



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

***TKGM 2020 YILI
GÖREVDE YÜKSELME SINAVI
HAZIRLIK KONULARI***

KARARNAME
KANUN
TÜZÜK
YÖNETMELİK

***Derleyen: Mehmet AYDOĞDU
Tapu Sicil Müdür Yardımcısı***

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
4 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ	3
2644 SAYILI TAPU KANUNU	13
17.08.2013 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ	24
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜKLERİNCE DÜZENLENEN RESMİ SENETLERE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK	44
TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK	51
TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK	58
3402 SAYILI KADASTRO KANUNU	60
5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU	81
6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN	117
2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU	132
634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU	160

**BAKANLIKLARA BAĞLI, İLGİLİ, İLİŞKİLİ KURUM VE
KURULUŞLAR İLE DİĞER KURUM VE KURULUŞLARIN
TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ**

<i>Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Sayısı</i>	<i>: 4</i>
<i>Yayımlandığı Resmî Gazetenin Tarihi - Sayısı</i>	<i>: 15/7/2018 - 30479</i>

OTUZDÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Amaç

MADDE 478 – (1) Bu Bölümün amacı; mülkiyet hakkını tespit etmek üzere taşınmazların kadastro çalışmalarını planlamak, yürütmek, yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, tapu sicillerini oluşturmak, arşivlenerek korunmasını sağlamak, toplu değerlendirme faaliyetlerini düzenlemek ve yürütmek, harita yapmak, üretim standartlarını tespit etmek ve arşivlenmesini sağlamak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları ile teşkilatlanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.⁽¹⁾

(1) 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 16 ncı maddesi ile bu fıkra “arşivlenerek korunmasını sağlamak,” ibaresinden sonra gelmek üzere “toplu değerlendirme faaliyetlerini düzenlemek ve yürütmek,” ibaresi eklenmiştir.

Tanımlar

MADDE 479 – (1) Bu Bölümün uygulanmasında;

- a) Bakan: Çevre ve Şehircilik Bakanını,
 - b) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
 - c) Genel Müdür: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
 - ç) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
 - d) Kurul: Tapu ve Kadastro Kurulunu,
- ifade eder.

Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri

MADDE 480 – (1) Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri şunlardır:

- a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.
- b) Ülkenin kadastrounu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- ç) Mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.
- f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- g) Taşınmazla yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak.
- h) **(Ek:RG-5/2/2019-30677-CK-30/17)** Taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak.⁽¹⁾
- ı) Kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle verilen diğer görevleri yerine getirmek.

(1) 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 17 nci maddesi ile bu fıkranın (ğ) bendinden sonra gelmek üzere (h) bendi eklenmiş ve sonraki bent buna göre teselsül ettirilmiştir.

Genel Müdür, genel müdür yardımcıları ve yetki devri

MADDE 481 – (1) Genel Müdür, Genel Müdürlüğün en üst amiri olup Genel Müdürlüğü temsil eder.

(2) Genel Müdür, Genel Müdürlük hizmet ve faaliyetlerini; kurumsal amaç ve politikalara, kalkınma planlarına, yıllık programlara, stratejik plana, performans programlarına ve mevzuata uygun olarak görev alanına giren konularda diğer kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde Bakana karşı sorumlu olarak yürütür.

(3) Genel Müdür, merkez, taşra ve yurtdışı teşkilatının faaliyetlerini, işlemlerini ve hesaplarını denetlemekle görevli ve yetkilidir.⁽¹⁾

(4) Genel Müdür, hizmet birimlerine faaliyet alanlarına giren konularda benzer görevler verebilir.

(5) Genel Müdüre yardımcı olmak üzere en fazla üç genel müdür yardımcısı atanabilir. Genel müdür yardımcıları Genel Müdür tarafından verilen görevleri yerine getirir.

(6) Genel Müdürlüğün her kademedeki yöneticileri; yapmakla yükümlü bulundukları hizmet ve görevleri mevzuata, stratejik plan ve programlara, performans ölçütlerine ve hizmet kalite standartlarına uygun olarak yürütmekten üst kademelere karşı sorumludur.

Tapu ve Kadastro Kurulu

MADDE 482- (1) Genel Müdürlüğe intikal eden tapu ve kadastroyla ilgili konular ile bunlara ilişkin uygulama ve görüş farklılıklarını gidermek üzere Tapu ve Kadastro Kurulu kurulmuştur. Kurul; Genel Müdürün veya incelenen konunun niteliğine göre görevlendireceği bir genel müdür yardımcısının başkanlığında, Teftiş Kurulu Başkanı, I. Hukuk Müşaviri, Tapu Dairesi Başkanı ve Kadastro Dairesi Başkanı ile Genel Müdür tarafından görevlendirilecek dört üyeden oluşur.

(2) Kurul, doğrudan Genel Müdüre bağlıdır.

(3) Genel Müdürlük dışından görevlendirilen Kurul üyelerine, 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 29 uncu maddesine göre ayda dört toplantıyı geçmemek üzere, katıldıkları her toplantı için (3000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucu bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir.

(1) 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 18 inci maddesi ile bu fıkra yer alan “merkez ve taşra” ibaresi “merkez, taşra ve yurtdışı” şeklinde değiştirilmiştir.

Teşkilat

MADDE 483 – (1) (Değişik:RG-5/2/2019-30677-CK-30/19) Genel Müdürlük; merkez, taşra ve yurtdışı teşkilatından oluşur.

(2) Merkez teşkilatın hizmet birimleri şunlardır:

- a) Tapu Dairesi Başkanlığı.
- b) Kadastro Dairesi Başkanlığı.
- c) Harita Dairesi Başkanlığı.
- ç) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı.
- d) Arşiv Dairesi Başkanlığı.
- e) **(Ek:RG-5/2/2019-30677-CK-30/19)** Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı.⁽¹⁾
- f) Teftiş Kurulu Başkanlığı.
- g) Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı.
- ğ) Personel Dairesi Başkanlığı.
- h) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı.
- ı) Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı.
- i) Hukuk Müşavirliği.

(3) Genel Müdürlüğün taşra teşkilatı, bölge müdürlükleri ile bu müdürlüklere bağlı kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlüklerinden oluşur. Kadastro müdürlükleri illerde; tapu müdürlükleri, merkez ilçe ve diğer ilçelerde kurulur.

(4) İlçenin sosyal ve ekonomik gelişmişlik durumu, nüfus sayısı ve tapu işlemi hacmi dikkate alınmak kaydıyla tapu müdürlüklerinin görev ve yetkilerinin başka tapu müdürlüğüne devredilmesine, Genel Müdürtin teklifi üzerine Bakan yetkilidir.

(5) Bölge müdürleri, kendilerine bağlı birimlerin amiri ve Genel Müdürlüğün taşra teşkilatındaki en yetkili temsilcisi olup bölgesindeki iş ve işlemlerden dolayı üst kademelere karşı sorumludur.

Hizmet birimlerinin görevleri

MADDE 484 – (1) Merkez teşkilatının hizmet birimlerinin görevleri şunlardır:

a) Tapu Dairesi Başkanlığı:

1) Tapu hizmetlerinin etkin ve zamanında sunulmasını sağlamak, tapu işlemlerinin mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak.

2) Tapu Müdürlüklerinin sevk ve idaresine yönelik faaliyetler ile iş hacimlerine göre yıllık çalışma programlarını hazırlamak, yaptıkları işlemlere ait istatistiki bilgileri toplamak ve sonuçlarını değerlendirmek.

3) Tapu sicillerinin oluşturulmasını ve düzenli şekilde tutulmasını sağlamak.

4) Tapu işlemleri ile ilgili her türlü konuyu incelemek ve sonucunu bildirmek.

5) Akit ve tescil işlemleri ile tapu planlarının reddine dair tapu müdürlüklerinden verilen kararlara karşı yapılan itirazları inceleyerek Genel Müdürlük görüşünü hazırlamak.

6) Tapu müdürlüklerinin denetimi sonucunda hazırlanan raporları incelemek, gereğini tespit ve takip etmek.

7) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek.

(1) 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 19 uncu maddesi ile (d) bendinden sonra gelmek üzere (e) bendi eklenmiş ve sonraki bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

b) Kadastro Dairesi Başkanlığı:

1) Kadastro hizmetlerinin etkin ve zamanında sunulmasını sağlamak, kadastro işlemlerinin mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesini sağlamak için gerekli düzenlemeleri yapmak.

2) Kadastro müdürlüklerinin sevk ve idaresine yönelik faaliyetler ile taşınmazların kadastro çalışmalarını kalkınma planlarına ve yıllık programa uygun olarak planlamak, iş programlarını onaylamak ve 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre yapılmasını sağlamak, müdürlüklerin yaptıkları işlere ait istatistiki bilgilerin sonuçlarını değerlendirmek.

3) 5368 sayılı Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek, sicil ve kaydını tutmak.

4) Tapu planlarının yenilenmesine, sayısallaştırılmasına ve güncellenmesine karar vermek, yıllık çalışma programlarını yapmak ve yapılan işleri takip etmek.

5) Tapu planlarının teknik yönden reddine dair müdürlüklerce verilen kararlara karşı yapılan itirazları inceleyerek Genel Müdürlük görüşünü hazırlamak.

6) Kadastro müdürlüklerinin denetimi sonunda hazırlanan raporları incelemek, gereğini tespit ve takip etmek.

7) Kadastro ve teknik işlemler ile ilgili her türlü konuyu incelemek ve sonucunu bildirmek.

8) Kadastro çalışmalarının teknik işlerinin bir kısmını veya tamamını gerçek veya tüzel kişilere yaptırmak, sonuçlarını takip etmek ve denetlemek.

9) Talebe bağlı işlemler ile imar, toprak ve tarım reformu, arazi toplulaştırması, afet ve diğer sebeplerle meydana gelen zemin düzenlemeleri ve değişikliklerin tescili ile ilgili teknik işlerin yapılmasını planlamak, izlemek ve gerekli tedbirleri almak.

c) Harita Dairesi Başkanlığı:

1) Kalkınma planı ve yıllık programlar çerçevesinde harita ve harita bilgileri üretimi ile ilgili planlama yapmak, çalışmaları koordine ve takip ederek değerlendirmek.

2) Büyük ölçekli harita ve harita bilgileri üretim standartlarını tespit etmek ve üretimin belirlenen standartlara uygunluğunu denetlemek.

3) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretimi hizmetlerini yapmak, yaptırmak ve kontrol etmek.

4) Harita ve harita bilgilerini tutmak, verilerden bedeli karşılığında ilgililerin faydalanmasını sağlamak.

5) Harita üretim izleme merkezini oluşturmak ve sürdürülebilirliğini sağlamak.

6) Harita işleri ile ilgili her türlü konuyu incelemek ve sonucunu bildirmek.

ç) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı:

- 1) Genel Müdürlüğün uluslararası kuruluşlarla ilişkilerini ve işlemlerini yürütmek.
 - 2) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve kayıtların güncel şekilde tutulmasını sağlamak.
 - 3) İlgili bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yaparak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmaz malları ile ilgili hak ve menfaatlerini kollamak.
 - 4) Yurtdışındaki Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin her türlü tapu ve kadastro işlemlerini, bulundukları ülkede yerine getirebilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak, iş ve işlemleri yürütmek.
 - 5) Genel Müdürlüğün Avrupa Birliği ile ilgili yapacağı çalışmaları, diğer birimler ve kurumlarla koordinasyon sağlayarak yürütmek.
 - 6) Genel Müdürlüğün görev alanıyla ilgili konularda uluslararası alandaki gelişmeleri takip etmek, Türkiye’de düzenlenecek uluslararası toplantıların organizasyonunu yapmak ve bunlara ilişkin işlemleri yürütmek.
- d) Arşiv Dairesi Başkanlığı:
- 1) Arşiv bilgi sistemini kurmak ve yürütmek, merkezi ve taşra arşivleme hizmetlerini düzenlemek.
 - 2) Sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasıyla ilgili düzenlemeleri yapmak, iş ve işlemleri yürütmek.
 - 3) Yurt içi ve yurt dışında tesis edilmiş tapu kayıt ve belgeleri, kadastro ve tapulama paftaları ile teknik belgelerin merkezde veya taşrada arşivlenmesini sağlamak.
 - 4) Eski yazılı tapu kayıt ve belgeleri yeni yazıya çevirmek, kayıt ve belgeleri değerlendirmek, tarihi değeri haiz olan eski yazılı tapu kayıt ve belgelerini uzmanların bilimsel çalışmalarına hazırlamak ve çalışmaların sonuçlarını değerlendirmek.
 - 5) Arşiv malzemesinin kopyalarını çıkararak devamlılığını sağlamak, tahribini önleyecek tedbirleri almak, onarım ve yenileme işlerini yapmak, modern arşivleme usul ve metotları hakkında araştırmalar yaparak sonuçlarına göre yenilikleri tespit etmek ve bu yeniliklerin uygulanmalarını sağlamak ve bunların hacimlerini küçültmek için film, mikrofilm, fotokopi ve gerektiğinde diğer ileri tekniklerden yararlanmak.
 - 6) İlgililerin talebi üzerine tapu kayıt ve belge örneklerini çıkarmak ve ilgililere vermek.
 - 7) Tarihi, kültürel ve estetik değeri olan arşiv malzemelerini korumak ve gerektiğinde sergilemek.
 - 8) Kurum arşivi hizmetlerini yürütmek.

e) **(Ek:RG-5/2019-30677-CK-30/20)** Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı: ⁽¹⁾

1) Taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak.

2) Gereken durumlarda toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere tekil değerlendirme yaptırmak veya talep etmek.

3) Toplu değerlendirme standartlarına ilişkin çalışmaları yürütmek.

4) Toplu değerlendirme çalışmaları sonucunda elde edilen verilere dayanarak istatistikler ve raporlar yayımlamak.

5) Taşınmaz değerlendirme ve toplu değerlendirme alanlarıyla ilgili ihtiyaç analizleri ile uluslararası gelişmeler ve iyi uygulamaların takibini yapmak.

6) Bu bent ile verilen görev ve yetkilerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek.

f) Teftiş Kurulu Başkanlığı:

1) Genel Müdürün emri veya onayı üzerine, merkez ve taşra teşkilatının her türlü faaliyet ve işlemleri ilgili olarak Genel Müdür adına teftiş, inceleme, ön inceleme ve soruşturma işlerini yürütmek.

2) Müfettişlerin araştırma, inceleme, ön inceleme ve denetim sonucu düzenleyecekleri raporları Başkanlık görüşü ile birlikte Genel Müdürlük makamına sunmak.

3) Özel kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle verilen diğer görevleri yapmak.

g) Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı:

1) 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 22/12/2005 tarihli ve 5436 sayılı Kanunun 15 inci maddesi, Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ve diğer mevzuatla strateji geliştirme ve mali hizmetler birimlerine verilen görevleri yapmak.

2) Genel Müdür tarafından verilen diğer görevleri yapmak.

ğ) Personel Dairesi Başkanlığı:

1) Genel Müdürlüğün insan kaynakları politikası ve planlaması konusunda çalışmalar yapmak ve tekliflerde bulunmak.

2) Genel Müdürlük personelinin atama, sicil, disiplin, emeklilik, nakil, terfi, ücret, sendika ve benzeri özlük hakları işlemlerini yürütmek, değer bilgi merkezi ve değer haritalarının üretilmesiyle ilgili ihtiyaç duyulan bilişim sistemi alt yapısını kurmak ve işler halde tutmak.⁽¹⁾

3) Genel Müdürlük personelinin hizmet içi eğitim programını hazırlamak, uygulamak ve değerlendirmek, görevde yükselme ve unvan değişikliği eğitimini planlamak, sınavlarını yapmak veya yaptırmak.

4) Genel Müdürlüğün görev ve faaliyetleriyle ilgili konularda, diğer birimler ile koordineli olarak eğitim programları hazırlamak, uygulamak ve değerlendirmek, sınavlarını yapmak veya yaptırmak.

(1) 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 20 nci maddesi ile fıkra (d) bendinden sonra gelmek üzere (e) bendi eklenmiş ve sonraki bentler buna göre teselsül ettirilmiş, fıkranın mevcut (h) bendinin (2) numaralı alt bendine “yürütmek” ibaresinden sonra gelmek üzere “, değer bilgi merkezi ve değer haritalarının üretilmesiyle ilgili ihtiyaç duyulan bilişim sistemi alt yapısını kurmak ve işler halde tutmak” ibaresi eklenmiştir.

h) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı:

1) Genel Müdürlük hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli araç, gereç ve kırtasiye malzemelerini temin etmek, dağıtımını sağlamak, onarım hizmetlerini yürütmek, koordine etmek ve kayıtlarını tutmak.

2) Genel Müdürlük için ihtiyaç duyulan hizmet binası ve diğer tesisleri yapmak veya yaptırmak, tahsisini sağlamak, inşaat ve yapım işlerini yürütmek, takip ve kontrol etmek.

3) Genel Müdürlük için ihtiyaç duyulan taşınır ve taşınmazların kiralanması işlemlerini yürütmek.

4) Genel Müdürlüğün sağlık ve sosyal hizmetleri ile hizmet binalarının güvenlik, temizlik, aydınlatma, ısıtma, bakım, onarım, taşıma ve benzeri işlerini yürütmek.

5) Genel evrak işlerini yürütmek.

6) Genel Müdürlüğün iç ve dış protokol hizmetleri ile tanıtım, yayın, basın ve halkla ilişkilerle ilgili faaliyetlerini planlamak ve yürütülmesini sağlamak.

7) 9/10/2003 tarihli ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde bilgi edinme hakkını kullanmak isteyenlerin bilgi almasını kolaylaştıracak şekilde organize olmak, bu kapsamda, ilgili birimler ile bilgi edinme hakkını kullananlar arasında koordinasyon görevini yürütmek.

8) Genel Müdürlüğün sivil savunma ve seferberlik hizmetlerini planlamak ve yürütmek.

ı) Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı:

1) Genel Müdürlüğün bilgi işlem sistemini kurmak, işletmek, bakım ve onarımlarını yapmak veya yaptırmak, bunlara ait hizmetleri ilgili birimlerle birlikte yürütmek; bilgi işlem projeleri ile ilgili olarak birimler arasında koordinasyonu ve işbirliğini sağlamak.

2) E-Devlet uygulamalarının Genel Müdürlük ile ilgili çalışmalarını yapmak, mekânsal bilgi sistemini oluşturmak, koordine etmek ve yürütmek.

3) Bilişim teknolojisindeki gelişmelere uygun olarak daha etkin ve verimli bilgi, belge ve iş akışı düzenini kurmak, buna yönelik yazılımları üretmek veya sağlamak.

4) Genel Müdürlüğün görev alanına giren konularda ulusal ve uluslararası kapsamda, sistemler arası çevrim içi ve çevrim dışı veri akışını, paylaşımını ve koordinasyonu sağlamak ve buna ilişkin usul ve esasları belirlemek.

5) Bilişim teknolojisinin gelişimini izlemek, bilgi işlem donanım ve yazılımının kullanılmasında diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliği yapmak.

6) Genel Müdürlük birimleri ve diğer ilgili kuruluşlarla işbirliği yaparak bilgi işlem sisteminin etkin ve verimli bir şekilde çalışmasını sağlamak.

7) Tapu ve kadastro işlemlerine ilişkin istatistiki verileri toplamak.

i) Hukuk Müşavirliği:

1) 26/9/2011 tarihli ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre hukuk birimlerine verilen görevleri yapmak.

2) Genel Müdür tarafından verilen diğer görevleri yapmak.

Yurtdışı teşkilatı

MADDE 485- (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-5/2019-30677-CK-30/21)

(1) Genel Müdürlük, yurtdışında bulunan Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde bulunan taşınmazlara ilişkin tapu ve kadastro işlemlerini bulundukları ülkeden yapabilmelerini sağlamak amacıyla gerekli gördüğü ülkelerde yurtdışı teşkilatı kurmaya yetkilidir.

(2) Tapu sicili ve kadastro işlemlerinin yurtdışında yürütülmesine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Tapu ve kadastro uzmanları ve müfettişler

MADDE 486 – (1) 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun ek 41 inci maddesine göre Genel Müdürlükte Tapu ve Kadastro Uzmanı, Tapu ve Kadastro Uzman Yardımcısı ve 27/6/1989 tarihli ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin ek 24 üncü maddesine göre Tapu ve Kadastro Müfettiş, Tapu ve Kadastro Müfettiş yardımcısı istihdam edilebilir.

Döner sermaye işletmesi

MADDE 487 – (1) Genel Müdürlük, ürettiği her türlü tapu, kadastro, harita ve arşiv bilgi ve belgeleri ile sunduğu hizmetlerden gelir elde etmek üzere merkez veya bölge müdürlükleri bünyesinde döner sermaye işletmeleri kurar.

(2) Döner sermaye işletmeleri için kendi kaynaklarından karşılanmak üzere tahsis edilen sermaye miktarı Cumhurbaşkanınca beş katına kadar artırılabilir. Bu suretle artırılan sermaye elde edilen kârlarla karşılanır. Ödenmiş sermaye tutarı tahsis edilen sermaye tutarına ulaştıktan sonra elde edilen kârlar, döner sermaye hizmetlerinde kullanılmak üzere ertesi yılın gelirlerine ilave edilir.

(3) Genel Müdürlük faaliyetlerinin gerektirdiği araç, gereç, satın alma, bakım, onarım, yapım, sigorta, kiralama, araştırma, tanıtım, temsil, eğitim giderleri, yurtdışında yürütülecek proje giderleri, kadastro hizmetlerinin yapılması, yenilenmesi, güncellenmesi ve her türlü harcamalar döner sermaye gelirlerinden karşılanabilir.

(4) Döner sermaye işletmelerinin yönetimi, faaliyet alanları, işleyişi, sermaye kaynakları, her türlü idari ve mali işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığının da görüşü alınarak çıkartılan yönetmelikle belirlenir.

(5) Birinci fıkra uyarınca elde edilecek gelirler bu Bölüme ekli (I) sayılı Tarife Cetvelinde gösterilmiştir. Tarife Cetvelindeki yöresel katsayılar; il ve ilçelerin coğrafi ve ekonomik durumu, nüfusu, gelişmişlik seviyesi, işlem hacmi ve taşınmazların değeri dikkate alınmak suretiyle Bakanlıkça 0,30-3,00 arasında belirlenir. Tarife Cetvelinde belirlenen döner sermaye hizmet bedeli tutarlarını veya oranlarını yarısına kadar indirmeye veya en fazla üç katına kadar artırmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir. Döner sermaye hizmet bedelleri, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır.

(6) Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, köy tüzel kişileri ve kalkınma ajanslarının kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle sayılan görevleriyle ilgili yapılacak tapu işlemlerinden ve veri paylaşımından döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez. Ayrıca tapu müdürlüklerince gerçekleştirilen her türlü terkin ve bedelsiz yol ve yeşil alan gibi yerlere terk işlemlerinden, Genel Müdürlük birimlerince sebebiyet verilmiş hataların düzeltilmesi işlemlerinden, tapu müdürlüklerince resen yapılan işlemlerden, aile konutu şerhi işlemlerinden ve kat irtifakından resen kat mülkiyetine geçiş işlemlerinden döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez. Veri paylaşımına ilişkin protokol veya sözleşmelerde, döner sermaye hizmet bedellerinin ödenmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenebilir.

(7) **(Ek:RG-5/2/2019-30677-CK-30/22)** Genel Müdürlük, görev ve yetkileri kapsamında yurtdışında faaliyette bulunmak amacıyla Cumhurbaşkanlığı kararı doğrultusunda şirket kurabilir, yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle ortaklık yapabilir.

Düzenleme görev ve yetkisi, yetki alınarak tapu işlemi yapılması

MADDE 488 – (1) Genel Müdürlük, görev, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda idarî düzenlemeler yapabilir.

(2) Tapu ve Kadastro Kurulu ile Teftiş Kurulunun çalışma usul ve esasları yönetmelikle düzenlenir.

(3) Tapu müdürlükleri ve yurtdışı teşkilatı, hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmaya yetkilidir. Bu fıkra göre yapılacak tapu işlemlerine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir. ⁽¹⁾

(4) Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir.

(5) Yargı mercileri ile yetkili kurum ve kuruluşların taleplerine istinaden tapu müdürlüklerince tescili sağlanan işlemler, ilgili mercilerce doğrudan elektronik ortamda tescil, terkin veya tadil edilerek gerçekleştirilebilir. Genel Müdürlük bu fıkra kapsamındaki işlemleri belirlemeye yetkilidir.

(1) 5/2/2019 tarihli ve 30677 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 23 üncü maddesi ile bu fıkra “Tapu müdürlükleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve yurtdışı teşkilatı” ibaresi eklenmiştir.

TAPU KANUNU⁽¹⁾⁽²⁾

Kanun Numarası : 2644
Kabul Tarihi : 22/12/1934
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 29/12/1934 Sayı : 2892
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 3 Cilt : 16 Sayfa : 312

*

* *

*Bu Kanunun yürürlükte olmayan hükümleri için bakınız
 “Yürürlükteki Bazı Kanunların Mülga Hükümleri
 Külliyyatı”, Cilt : 1 Sayfa : 235*

*

* *

Madde 1 – Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır.

Madde 2 – Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar.

Madde 3 – Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.

Madde 4 – Madenlerin tesciline ait muamelelerde mahsus kanun ve nizamlarına göre verilecek belgelerin İktisat Vekaletince tasdik edilmiş olması şarttır.

Madde 5 – (Mülga : 4/11/1990-3678/31 md.)

Madde 6 – (Mülga : 11/6/1945-4753/64 md.)

Madde 7 – (Mülga : 16/2/1995 - 4070/15 md.)

- (1) Bu kanunun, 10/4/1944 tarih ve 4541 sayılı Kanunda muhtarlığa ait olduğu belirtilen vazifeler hakkındaki hükümleri, anılan Kanunun 24 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.
- (2) Bu Kanunun; bazı maddeleri denizlerin doldurulması ve bataklıkların kurutulması yollarıyla özel mülkiyet edinilmesi hususlarını düzenlemekte ise de, 6785 sayılı Kanuna 11/7/1972 tarih ve 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 nci maddesi "..., bu yerlerde denizden doldurma ve bataklık kurutma suretiyle özel mülkiyet adına arazi ve arsa da kazanılamaz." hükmünü içermektedir. Aynı Kanunun 3 üncü maddesi de, bu kanuna aykırı diğer kanun hükümlerinin yürürlükten kaldırıldığını hüküm altına almıştır. Daha sonra da, 1605 sayılı Kanun 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 8 – Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin almak lazımdır. Bu izin doldurulacak yer belediye sınırı içinde ise belediyenin, limanı da alakadar ediyorsa liman dairesinin veya deniz ticareti idaresinin ve müstahkem mevki kumandanlığı olan yerlerde müstahkem mevki kumandanlığının muvafakatları alındıktan sonra 3 yıl müddetle verilir. Belediye sınırı dışında ise alakalarına göre vilayet veya kaza idare heyetlerinin muvafakati alınır. İzinle doldurulan bu yerler izin veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer baha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir. Üç yıl içinde makbul bir özür olmaksızın doldurma işini bitirmiyenlerin bu yerlerden eli çektilir.

Madde 9 – İzinsiz doldurulmuş olan yerlerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce kabul olunursa doldurulan yerlerin doldurulmuş olduğu halindeki değer bahasının onda biri alınmak şartıyla dolduran namına tescili yapılır.

Madde 10 – Deniz kıyısında teressübattan veya denizlerin med ve cezrinden dolmuş yerlerin satılmasında mahzur olmadığı sekizinci maddede yazılı alakalı dairelerce bildirildiği takdirde o yerlerin kendi gayrimenkulüne bitişik olan kısmını o gayrimenkul sahibinin kendisine yapılacak tebligattan itibaren iki sene içinde takdir olunacak değer baha ile almağa hakkı vardır. Bu yerleri satın alanların o yeri korumak için rıhtım inşası hakkı olacaktır.

Madde 11 – Sahipli bir gayrimenkulün önü veya bitişiği doldurulmak istenildiği takdirde sahibinden başkasına izin verilemez. İzinsiz olarak sahibi tarafından doldurulan böyle bir yerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce bildirildiği takdirde doldurulan yerin doldurulmuş olduğu haldeki kıymetinin onda biri alınıp dolduranın veya dolduranın yerine geçenin namına asıl mülkü ile birleştirilerek tescil olunur.

Devlet, vilayet, belediye veya köy meclisince sıhhi, içtimai veya iktisadi sebeplerle yapılacak doldurma işlerinde yukarıdaki fıkrada yazılı gayrimenkul sahiplerine doldurmağa yetecek mühlet verilerek doldurma teklif olunur. Bu müddet içinde doldurmadıkları takdirde bu hakları kalmaz.

Madde 12 – Bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde olupta sahibi tarafından doldurulmak istenilen yerin doldurma işi bitirilmeksizin o gayrimenkul bir başkasının mülkiyetine geçer veya aynı bir hakla takyid olunursa, başka suretle mukavele bulunmadığı takdirde bu muamele işin şartları mahfuz olmak üzere doldurulan yerde de sari olur.

Madde 13 – Devletçe veya vilayet ve belediyelerce yapılan liman, dalgakıran, inşaat ile temizleme ve taramadan meydana gelecek arazi hususi kanunlarındaki hükümlere bağlıdır.

Madde 14 – 8, 9, 10, 11 ve 12 nci maddeler hükmü bataklık olmıyan göl ve nehir kenarlarında da caridir. Şu kadar ki nehrin asıl yatağını ve suların akıntısını bozmadığı ve alt taraflara ve başkalarına mazarratı olmıyacağı hakkında fenni rapor aranır.

Başlı başına tasarruf olunabilecek deniz, göl veya nehir metrukâtı bulunan sahipsiz yerler sahipli bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde bulunursa o gayrimenkul sahibine değer baha ile satın alması teklif olunur. Bir yıl içinde talip olmadığı takdirde başkalarına satılır.

Bu yerler başlı başına tasarruf olunmıyacak halde ise takdir olunacak değer baha ile bitişiğindeki gayrimenkul sahiplerine temlik olunarak kendileri borçlandırılır.

Göl veya nehrin istila veya tahrip ettiği yerlerin sahiplerine Kanunu Medenin 636 ve 637 nci maddeleri hükmü yerinde durmak üzere mukabil tarafta bu sebeplerden meydana gelmiş arazi var ise muadili parasız verilebilir.

Madde 15 – (Birinci fıkra Mülga: 18/1/1950 - 5516/12 md.)

Sahipli arazide husule gelen bataklıkların sıhhi sebeplerinden dolayı kurutulması zarureti tahakkuk edince Devlet veya vilayet tarafından verilecek müsait bir mühlet içinde sahipleri kurutmadıkları takdirde o bataklık Devlet veya vilayet tarafından kurutulur. Sahiplerinden kurutma masrafına iştirak edenlerin arazisi kendilerine verilir. Masrafa iştirak etmeyenlerin arazisi kurutanın mülkü olur. **(Değişik: 18/10/1962 - 79/1 md.)** Bu takdirde, gayrimenkulün bataklık halindeki gerçek karşılığı olarak arazi sahibine ödenecek bedelinin tesbitinde 6830 sayılı İstimlak Kanunu hükümleri uygulanır.

Madde 16 – Hususi kanunlarında müsaade edilenleri hariç olmak üzere Devlete, belediyelere ve köylere ait orman, koru ve baltalıklardan tarla açılmaz ve hususi bina yapılamaz. Şahıslara ait ormanlarda dahi ait olduğu vekaletten izin alınmadıkça tarla açılmaz.

Madde 17 – Erbabı vukufa takdir ettirilen değer bahaların ikinci derecede tasdikı belediyelerce seçilecek iki zatın da iştirakile mahalli idare heyetlerine aittir.

Madde 18 – Bu kanunda yazılı vergi kıymetleri 1837 numaralı Bina Vergisi ve 1933 numaralı Arazi Vergisi Kanunları mucibince vergiye matrah olan kıymettir.

Madde 19 – Değer bahalar müsavi taksitlerle beş yıl içinde vergi ile birlikte Tahsili Emval Kanununa göre tahsil olunur. İki seneye ait taksit ödenince gayrimenkul sahibi namına tescil edilir ve geri kalan taksitler için o gayrimenkul ipotekli olur.

Madde 20 – Bu kanunun neşrinden evvel muamelesi bitipte tahakkuk ettirilmiş olan değer bahalar dahi 19 uncu maddede yazılı şekilde taksitle tahsil olunur.

Madde 21 – Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.

(Ek fıkra:17/1/2019-7161/1 md.) Türk Silahlı Kuvvetleri, Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı ve Emniyet Genel Müdürlüğü kullanımındaki kadastral yollar Hazine adına tescil olunur.

Madde 22 – (Mülga:4/7/2019-7181/4 md.)

Madde 23 – İlmühaber alınması lazımgelen muameleler için belediye veya ihtiyar meclisi ilmühaberi tasdikten imtina ederse bu imtina sebeplerini şerh ile izaha mecburdur. Bunu yapamazsa hakkında kanuni takibat yapılır.

Tapu idareleri yapacakları tetkik ve tahkik üzerine bu sebeplerin kanuni olmadığını anlarırsa işi tapu komisyonuna verirler. Komisyon da sebeplerin kanuni olmadığına karar verirse tapu idarelerince muamele yapılır. Aksine karar verirse tapu idareleri 1515 numaralı kanunun şümülü dışındaki hallerde alakalı mahkemeye gönderir. Kaza tapu komisyonlarının kararlarına karşı alakalıların vilayet tapu komisyonlarına itiraz hakları vardır.

Madde 24 – Köylerde bulunan metruk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait umumi mezarlıklar köyün manevi şahsiyeti namına tescil olunur.

Madde 25 – 1580 sayılı Belediye Kanununun 159 uncu maddesi ile 2510 sayılı İskan Kanununun 21 inci maddesi dışında kalan mera, baltalık gibi köy orta malı sayılan yerlerin tescili ve alım satım şekilleri hakkında hususi hükümler konulacaktır.

Madde 26 – (Değişik: 6/1/1954 - 6217/1 md.)⁽¹⁾

Mülkiyete, mülkiyetin gayri aynı haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimal eyleyişli bir bölümünden munhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.

(Ek fıkra: 15/1/2009-5831/1 md.) İllerde bulunan tapu sicil müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri yıllık 500'ün altında olan yerlerde işleri yapmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü veya görevlendirilen yetkili memura belirli günlerde yetki verilebilir.

(Ek fıkra: 15/1/2009-5831/1 md.) Resmi senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Alakalıların isteği halinde resmi senedi tanzim için memurlar ikametgahlara giderler, bu sırada gelecek haciz ve tahdit kararları resmi senedi yapmak için ikametgaha gitmiş olan memura tebliğ olunur.

(Ek hüküm: 2/4/1998 - 4358/3 md.) Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ile birlikte vergi kimlik numaraları da kaydedilir.**(Değişik:6/3/1981-2421/1 md.)** Resmi senedi, taraflar ile hazırlayan tapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, tapu sicil müdürü veya görevlendirilen memur onaylar.Tarafların kimliklerinde şüpheye düşülen hallerde tanık getirilmesi istenebilir. Kanunların tanık bulundurulmasını zorunlu kıldığı hükümler saklıdır.11 Ocak 1926 tarihli ve 711 sayılı Kanun gereğince yapılacak akitlerde de aynı usul uygulanır.

Birinci fıkrada beyan olunan irtifak hakkı tesisi vaitleri tapu siciline re'sen şerh verilir. Bunlardan irtifak hakkı tesisi vadine mütedair resmi senetler tapuya şerh verilmekle, taallük ettiği gayrimenkulün sonraki maliklerini de ilzam eder.

Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.

Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.

(Ek : 26/4/1984 - 3000/1 md.; Değişik: 15/2/2018-7099/1 md.) Kamu kurum ve kuruluşları, kredi kuruluşları, bankalar, esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerince açılmış veya açılacak tüm borç ve kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde, taraflarınca imzalanan kredi veya borç sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunur.

(Ek: 12/3/1985 - 3163/1 md.; Mülga son fıkra: 15/1/2009-5831/1 md.)

(1) 15/1/2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle; bu maddenin birinci fıkrasındaki “tapu sicil muhafızları veya memurları” ibareleri “tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri” olarak, mevcut üçüncü fıkrasında yer alan “memur ve tapu sicil muhafızı imzalar” ibaresi “tapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, tapu sicil müdürü veya görevlendirilen memur onaylar” olarak, mevcut altıncı fıkrasındaki “tapu sicil muhafızı veya memuru” ibareleri “tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri” olarak değiştirilmiş ve mevcut beşinci fıkrasında yer alan “sözleşmeleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” ibaresi eklenmiş ve metne işlenmiştir.

Madde 27 – (Mülga:4/7/2019-7181/4 md.)

Madde 28 – Akte ve tescile müteallik tapu işleri idari emirlerle durdurulamaz.

Madde 29 – (Mülga: 25/2/1952-5887/126 md.)

Madde 30 – Plan ve resmi mesahaya istinad etmiyen gayrimenkul mallarda eskidenberi malûm ve muayyen olan hududa itibar olunur. Borçlar Kanununun 215 inci maddesi hükmü yerinde durmaktadır.

Madde 31 – (Değişik: 25/1/1950-5520/1 md.)

Gayrimenkul malların yüz ölçüsü tapu sicilinde yazılı miktardan fazla çıkıpta bu fazlalığın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediğine ve sınırca da bir değişiklik olmadığına mahkemece karar verilirse sicille karar veçhile kaydolunur.

Mahkeme gayrimenkulün başında incelemeler yapar ve bitişik gayrimenkul maliklerini dinler. Mahkeme kararına, tapu fen memurlarına ve bunlar yoksa yetkili fen memurlarına veya mühendislere yaptırılacak o yere ait harita da eklenir. İtiraz halinde genel hükümler çerçevesinde dava açılır.

Madde 32 – Planı veya resmi şekilde yapılmış haritası bulunan gayrimenkullerin gerek kazaen ve gerekse rızaen parçalara ayrılmasında harita yapılması mecburidir. Şehir ve kasabaların belediye sınırları içinde olupta tapu fen memuru bulunan yerlerde plan ve haritaya bağlı olmıyan gayrimenkullerin parçalara ayrılmasında da harita yapılır. Belediye sınırları dışında bulunan gayrimenkullerden kazai şekilde parçalara ayrılanların haritasını yaptırmak hakimnin takdirine bağlıdır.

Madde 33 – Kanunu Medenin 934, 935 inci maddelerine göre sicillin tashihine ve bir ayni hakkın sükküt edip etmediğinin tayinine dair tapu sicil muhafız veya memuru tarafından mahkemeye yapılacak müracaatlar ve bunun üzerine verilecek kararlardan bir güne harc ve resim alınmaz ve bunlara damga pulu yapıştırılmaz.

Madde 34 – Bedelli akitlerde ve bir aktin yapılması diğerinin yapılmış olmasına bağlı olan hallerde alakalılar tapu sicil muhafız veya memurunu yediadil yapabilirler. Bu takdirde memur tarafından paranın hak sahiplerine verilmesi Akitlerin tamam olmasına bağlıdır. Akitler tamam olmazsa memur parayı kimden almış ise alakalılar dağılmadan huzurlarında derhal ona geri verir ve taallük ettiği muameleleri bozar.

Madde 35 – (Yeniden Düzenleme: 29/12/2005-5444/1 md.; Değişik: 3/5/2012-6302/1 md.)

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir. ⁽¹⁾

(1) 2/7/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK’nin 9 uncu maddesiyle, bu fıkra da yer alan “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir. ⁽¹⁾

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 9 uncu maddesiyle, bu fıkarda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 36 – (Yeniden Düzenleme: 3/7/2008-5782/2 md.; Değişik: 3/5/2012-6302/2 md.)

29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.

Madde 37 – Yabancı hakiki şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi salahiyyetli makamlarından verilip Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır.

Madde 38 – 8 cemaziyelevvel 1275 tarihli tapu nizamnamesi ve zeyillerinin ve 28 receb 1291 tarihli emlak nizamnamesinin ve 7 muharrem 1293 tarihli arazi hakkındaki fıkara nizamnamenin ve 8 receb 1276 tarihinde iradesi çıkmış olan tapu senedatı hakkındaki talimatnamenin ve 28 receb 1276 tarihinde iradesi çıkmış olan tarîfnamenin ve emvali gayrimenkulenin tasarrufuna dair 3 mart 1329 tarihli muvakkat kanunun ve defterhane idarelerinin teşkilat ve tensikatına dair 17 temmuz 1323 tarihli nizamname ile zeyillerinin ve emvali gayrimenkulenin muamelatı tasarrufiyesinde tapu senedatı ile kayıtlarına alakadaranın fotoğrafları yapıştırılmasına dair 30 kanunusani 1926 tarihli kanunun Kanunu Medeni ile Kanunu Medenin tatbikına aid kanun ve Borçlar Kanunu ile ortadan kalkmamış olan hükümlerle başka kanunların bu kanuna uygun olmayan hükümleri kaldırılmıştır.

Ek Madde 1 – (Ek: 3/5/2012-6302/3 md.)

Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi halinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır.

Rücu istemi

Ek Madde 2 – (Ek: 10/9/2014-6552/84 md.)

Tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili olarak, Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, her hâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 73 üncü maddesi hükümleri saklıdır.

Tapu kaydındaki hisse hatalarının düzeltilmesi

Ek Madde 3 – (Ek:4/7/2019-7181/2 md.)

Kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler nedeniyle oluşan hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine, ayni ve şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve düzeltme sonrası oluşacak hisse durumunu gösteren tebligat yapılır.

Yapılacak işlem konusunda tapu kaydının beyanlar hanesine belirtme yapılır ve bu belirtme düzeltme işlemi kesinleşinceye kadar korunur.

Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerince muvafakat verilmesi hâlinde düzeltme işlemi yapılır. Bu süre içinde muvafakat verilmez ise tapu müdürlüğünce hatalı kayıt resen düzeltilerek işlem sonucu ile birlikte düzeltme işlemine karşı tebliğden itibaren altmış gün içinde asliye hukuk mahkemesinde dava açılabilmesi ilgisine ihtar edilir.

Geçici Madde 1 – (2644 sayılı Kanunun numarasız Muvakkat maddesi olup teselsül için numaralandırılmıştır.)

Bu kanunun mer'iyetinden evvel açılarak tarla veya bağ ve bahçe haline konulmuş olupta henüz muamelesi bitmemiş yerler hakkında da bu kanunun 6 ncı maddesi hükümleri tatbik olunur.

Geçici Madde 2- (Ek: 29/12/2005-5444/2 md.)

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktararak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Geçici Madde 3 - (Ek: 3/7/2008-5782/3 md.)

İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümelerini ve valilikler bu fıkrafta belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümelerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

(İptal ikinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 12/5/2011 tarihli ve E.: 2008/79, K.: 2011/74 sayılı Kararı ile.)

Madde 39 – Bu kanun hükümleri, neşrolunduğu tarihten itibaren yürümeğe başlar.

Madde 40 – Bu kanun hükümlerini Adliye, Dahiliye, Maliye Bakanları yerine getirir.



**22/12/1934 TARİHLİ VE 2644 SAYILI ANA KANUNA
İŞLENEMEYEN GEÇİCİ MADDE:**

1 - 26/4/1984 tarih ve 3000 sayılı kanunla gelen Geçici Madde:

Geçici Madde – 2/2/1984 tarihli ve 2977 sayılı İdari Usul ve İşlemlerin Yeniden Düzenlenmesi ile İlgili Yetki Kanunu ile Bakanlar Kuruluna verilen Kanun Hükmünde Kararname çıkarma yetkisi, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu için adı geçen Kanunla verilen süre bitimine kadar geçerlidir.

**2644 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA
ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	2644 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4541	–	15/4/1944
4753	–	15/6/1945
5516	–	23/1/1950
5520	–	31/1/1950
5887	–	29/3/1952
6217	–	9/1/1954
79	–	23/10/1962
2421	–	8/3/1981
3000	–	1/5/1984
3029	–	23/6/1984
3163	–	22/3/1985
3278	–	6/5/1986
3678	–	23/11/1990
4358	–	4/4/1998
4916	–	19/7/2003
5444	35 ve Geçici Madde 2	26/7/2005 tarihinden geçerli olmak üzere 7/1/2006
57	35, 36 ve Geçici Madde 3	15/7/2008
5831	26	27/1/2009
6302	35, Ek Madde 1	18/5/2012
	36	18/8/2012
6552	Ek Madde 2	11/9/2014
7099	26	10/3/2018
KHK/698	35	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte
7161	21	18/1/2019
7181	22, 27, Ek Madde 3	10/7/2019

TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi : 22/7/2013, No : 2013/5150
Dayandığı Kanunun Tarihi : 22/11/2001, No : 4721
Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi : 17/8/2013, No : 28738
Yayımlandığı Düsturun Tertibi : 5, Cildi : 53

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Tüzüğün amacı, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Tüzük, taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu siciline tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sicil ve belgelerin arşivlenmesinin usûl ve esaslarını kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Tüzük, 4721 sayılı Kanunun 913 üncü, 997 nci, 998 inci, 1000 inci, 1012 nci ve 1017 nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Tüzükte geçen;

- a) Bölge müdürlüğü: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bölge müdürlüklerini,
 - b) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
 - c) İstem belgesi: Tescil veya terkin istem belgesini,
 - ç) Kütük: Tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğünü,
 - d) Müdür: Tapu müdürünü,
 - e) Müdürlük: Tapu müdürlüğünü,
 - f) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,
 - g) Tapu görevlisi: Tapu müdürlüklerinde işlem hazırlama ve kontrol işlerini yürüten memur veya sözleşmeli personeli,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Tapu sicili

MADDE 5 – (1) Tapu sicili, Devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir.

Sicil bölgeleri

MADDE 6 – (1) Her ilçenin idarî sınırları bir tapu sicili bölgesidir. Taşınmazlar, bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir.

(2) Tapu sicili, her mahalle veya köy için ayrı ayrı düzenlenir ve taşınmazlara Genel Müdürlük tarafından Türkiye Cumhuriyeti taşınmaz numarası verilir.

(3) Birden çok bölgede bulunan taşınmaz, diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir. Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır ve yapılan tescil kütüğe işlenmek üzere diğer bölgelerdeki ilgili müdürlüklere bildirilir.

Tapu sicilinin unsurları

MADDE 7 – (1) Tapu sicili, aşağıda belirtilen ana ve yardımcı sicillerden oluşur:

(2) Ana siciller:

- a) Tapu kütüğü,
- b) Kat mülkiyeti kütüğü,
- c) Yevmiye defteri,
- ç) Resmî belgeler (resmî senet, mahkeme kararı ve diğerleri),
- d) Plân.

(3) Yardımcı siciller:

- a) Aziller sicili,
- b) Düzeltmeler sicili,
- c) Kamu orta malları sicili,
- ç) Tapu envanter defteri.

Tapu siciline kaydı gereken taşınmazlar

MADDE 8 – (1) Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:

- a) Arazi,
- b) Bağımsız ve sürekli haklar,
- c) Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

(2) Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

(3) Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden terkin edilir.

Arazi

MADDE 9 – (1) Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

Bağımsız ve sürekli haklar

MADDE 10 – (1) Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.

(2) Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.

Bağımsız bölüm

MADDE 11 – (1) Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**Tapu Sicilinin Elektronik Ortamda Tutulması****Sicillerin elektronik ortamda tutulması**

MADDE 12 – (1) Tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulması hâlinde, ana ve yardımcı siciller TAKBİS içerisinde saklanır ve yönetilir. TAKBİS’te saklanan ve güvenliği sağlanan taşınmaza ilişkin bilgiler, sicilde esas alınır.

(2) TAKBİS üzerindeki kayıtlar, sicillerin elektronik ortamda tutulmaya başlandığı tarihten sonraki bilgileri gösterir.

Elektronik ortamda işlem yapılması

MADDE 13 – (1) Genel Müdürlük tarafından belirlenecek resmî şekle tabî olmayan belge ve kayıt örneği verilmesi gibi işlemler, elektronik ortamda başvuru yapılarak ve elektronik imza dâhil diğer kimlik doğrulama yöntemleri kullanılarak tamamlanabilir.

Elektronik ortamda verilere erişim hakkı

MADDE 14 – (1) Mahkemeler, Cumhuriyet başsavcılıkları, icra ve iflas müdürlükleri ile kamu kurum ve kuruluşlarının görevleriyle ilgili taşınmaz verilerine erişimi protokol düzenlenerek sağlanabilir. Erişim hakkına sahip kuruluşlar, taşınmaz ile ilgili verileri TAKBİS üzerinden alırlar.

(2) Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile taşınmaza ilişkin konularda faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler, kendi işleriyle sınırlı olmak üzere, düzenlenecek protokol kapsamında gerekli verilere erişebilirler.

(3) TAKBİS üzerinden sorgulama yapılabilmesi için, Genel Müdürlük tarafından belirlenecek sözleşme imzalanır. Bu sözleşmede, erişimin türü ve şekli, erişim kontrolü, verilerin kullanım amacı, üçüncü kişilere kullandırılmasına ilişkin sınırlamalar ve amacı dışında kullanımın sonuçları yer alır.

(4) Taşınmaz malikleri ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar, düzenlenecek sözleşme şartları dahilinde verilere erişebilirler.

(5) Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazın tanımlayıcı bilgileri herkes tarafından sözleşme şartları kapsamında sorgulanabilir.

(6) Verilere erişim hakkının kötüye kullanılması hâlinde, özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, TAKBİS’e erişim derhâl durdurulur.

(7) TAKBİS verilerine erişime ilişkin döner sermaye katılma payını ve bunun istisnalarını belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

Erişim ve bilgi güvenliği

MADDE 15 – (1) TAKBİS üzerinden yapılacak her türlü sorgulama ve sorgulayan bilgisi kayıt altına alınır. Bu kayıtlar iki yıl süreyle saklanır.

(2) TAKBİS üzerindeki verilere erişimi durdurmaya veya kısıtlama yapmaya Genel Müdürlük yetkilidir.

(3) TAKBİS üzerinde, tapu görevlileri hariç olmak üzere, verilerin ardı ardına sorgulanmasına ilişkin her türlü güvenlik önlemi alınır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
İstem ve İşlemin Sonuçlandırılması

İstem

MADDE 16 – (1) Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz,

(2) İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz,

(3) Müdürlüklere her türlü tapu işlemi için yapılacak istemde, başvuru istem belgesi düzenlenir.

(4) Tapu sicilinde yapılacak haciz dahil her türlü kayıt sorgulaması istemlerinde, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya taşınmazın ada ve parsel numarasının belirtilmesi zorunludur. Aksi hâlde istem reddedilir.

İstemde bulunacaklar

MADDE 17 – (1) Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler.

(2) Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir.

Hak sahibinin belirlenmesi

MADDE 18 – (1) İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenir.

(2) İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir, ibraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

(3) Hak sahibinin tespit edilmesine yönelik kimlik doğrulama yöntemlerini belirleyerek her türlü teknolojik güvenlik önlemlerini almaya Genel Müdürlük yetkilidir.

(4) İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılır.

(5) İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri aranır. Yetki belgesinde, temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunması zorunludur.

(6) İstemde bulunan kişi kanunî temsilci ise, yetkili olduğunu belirten karar veya belge istenir.

(7) İstem, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılırsa, bu kamu kurum ve kuruluşlarının ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı belirlenir.

(8) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

Tasarruf yetkisinin belirlenmesi

MADDE 19 – (1) İstemde bulunanların fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılır.

(2) Müdürlük, istem sahibinin ifade, tavır ve davranışlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususunda şüpheye düşerse resmî veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu ister. Raporun tarihi ve numarası resmî senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilir ve raporun aslı işlem dosyasında saklanır.

Resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen işlemler

MADDE 20 – (1) Resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde aynı hakların tescili için;

- a) İstem, yasal veya atanmış mirasçılar tarafından yapılırsa yetkili merciler tarafından verilmiş mirasçılık belgesi,
- b) İstem, vasiyet alacaklısı tarafından yapılırsa taşınmazın tanımlandığı ve tescil hükmünü de içerir tenfiz kararı veya hâkim tarafından tescil için yazılan yazı ile birlikte tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği; vasiyet alacaklısı, yasal ve atanmış mirasçılar tarafından birlikte yapılırsa vasiyetnamenin açılıp okunduğuna dair karar ile birlikte vasiyetnamenin onaylı bir örneği,
- c) Miras taksim veya miras payının devri sözleşmesinde tescil yetkisini içerir noterce düzenlenmiş sözleşme; miras taksim sözleşmesi mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da mirasçıların imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçıların; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların istemleri,
- ç) Hükmen yapılan kamulaştırmalarda; mahkeme kararı,
- d) Cebri icra veya ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarda; gerçek kişi ihale alıcısının Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus bilgilerini ve fotoğrafını içeren, tüzel kişi ihale alıcılarında ise kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ile birlikte ihale alıcısı tüzel kişiliğin unvanını içeren ihalenin kesinleştiğini ve tescili belirten yetkili merciin yazısı,
- e) Mahkeme kararına dayalı tescillerde; kesinleşmiş mahkeme kararı,
- f) İmar uygulamalarında; kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler,
- g) Devlet veya kamu kurumlarınca taşınmazın tahsis veya devir yoluyla dağıtımında; ilgili kanuna uygun şekilde yetkili mercilerce verilen karar, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir dağıtım cetvelleri,
- ğ) Arazi toplulaştırmalarında; yetkili mercilerce onanan kesinleşmiş toplulaştırma planları, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir dağıtım cetvelleri,
- h) Kooperatiflerin ferdileşme işlemlerinde; üyelerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını ve diğer kimlik bilgilerini içerir liste,

aranır.

Resmî senet düzenlenmesi

MADDE 21 – (1) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde resmî senet düzenlenir.

(2) Resmî senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

İstem belgesi düzenlenmesi

MADDE 22 – (1) Sözleşme düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde, istem sahibinin kimlik bilgileri ile merkezi nüfus idaresi sisteminden alınan yerleşim yeri bilgilerini içeren istem belgesi düzenlenir.

(2) Müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi, istem belgesinin imzalanmasından önce işlemle ilgili tüm belgeleri kontrol eder. İşlemi hazırlama ve kontrol etme görevleri aynı kişide birleşemez. Bu hüküm tek personel bulunan müdürlüklerde uygulanmaz.

(3) İşlemden eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa, kontrol görevini yapan, istem belgesinin “işlem kontrolü yapıldı” sütununa adını ve soyadını yazarak imzalar, işlemde eksiklik veya yanlışlık tespit edilmiş ise, bunlar giderilmeden imza aşamasına geçilmez.

(4) İstem sahibi belgeyi, "okudum" ibaresini yazarak imzalar. İstem belgesi, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi ile belgeyi düzenleyen tapu görevlisi tarafından imzalanarak müdürlük mührü ile onanır.

(5) İstem belgesinde silinti, kazıntı, çıkıntı yapılamaz.

Yevmiye defterine kayıt

MADDE 23 – (1) Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.

(2) Müdürlüğe gelen istemler;

- a) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde usulüne uygun resmî senet düzenlenerek taraflarca imzalanmasından,
 - b) Sözleşme düzenlenmesi gerekmeyen işlemlerde istem belgesinin imzalanmasından,
 - c) Resmî kurumlara ait yazıların alınmasından
- sonra yevmiye defterine kaydedilir.

(3) Yevmiye defterine; işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı yazılır.

(4) Yevmiye defteri müdür tarafından her iş günü tarih atılarak açılır ve iş günü sonunda kapatılarak imzalanır. Yevmiye defteri işlem olmadığı günlerde açılıp kapatılmaz.

(5) Yevmiye defterine her sene başında, birden başlayan sıra numarası verilir.

(6) Müdür, müdürlük dışına çıkarken veya izin ve rapor gibi nedenlerle görevinden ayrılırken yetki verdiği memuru yevmiye defterine yazar ve imza eder. Müdür göreve dönünce, göreve başladığını yine yevmiye defterine yazar ve imza eder.

Tanık bulundurulması gereken hâller

MADDE 24 – (1) Tapu işlemlerinde, istem sahiplerinden biri veya birkaçının imza atamaması, okuma ve yazma bilmemesi, kimliklerinde şüpheye düşülmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile mevzuatın öngördüğü diğer hâllerde iki tanık bulundurulur.

(2) İstem sahibinin, işitme, konuşma veya görme engelli olması hâlinde, işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. Engellinin tanık istememesi hâlinde, bu husus istem belgesinde veya resmî senette belirtilir. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, işaret dilinden anlayan yeminli bilirkişi bulundurulur.

(3) İstem sahiplerinden biri veya birkaçının Türkçe bilmemesi hâlinde, yeminli tercüman bulundurulur.

(4) Yeminli tercüman ve bilirkişinin, 12/1/2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa göre mahkeme huzurunda yaptıkları yemine ilişkin tutanağı müdürlüğe ibraz etmeleri gerekir.

(5) Tanıklar, bilirkişi ve tercüman da resmî senedi veya istem belgesini imzalarlar. Resmî senede veya istem belgesine, tanık, bilirkişi ve tercümanın yerleşim yeri ve kimlik bilgileri yazılır. Tanık, bilirkişi ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir.

(6) İşlemin yapıldığı müdürlükte görev yapanlar tanıklık ve tercümanlık yapamazlar.

İmza bilmeyenin işareti

MADDE 25 – (1) İstem sahiplerinden biri veya birkaçı imza bilmiyorsa, sol elin başparmağı, yoksa sağ elin başparmağı o da yoksa diğer parmaklardan biri ilgili belgeye bastırılır. Sol el başparmağı dışında bir parmak kullanılmışsa, hangi parmağın bastırıldığı yazılır.

(2) Mühür kullanılması hâlinde parmağın da bastırılması zorunludur.

(3) Tanıklar, mühür ve parmak izini onaylarlar.

İstem reddedilmesi

MADDE 26 – (1) Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve 4721 sayılı Kanunun 1011 inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir.

(2) Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. İstem reddi halinde, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz.

(3) Ret kararı, istem sahibine elden veya 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.

(4) Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Mülkiyet Hakkı ve Sınırlı Aynı Hakların Tescili

Tescilin şekli

MADDE 27 – (1) İstem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Tescil, siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı şekilde yazılır. Kütük üzerinde kazıntı, silinti ve çıkıntı yapılamaz.

Mülkiyet hakkının tescili

MADDE 28 – (1) Kütük sayfası malik sütunundaki devreden kişinin adı ve soyadı, baba adı ile edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve yine kırmızı mürekkepli kalemle tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk beş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası yazılır.

(2) Tüzel kişilerin unvanı tam olarak yazılır.

(3) Paylı mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, kesirli olarak gösterilir.

(4) Bir paydaş sonradan başka bir paya sahip olduğu takdirde, paylar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmaması hâlinde payın tescili sırasında payların toplamı yazılır. Kısıtlamanın terkin edilmesi durumunda, paylar re'sen birleştirilerek edinme sebebi sütununa pay birleştirmesi ifadesi yazılır.

(5) Elbirliği mülkiyette elbirliğini doğuran neden, malik adlarının ortak paranteze alınmasından sonra belirtilir.

(6) Aynı malike ait birden çok taşınmaz birbirine bitişik olmasa da, malikin istemiyle TAKBİS üzerinde müşterek tapu kütüğüne kaydedilerek, taşınmaz sayfa numaraları ile bağlantı sağlanır. Bu durumda, müşterek tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların asıl sayfaları üzerinde, herhangi bir işlem yapılamaz. Müşterek tapu kütüğünden çıkarılan taşınmazlar üzerindeki mevcut hak ve yükler, taşınmazların asıl sayfalarına nakledilir.

Ortaklaşa kullanılan yerlerin tescili

MADDE 29 – (1) Sosyal tesis, ticarî mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır.

(2) Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

(3) Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.

(4) Ortaklaşa kullanılan yerler, kanunî istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez.

İrtifak hakları ve taşınmaz yükünün tescili

MADDE 30 – (1) İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.

(2) Kişisel irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "m" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakları tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için "a" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (a, b, c, ç, ... g, ğ, ... ı, i, j... gibi) kullanılır.

(3) Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir.

(4) Taşınmaz yükü, yüklü taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununa tescil edilir. Hak sahibi ve kıymeti belirtilir. Belirli bir taşınmaz lehine yük söz konusu ise, aynı zamanda yararlanan taşınmaz kütük sayfası irtifak sütununda niteliği de belirtilerek tescil edilir.

(5) Bağımsız ve sürekli irtifak hakları ise, tapu kütüğünün en son sayfasına tescil edilir, taşınmaz ve üzerindeki hakların tapu kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanır.

Rehin haklarının tescili

MADDE 31 – (1) Taşınmaz rehni, kütük sayfasının ilgili sütununa aşağıdaki şekilde tescil edilir:

a) Her bir rehin hakkı için, "A" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (A, B, C, Ç, ... G, Ğ,... I, İ, J... gibi) kullanılır.

b) Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ.B.S.", irat senedi "İ.S." harfleriyle gösterilir.

c) Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır, ipotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir.

ç) Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin süresi ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Faiz oranı değişken ise, düşünceler sütununda belirtilir. Rehin haklarının terkinin için sonraki ilk satır boş bırakılır.

(2) Rehin hakkının kuruluşundaki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmeler, alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler, 11/1/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 183 üncü maddesi uyarınca yapılacak alacağın devri sözleşmeleri ve benzerleri düşünceler sütununda belirtilir.

(3) Boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmeler, şerhler sütununda gösterilir.

Müşterek rehlin tescili

MADDE 32 – (1) Birden çok taşınmazın aynı alacak için rehnedilmesi hâlinde, tescil aşağıdaki şekilde yapılır;

a) Aynı malike ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

b) Müştereken ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

c) Müşterek ve/veya müteselsil borç durumu söz konusu olmaksızın aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz veya pay rehnedilirse; taşınmaz veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için rehin edilmesi gerekir. İlgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaza isabet eden miktarı tescil edilir. Her bir taşınmaz veya payın ne miktar için rehnedildiği belirtilmezse istem reddedilir.

ç) Bir rehin hakkı, 28 inci maddenin altıncı fıkrası gereğince oluşturulan müşterek tapu kütüğü sayfasına kaydedilen taşınmazların tamamını kapsamadıkça, bu sayfaya tescil olunamaz. İstem konusu rehin hakkı müşterek tapu kütüğü sayfasında tescilli bulunan taşınmazlardan bazılarını kapsamakta ise, rehin kapsamı dışında kalan taşınmaz, müşterek tapu kütüğü sayfasından çıkartılarak kayıtların taşınması hükümleri dikkate alınmak suretiyle tapu kütüğüne re'sen nakledilir.

Paylı mülkiyete konu taşınmazlarda payın rehni

MADDE 33 – (1) Paylı mülkiyete konu taşınmazlarda payın rehnedilmesi hâlinde, hangi payın rehinli olduğu düşünceler sütununda belirtilir.

- (2) Taşınmaz, paylara ayrılarak rehnedilemeyeceği gibi, bir paydaşın payı da bölünerek rehnedilemez.
- (3) Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra, paydaşlar taşınmazın tamamını rehnedemezler.
- (4) Elbirliği mülkiyeti, paylı mülkiyete çevrilmeden herhangi bir ortağın payı rehnedilmez.

Korunmuş miktar

MADDE 34 – (1) Sonradan kurulacak rehin hakkı için boş derece bırakılmak istenirse, rehindeki şekle uyulmak kaydıyla, kütüğün rehin sütunu alacaklı adı kısmına "korunmuş miktar" ibaresi ve alacak sütununa da miktarı yazılır. Faiz ve müddet sütunu boş bırakılır.

Düşünceler sütunu

MADDE 35 – (1) Rehin haklarına ilişkin düşünceler sütunundaki rehinle ilgili belirtmeler, rehin hangi harf ile tescil edilmiş ise, o harf kullanılarak yazılır.

- (2) Aynı rehin için birden fazla belirtme yazılması hâlinde de aynı harf kullanılır.
- (3) Rehinli pay devredilirse, düşünceler sütunundaki eski malikin adı çizilip, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye ile rehne ait harf kullanılmak suretiyle yeni malikin adı yazılır.
- (4) Rehinin terkin hâlinde, düşünceler sütunundaki rehne ilişkin belirtmeler ve varsa boşalan dereceye geçme hakkı şerhi de terkin edilir.
- (5) Zanaatkârlar ve yüklenicilerin kanunî ipoteklerinin tescilinde, düşünceler sütununa “zanaatkâr ve yüklenici ipoteği” olduğu belirtilir.

Tescilin kontrolü

MADDE 36 – (1) Müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi, tescil kontrolünü yapar. Tescil ve tescili kontrol etme görevleri aynı kişide birleşemez. Bu hüküm tek personel bulunan müdürlüklerde uygulanmaz.

- (2) Tescilde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa, kontrol görevini yapan, istem belgesinin ilgili sütununa "tescil kontrolü yapıldı" ibaresiyle birlikte adını ve soyadını yazarak imzalar.

ALTINCI BÖLÜM

**İpotekli Borç Senedi, İrat Senedi ve Taşınmaz Karşılık
Gösterilerek Çıkarılan Senetler**

Değerleme yapılması ve taşınmaz değerlendirme komisyonu

MADDE 37 – (1) İpotekli borç senedi veya irat senedi yoluyla rehin hakkı kurulması için rehin konusu taşınmazın değeri komisyon tarafından tespit edilir.

- (2) Taşınmaz değerlendirme komisyonu; müdürün başkanlığında, kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru, defterdarlık veya malmüdürlüğünden bir temsilci, ilgisine göre belediye encümeni veya il veya ilçe idare kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman, değeri tespit edilecek taşınmaz tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, konut veya arsa ise ticaret veya sanayi odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman olmak üzere beş kişiden oluşur.

- (3) Komisyon üyeleri, müdürün yazılı talebi üzerine ilgili idarelerce yedi gün içerisinde belirlenerek müdürlüğe bildirilir. Komisyon; müdürün üyelere yazılı olarak bildireceği yer, gün ve saatte, üye tam sayısı ile toplanır ve salt çoğunlukla alacağı kararla değeri belirler. Karara katılmayan üye katılmama gerekçesini yazmak zorundadır.

(4) Komisyon üyelerine, çalışacakları günler için ücret ödenir. Bu ücret, 10/2/1954 tarih ve 6245 sayılı Harcırah Kanununun birinci derecedeki memurlara öngördüğü miktarın üç katından fazla olmamak üzere Genel Müdürlükçe belirlenir.

(5) Değer tespitiyle ilgili ücret, keşif ve inceleme giderleri ilgililer tarafından ödenir.

(6) Taşınmazın kayıtlı bulunduğu müdürlüğün yetki alanı dışındaki taşınmaza yönelik ipotekli borç senedi veya irat senedi kurulması talep edilirse, değer tespiti taşınmazın kayıtlı bulunduğu müdürlük tarafından yapılır.

İpotekli borç senedi için değer tespiti

MADDE 38 – (1) Taşınmazın değeri;

- a) Cinsi,
 - b) Yüzölçümü,
 - c) Emlak vergisi beyan değeri,
 - ç) Varsa resmî makamlarca yapılmış değer takdiri,
 - d) Getireceği gelir,
 - e) Arsa ve arazilerde emsal satış değerleri,
 - f) Binalarda resmî maliyet değeri ve yıpranma payı,
 - g) Değerini etkileyecek diğer nitelikleri,
- esas alınarak bir rapora dayalı olarak tespit edilir.

(2) Taşınmazın komisyon tarafından tespit edilmiş değerini aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin hakkı kurulamaz.

İrat senedi için değer tespiti

MADDE 39 – (1) İrat senedi, tarım arazisi, binalar veya üzerinde bina yapılabilecek arsalar üzerinde kurulur.

(2) İrat senedindeki alacak miktarı; irat senedi tarım arazisi üzerinde kurulacaksa, arazinin gelir değerinin, bina veya arsa üzerinde kurulacaksa gelir değeri ile bina veya arsanın rayiç değeri ortalamasının beşte üçünü aşamaz.

Gelir değerinin tespit edilmesi

MADDE 40 – (1) Tarım arazisinin gelir değeri, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının (10) rakamı ile çarpımından elde edilecek tutardır. Olağan kira, araziye işleten kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kiradır. Ortalama kira, değeri belirlenecek arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira toplamının onda biridir.

(2) Gelir değeri tespit edilecek taşınmaz kiraya verilmemiş olur ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla olağan ve ortalama kirayı da belirleme mümkün olmaz ise, genel hâsılâtın ortalaması bulunur. Hâsılât ortalamasının bulunmasında, on yılda getirdiği hâsılât gözönüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılât kabul edilerek on yıllık toplamı, gelir değeri kabul edilir.

İpotekli borç senedi veya irat senedinin düzenlenmesi

MADDE 41 – (1) ipotekli borç senedi ve irat senedi nama veya hamile yazılı düzenlenebilir. Bu senetler yüklü taşınmazın maliki adına da düzenlenebilir.

(2) İpotekli borç senedi ve irat senedinin şekli Genel Müdürlükçe belirlenir.

(3) Bu senetlerde taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütüğün; il ve ilçesi, mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, cinsi, cilt ve sayfa numarası, tespit edilen resmi değeri, rehin hakkı ile ilgili bilgiler ve taşınmaz üzerindeki tüm kısıtlamalar yer alır.

(4) Bir senet iptal edilip de yerine yeniden senet verildiğinde, yeni senette eski senedin yerine verildiği belirtilir.

(5) İpotekli borç senedi ve irat senedi, taşınmaz maliki ve borçlu tarafından birlikte imzalanır.

(6) İpotekli borç senedi ve irat senedi tapu siciliyle karşılaştırılarak, kapsamı sicil içeriğine uygun olduğu takdirde müdür ile defterdar veya malmüdürü tarafından imzalanır.

(7) İpotekli borç senedi veya irat senedi düzenlenirken, alacaklı, borçlu ve taşınmaz malikinin birlikte ortak bir temsilci atamaları halinde temsilcinin adı ve soyadı, ipotekli borç senedi veya irat senedinde ve kütüğün düşünceler sütununda belirtilir.

(8) Müdür, borçlunun ve kısıtlanan taşınmaz malikinin yazılı istemiyle senedi alacaklıya veya temsilcisine teslim eder.

Birden çok taşınmazın kısıtlanmasında senetler

MADDE 42 – (1) Aynı alacak için aynı malike veya müşterek ve/veya müteselsil borçlu olan kimselere ait birden çok taşınmaz üzerinde ipotekli borç senedi veya irat senedi kurulursa tek bir senet verilir.

(2) Aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz veya payı üzerinde müşterek borç durumu söz konusu olmaksızın ipotekli borç senedi veya irat senedi kurulursa, taşınmazı kısıtlayan her alacak için ayrı senet verilir.

Rehin kapsamına sonradan taşınmaz ilavesi

MADDE 43 – (1) Bir ipotekli borç senedinin ve irat senedinin kurulmasından sonra, başkaca taşınmazların aynı rehin hakkına dahil edilmesi, bu bölümdeki hükümlere göre yapılır.

İpotekli borç senedi ve irat senedi üzerinde yapılacak değişiklikler

MADDE 44 – (1) İpotekli borç senedi ve irat senedi kayıtlarının değiştirilmesi tarafların anlaşması ve senetlerin müdürlüğe verilmesi ile yapılabilir. Anlaşma olmazsa mahkeme kararı olmadan değişiklik yapılamaz.

(2) Kayıt üzerinde yapılan değişiklikler, senetler üzerine de yazılmak suretiyle müdür ile defterdar veya malmüdürü tarafından imzalanır.

Seri halinde senet çıkarılması

MADDE 45 – (1) 4721 sayılı Kanunun 931 inci maddesi uyarınca seri halinde senet çıkarılırsa, rehinle ilgili işlemlerden başka, çıkarılan senetlerin adedi, taşınmazın kayıtlı olduğu kütük sayfasının rehin haklarına ait düşünceler sütununda belirtilir.

(2) Tahvilleri güvence altına almak üzere çıkarılan ipotekli borç veya irat senetleri, rehin olarak tescil edilirken, tahvillerin nama veya hamiline yazılı olduğu alacaklılar sütununda ayrıca belirtilir. Tahvillerin adet ve niteliği ile varsa alacaklı ve borçluyu temsil eden kişinin adı rehin haklarına ait düşünceler sütununda belirtilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Şerhler ve Beyanlar

Şerhler sütunu

MADDE 46 – (1) Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, geçici tescil şerhleri ile kanunlarda öngörülen diğer hususlar yazılır.

Kişisel hakların şerhi için aranacak belgeler

MADDE 47 – (1) Kişisel hakların, şerhler sütununa kaydı için;

a) Satışla birlikte kurulan gerialım hakkı, bağışla birlikte kurulan bağışlayana dönme hakkı, rehinle birlikte kurulan boşalan dereceye geçme hakkı ve irtifak hakkı vaadi için resmî senet,

b) Satış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen gerialım hakkı, bağış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen bağışlayana dönme hakkı ve rehinden ayrı olarak düzenlenen boşalan dereceye geçme hakkı için noterce düzenlenen sözleşme,

c) Alım, taşınmaz satış vaadi, bağışlama vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenen sözleşme,

ç) Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiralari için yazılı sözleşme,

aranır.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için aranacak belgeler

MADDE 48 – (1) Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için;

a) Haciz ve ihtiyati haciz için yetkili merciin resmî yazısı,

b) Devretmekle yükümlü önmirasçı atama hâlinde vasiyetnamenin onaylı bir örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,

c) Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin hâllerde mahkeme kararı,

ç) Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler,

aranır.

Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler

MADDE 49 – (1) Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için;

a) İhtiyatî tedbir için mahkeme kararı veya yazısı,

b) Kamu haczi, iflas veya konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmî yazısı,

c) Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği,

ç) Aile yurdu kurulması hâlinde mahkeme kararı veya yazısı,

d) Eşlerden birinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılması hâlinde mahkeme kararı,

e) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler,

aranır.

Geçici tescil şerhi

MADDE 50 – (1) İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınmasının gerektiği veya tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki eksikliklerin sonradan tamamlanmasına kanunun olanak tanıdığı hâllerde, bütün ilgililerin istemi veya hâkim kararı ile geçici tescil şerhi verilebilir.

Şerhin şekli

MADDE 51 – (1) Şerhler, kütük sayfasındaki özel sütuna, konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır, terkin için sonraki ilk satır boş bırakılır.

(2) Geçici tescil şerhleri “G.T.Ş.” harfleriyle gösterilir. Kesin tescil, terkin olunacak geçici tescil şerhinin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.

(3) Şerhle yükümlü taşınmaz devre konu olursa, varsa şerhler sütunundaki eski malikin adı çizilip, şerhin tarih ve yevmiye numarası değiştirilmeksizin, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye numarası ile yeni malikin adı yazılır.

Beyanlar sütununda belirtme

MADDE 52 – (1) Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır.

(2) Tescil, değişiklik, terkin veya düzeltmeyi yolsuz duruma getiren hukukî veya teknik sebeplerin Müdürlükçe tespiti hâlinde, bu husus kütüğün beyanlar sütununda re'sen belirtilir.

Eklentilerin yazımı

MADDE 53 – (1) Eklentiler, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır.

(2) İstem sahibinin dilekçesinde eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.

(3) 23/6/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun eklentiye dair hükümleri saklıdır.

Kurulmaları artık mümkün olmayan aynî hakların yazımı

MADDE 54 – (1) 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynî haklar, ilgili taşınmaz kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu hakların tasarruf işlemleri, bağımsız ve sürekli hakların kayıt usulüne tâbidir.

Vesayet kararlarının yazımı

MADDE 55 – (1) Müdürlüğün, hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgi olursa, bu durum taşınmazın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır.

Zanaatkârlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin yazımı

MADDE 56 – (1) İşe başlama tarihi, hak sahibi, zanaatkâr veya yüklenicinin bildirimi üzerine beyanlar sütununa yazılır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM**Taşınmazların Bölünmesi, Birleştirilmesi, Taksimi ve Kayıtların Taşınması****Taşınmazın bölünmesi**

MADDE 57 – (1) Bir taşınmazın bölünmesi sonucunda oluşan her yeni taşınmaz için bir kütük sayfası açılarak tescil edilir.

Yararlanan taşınmaz yönünden irtifak haklarının taşınması

MADDE 58 – (1) İrtifak hakkından yararlanan taşınmazın bölünmesi hâlinde kural olarak, irtifak hakkı her taşınmaz yararına devam eder. Ancak bu haktan bir veya birden fazla taşınmaz yararlanıyorsa, yüklü taşınmaz maliki irtifak hakkının diğer taşınmazlardan terkinini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve bildirim tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin edilir.

Yüklü taşınmaz yönünden irtifak haklarının taşınması

MADDE 59 – (1) Yüklü taşınmazın bölünmesi hâlinde kural olarak, irtifak hakkı her taşınmaz üzerinde devam eder. Ancak, irtifak hakkı belirli taşınmazlar üzerinde kullanılmazsa, bu taşınmazların maliklerinden her biri kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve bildirim tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin edilir.

Taşınmazların bölünmesinde rehinin taşınması veya paylaşılması

MADDE 60 – (1) Taşınmazların bölünmesinde, rehin hakları yeni taşınmazların tamamına aynen nakledilir. Bu durumda, yeni oluşan taşınmazların kütük sayfalarının düşünceler sütununda, rehinlerin birbirleriyle bağlantıları belirtilir ve taşınmazın bölünmesi ile rehinin taşınması alacaklılara hemen bildirilir.

(2) Taşınmazların bölünmesi sırasında, rehin ayrılan parçaların kıymeti oranında veya farklı oranlarda paylaşılması istenilirse; taraflar arasında sözleşme varsa sözleşme hükümlerine, rehin alacaklısının onayının bulunması hâlinde ise bu onaya göre rehin hakları oluşan taşınmazlara nakledilir.

Bölünme yolu ile taksimde rehinin taşınması

MADDE 61 – (1) Paylı mülkiyete konu bir taşınmazın paydaşlarından biri veya birkaçının payı üzerinde rehin hakkı olup da, bu taşınmazın bölünerek taksimi istenilirse, rehin alacaklısının onayı alınır. Rehlin alacaklısı onay vermezse, istemde bulunan tarafın mahkemeden alacağı karara göre işlem yapılır ve işlem sonucu alacaklılara hemen bildirilir.

(2) Paydaşlar, rehin haklarının hukukî sonuçlarını kabul ederek rehinin bölünme sonucunda oluşacak taşınmazlarına müşterek rehin olarak aynen taşınmasına onay verirlerse, bu duruma göre işlem yapılır.

Aynen taksimde rehin hakkının taşınması

MADDE 62 – (1) Aynı hissedarlara ait birden fazla taşınmaz, müşterek ve müteselsil rehinli olup, bölünme söz konusu olmaksızın taksim edilir ise, rehin bütün taşınmazlar üzerinde olduğu gibi korunur, işlemin sonucu alacaklıya hemen bildirilir,

(2) Aynı hissedarlara ait birden fazla taşınmaz, müşterek ve müteselsil sorumlu olmaksızın ayrı ayrı rehinli olup, aynen taksimi istenirse, rehin alacaklısının onayı alınır. Rehlin alacaklısı onay vermezse, istemde bulunan tarafın mahkemeden alacağı karara göre işlem yapılır ve işlem sonucu alacaklılara hemen bildirilir.

(3) Hissedarlar, rehin haklarının hukukî sonuçlarını kabul ederek rehinin aynen taksim sonucunda oluşacak taşınmazlarına müşterek rehin olarak aynen taşınmasına onay verirlerse, bu duruma göre işlem yapılır.

Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesi

MADDE 63 – (1) Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde kütük sayfasında mevcut hak ve yükler, oluşan yeni taşınmazların kütük sayfalarına aynen nakledilir ve beyanlar sütununda aralarındaki bağlantı gösterilir.

Şerhler ve beyanların taşınması

MADDE 64 – (1) Bir taşınmazın bölünmesinde, üzerindeki bütün şerh ve beyan kayıtları, oluşan taşınmazların sayfalarına aynen nakledilerek aralarında bağlantı sağlanır. Şerh veya beyan kaydının hangi taşınmaz üzerinde devam ettiği hukuken ve teknik açıdan belirlenebiliyorsa, kaydın sadece o taşınmaza nakledilmesiyle yetinilir.

(2) Taşınmazın bölünme yolu ile taksiminde, şerhler ve beyanlar 60 ıncı ve 61 inci madde hükümleri uyarınca nakledilir.

Yeni parsel oluşumunu gerektirmeyen bölünmelerde hakların durumu

MADDE 65 – (1) Taşınmazın kamulaştırma nedeniyle, hakların ve yüklerin aktarılmasına gerek olmaksızın bir parçasının ayrılarak sicilden terkinin gerekiyor ise, kütük sayfası, taşınmazın diğer kısmı için olduğu gibi bırakılır. Ayrılan parçanın yüzölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmazın yüzölçümü kısmında gösterilir ve miktarından düşülür. İşlemin sonucu, kütükteki bütün hak sahiplerine ve kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir.

(2) Malikin istemiyle kamuya ayrılan alanlara terk hâlinde ise, kütükteki bütün hak sahiplerinin onayı aranır.

Birleştirme ve hakların taşınması

MADDE 66 – (1) Aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi mümkündür.

(2) Birleştirilecek taşınmazların üzerinde sınırlı aynı haklar ile şerhedilmiş kişisel haklar var ise, bütün hak sahiplerinin onayı alınır.

(3) Aynı malike ait yüklü olmayan bir taşınmaz ile yüklü bir taşınmazın birleştirilmesi istenildiğinde, hak sahiplerinin onayı aranmaz.

(4) Yapılacak planlarla yola cepheli duruma gelen taşınmazlar üzerinde geçit hakkı bulunması hâlinde, birleştirme işleminde geçit hakkı lehtarının onayı aranmaz. 4721 sayılı Kanunun 1026 ncı maddesi uyarınca yüklü taşınmaz malikinin istemine istinaden birleştirme sonucu yola cepheli hâle gelen taşınmazların lehine olan geçit hakkı terkin edilir ve geçit hakkı lehtarına hemen bildirilir.

(5) Birleştirilen taşınmazlar üzerindeki hak ve yükler, yeni oluşan taşınmazın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen haklar ve yüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır.

Sayfa kapatılması ve yeni sayfa açılması

MADDE 67 – (1) Bölünme, birleştirme, taşınmaz kaydının terkinin ve aktarılması durumlarında kütük sayfası kapatılır. Bunun için "Sayfa No" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgiyle, "Mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kütük sayfasının kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır.

(2) Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır.

(3) Bir taşınmaza ait kütük sayfası yıpranma veya kopma gibi nedenlerle kullanılamaz veya okunamaz hâle gelirse, re'sen kapatılır ve yeni sayfa açılır.

(4) Kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz.

(5) Kat mülkiyeti veya kat irtifakına tâbi taşınmazların tescilinde ve kütük sayfalarının açılıp kapatılmasında 634 sayılı Kanun hükümleri saklıdır.

Ek sayfa açılması

MADDE 68 – (1) Bir taşınmazın kayıtlı olduğu kütük sayfasının sütunlarından herhangi birisinin dolması hâlinde, ilgili mahalle veya köyün son kütüğünde ilk boş sayfa açılır ve sayfanın numara sütunundaki ek sayfa numarası ile karşılıklı bağlantı sağlanır. Açılan ek sayfalarda taşınmazın yüzölçümü ve niteliği belirtilmez.

DOKUZUNCU BÖLÜM**Terkin, Değişiklik ve Düzeltmeler****Terkin**

MADDE 69 – (1) Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.

(2) Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır.

(3) Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerhedilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır.

(4) Bir aynî hakkın veya şerhedilmiş kişisel hakkın diğer sebeplere dayalı olarak sona ermesiyle kayıt hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkin isteyebilir. Müdürlük, bu istemi yerine getirirse her ilgili, bu işlemin kendisine tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkinine karşı dava açabilir.

(5) 21/7/1953 tarih ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca takip edilen kamu alacaklarına ilişkin haciz, iflas, konkordato ile verilen süre ve 9/6/1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesi şerhi bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, tapu siciline yapılan şerhten itibaren iki yıllık sürenin sonunda Müdürlüğe yenilendiği bildirilmemiş olan hacizler, taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin edilir ve durum icra müdürlüğüne bildirilir. ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

Terkinin şekli

MADDE 70 – (1) Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle "terkin edildi" ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği tapu görevlisinin imzalamasıyla olur.

(2) Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise, terkininde de aynı harf kullanılır.

İpotekli borç senedi ve irat senedinin iptali

MADDE 71 – (1) İpotekli borç senedi veya irat senedinin iptali, kırmızı mürekkepli kalemle çapraz çizgi çekilmek ve terkin edildiği hususu yazılmak, terkinine ilişkin tarih ve yevmiye numarası belirtilmek ve müdür tarafından imzalanmak suretiyle yapılır.

(2) İpotekli borç senedi veya irat senedi yıpranmış ve okunamayacak hale gelmiş ise, aynı usulle ve üzerine iptal nedeni yazıldıktan sonra iptal edilip, yeniden verilme nedeni belirtilmek suretiyle yeni senet verilir. Yeni senet müdür ile defterdar veya malmüdürü tarafından imzalanır. İptal edilen senetler kütük sayfasına ait dosyada saklanır.

Kaydın değiştirilmesi

MADDE 72 – (1) Tapu sicilinde değişiklik, hak sahibinin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.

(1) Bu fıkra, Danıştay Onuncu Dairesinin 18/3/2016 tarihli ve E.: 2013/7077, K.: 2016/1514 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(2) Bu fıkra, Danıştay Onuncu Dairesinin 18/3/2016 tarihli ve E.: 2013/7878, K.: 2016/1515 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(3) Bu fıkra, Danıştay Onuncu Dairesinin 18/3/2016 tarihli ve E.: 2013/6872, K.: 2016/1511 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(4) Bu fıkra, Danıştay Onuncu Dairesinin 18/3/2016 tarihli ve E.: 2013/6805, K.: 2016/1513 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(5) Bu fıkra, Danıştay Onuncu Dairesinin 18/3/2016 tarihli ve E.: 2013/6066, K.: 2016/1512 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(2) Tapu sicilindeki değişiklikler, üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilip, değişiklik tarih ve yevmiye numarasıyla yeni kaydın yazılması suretiyle yapılır.

(3) Önceki kayıt bir harfle yazılı ise, değişiklikte de aynı harf kullanılır.

(4) Rehinli alacağın kısmen ödenmesi veya rehinin miktar, faiz, derece, süre gibi unsurlarında yapılacak değişiklikler, düşünceler sütununda ilgili rehinin harfi kullanılmak suretiyle belirtilir.

Rehinli alacağın devri

MADDE 73 – (1) Rehinli alacağın devri hâlinde; kütük sayfasının ilgili sütununda eski alacaklının adı, soyadı ve baba adı kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve üzerine düşüncelere bakınız anlamına gelen "D.B." harfleri, düşünceler sütununda da rehinle ilgili harfle yeni alacaklının adı, soyadı, baba adı ile işleme ait tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Ana veya yardımcı siciller üzerindeki düzeltmeler

MADDE 74 – (1) Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi hâlinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır.

(2) İstem belgesinde yapılan yanlışlık veya eksiklik düzeltilerek belgenin uygun bir yerine yazılmak suretiyle taraflar ve tapu görevlilerince imzalanır ve sicilde buna uygun düzeltme yapılır.

(3) Ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır.

(4) Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerekir. İlgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar sütununda belirtilerek, 26/9/2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılır.

(5) Yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır.

(6) Müdürlük, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri tebliğ etmekle yükümlüdür.

Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi

MADDE 75 – (1) Kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine;

a) Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmühaber,

b) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler,

incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istem yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir.

(2) Zeminde inceleme, kadastro müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılır ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenlenir. Zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinlenir; vergi kaydı ve diğer her türlü bilgi ve belgeden yararlanılır.

(3) Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de yukarıdaki fıkralar uygulanır.

(4) Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur.

Düzeltilmenin şekli

MADDE 76 – (1) Yanlış yazım okunacak şekilde, kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve ilk boş satıra doğrusu yazılır.

(2) Kazıntı, silinti, satır aralarına veya sayfa kenarına çıkıntı veya kayda ek yapılmak suretiyle düzeltme yapılamaz.

(3) Yevmiye defterine kaydedilerek yapılan düzeltmelerde tarih ve yevmiye numarası, düzeltmeler siciline kaydedilerek yapılanlarda ise, bu sicilin numarası düzeltilen işlemin üzerine “D.S.” şeklinde başlayarak yazılır. Düzeltme ile ilgili belgeler taşınmaza ait dosyada saklanır.

ONUNCU BÖLÜM

Yardımcı Siciller, Sicillerin Arşivlenmesi ve Çeşitli Hükümler

Aziller sicili

MADDE 77 – (1) Vekâletten aziller, vekâlet verenlerin adının baş harfleri ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasına göre, her harf için sicilde ayrılan bölüme yazılır.

(2) Azil belgesi geldiğinde, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından üzerine alındığı tarih, saat ve dakika hemen yazılarak, aziller siciline kaydedilir.

Düzeltilmeler sicili

MADDE 78 – (1) Yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmelerin sebebi, düzeltmeler siciline kaydedilir.

Kamu orta malları sicili

MADDE 79 – (1) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi kamu orta malları, özel siciline kaydedilir ve hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilir. İlgili belgeler özel dosyasında saklanır.

Tapu envanter defteri

MADDE 80 – (1) Müdürlükte bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmî senet ciltleri ile yardımcı siciller tapu envanter defterine kaydedilir.

İdarî sınırlar kayıt defteri

MADDE 81 – (1) Yetkili mercilerce tespit edilen idarî sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları, idarî sınırlar kayıt defterine kaydedilir ve belgeleri özel dosyasında saklanır.

Sicillerin korunması ve senetlerin arşivlenmesi

MADDE 82 – (1) Bu Tüzükte yazılı ana ve yardımcı siciller ile idarî sınırlar kayıt defteri özenle saklanır.

(2) Resmî senetler her yıl tarih ve yevmiye sırasıyla ciltlenerek saklanır.

Belgelerin arşivlenmesi

MADDE 83 – (1) Arşivlenecek belgelerin tespiti, elektronik ortamda arşivlenmesi, arşivlemenin usul ve esasları Genel Müdürlükçe belirlenir.

(2) Hangi belgelerin imha edilebileceği ve imha edilme süreleri Genel Müdürlükçe belirlenir.

Sicillerin müdürlük dışına çıkarılması

MADDE 84 – (1) Tapu sicilleri, Genel Müdürlük birimleri dışına çıkarılamaz.

(2) Devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, onaylı örnekleri verilir. Ancak, mahkemeler veya yetkili resmî merciler tarafından sicil veya belgelerin aslı istenildiği takdirde, örnekleri müdür tarafından tasdik edilip, iade edilmek üzere imza karşılığında asılları verilir. Onaylı örnek belgeler, asılları iade edilene kadar özenle saklanır.

Belge örnekleri

MADDE 85 – (1) Tapu işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen istem belgesi, resmî senet, tapu senedi ve ipotek belgelerinin birer örneği, müdürlük tarafından hak sahiplerine verilir.

(2) İlgilisinin istemi hâlinde, tapu sicilini oluşturan diğer bilgi ve belgelerin örneği verilir.

Belgelerin şekli

MADDE 86 – (1) Tapu işlemlerinde kullanılacak belgelerin şekilleri, Genel Müdürlük tarafından belirlenir.

Sicillerin onanması

MADDE 87 – (1) Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı siciller kullanılmadan önce, birbirini takip eden sayfa numaraları verilerek müdür tarafından kaç sayfadan ibaret olduğu son sayfaya yazılıp tarih, imza ve mühürle onanır, sayfa araları da ayrıca müdürlük mührü ile mühürlenir. Kadastro aşamasında oluşturulan kütüklerin onama işlemi kadastro müdürü tarafından yapılır.

Belgelerin elden takibi ve şekli

MADDE 88 – (1) Kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, mahkemeler, icra müdürlükleri, bankalar ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından düzenlenen aynı veya kişisel hakkı sona erdirecek nitelikteki belgeler, tapu işlemi için elden ibraz edilemez. Bu belgeler 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre müdürlüklere tebliğ edilir.

(2) Birinci fıkra gereğince, tapu işlemlerine yönelik düzenlenen belgelerde silinti, kazıntı ve çıkıntı yapılamaz.

Yönetmelik

MADDE 89 – (1) Bu Tüzüğün uygulanmasına ilişkin hususlar yönetmelikle düzenlenir.

Yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE 90 – (1) 18/5/1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü yürürlükten kaldırılmıştır.

Kadastro yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tescili

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Henüz kadastro yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır.

Kadastro yapılmamış yerlerde arşiv

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Kadastro yapılmamış yerlerde, her işleme ait belgeler, o işlem için ayrı bir dosya içinde üzeri tarih, sıra ve yevmiye numarası yazılarak saklanır. İşlemlere ait dosyalar ayrıca aylık olarak arşivlenir.

Yürürlük

MADDE 91 – (1) Danıştayca incelenmiş olan bu Tüzük yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 92 – (1) Bu Tüzük hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜKLERİNCE DÜZENLENEN RESMÎ SENETLERE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, tapu sicil müdürlükleri tarafından akitli işlemler sebebiyle hazırlanan resmî senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesine göre tapu sicil müdürlükleri tarafından düzenlenecek resmî senetlerin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
- b) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Resmî Senedin Şekli ve İçeriği

Elektronik veri tabanına dayalı olarak hazırlanan resmî senet

MADDE 5 – (1) Tapu sicil müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen akitli işlemlerde, TAKBİS programında yer alan resmî senet kullanılır.

(2) Resmî senetler, en az 12 karakter boyutunda ve "Times New Roman" yazı tipinde düzenlenir.

Matbu resmî senet kullanılması

MADDE 6 – (1) İpotek işlemlerinde, şekli Genel Müdürlükçe belirlenmek şartıyla kredi veya borç sözleşmesi şartlarının matbu resmî senet örneğine yazılması hususunda bankalara yetki verilebilir. Ticaret şirketlerinin bu yöndeki talepleri de Genel Müdürlükçe değerlendirilerek izin verilebilir.

(2) İzin verilen hallerde, resmî senedin şekil şartlarını taşıyan sözleşme içerisinde ipotek akdinin esaslı unsurlarını içerecek bilgiler tapu sicil müdürlüğü tarafından yazılır.

Resmî senedin içeriği

MADDE 7 – (1) Resmî senette;

a) Gerçek kişi olan tarafların akde bizzat katılmaları halinde, bunların kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, **(Mülga ibare:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer)** (...) tebligata esas adresleri ve imzaları,

b) Gerçek kişi olan taraflar yapılacak işlemde temsil ediliyorsa, kanunî veya akdî temsilcilerinin ve temsil olunanın kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları ve temsilcinin **(Mülga ibare:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer)** (...) tebligata esas adresleri ve imzaları,

c) Ticaret şirketlerinin unvanları, kayıtlı oldukları ticaret sicil memurluğu ve ticaret sicil ve vergi numaraları, bu şirketleri temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları,

ç) Vakıfların unvanları ve vakıf sicil numarası, derneklerin unvanları ve dernek tescil numaraları ile bu tüzel kişileri temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları,

d) Akit sırasında hazır bulundurulmuş ise, tanıkların veya tercümanın kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları,

e) Resmî senedi hazırlayan, onaylayan, tescili yapan, akit öncesi ve tescil sonrası kontrolü yapan görevlilerin adları, soyadları, unvanları ve imzaları,

f) Taşınmazı tanımlayan bilgiler (taşınmazın mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, var ise bağımsız bölüm numarası, yüzölçümü, hissesi, cinsi, sınırı, tapu kaydının cilt ve sayfa numaraları),

g) Taşınmazı kısıtlayan hususlara ilişkin bilgiler (irtifak hakları, taşınmaz yükü, taşınmaz rehni, şerhler, beyanlar),

ğ) Taşınmazın kayıtlı değeri veya emlak vergisi değeri ve/veya taşınmazın devri veya bir hakkın tesis ve devri için taraflar arasında kararlaştırılan bedel,

h) Tarafların işlemlere ilişkin irade beyanları,

ı) Tarafların kanunî yükümlülükleri kabulüne ilişkin açıklamaları,

i) Tasarrufî işleme yönelik tescil talebini içeren irade beyanları,

j) Resmî senedin düzenlenme yeri ve tarihi,

k) Yevmiye tarihi ve numarası ile yevmiye saat ve dakikası,

l) Tapu harcı, damga vergisi ve döner sermaye ücretine ilişkin bilgiler,

m) Zorunlu deprem sigortası poliçesi düzenlenmesi gereken durumlarda, sigorta poliçesinin düzenlendiği sigorta şirketinin unvanı, poliçe tarihi ve numarası,

n) Tapu senedi ve/veya ipotek belgesini teslim alanın adı, soyadı ve imzası,

o) 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesinin beşinci fıkrasına göre yetki devri yapılması halinde, yetki devrine ilişkin belirtme ve imza, yer alır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Resmî Senedi Düzenleyecek Görevliler

Resmî senedi hazırlama yetkisine sahip görevliler

MADDE 8 – (1) Tapu sicil müdürlüklerinde müdür veya tapu sicil görevlileri resmî senedi hazırlar.

(2) Personel sıkıntısı bulunan yerlerde zorunluluk halinde, tapu sicil müdürünün teklifi üzerine bölge müdürünün yazılı onayı alınmak kaydı ile arşiv memuruna da akit hazırlama yetkisi verilebilir.

Resmî senedi onaylayacak memurlar

MADDE 9 – (1) Tapu sicil müdürlüklerinde müdür olarak görev yapanlar ve müdürlük görevine vekâlet edenler resmî senedi onaylayarak akdi gerçekleştirir.

(2) Tapu sicil müdürünün yetki vermesi halinde ise, resmî senedi, taraflar ile hazırlayan tapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, görevlendirilen memur onaylayarak akdi gerçekleştirir.

(3) 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesinin ikinci fıkrasına göre, illerde bulunan tapu sicil müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri 500'ün altında olan yerlerde, tapu hizmetlerini yürütmek üzere, Genel Müdürlük tarafından yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü veya görevlendirilen yetkili memura veya memurlara belirli günlerde yetki verilebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Resmî Senet Düzenlenmesinde Uyulacak Kurallar

Mülkiyet hakkını sınırlayan konular

MADDE 10 – (1) Tapu kaydında taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir ve mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlem yapılmasının istenip istenilmediği sorulur. Mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler resmî senede doğru ve tam olarak yazılarak, bunların kabul edildiğine dair beyan alınır.

Akdin esaslı unsurları

MADDE 11 – (1) Resmî senette, akdin konusuna göre onun varlığı için mutlaka bulunması gereken noktalar ile taraflardan her birinin veya tümünün gerekli saydığı ve anlaşmaya varmadıkça akdin oluşmayacağını kararlaştırdıkları noktalar yer alır.

(2) Resmî senede, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şart yazılamaz.

Kanunî yükümlülüklerle ilişkin konular

MADDE 12 – (1) Geçmiş emlak vergisi borcundan tarafların müteselsilen sorumlu olduklarına, yurtiçinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğine ve adres değişikliklerinin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bildiklerine ilişkin tarafların kabullerini içeren açıklamalarına resmî senedin akit metni bölümünde yer verilir.

İrade beyanlarının karşılıklı olması

MADDE 13 – (1) Resmî senette yer alan irade beyanlarından tarafların karşılıklı olarak bilgi sahibi olması sağlanır.

İrade beyanlarının birbirine uygun olması

MADDE 14 – (1) Resmî senetteki irade beyanları açık olur. Kişiden kişiye değişik yorumlanacak kavramlara yer verilmez. Akdin türüne göre bütün esaslı noktalara yer verilir. Taraflardan birinin irade beyanında yer alan unsurların her birini, taraflardan diğerinin irade beyanı tam olarak karşılar. Bu suretle akdin konusuna ilişkin bütün noktalarda tarafların anlaşmış olmaları sağlanır.

Resmî senet sayfasının yeterli olmaması

MADDE 15 – (1) Resmî senette irade beyanlarının açıklandığı bölümün veya diğer sütunlarından birinin yetersiz kalması (**Mülga ibare:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer**) (...) durumlarında sadece dolan sütunlar için yeni resmî senede geçilir. Her sayfaya, sayfa numarası verilerek önceki sayfanın devamı olduğu gösterilir.

Fotoğraf

MADDE 16 – (Mülga:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer)

Tanık ve tercüman bulundurulması gereken haller

MADDE 17 – (1) Aşağıda belirtilen hallerde iki tanık bulundurulur:

- a) Taraflardan biri veya birkaçı imza bilmiyorsa,
- b) Taraflardan biri veya birkaçı okuma yazma bilmiyorsa,
- c) Taraflardan biri veya birkaçı sağır, kör veya dilsiz ise,
- ç) Tarafların kimliğinde kuşkuya düşülmüş ise,
- d) Ölünceye kadar bakma akitlerinde,
- e) Kanunların öngördüğü işlemlerde.

(2) İşlemin yapıldığı dairede çalışanlar tanıklık yapamazlar.

(3) Taraflardan birinin Türkçe bilmemesi halinde, ayrıca yeminli tercüman bulundurulur. Tanıklar ve tercüman da resmî senedi imza ederler. Resmî senede tanık ve tercümanın kimlik bilgileri ve yerleşim yeri adresleri yazılır. Tanık ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve temyiz kudreti bulunan reşit kimselerden olması gerekir.

Resmî senedin okunması

MADDE 18 – (1) Düzenlenen resmî senet; hazırlayan görevli tarafından, müdür ve/veya görevlendirilen memur, taraflar ile hazır bulundurulmuş ise tanıklar ve tercüman huzurunda yüksek

sesle, herkesin anlayacağı şekilde okunur. Taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler.

Okudum ibaresinin yazdırılması

MADDE 19 – (1) Taraflar resmî senetteki imza yerine el ile "okudum" ibaresini yazarlar.

(2) İmza kullandıkları halde, kendi el yazıları ile "okudum" ibaresini yazamayan kişilerin resmi senet üzerine imzaları "okundu" ibaresi yazılmak suretiyle alınır. Bu durumda, akitte iki tanık bulundurulur ve resmî senedin uygun bir yerine "Taraflar ve tanıkların huzurunda resmî senet okunmuştur" ibaresi yazılarak taraflar ve tanıklarca ayrıca imzalanır.

(3) "Okudum" ibaresini yazamayanların imzaları yanına ayrıca parmak izi de alınır.

Resmî senedin imzalanması

MADDE 20 – (1) (**Değişik:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer**) Resmî senede "okudum" ibaresinin yazdırılmasından sonra, aynı mürekkepli kalemle taraflar imza yerlerini imzalarlar. Taraflar arasında imzalama işi aynı anda yapılır. Tarafların imzası alındıktan sonra resmî senedi, müdür ve/veya görevlendirilen memur ve düzenleyen görevli de imza eder. Ayrıca müdür ve/veya görevlendirilen memur, daire mührü ile kendi imza yerini mühürler.

(2) Resmî senet birden fazla sayfeden oluşuyor ise, resmî senedin her sayfası akde katılan ve akit huzurunda yapılan kişiler tarafından ayrı ayrı imzalanır.

İmza bilmeyenin işareti

MADDE 21 – (1) Taraflardan biri veya birkaçı imza bilmiyorsa, sol elin baş parmağı, yoksa sağ elin baş parmağı o da yoksa diğer parmaklardan biri ilgili belgeye bastırılır ve sol el baş parmağı dışında bir parmak kullanılmışsa, hangi parmağın bastırıldığı yazılır.

(2) Mühür kullanılması halinde parmağın da bastırılması zorunludur.

(3) Tanıklar mühür ve parmak izini onaylarlar.

Yevmiye kayıt tarihi ve numarasının gösterilmesi

MADDE 22 – (1) İmzaların atılmasından hemen sonra yevmiye defterine kayıt yapılır ve resmî senet üzerine, yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası yazılır.

Tescilin yapılması

MADDE 23 – (1) Tescili yapan görevli, resmi senedin ilgili bölümünü "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını, soyadını yazarak imza eder.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Kontrol

Akdin imzalanmasından önce kontrol

MADDE 24 – (1) Müdür ve/veya görevlendirilen personel, akdin imzalanmasından önce işlemle ilgili tüm belgeleri kontrol eder. İşlemi hazırlama görevi ile işlemi kontrol etme görevi aynı kişide birleşemez. Bu hüküm resmî senet düzenleme yetkisine sahip tek personel bulunan tapu sicil müdürlüklerinde uygulanmaz.

(2) İşlemde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa kontrol işini yapan personel resmî senedin "işlem kontrolü yapıldı" sütununa adını, soyadını yazarak imza eder. İşlemde eksiklik ve yanlışlık tespit edilmiş ise, bunlar giderilmeden akdin imzalanması aşamasına geçilmez.

Tescilden sonra kontrol

MADDE 25 – (1) Müdür ve/veya görevlendirilen personel, tescil kontrolünü yapar. Tescil görevi ile tescili kontrol görevi aynı kişide birleşemez. Bu hüküm resmî senet düzenleme yetkisine sahip tek personel bulunan tapu sicil müdürlüklerinde uygulanmaz.

(2) Tescilde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa, kontrol işini yapan personel resmî senedin ilgili sütununa "tescil kontrolü yapıldı" ibaresiyle birlikte adını, soyadını yazarak imza eder. Tescilde

eksiklik ve yanlışlık tespit edilmiş ise, 18/5/1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerine göre hareket edilir.

ALTINCI BÖLÜM

Resmî Senetlerde İlave ve Düzeltmeler

Kazıntı, silinti ve çıkıntı yapılmaması

MADDE 26 – (1) Resmî senette, silinti, kazıntı, çıkıntı yapılamaz.

İlaveler ve düzeltmeler

MADDE 27 – (1) Resmî senetlerdeki yanlışlık ve eksiklik akdin altına yazılarak taraflar ve görevlilerce imzalanır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Akdin daire dışında alınması

MADDE 28 – (1) Taraflardan birinin tapu sicil müdürlüğüne gelmesine engel bir durumu varsa ve müdürlükçe de uygun görülmesi halinde, akit daire dışında yapılabilir. Bu halde başvuru istem belgesinde adres ve varsa telefon numarası da belirtilir. Akdin yapılacağı yer, ilçe mülkî idari sınırlarıdır. Ancak; büyükşehir belediye teşkilâtının bulunduğu yerlerde, büyükşehir belediye sınırları esas alınır.

(2) Müdür, iki tapu sicil görevlisini daire dışında işlem yapmaları için görevlendirir. Bu görevlendirme hazırlanan resmî senedin uygun bir yerine yazılır ve müdür tarafından imzalanır. Görevliler belirtilen adrese gittikten sonra, o taşınmaz malla ilgili kısıtlayıcı bir istem gelirse, bu durum telefonla veya memur gönderilerek görevlilere bildirilir. Taraflar akdi imza etmemiş ise, gelen kısıtlama taraflara görevliler tarafından bildirilir ve yevmiye defterine işlemden önce kaydedilir. Gelen kısıtlama, işlemin yapılmasına engel ise, müdür istemi reddeder.

Ayrı müdürlüklerde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili resmî senet düzenlenmesi

MADDE 29 – (1) Ayrı müdürlüklerin yetki alanlarında bulunan taşınmaz mallarla ilgili müşterek rehin, taksim ve trampa işlemlerinde, resmî senet istemin yapıldığı müdürlük tarafından düzenlenir.

(2) Resmî senedin tasdikli bir örneği tescilin yapılması için ilgili müdürlüklere gönderilir.

Ölünceye kadar bakma akdinde resmî senet düzenlenmesi

MADDE 30 – (1) Bakım alacaklısı, taşınmazını ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek kaydıyla temlik ettiğini ve bakım yükümlüsü adına tescilini istediğini bildirir. Bu irade beyanı resmî senede yazılır ve bakım alacaklısı tarafından okunur ve “okudum” ibaresi yazılarak imzalanır.

(2) Daha sonra, bakım yükümlüsü, taşınmazı ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek kaydıyla temlik aldığını ve adına tescilini istediğini bildirir. Bu irade beyanı da resmî senede yazılır ve bakım yükümlüsü tarafından okunur ve “okudum” ibaresi yazılarak imzalanır.

(3) Bakım alacaklısı ve yükümlüsü, akdi okuduklarını ve iradelerine uygun olduğunu müdür ve/veya görevlendirilen memur ve işlemi hazırlayan görevlinin huzurunda iki tanığa beyan ederler. Tanıklar, bu beyanın kendi huzurlarında yapıldığına ve akdin taraflarını tasarrufa ehil gördüklerine ilişkin olarak resmî senede yazılmış olan ifadenin altını imzalarlar. Ölünceye kadar bakma akdi içeriğinin tanıklara bildirilmesi zorunlu değildir.

(4) Bu işlemlerden sonra, müdür ve/veya görevlendirilen memur ve işlemi hazırlayan görevli, yapılan işlemi tamamlayarak resmî senedi imzalarlar.

(5) Akdin tarafları resmî senedi bizzat okuyamaz veya imzalayamazsa, görevli resmî senedi iki tanığın önünde ona okur ve bunun üzerine taraflar akdin iradelerine uygun olduğunu beyan eder. Bu durumda tanıklar, hem tarafların beyanının kendi huzurlarında yapıldığını ve tarafları tasarrufa ehil

gördüklerini, hem de resmî senedin görevli tarafından taraflara okunduğunu ve resmî senedin tarafların iradelerine uygun olduğunu ifade eden beyanını imza ile tevsik ederler.

(6) Fiil ehliyeti bulunmayanlar, mahkeme kararıyla kamu hizmetinden yasaklılar ve kısıtlılar, okur yazar olmayanlar, akdin taraflarının eşi, üstsoy ve altsoy kan hısımları, kardeşleri ve bu kişilerin eşleri, ölünceye kadar bakma akdinin düzenlenmesine görevli veya tanık olarak katılamazlar.

Üst hakkı tesisinde resmî senet düzenlenmesi

MADDE 31 – (1) Üst hakkının tesisine ilişkin resmi senette, hakkın tesisine yönelik olan konular dışında, ayrıca;

a) Üst hakkının içerik ve kapsamı, süresi, özellikle yapının konumu, şekli, niteliği, boyutları, özgülenme amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin hususlar,

b) Üst hakkı sona erince taşınmaz malikinin üst hakkı sahibine bir bedel ödeyeceği kararlaştırılmış ise, bu bedelin miktarı ve hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk haline getirilmesine ilişkin hükümler,

c) Üst hakkı karşılığı olarak irat biçiminde borçlanılan edimleri güvence altına almak amacıyla en çok üç yıllık irat için taşınmaz maliki lehine kanunî ipotek tesis edilebileceği hususu, yer alır.

Bazı ipotek işlemlerinin resmî senet düzenlenmeden yapılması

MADDE 32 – (1) Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir.

(2) Birinci fıkraya göre resmi senet düzenlenmeksizin tesis edilecek ipotek işlemlerinde, alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine, ipotek tesis ve tescil istemi ile tapu sicil müdürünün onamı bölümleri eklenmek suretiyle gerçekleştirilir.

(3) Taraflarca düzenlenen kredi veya borç sözleşmesinde yer alan ipotek edilecek taşınmazların ada ve parsel numaraları, (kadaastro veya tapulama görmeyen yerlerde zabıt defterindeki tarih ve sıra numarası), taşınmazların nitelikleri ve yüzölçümleri, tapu sicilindeki bilgiler ile karşılaştırılır ve uygunluğu anlaşıldıktan sonra sözleşmeler işleme konulur.

(4) İpoteğe teminat teşkil edecek taşınmazlar üzerinde aynî veya şahsî haklar veya diğer kısıtlamalar varsa ve bunların varlığı ipotek işleminin yapılmasına engel değilse, tapu sicilindeki kayıtların tarih ve yevmiye numarası ile hak ve kısıtlamaların niteliği taraflara bildirilir ve bu konudaki imzaları kredi ve borç sözleşmeleri üzerine alınır.

(5) Bu Yönetmeliğe ekli ipotek tesis ve tescil istemi ile tapu sicil müdürünün onamı bölümü (EK-1), ilgili bankalar, kamu kurum ve kuruluşlarından gönderilen sözleşme metinlerinde mevcut ise, örneğe uygun şekilde yazılıp imzalandığı kontrol edilir. Bu bölümler sözleşme metninde bulunmuyorsa, sözleşme kâğıdının son sayfası uygun ise onun üzerine, değilse başka bir kâğıda ipotek tesis ve tescil istemi eklenir, eklenme yerlerinden müdürlük mührü ile mühürlenir.

Resmî senetlerin basımı

MADDE 33 – (1) Resmi senetlerin şekillerini belirleme ve değiştirme yetkisi Genel Müdürlüğe aittir. Bu belgelerin başka yerlerde izinsiz basılması ve çoğaltılması yasaktır.

Resmî senetlerin saklanması

MADDE 34 – (1) Resmî senetler her yıl tarih ve yevmiye sırasıyla ciltlenerek saklanır.

(2) Resmî senetler ciltlenince tablo mahzen defterine kaydedilir. Tablo mahzen defterinden aldığı genel ve özel numaralar ile hangi tarih ve yevmiye aralığını kapsadığı resmî senet cildinin üzerine yazılır.

(3) Genel M¼d¼rl¼k resm¼ senetleri elektronik veri tabanında arşivlemeye yetkilidir.

Matbu olarak hazırlanan resm¼ senet

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) TAKBİS projesinin hen¼z uygulanmadığı tapu sicil m¼d¼rl¼klerinde gerçeleştirilen akitli işlemlerde, örneğı bu Yönetmelik ekinde yer alan matbu resm¼ senet (EK-2) kullanılır. Tapu sicil m¼d¼rl¼ğı görevlileri, boş resm¼ senedi elektronik ortamdan alarak kullanabilirler.

Yür¼rl¼k

MADDE 35 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yür¼rl¼ğe girer.

Yür¼tme

MADDE 36 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Genel M¼d¼rl¼ğ¼n bağılı olduğı Bakan yür¼t¼r.

Ekler için tıklayınız.

	Yönetmeliğın Yayımlandığı Resm¼ Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	10/11/2009	27402
	Yönetmelikte Değışiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resm¼ Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	8/7/2019	30825 M¼kerrer
2.		

Sayfa

**TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ
TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, tapu müdürlükleri tarafından kendi yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili Genel Müdürlükçe belirlenecek akitli ve akitsiz tapu işlemlerinin yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 25/11/2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 9 uncu maddesine göre tapu müdürlükleri tarafından kendi yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili yapılacak tapu işlemlerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.

(2) Resmî yazışma ile yapılan tapu işlemlerinde ve tapu işlemleri öncesinde kadastro müdürlüklerince tescil bildirimi beyannamesi düzenlenmesi gereken işlemlerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığını,

b) Elektronik ortam: Belge ve bilgilerin üzerinde bulunduğu her türlü bilgisayar, gezgin elektronik araçları, bilgi ve iletişim teknolojisi ürünlerini,

c) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

ç) İstem belgesi: Tescil veya terkin istem belgesini,

d) Kütük: Taşınmazın kayıtlı bulunduğu Tapu Kütüğü, Kat Mülkiyeti Kütüğü, Zabıt Kütüğü veya Kat Mülkiyeti Zabıt Kütüğünü,

e) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,

f) Tapu Dairesi Başkanlığı: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığını,

g) Temsilci: Tapu işlemine taraf olan gerçek ve tüzel kişilerin kanunî veya iradî temsilcilerini,

ğ) Tüzük: 18/5/1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan ve 7/6/1994 tarihli ve 21953 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğünü,

h) Yetki veren tapu müdürlüğü: Talep konusu taşınmazın yetki alanı içinde bulunduğu tapu müdürlüğünü,

ı) Yetki verilen tapu müdürlüğü: Talep konusu tapu işlemini gerçekleştirecek tapu müdürlüğünü,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kanunî Yetki, Yetki Alınması ve Yetki Verilmesi İşlemleri

Yetki alınarak tapu işlemi yapılması

MADDE 5 – (1) Tapu müdürlükleri, hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmaya yetkilidir.

(2) Tapu işleminin tamamlanması için mevzuat gereği birden fazla kimsenin veya temsilcisinin irade beyanında bulunması gerekli ise, bunların tamamının imza sırasında yetki verilen tapu müdürlüğünde birlikte hazır bulunmaları zorunludur.

Talebin yapıldığı tapu müdürlüğünce yapılması gereken işlemler

MADDE 6 – (1) Tapu müdürlüğüne, yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmaza yönelik tapu işlemiyle ilgili talepte bulunulduğunda aşağıdaki işlemleri sırasıyla yapar:

a) Tapu işleminin taraflarını ve talebin konusunu açıkça belirtmek suretiyle, tapu işleminin yapılması için yetkili tapu müdürlüğünden yetki isteyerek, talep konusu taşınmazın tapu kayıt örneği ile hak sahibinin belirlenmesi için gereken tescile esas belgelerin resmî yazı ile veya elektronik ortamda gönderilmesini talep eder.

b) Yetki alındıktan sonra, hak sahibinin belirlenmesi işlemi Tüzüğün 13 üncü maddesine, tasarruf yetkisinin belirlenmesi işlemi 14 üncü maddesine göre yapılır.

c) Başvuru istem belgesinde, resmî senette veya istem belgesinde yetki yazısının tarihi ve sayısı ile işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilir.

Yetki veren tapu müdürlüğünce yapılması gereken işlemler

MADDE 7 – (1) Yetki veren tapu müdürlüğünce aşağıdaki işlemler sırasıyla yapılır:

a) Talep konusu işlemin yapılması için, tescile esas belgelerde yer alan kimlik verileri ile hak sahibinin Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS) üzerindeki T. C. Kimlik Numarasının belirlenebiliyor olması halinde, yetki isteyen tapu müdürlüğüne resmî yazı ile veya elektronik ortamda yetki verilir. Aksi halde yetki verilmez.

b) Yetki verilen taşınmazın kütük sahifesinin beyanlar hanesine, “... işlemi için ... tapu müdürlüğüne yetki verildi. Tarih/Giden evrak sayı numarası” belirtmesi işlenir.

c) Talep konusu taşınmazın bütün takyidatlarını gösterir tapu kayıt örneği ile kütük sahifesi ve hak sahibinin belirlenmesine yönelik tescile esas belgeleri aslından renkli olarak taranmak suretiyle resmî yazıyla veya elektronik ortamda yetki isteyen tapu müdürlüğüne gönderilir.

ç) Talep edilen işlemin neticelenmesi için diğer kamu kurum ve kuruluşları ile resmî yazışma gereken hallerde, bu yazışmalar yetki veren tapu müdürlüğü tarafından yapılır.

d) Talep vekâleten yapılmışsa, aziller siciline bakılarak azil durumu da bildirilir. Yetki verildikten sonra azil gelmişse, azil durumu derhal yetki verilen tapu müdürlüğüne en seri vasıtalar ile (TAKBİS yoluyla, telefon, e-mail, faks gibi) bildirilir. İşlem tamamlanmamış ise, yetki verilen tapu müdürlüğü işlemi reddeder ve reddi yetki veren tapu müdürlüğüne bildirir.

e) Yetki verildikten ve tapu kayıt örneği gönderildikten sonra taşınmazla ilgili herhangi bir kısıtlama geldiğinde, durum derhal yetki verilen tapu müdürlüğüne en seri vasıtalar ile (TAKBİS yoluyla, telefon, e-mail, faks gibi) bildirilir.

1) Kısıtlama, yetki verilen işlemin yapılmasına engel oluyorsa, yetki verilen tapu müdürlüğü ile en seri vasıtalarla irtibata geçilerek işlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tespit edilir. İşlem tamamlanmamış ise, verilen yetki resmî yazı ile iptal edilir ve yetki veren tapu müdürlüğünce kısıtlama ile ilgili işlem yapılır. İşlem tamamlanmış ise, kısıtlama talebi yetki veren tapu müdürlüğünce reddedilir.

2) Kısıtlama, yetki verilen işlemin yapılmasına engel olmuyorsa, yetki verilen tapu müdürlüğü ile en seri vasıtalarla irtibata geçilerek işlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tespit edilir. İşlem tamamlanmamış ise, yetki veren tapu müdürlüğünce kısıtlama ile ilgili işlem yapılarak, kısıtlama sonrasında tarafların irade beyanı doğrultusunda işlem yapılır. İşlem tamamlanmış ise, kısıtlama talebi yetki veren tapu müdürlüğünce reddedilir.

f) Yetki verildikten ve tapu kayıt örneği gönderildikten sonra, yetki verilen işlemin sonucu kesin olarak tespit edilip, beyanlar hanesine işlenen yetki verildiğine dair belirtme terkin edilmeden, yetki verilen işleme konu taşınmazla ilgili malikin veya temsilcisinin talebe bağlı işlemleri yetki veren tapu müdürlüğünce karşılanmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tapu Harçlarının Tahsili, İşlemin Yapılması, Tescil ve Belgelerin Arşivlenmesi

Tapu harçları ve döner sermaye bedeli tahsili

MADDE 8 – (1) Yetki verilen tapu müdürlüğü talep konusu tapu işlemiyle ilgili tapu harçlarının ve döner sermaye bedelinin tahsilini sağlamakla yetkili ve sorumludur.

(2) Tarafların tapu harcına esas olmak üzere belirttikleri değerin, taşınmazın emlak vergisi değerinden az olmaması gerektiği, aksi halde aradaki farka isabet eden harç miktarının 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre cezalı olarak tahsil edileceği ihtar edilerek, tapu harçları taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Tapu işleminin tamamlanması

MADDE 9 – (1) Yetki alındıktan, hak sahibi ve tasarruf yetkisi belirlendikten ve işlemin yapılmasında kanunen bir sakınca olmadığı tespit edildikten sonra akit yapılmasını gerektirmeyen işlemlerde istem belgesi, akdi gerektiren işlemlerde resmî senet yetki verilen tapu müdürlüğünce düzenlenir.

(2) İstem belgesi veya resmî senet taraflar ve işlemi gerçekleştiren tapu görevlilerince imzalanır, işlem yevmiye defterine kayıt edilir ve istem belgesi veya resmî senet üzerine, yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası yazılır. Taraflara, işlemin türüne göre, tapu senedi ve/veya ipotek belgesi verilir. Talep vekâleten yapılmışsa, istem belgesi veya resmî senet imzalanmadan evvel de azil durumu yetki veren tapu müdürlüğünden resmî yazıyla veya elektronik ortamda sorularak, alınacak cevaba göre işlem yapılır.

(3) **(Değişik:RG-22/4/2014-28980)** Yetki veren tapu müdürlüğüne şerh, belirtme, terkin veya tescil yapılmak üzere gönderilecek belgeler ile yetki verilen tapu müdürlüğünde arşivleme usul ve esaslarını belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

(4) **(Mülga :RG-22/4/2014-28980)**

Şerh, belirtme, terkin veya tescil

MADDE 10 – (1) Resmî senet veya istem belgesi ile tapu senedi ve/veya ipotek belgesinin onaylı birer örneği ile işleme esas diğer belge asıllarının resmî yazı ile veya elektronik ortamda yetki veren tapu müdürlüğüne ulaşmasından sonra yetki veren tapu müdürlüğünce taşınmazın kütüğüne yetki verilen tapu müdürlüğünün yetki konusu işlem için kullandığı yevmiye numarası ile işlemin niteliğine göre şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemleri yapılır. Yevmiye numarası, karışıklıklara sebebiyet verilmemesi için işlemin yapıldığı yıl/yevmiye numarası (2011/30489) şeklinde yazılır.

(2) İstem belgesinin onaylı örneği ve işleme esas diğer belge asılları yetki veren tapu müdürlüğünde Tüzük hükümlerine göre arşivlenir. Resmî senedin onaylı örneği ise, Genel Müdürlükçe belirlenecek usul ve esaslara göre arşivlenecektir.

(3) Kütüğe şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemi yapıldıktan sonra, kütüğün beyanlar hanesindeki 7 nci maddenin birinci fıkrasının (b) bendine istinaden yapılan “yetki verildiğine dair belirtme” yetki verilen tapu müdürlüğünün yetki konusu işlem için kullandığı yevmiye numarası ile Tüzük hükümlerine göre re’sen terkin edilir.

(4) Şerh, belirtme, terkin veya tescil işleminin yapıldığı yetki verilen tapu müdürlüğüne resmî yazı ile veya elektronik ortamda bildirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

İşlemden vazgeçme, işlemin yapılamaması ve red yetkisi

MADDE 11 – (1) Tarafların işlemden vazgeçmesi, işlemin bir ay süreyle takip edilmemesi veya eksik olan belgelerin bir ay içinde ibraz edilmemesi halinde, verilen yetki iptal edilmiş sayılır ve durum yetki veren tapu müdürlüğüne resmî yazı ile bildirilir. Kütüğün beyanlar hanesindeki belirtme yetkinin iptal edildiğini bildiren resmî yazının tarihi ve sayısı esas alınarak Tüzük hükümlerine göre re'sen terkin edilir.

(2) Talep konusu işlemin, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1016 ncı maddesi ve Tüzüğün 23 üncü maddesine göre yetki verilen tapu müdürlüğünce reddedilmesi üzerine, red kararı kütüğün beyanlar hanesinde belirtme yapılmak üzere yetki veren tapu müdürlüğüne bildirilir. Red kararının varlığı, red tarihi ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir. Red kararının kesinleşmesi üzerine, verilen yetki iptal edilmiş sayılır ve kütüğün beyanlar hanesindeki yetki verildiğine dair şerh, red tarihi ve yevmiye numarası ile Tüzük hükümlerine göre re'sen terkin edilir.

(3) İkinci fıkraya göre tapu işleminin reddedildiği hallerde, red gerekçeleri giderilmeden herhangi bir tapu müdürlüğünde reddin konusu tapu işlemi yapılamaz.

(4) Verilen yetkinin iptal edilmiş sayıldığı hallerde, işlemin yeniden talep edilmesi halinde, bir kez daha yetki alınması ve diğer işlemlerin yapılması zorunludur.

İşlemin büyükşehir belediyesi sınırları dâhilinden talep edilmesi

MADDE 12 – (Mülga:RG-22/4/2014-28980)

Sorumluluk, bilgi ve belgelerin elektronik ortamda alınıp verilmesi ve koordine

MADDE 13 – (1) Tapu işleminin yapılmasına esas tapu kayıt örneğinin, kısıtlamaların, azil durumunun ve hak sahibinin belirlenmesine esas bilgi ve belgelerin doğru, eksiksiz ve zamanında gönderilmesinden ve işlem neticesinde kütük üzerinde şerh, belirtme, terkin veya tescil yapılmasından yetki veren tapu müdürlüğü görevlileri; hak sahibinin belirlenmesinden, azil durumunun kontrolünden, işlemin yapılmasında kanunî bir engel bulunmadığının tespiti ve resmî senet veya istem belgesi düzenlenmesinden ve bunların doğru, eksiksiz ve zamanında gönderilmesinden yetki verilen tapu müdürlüğü görevlileri sorumludur.

(2) Elektronik ortamda bilgi ve belge alınıp verilmesi, bunlarla ilgili güvenlik tedbirleri ve şifre verilmesi işlemleri Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülür. Yetki alınarak tapu işlemi yapılması işlemleri ile ilgili tapu müdürlüklerine verilen şifrenin gizliliği ve yenilenmesinin sorumluluğu

tapu müdürüne aittir. Bu Őifrelerin izinli ya da izinsiz olarak c kişiler tarafından kullanılması yasaktır.

(3) Elektronik ortamdaki yazışmalar mevzuatta belirtilen resmi yazışma kurallarına ve güvenlik önlemlerine uyularak yapılır. Genel Müdürlüğün e-imza uygulamasını baŐlatması ile birlikte, imza yetkisine sahip kişi yazıyı, güvenli elektronik imzası ile imzalayabilir.

(4) Yapılan yazışmalar ile bilgi ve belgeler elektronik ortamda kaydedilir, dosyalanır ve ilgili tapu müdürlüğüne iletilir. Gelen bilgi ve belgeler kâğıda dökülerek işleme alınabilir.

(5) Bilgi ve belgelerin elektronik ortamda gönderilmesinde TAKBİS veri tabanının kullanılması zorunludur.

(6) Bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak tapu işlemlerinde belgeler elden takip edilemez.

(7) Bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak tapu işlemlerinin takibi, kontrolü, koordinesi ve istatistiğinin tutulması iş ve işlemleri Tapu Dairesi Başkanlığı bünyesinde kurulacak birim tarafından yürütülür.

Güvenlik

MADDE 14 – (1) Elektronik ortamın güvenliğinin ve işlem sürekliliğinin sağlanması, yetkisiz erişimin engellenmesi hususunda ilgili mevzuatına uygun olarak Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı tarafından gerekli tedbirler alınır.

(2) Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı, elektronik ortamdaki belgelerin değiştirilmesini ve aslına uygun olmayan biçimde çoğaltılmasını önleyen teknik tedbirleri alır.

Yurt dışından tapu işlemi yapılması

MADDE 15 – (1) Yurt dışından yapılacak tapu işlemlerinde de bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde, Türk Medenî Kanunu, Tüzük ve 10/11/2009 tarihli ve 27402 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere ilişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Müdürlük sınırlaması

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yetki alınmak suretiyle gerçekleştirilecek tapu işlemlerini yürütecek TAKBİS sistemine dâhil tapu müdürlüklerini belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 17 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinden üç ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakan yürütür.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	30/4/2011	27920
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	22/4/2014	28980
2.		
3.		

Sayfa

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

**TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN
TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN
USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1 – 30/4/2011 tarihli ve 27920 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 1** – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara ilişkin Genel Müdürlükçe belirlenecek tapu işlemleri ile tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları halinde gerçekleştirilecek mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmelerin yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.”

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 2 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Bu Yönetmelik 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi ile 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488 inci maddesine göre tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları hâlinde yapılacak mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmeler ile yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili yapılacak tapu işlemlerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.”

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 3** – (1) Bu Yönetmelik 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“ğ) Tüzük: 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü.”

“i) Birim: Tapu Müdürlükleri ile yurt dışı teşkilatı birimlerini,”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğe 16 ncı maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Tarafların farklı birimlerde bulunmaları

EK MADDE 1 – (1) Bu madde kapsamında;

- a) Satış, bağış, mal değişim işlemleri gerçekleştirilir.
- b) Tarafların aynı il sınırları içinde farklı birimlerdeki işlem talepleri karşılanmaz.
- c) Mülkiyeti devreden tarafın birden fazla olması halinde taraflarca başvurunun aynı birime yapılması gerekir.
- ç) Mülkiyeti devralan tarafların tamamının aynı birimde bulunmaları gerekir. Ancak devralan taraflardan birinin veya birkaçının devreden ile aynı birimde bulunması mümkündür.

d) Mal değişim işleminde, taraflar aynı anda devreden ve devralan durumunda olduğundan her iki tarafın da başvurusu alınır. Resmî senet ilk başvurunun yapıldığı birimce hazırlanır ve resmî senedin hazırlandığı birim devredenin bulunduğu birim olarak kabul edilir.

e) Satış-ipotek işlemlerinde alıcı ve ipotek lehtarının aynı birimde bulunması koşuluyla, satış-ipotek talebi tek işlem olarak gerçekleştirilebilir.

f) İşlemin gerçekleştirilmesi için gerekli belgeler eksiksiz olarak başvuru birime sunulur. Her iki tarafa ilişkin tanık veya tercüman bulundurulmasının gerekmesi halinde, tanık ve tercümana ilişkin belgelerin de başvuru anında ibrazı gerekir.

(2) İşleme konu taşınmazın başvuru yapılan birimden farklı bir tapu müdürlüğünün yetki alanında olması halinde bu Yönetmeliğin yetki alınmasına ilişkin hükümleri kapsamında ilgili tapu müdürlüğünden yetki istenir.

(3) Başvurunun alınmasından ve/veya yetki işlemlerinin tamamlanmasından sonra 10/11/2009 tarihli ve 27402 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7 nci maddesi gereğince resmî senet hazırlanır. Resmî senet içeriğinde, düzenleme yeri olarak devreden ve devralanın bulunduğu birimlerin isimleri yazılır ve resmî senedin bu madde kapsamında düzenlendiği belirtilir.

(4) Resmî senedi hazırlayan birim akdin taraflarına randevu saatini bildirir. Akdin tarafları imza aşamasında aynı anda birimlerde hazır bulunur. Aynı anda birimlerde hazır bulunmamaları halinde tarafların imzası alınmaz. Taraf imzaları birbirine müteakip alınır ve resmî senet yevmiye defterine kayıt edilerek işlem tamamlanmaya kadar tarafların birimlerde bulunması esastır.

(5) Resmî senet, işlem taraflarının bulunduğu birimlerce görevlendirilen personel tarafından, müdür ve/veya görevlendirilen memur gözetiminde, ilgili taraf ile hazır bulundurulmuş tanıklar ve tercüman huzurunda yüksek sesle okunur. Taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler.

(6) Resmî senet;

a) Resmî senedi hazırlayan birimde bulunan tarafça “okudum” yazılarak imzalanır. Taraf imzası alındıktan sonra hazırlayan görevli personel ve müdür veya görevlendirilen memur tarafından imzalanarak daire mührü ile müdürün imza yeri mühürlenir. Elektronik imza ile elektronik ortama aktarılarak akdin diğer tarafının bulunduğu birime gönderilir.

b) Mülkiyeti devralan tarafça “okudum” yazılarak imzalanır. İmzaların tamamlanmasından sonra mülkiyeti devralan tarafın bulunduğu birimdeki görevli personel ve müdür veya görevlendirilen memur tarafından imzalanarak daire mührü ile müdürün imza yeri mühürlenir. Bütün imzalar tamamlandıktan sonra görevli personel tarafından elektronik imza ile elektronik ortama aktarılarak hazırlayan birime gönderilir.

c) Yurt dışı birimlerde resmî senedin ilgili kısımlarının tamamı görevli personel tarafından imzalanır ve mühürlenir.

(7) Resmî senedi hazırlayan birimce işleme konu taşınmaz üzerine başvurudan sonra herhangi bir şerh, beyan ve azil gelmemesi halinde işlem derhal yevmiye defterine kaydedilir ve resmî senet üzerine yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası yazılır. Yevmiye defterine kayıt yapılmadan önce herhangi bir şerh, beyan ve azil gelmesi halinde işlem iptal edilerek durum derhal mülkiyeti devralan tarafın bulunduğu birime bildirilir.

(8) Yevmiye defterine kayıt yapılmasından sonra ilgili birimce tapu senedi/ipotek belgesi ilgili taraflara verilir.

(9) Resmî senedi hazırlayan görevli personel, tescili yaparak imzaları tamamlanmış resmî senette yer alan "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını soyadını yazarak imzalar. İşlem yetki alınarak yapılmış ise, resmî senedi hazırlayan birimce resmî senet tescilin yapılması için derhal taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Görevli personel, tescili yaparak resmî senette yer alan "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını soyadını yazarak imzalar.

(10) İşleme katılan birimler ıslak imzalı resmî senet asıllarının üzerine yevmiye numarası ve saati yazarak Genel Müdürlükçe belirlenen şekilde fiziki olarak saklar. İmzaları tamamlanan resmî senet, tescili yapan personel tarafından elektronik imza ile elektronik ortama aktarılır ayrıca fiziki olarak saklanır. Yurt dışı birimlerdeki ıslak imzalı resmî senetler taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğüne gönderilir.

(11) Bu işlemlerde;

a) Başvurunun eksiksiz bir şekilde alınmasından, hak sahipliği ile tasarruf ehliyetinin belirlenmesinden, azil kontrolünden, işlemin yapılmasında kanunî bir engel bulunup bulunmadığının tespitinden, resmî senedin hazırlanmasından, tarafların aynı anda birimlerde bulunması için randevu saatinin bildirilmesinden, resmî senedin tarafa okunarak imzaların eksiksiz bir şekilde alınmasından ve imzaların tamamlanmasını müteakip devralanın bulunduğu birime gönderilmek üzere elektronik ortama aktarılmasından, imzaları tamamlanmış resmî senedin kontrolünün yapılarak yevmiye defterine kayıt edilmesinden başvurunun yapıldığı birim görevlileri,

b) Devralanın kimlik tespitinin yapılarak tasarruf ehliyetinin kontrolünden, azil kontrolünden, resmî senedin devralana okunarak imzaların eksiksiz bir şekilde alınmasından ve derhal başvurunun yapıldığı birime gönderilmek üzere elektronik ortama aktarılmasından devralanın bulunduğu birim görevlileri sorumludur.

(12) Bu maddede hüküm bulunmayan hallerde Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri kıyasen uygulanır.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İşlem ve birim sınırlaması

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yetki alınmak suretiyle gerçekleştirilecek akitli ve akitsiz işlemler ile tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları hâlinde gerçekleştirilecek mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmeleri ve gerçekleştirecek birimleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.”

MADDE 7 – Bu Yönetmelik 1/1/2020 tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 8 – Bu Yönetmelik hükümlerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakan yürütür.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
30/4/2011	27920
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
22/4/2014	28980

KADASTRO KANUNU

Kanun Numarası : 3402
Kabul Tarihi : 21/6/1987
Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 9/7/1987 Sayı : 19512
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 26 Sayfa : 229

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel İlke

Amaç:

Madde 1 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/1 md.)

Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

Kadastro Çalışmaları

Kadastro bölgelerinin belirlenmesi ve ilanı:

Madde 2 – Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil eder.

Kadastrosu yapılacak bölgeler ana plana uygun olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenir.

Kadastrosuna başlanacak bölgeler en az bir ay önceden Resmi Gazete, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde, varsa yerel gazetede ilan olunur ve ayrıca alışılmış vasıtalarla duyurulur.

Kadastro ekibi ve komisyonun kuruluşu:

Madde 3 – Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.

(Ek fıkra: 22/2/2005 – 5304/2 md.) Kadastro fennî işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibinde iki kadastro teknisyeni, iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilebilir. Ekipteki kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru da görevlendirilebilir.

Muhtarın diğer bir kadastro ekibi ile çalışması veya herhangi bir sebeple hazır bulunmaması halinde, yerine kanuni vekili katılır.

Belediyesi olan yerlerde belediye meclisi, köylerde ise köy derneği tarafından en geç onbeş gün içinde altı bilirkişi, çalışma alanında birden çok ekibin görev yapması halinde her ekip için ayrıca üç bilirkişi seçilir.

Seçilen bilirkişilerin 40 yaşını bitirmiş olması ve kısıtlı veya yüzkızcırtıcı bir suçtan kesinleşmiş mahkumiyeti bulunmaması gerekir.

Bilirkişilerin zamanında seçilememesi veya bilirkişiliklerine mani hallerin bulunması halinde, bölgenin mülki amiri tarafından aynı sayıda bilirkişi belirlenir.

Seçilen bilirkişiler kadaastro ekibinin çalışması sırasında; kendisine, eşine, usul ve fruuna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına ve eşinin usul ve fruuna ait tespitler ile bunların hak iddia ettiği tespitlerde ve ayrıca hak iddia edenlerden biri ile kendisi veya usul ve fruu arasında davası bulunanlara ait tespitlerde de bilirkişi olarak dinlenemezler.

Bilirkişiliğe mani yukarıdaki haller, kadaastro teknisyeni, muhtar ve diğer görevliler ile bunların yerine kaim olanlar hakkında da uygulanır.

Kadaastro komisyonu; kadaastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadaastro yesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisinden veya tasarruf kontrol memurundan oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması halinde yerine fen kontrol memuru katılır.

Bu maddede unvanları belirtilen memurlar bu maksatla açılmış okul veya kurslardan mezun olanlar arasından atanırlar.

(Mülga son fıkra: 11/10/2011-KHK-666/1 md.)⁽¹⁾

Kadaastro alışma alanı, ilan ve itiraz:

Madde 4 – Kadaastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadaastro çalışma alanını teşkil eder.

Kadaastro müdürü, kadaastrosuna başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla duyurur. Bu duyuruda çalışma sınırlarının tespitine hangi gün ve saatte başlanacağı belirtilir.

(Değişik nc fıkra: 22/2/2005 – 5304/3 md.) alışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadaastrosuna başlanılmamış olması halinde, orman kadaastrosu ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti kadaastro ekibi tarafından yapılır. Ancak, bu çalışmalarda kadaastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkiltınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin bildirimden itibaren yedi gün içerisinde iştirak ettirilmesi zorunludur. Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re’sen devam ettirilir. ⁽²⁾

(Değişik : 22/2/2005 – 5304/3 md.)Ormanla ilgili yapılan itirazların incelenmesinde kadaastro komisyonuna da itiraza konu tespitlerde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkiltınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilmesi zorunludur. ⁽²⁾

(Değişik: 22/2/2005 – 5304/3 md.)alışma alanındaki ormanların bu ekipe sınırlandırma ve tespitleri yapılarak otuz günlük kısmı ilna alınır. Bu alanlarda orman kadaastrosu yapılmış sayılır. ⁽²⁾

(Değişik : 22/2/2005 – 5304/3 md.)Orman kadaastrosu kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur. ⁽²⁾

(1) 11/10/2011 tarihli ve 666 sayılı KHK ile bu fıkra da yapılan düzenleme; 10/10/2013 tarihli ve 28791 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anayasa Mahkemesi’nin 27/12/2012 tarihli ve E.: 2011/139, K.: 2012/205 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(2) 22/2/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde " 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. " hükmü yer almaktadır, ancak değiştirilen üçüncü fıkra dört ayrı fıkra olarak düzenlenmiştir.

Kadastro ekibi; kadastro çalışma alanı sınırının tespitinde il ve ilçelerin belediye sınırları ile köy sınırlarını dikkate alır. Bu sınırlar mahalle, belediye, köy idari sınırları sayılmaz.

Sınır tespitlerinde; komşu mahalle veya köyün bilgi ve belgelerinden istifade edilir.

Tespit edilen sınır harita veya ölçü krokisinde gösterilir.

Kadastro teknisyenlerince tespit edilen sınıra yedi gün içerisinde kadastro müdürlüğü nezdinde itiraz edilebilir.

Kadastro müdürü, bu itirazı inceleyerek yedi gün içerisinde karara bağlar. İlgililer hazırsa teffhim, değilse derhal tebliğ edilen bu karara karşı yedi gün içerisinde kadastro mahkemesine itiraz edilebilir. Bu itiraz, duruşmasız ve gerektiğinde mahallinde inceleme yapılarak, onbeş gün içinde kesin karara bağlanır. Ancak; tespit edilen bu sınıra karşı kesinleşmiş mahkeme kararı var ise aynı konuda itirazda bulunulamaz.

Kadastro çalışma alanı içinde, ilk parsel için kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra idari teşkilat ve taksimatta yapılan değişiklik, başlanan kadastroyu durdurmaz.

(Ek fıkra: 19/4/2018-7139/35 md.) Orman tahdidi veya kadastro yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında, tapuya tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ilgili kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, bu Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Çalışma neticesinde bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt, ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi bu Kanunun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilanını müteakip kesinleşir.

(Ek fıkra: 19/4/2018-7139/35 md.) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bağlı bulunduğu Bakanlığın onayını almak kaydı ile onüçüncü fıkrada belirtilen çalışmaların teknik işlerinin bir kısmını veya tamamını, giderleri Orman Genel Müdürlüğü tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılması kaydıyla gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile de yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sarf taahhütlerde bulunulabilir.

Dava listesi ve diğer belgelerin alınması:

Madde 5 – Kadastro müdürü çalışma alanında işe başlamadan önce mahalli hukuk mahkemesinde, bu alandaki taşınmaz mallar hakkında görülmekte olan kadastro ile ilgili davalarla hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesini alır ve bunu çalışma alanı ile ilgili tüm tapu, vergi, harita ve diğer belge örnekleri ile birlikte kadastro teknisyenliğine verir.

Listenin müdür tarafından alınmasından sonra o çalışma alanında bulunan taşınmaz mallar hakkında mahalli hukuk mahkemelerine açılan davalar, derhal kadastro müdürüne bildirilir. Bu halde de kadastro müdürü, yukarıdaki fıkra hükmü uyarınca işlem yapar.

Kadastro müdürü, bu listedeki davalı taşınmaz malların tespiti yapıldıktan sonra, bunlarla ilgili tutanakları bir hafta içinde kadastro mahkemesine gönderir ve durumdan listenin alındığı mahalli mahkemeyi haberdar eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Sınırlandırma ve Tespit İşleri

Mevki veya ada ilanı:

Madde 6 – Kadastro teknisyenleri, kadastroya başlayacakları mevki veya adaları en az yedi gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahallede ilan ettirir. Çalışmalara üç aydan fazla ara verilmesi halinde ilan yenilenir.

Taşınmaz malların sınırlandırılması:

Madde 7 – Kadastro teknisyenleri hazır bulundukları takdirde mal sahipleri ile ilgililerin huzurunda, varsa harita, tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeleri, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanarak inceler ve mahalline uygular. Teknisyenler, elde ettikleri bilgi ve buna dair kanaatleri her taşınmaz mal için düzenleyecekleri kadastro tutanağına yazarak bu Kanun hü- kümlerine göre taşınmaz malı sınırlandırır ve hak sahiplerini tayin eder. Sınırlandırma, kadastral harita veya büyütülmüş fotoğraf veya röperli kroki üzerinde gösterilir; ihtilaflı sınırlar ayrıca belirtilir.

Kadastro teknisyenleri, bilirkişilerin bilgi ve beyanlarıyla kanaate varamadıkları takdirde, bunların beyanlarına bağlı olmaksızın, diğer kimselerin bilgi ve şahadetlerine başvurabilirler. Ancak, bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına uymayan tespitlerde durumun kayıt ve belgelere dayandırılması ve ayrıca sebeplerinin kadastro tutanağında açıklanması zorunludur.

Kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olduğu veya tarafların dayandıkları kayıt ve belgeler aynı kuvvet ve mahiyette görüldüğü takdirde taşınmaza ait tutanak gerekçesi ile birlikte çözümlenmek üzere kadastro komisyonuna gönderilir.

Çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğindeki taşınmaz mallar ile dışında toplu olarak bulunan taşınmaz mallardan kadastro tutanağı düzenlenmeyen yerlerin kadastroya tabi olması yolunda iddia vaki olursa, bu Kanun gereğince tahdit ve tespiti yapılarak tutanak düzenlenir ve iddia sebepleri açıklanarak kadastro komisyonuna tevdi edilir.

Bu çalışmalara, istedikleri takdirde Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğü temsilcileri de gözlemci olarak katılabilirler.

Kontrol:

Madde 8 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/4 md.)

Kadastro çalışmaları esnasında, kadastro müdürü veya görevlendireceği kontrol elemanları tarafından kadastro tutanağı ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve gerektiğinde arazide inceleme yapılır. İnceleme sonucu tespit edilecek teknik, idarî ve hukukî noksan ve yanlışlıklar, kadastro ekibine tamamlattırılır veya düzeltilir. Yapılan işlem ilgililerin haklarını etkilemekte veya kontrol elemanları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı bulunmakta ise, kadastro tutanağı ekleriyle birlikte kadastro komisyonuna gönderilir.

Kadastro müdürlüğünce, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucunda tespit edilecek noksan ve yanlışlıklar hakkında da birinci fıkraya göre işlem yapılır.

Kadastro tespitine itiraz:

Madde 9 – Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar tespitlere itiraz edilebilir.

İtiraz, kadastro teknisyenliğine veya kadastro müdürlüğüne yapılır. Bu durumda itirazla ilgili tutanak veya ekleri en geç on gün içinde kadastro komisyonuna intikal ettirilir.

İtiraz sadece uygulanan belgelerin geçerliliği hakkında yapılabilir. Bir belgeye dayanmayan itirazlar incelenmez.

İtiraz edenin ilan süresi içinde dava açma hakkı saklıdır.

Komisyon incelemesi:

Madde 10 – Komisyon kendisine intikal eden işlerle itirazlı tutanakları, intikal tarihinden itibaren en geç bir ay içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle kadastro ekibinin çalışma alanındaki faaliyetleri sona erinceye kadar incelemek zorundadır.

Bu incelemeler sonucunda eski tutanağın yerine kaim olmak üzere hak sahibini belirleyici yeni bir tutanak düzenlenir. Gerekğinde bilirkişilerin ve muhtarın bilgilerinden yararlanılabilir.

Belgeye karşı şahit dinlenmez. Komisyon, tam üye sayısı ile toplanarak oy çokluğu ile tespit yapar, sonuç askı ilanı ile ilgililere duyurur.

Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konular, kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle tutanak ve ekleri ile birlikte kadastro mahkemesine devredilir.

Kadastro sonuçlarının ilanı:

Madde 11 – Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir.

Kadastro müdürü bu işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır.

Müdür, Genel Müdürlüğün iznini alarak, kadastro henüz tamamlanmayan çalışma alanlarında mahalle bucak merkezi ve köyde, bir ada veya mevkiden daha küçük olmamak üzere kadastro çalışmaları sonuçlanan taşınmaz mallara ait kısmi ilanı yukarıdaki esaslara göre yapabilir.

Bu Kanun gereğince yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır.

Kadastro tutanaklarının kesinleşmesi ve hak düşürücü süre:

Madde 12 – 30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.

Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz. **(Ek cümle: 25/2/2009-5841/2 md.; İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 12/5/2011 tarihli ve E.: 2009/31, K.: 2011/77 sayılı Kararı ile.)**

Kadastro tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamaz.

Kesinleşmemiş tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda medeni kanunun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar

Tapuda kayıtlı taşınmaz malların tespiti:

Madde 13 – Tapuda kayıtlı taşınmaz mal:

A) Kayıt sahibi veya mirasçıları zilyet bulunuyorsa;

a) Kayıt sahibi adına,

b) Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçıları adına,

c) Mirasçılar tayin olunamazsa, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına,

B) Kayıt sahibi veya mirasçılarından başkası zilyet bulunuyorsa;

a) Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni huzurunda muvafakatlari halinde zilyet adına,

b) Zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılarından veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ve ayrıca en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde zilyet adına,

c) **(Değişik: 3/5/2012-6302/4 md.)** Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.

Noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı veya düzenlenen satış vaadi senedi teknisyen huzurunda yapılmış muvafakat sayılır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti:

Madde 14 – Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

(Değişik ikinci fıkra: 3/7/2005 - 5403/26 md.) Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır. ⁽¹⁾

(Değişik : 3/7/2005 - 5403/26 md.) 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir. ⁽¹⁾

Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.

(1) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinde "...3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir." hükmü yer almakla birlikte, yapılan düzenleme iki parağraftan oluştuğundan değişiklik ayrıca gösterilmiştir.

- A) 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,
- B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,
- C) Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,
- D) Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,
- E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,
- F) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,
- G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,
- H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.

Taksim ve kısmi iktisap hali:

Madde 15 – Tapuda kayıtlı taşınmaz malların malikleri veya bunların mirasçıları arasında, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların ise ondördüncü madde gereğince belirlenen zilyetleri arasında taksim edildikleri belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanları ile sabit olduğu takdirde bu mallar taksim gereğince zilyetleri adına tespit olunur.

Taşınmaz mal tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, onun ayrılması mümkün bir kısmının veya belirli bir payının, bu Kanunda zilyet lehine kabul edilen sebeplerle iktisabı caizdir.

İştirak halinde mülkiyet hükümlerinin söz konusu olduğu hallerde, iştirakçilerinden biri veya birkaçının belirli bir taşınmaz maldaki hissesinin diğer iştirakçilere devir ve temlik; tapulu taşınmaz mallarda yazılı, tapusuzlarda ise her türlü delille ispat edilebilir.

(Değişik son fıkra: 22/2/2005 – 5304/5 md.) Kadastrodan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmaz malların, imar planı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır.

Kamu malları:

Madde 16 – Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur. ⁽¹⁾

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 108 nci maddesiyle, bu bentte yer alan "özel kanunlarına" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine" ibaresi eklenmiştir.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir.

İhya edilen taşınmaz mallar:

Madde 17 – Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir.

İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz.

Hazine adına tespit:

Madde 18 – Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur.

Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.

Takyitler, sınırlı aynı haklar ve muhdesat:

Madde 19 – Tapuda kayıtlı taşınmaz malın zilyet lehine tespitinde, mevcut ve her türlü takyid ile sınırlı aynı haklar saklı tutulur. Eski tapu kayıtlarındaki bu tür hak ve mükellefiyetler, kadastro tutanağında belirtilerek yeni kütüklere aynen geçirilir.

Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.

Tarafların muvafakatı halinde kadastro teknisyenleri veya kadastro komisyonu ikili kullanmayı anlaşmaları çerçevesinde tek mülkiyete dönüştürebilir.

Kayıt ve belgelerin kapsamını tayin:

Madde 20 – Tapu kayıtları ile diğer belgelerin kapsadığı yeri tayinde;

A) Kayıt ve belgeler, harita, plan ve krokiye dayanmakta ve bunların yerlerine uygulanması mümkün bulunmakta ise, harita, plan ve krokideki sınırlara itibar olunur.

B) Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar mahalline uygulanabiliyor ve bu sınırlar içinde kalan yer hak sahibi tarafından kullanılıyor ise, kayıt ve belgelerde gösterilen sınırlar esas alınarak tespit yapılır.

C) Harita, plan ve krokiye dayanmayan kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar, değişebilir ve genişletilmeye elverişli nitelikte ise, bunlarda gösterilen miktara itibar olunur. Ancak değişebilir ve genişletilmeye elverişli sınırlardaki taşınmaz malların kayıtları, fizik yapıları ve konumları itibarıyla belli bir yeri kapsıyorsa, tespit o sınır esas alınarak yapılır.

D) Hazinece, özel kanunlar hükümlerine göre değişmez ve genişlemeye müsait olmayan sınırlarla miktar üzerinden satılan, tefviz veya tahsis veya parasız dağıtılan taşınmaz mallarda çıkan fazlalık, taşınmaz malla birlikte satış, tefviz, tahsis ve dağıtım tarihinden itibaren on yıl geçmiş ise, miktarına bakılmaksızın kayıt sahibi adına tespit edilir.

Bu maddede yazılı taşınmaz mallarda meydana gelen fazlalıklar hakkında şartlar uygun bulunduğu takdirde, 14 üncü ve 17 nci madde hükümleri uygulanır.

Miktar fazlasının ifrazı:

Madde 21 – Kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar edilmesi gereken hallerde kayıt ve belgeler değişebilen ve genişletilmeye elverişli sınırı ihtiva ediyorsa miktar fazlası o taraftan ifraz edilir.

Değişmeyen ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlı kayıt ve belgelere dayanan tespitlerde, miktara itibar edilmesi gerektiği takdirde, miktar fazlası zilyedin göstereceği taraftan ifraz edilir.

Zilyet tespit sırasında hazır bulunmaz veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınırsa ifraz, zilyedin yararına uygun düşen taraftan yapılır.

Evvelce kadastru yapılan yerler:

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastru veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastru yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastru ya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastru bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastru, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastru veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastru haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastru görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastru Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastru Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastru çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

Diğer kanun hükümlerinin uygulanacağı haller:

Madde 23 – Bu bölümde aksine hüküm bulunmayan hallerde, Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunların iktisap ve tescile ilişkin hükümleri uygulanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Uyuşmazlıkların Kadastru Mahkemesinde Çözümlemesi

Adli kuruluş:

Madde 24 – Genel mahkemelere ait olup da bu Kanunun uygulanması ile ilgili dava ve işlere belirlenen usul ve esaslara göre bakmak üzere her kadastru bölgesinde tek hakimli ve Asliye Mahkemesi sıfatını haiz yeter sayıda kadastru mahkemesi kurulur. Bu mahkeme hakimleri 2802 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu hükümlerine tabidir.

Genel olarak görev:

Madde 25 – Kadastru mahkemesi; taşınmaz mal mülkiyetine ve sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyuşmazlıklarına, kadastru ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara ve özel kanunlarca kendisine verilen işlere bakar; Kadastru ya veya kadastru ile ilgili verasete ait uyuşmazlıkları çözümleyebileceği gibi, istek üzerine veraset belgesi de verebilir.

Kadastro mahkemesi, yalnız kadastro işlerine münhasır olmak üzere;

A) Velisi veya vasisi bulunmayan küçüklere ve kısıtlılara kayyım tayin eder. Bunların menfaatlerini korumak amacıyla Türk Medeni Kanununun hakimini iznini şart kıldığı hallerde bu izni verir.

B) Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunun 465 ve bunu takip eden maddeleri gereğince adli yardım taleplerini inceleyerek kabul edebilir.

C) Tutanağı düzenlenen taşınmaz mallara ait ihtiyati tedbir kararı verebilir. Bu kararı hemen o yerin kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine bildirir. Tedbir kararı alan taraf karar gününden itibaren usulün örgördüğü süre içinde kadastro mahkemesinde dava açmadığı takdirde tedbir kendiliğinden hükümsüz kalır.

Bu Kanunun 26 ve 40 ıncı madde hükümleri saklı kalmak üzere, kadastro tutanağının düzenlenmesi gününden ve tutanak sonradan tamamlanmış ve düzeltilmiş ise, o günden sonra doğan haklara dair istekler, taksim şuyunun giderilmesi veya muhdesata bağlı olarak taşınmaz malı iktisap, muhdesatın yıkılıp kaldırılması ve benzeri nitelikte olan ve mahkemeden yenilik doğurucu hüküm almayı gerektiren dava ile ilgili isteklerin incelenmesi, kadastro mahkemesinin görevi dışındadır.

Zaman bakımından görev ve yetki:

Madde 26 – Kadastro Mahkemesi;

A) 10 uncu maddeye göre kadastro komisyonu tarafından gönderilen tutanaklara ait davaları,

B) 11 inci maddede belirtilen askı ilanı içinde açılan davaları,

C) Mahalli hukuk Mahkemelerinden 27 nci madde uyarınca Kadastro Mahkemesine devredilen dava ve dosyaları,

D) Kadastro Mahkemelerine dava açıldıktan sonra, tesbitten önceki haklara dayanarak, asli müdahil olarak katılanların iddialarına dair uyumsuzlukları,

İnceler ve karara bağlar.

(Değişik ikinci fıkra: 22/2/2005 – 5304/7 md.) Kadastro mahkemelerinde görülen davalarda, 3533 sayılı Umumi Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete veya Belediye veya Hususi İdarelere Aid Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolile Halli Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz.

Kadastro mahkemesinde görülmekte olan bir dava konusu taşınmaz mal, 40 ıncı madde uyarınca başkasına devredildiği takdirde, davaya devralan devam eder.

Kadastro mahkemesinin yetkisi her taşınmaz mal hakkında kadastro tutanağının düzenlendiği günde başlar. Bu yetkiyi bölgenin idari sınırları belli eder. Yeni ilçe kurulup, teşkilatlanarak faaliyete geçmesi hali hariç, idari kuruluşta yapılan değişiklik sebebiyle daha sonra başka bir bölgeye bağlanan taşınmaz mallara ilişkin uyumsuzluklar, kadastroya başlama gününde yetkili olan kadastro mahkemesi tarafından karara bağlanır.

Mahalli mahkemelerde görülmekte olan davaların devri ve eksik idari işler hakkında yapılacak işlem:

Madde 27 – Mahalli hukuk mahkemelerinde görülmekte olan kadastro ile ilgili ve henüz kesinleşmemiş bulunan taşınmaz mala ilişkin davalar hakkında o taşınmaz mal için kadastro tutanağı düzenlendiği tarihte bu mahkemelerin görevi sona erer ve davalara ait dosyalar mahkemesine resen devrolunur.

Ayrıca müracaata kalmış davaların yenilenmesi halinde de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Kadastro hakimi, devredilen bu dava dosyaları ile beşinci madde gereğince müdür tarafından gönderilen kadastro tutanaklarını birleştirerek 11 inci maddede yazılı şekle uygun olarak askı ilanını yaptırır. İlan süresi bitmeden duruşmaya başlanamaz. Henüz kesinleşmemiş olan davalara, kaldıkları noktadan bu Kanunda öngörülen esas ve usul dairesinde devam olunur.

Kadastro komisyonları tarafından 10 uncu madde uyarınca gönderilen tutanaklar için de hemen askı ilanı yaptırılarak 28 inci maddenin birinci fıkrası uyarınca işlem yapılır.

Hakim, usul ve şekle ilişkin eksiklikler sebebiyle tutanakları kadastro müdürlüğüne iade edemez.

Kadastro davalarında usul:

Madde 28 – Kadastro hakimi, askı süresi içinde açılacak davalar ve kadastro müdürü tarafından mahkemeye tevdi olunacak taşınmaz mallara ait kadastro tutanakları ve mahalli hukuk mahkemelerinden devredilen işler hakkında dava dosyası açar. İlgililerin başvurusunu beklemeksizin kadastro tutanakları ile uyumsuzluğun çözümlenmesine etkili olabilecek kayıt ve diğer bilgileri ilgili dairelerden getirtir. Hakim, duruşma gününü taraflara Tebligat Kanunu hükümlerine göre resen tebliğ eder.

Davacı gerçek ve tüzelkişiler, dava sebep ve delillerini dilekçelerinde bildirmek zorundadır. Dilekçede bu husus bildirilmemiş ise, hakim gönderilecek davetiye ile dava sebep ve delillerini bildirmesini davacıya tebliğ eder. Davacı, ilk duruşma oturumuna kadar dava sebep ve delillerini dilekçe ile veya ilk oturuma gelmek suretiyle bildirmez ise, hakim, davanın açılmamış sayılmasına ve tespit gibi tescile karar verir. Bu hüküm davetiyede açıkça belirtilir. 30 uncu maddenin ikinci fıkrası hükmü saklıdır.

Davacı, tespit sırasında yaptığı itiraz sebep ve delilleri ile bağlı değildir.

Davanın açılmamış sayılması halinde davacının hak düşürücü süre içerisinde mahalli hukuk mahkemelerinde yeniden dava açma hakkı saklıdır.

Yargılama usulü:

Madde 29 – Kadastro mahkemesinde gelmeyen tarafın yokluğunda duruşma yapılır. Taraflardan hiç biri gelmez ise dosya işlemiden kaldırılmaz. Hakim, toplanması mümkün olan delilleri inceler ve 30 uncu madde hükmünce işi karara bağlar.

Bir mirasçı diğerlerinin muvafakatı olmadan dava açabilir ve yalnız başına davaya devam edebilir. Mirasçılarının tayin edilememesi sebebiyle ölü olduğu belirtilerek kayıt sahibi adına tespiti yapılan taşınmaz mallar hakkında, ölünün ismi açıklanarak mirasçıları denilmek suretiyle mirasçılar aleyhinde dava açılabilir. Dava sırasında davalının davadan önce öldüğünün anlaşılması halinde davaya mirasçılar aleyhine devam edilir.

Bu Kanunun tatbikinde ayrıca açıklık bulunmayan hallerde basit yargılama usulü uygulanır.

Kadastro mahkemeleri adli tatile tabi değildir.

Deliller ve hakimın takdiri:

Madde 30 – Kadastro tutanaklarında beyanlarına başvuru alan kişiler, bu beyanlarına gerekçe gösterilerek itiraz edilmedikçe, yeniden dinlenmezler. Ancak ha-

kim, kadastro tutanağındaki beyanla, duruşma sırasında topladığı deliller arasında çelişki görürse, bunu gidermek için tutanakta beyanlarına başvuru kimseleri tanık sıfatıyla yeniden dinleyebilir.

Kadaastro komisyonlarından gönderilen tutanaklar ile mahalli mahkemelerden devredilen dosyaların muhtevassından malik tespiti yapılamadığı veya dava açan mirasçının dışında başka mirasçıların da bulunduğu anlaşıldığı takdirde, hakim resen lüzum gördüğü diğer delilleri toplayarak taşınmaz malın kimin adına tescil edileceğine karar vermekle yükümlüdür. Taşınmaz malın ölü bir şahsa ait olduğu anlaşılır ve mirasçıları da tespit edilemezse, ölü olduğu yazılmak suretiyle o şahsın adına tescil kararı verilir.

Kadaastro mahkemesinde açılmış davalarda, ihtilaf taşınmaz malın muayyen bir kısmına münhasır kalıyorsa, ilgililerin talebi üzerine ve imar mevzuatı da engel teşkil etmediği takdirde ihtilafı olmayan kısım ifraz edilerek davaya ihtilafı kısım üzerinde devam edilir.

Vekalet:

Madde 31 – Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun tanıdığı imkanlar saklı kalmak ve davada menfaatleri zıt olmamak şartıyla, kadastro işlerinde karı ve koca birbirlerini vekil tayin edebilirler. Kadaastro veya sulh hakimi tarafından tasdik edilmiş vekaletnameler de geçerlidir.

Kamu kurum ve kuruluşları, taraf olduğu işlerde; avukatlarıyla, avukatları bulunmadığı takdirde, daire amiri veya daire amirinin yetkili kılacağı memurlarca temsil edilir.

Avukat veya dava vekili ile takip edilen davalarda vekalet ücreti; davanın önemi, vekilin sarf ettiği emek, tarafların davada iyi niyetle hareket edip etmediği, hak ve eşitlik kuralları göz önünde tutularak maktuan takdir ve tayin olunur. Şu kadar ki, takdir edilecek vekalet ücretinin miktarı keşif yapılmışsa, taşınmaz malın değerine göre avukatlık ücret tarifesinin tayin ettiği nispi vekalet ücreti sınırlarının üstünde olamaz.

Kararların tebliği, Kanun yollarına başvurma ve ilamların infazı:

Madde 32 – Kadaastro mahkemesi kararları Tebligat Kanunu hükümlerine göre resen taraflara tebliğ olunur. Bu kararlara karşı kanun yollarına asliye mahkemelerindeki usule uygun olarak başvurulur.

Mahkeme, kesinleşen ilamları dayanakları olan dava dosyaları ile birlikte tescil edilmek üzere ilgili kadaastro veya tapu sicil müdürlüğüne devreder.

Mahkeme kararı kadaastro haritasında değişikliği gerektiriyorsa, bu değişikliği gösteren ve mahkemece tasdik edilen harita, ilama eklenir.

Bu Kanunun uygulanacağı diğer haller:

Madde 33 – Kadaastro işlemlerinin bir bölgede tamamlanmasından sonra veya iş hacmi itibarıyla kadaastro mahkemesinin devamına ihtiyaç kalmadığının anlaşılması halinde, Adalet Bakanlığı o bölgede kadaastro mahkemesini kaldırmaya ve görülmekte olan dava dosyalarını taşınmaz malların bulunduğu mahalli asliye hukuk mahkemesine devretmeye yetkilidir. Bu mahkemede davaya bu Kanunda yazılı usul ve esasa göre, kaldığı noktadan devam olunur.

Devredilen bu davalar ile kesinleşmemiş kadaastro tespitleri aleyhine sonradan mahalli mahkemelerde açılacak davalarda, dördüncü bölüm hükümleri uygulanır.

Bu Kanunun uygulandığı yerler dışında bulunan taşınmaz mallar hakkında da 14, 15, 17, 18, 20, 21 inci maddeler uygulanır.

Bu Kanunun zilyede tanıdığı haklar, kadastroına başlanan bölgede zilyedin leh ve aleyhine açılan davalarda iddia ve def'i olarak ileri sürülebilir. Bu hükümler henüz kesinleşmemiş davalarda da uygulanır.

Kadastro mahkemesinin yargı çevresinin değiştirilmesi:

Madde 33/A – (Ek: 2/7/2012-6352/73)

İş yoğunluğu ve coğrafi durum dikkate alınarak bir kadastro mahkemesinin kaldırılmasına ve başka bir kadastro mahkemesinin yargı çevresine dâhil edilmesine, Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu tarafından karar verilebilir.

Kesin hüküm:

Madde 34 – Kadastro mahkemeleri kararları, davada taraf olanlar ile taraflar dışında hak iddia ederek davaya müdahil sıfatıyla katılanların leh ve aleyhinde kesin hüküm teşkil eder. Taraf olmadığı halde lehine karar verilen şahıs hakkında mahkemece tesis edilen hüküm yukarıda sözü edilenleri de bağlar.

ALTINCI BÖLÜM

Mali Hükümler

Veraset ve intikal vergisi:

Madde 35 – Bu Kanuna göre bağışlama veya veraset suretiyle tespit edilen taşınmaz mallar hakkındaki işlemler; veraset ve intikal vergisinin tahakkuk ve tahsiline bakılmadan sonuçlandırılır.

Ancak, kadastro müdürü bu taşınmaz malların listesini, tescillerden sonra bir ay içinde maliye dairesine vermekle yükümlüdür. Tescilin tapu sicil müdürlüğünde yapılması halinde bu sorumluluk, tapu sicil müdürlüğüne düşer.

Yargılama giderleri, kadastro harcı ve tahakkuku:

Madde 36 – Taraflardan her biri dava harcını, dinlenmesini talep ettiği tanık ve bilirkişi ücretini ve diğer yargılama giderlerini karşılamak zorundadır. Davacı hakim tarafından belirlenecek süre içinde gerekli giderleri mahkeme veznesine yatırmadığı takdirde, onunla ilgili delillere dayanmaktan vazgeçmiş sayılır. Bu Kanun gereğince resen yapılması gereken soruşturma ve tebligat işlemleri için zaruri giderler, ileride haksız çıkacak taraftan alınmak üzere bütçeye konulan ödenekten karşılanır.

Kadastro hakimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespit ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır.

Hakim, hükmün kesinleşmesinden itibaren onbeş gün içinde giderin miktarı ile mükellefin kimliği ve en son ikametgahını bir yazı ile maliyeye bildirir.

Bu yazıda belirtilen giderler maliye tarafından yapılacak tebligattan başlayarak iki ay içinde ödenir. Süresi içinde ödenmeyen giderler için Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Kadastrosu yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir.

Kadastrosu yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir.

Kamu tarafından açılan davalarda yargılama giderleri:

Madde 36 /A – (Ek: 11/1/2011-6099/16 md.)

Kadastro işlemi ile oluşan tespit ve kayıtların iptali için Devlet veya diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kayıt lehtarına karşı kadastro mahkemeleri ile genel mahkemelerde açılan davalarda davalı aleyhine vekâlet ücreti dâhil, yargılama giderine hükmolunmaz.

Döner sermaye teşkili:

Madde 37 – (Mülga: 25/11/2010-6083/10 md.)

Döner sermaye işletmelerinin yetkileri:

Madde 38 – (Mülga: 25/11/2010-6083/10 md.)

Öncelikli kadaströ ve ihale:

Madde 39 – Kadaströya başlanan bölgelerde henüz sırası gelmeyen çalışma alanları içindeki yatırımlarla ilgili mevki ve adaların kadaströ giderlerinin tamamının ilgililerince veya istekte bulunan kamu kurum ve kuruluşlarınca Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılması halinde kadaströleri öncelikle yapılır.

Onanmış imar planlarının kapsadığı alanlar ile kamulaştırma kararı kesinleşmiş olan ve toplu halde bulunan taşınmaz malların kadaströ, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun talebi üzerine, bu Kanunun öngördüğü ilanlardan mevki veya ada ilanı ile yetinilerek yapıp, 11 inci maddesine göre ilan edilir.

Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü, bağı olduğu Bakanlığın onayını almak kaydı ile, kadastronun fenni işlerinin bir kısmını veya tamamını gerçek veya tüzelkişilere ihale yolu ile yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sari taahhütlerde bulunabilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Kadaströ başladıktan sonraki akit ve tescil işlemleri:

Madde 40 – Çalışma alanlarında, kadaströya başladıktan sonra her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki kadaströ tespit durumu, kadaströ müdüründen sorularak alınacak cevaba göre tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılır ve kayıt örnekleri derhal kadaströ müdürlüğüne gönderilir.

Kadaströ tespiti kayıt sahibi veya mirascılarından başkası adına yapılmış ve kesinleşmemiş ise, kadaströ sonucunu beklemeleri, ilgililere tebliğ olunur; ancak ilgililer kadaströ sonunda hasıl olacak kesin durumu kabul edeceklerini noterde düzenlenmiş bir belge ile veya tapu sicil müdürü huzurunda tespit olunacak ifadeleri ile beyan ederek, aktin veya tescilin yapılmasını isterlerse, bu işlemler tapu sicil müdürlüğünde yapılır ve keyfiyet derhal kadaströ müdürlüğüne, dava açılmış ise kadaströ mahkemesine bildirilir.

İhtiyati tedbir, ihtiyati haciz ve benzeri kararlarla ilgili talepler tapu sicil müdürlüğünce derhal tapu siciline işlenmekle birlikte kadaströ tutanağına da geçirilmek üzere resen kadaströ müdürlüğüne veya dava açılmış ise kadaströ mahkemesine bildirilir.

Hataların düzeltilmesi: ⁽¹⁾

Madde 41 – (Değişik birinci fıkra:22/2/2005 – 5304/9 md.) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir. ⁽²⁾

(Değişik :22/2/2005 – 5304/9 md.) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir. ⁽²⁾

Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Ceza Hükümleri

Ceza:

Madde 42 – (Değişik:23/1/2008 – 5728/459 md.)

Fiilleri suç oluşturmadığı takdirde;

- a) Bu Kanunda belirli yükümlülükleri yerine getirmeyenlere, onbeş Türk Lirasından otuz Türk Lirasına kadar,
 - b) Kadastro çalışması veya itirazın incelenmesi sırasında çağrılan yerlere özürsüz olarak gelmeyen bilirkişi veya tanıklara, on Türk Lirasından onbeş Türk Lirasına kadar,
- idari para cezası verilir.

Bu maddede belirtilen idari para cezalarına kadastro sırasında, kadastro müdürünün yazısı üzerine, yargılama sırasında ise resen araştırma inceleme yapılarak kadastro hâkimi tarafından karar verilir.

Tanık ve bilirkişilerin gelmemelerini haklı gösteren sebeplerin varlığı hâlinde verilen ceza kaldırılır.

Yalan beyan, hile ve desise:

Madde 43 – (Değişik:23/1/2008 – 5728/460 md.)

Kadastro tutanaklarının düzenlenmesi sırasında sahibi olmadığı taşınmaz malı kendi veya başkası adına kaydettirmek veya bir kimseye ait taşınmaz malı başkası adına yazdırmak için bilerek gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar, Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesine göre cezalandırılır.

(1) Bu madde başlığı "Teknik hataların düzeltilmesi:" iken, 22/2/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) 22/2/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde " ... birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir." hükmü yer almaktadır, ancak değiştirilen birinci fıkra iki ayrı fıkra olarak düzenlenmiştir.

Kadastro tutanaklarının düzenlenmesi sırasında bir kimse sahibi olmadığı bir taşınmaz malı hile ile veya kendisine ait olmayan kayıt ve belgeler kullanarak, kendisi veya başkası adına kaydettirirse, Türk Ceza Kanununun dolandırıcılık veya belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

DOKUZUNCU BÖLÜM

İntikal ve Son Hükümler

Toplu yapıların kadastro:

Madde 44 – Kooperatif, şirket veya tüzelkişiliğe sahip olmayan şahıs topluluklarının birden çok yapı ve tesis yaparak sahip oldukları taşınmaz malların, kendi imar veya vaziyet planları dikkate alınarak ve gerektiğinde birleştirerek veya parçalara ayırarak, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız bölümler şeklinde tespitleri yapılır. Bunun için tüzelkişilerin genel kurullarının oy çokluğu ile geçen yönetim kurulu kararı veya şahıs topluluklarında oy çokluğu ile alınan karara dayanılarak kadastro tespitleri yapılır. Bu tespitler bütün hissedarları bağlar.

Daha evvel kadastro yapılmış bu gibi taşınmaz malların, tüzelkişilerin veya topluluk temsilcilerinin talebi üzerine maksada uygun hale getirmek için, ikinci defa kadastro yapılabilir.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte ortaklarına yapı yapmak amacıyla kurulmuş bulunan şirketler, genel kurullarının oy çokluğu kararıyla, yapı kooperatifleri şekline dönüşebilirler. Şirketlerin bütün hak ve yükümlülükleri kurulacak kooperatife aynen intikal eder.

Bu maddenin uygulanmasında, tüzelkişiler, şahıs toplulukları ile gerçek kişiler arasında yapılacak ifraz, tescil, cins değişikliği, el değiştirme, hisse değişikliği gibi hukuki işlemlerden kadastro harcı hariç, hiç bir vergi, resim ve harç alınmaz.

Orman içinde ve dışındaki taşınmaz mallarda iktisap:

Madde 45 – (Mülga:22/2/2005 – 5304/14 md.)

Hazine adına kayıtlı taşınmaz mallarda iktisap:

Madde 46 – Kadastro yapılacak veya daha önce tapulama veya kadastro tamamlanmış bulunan yerlerde, 766 sayılı Kanunun 37 nci maddesi veya 4753 sayılı Kanun ile ek ve tadilleri uyarınca Hazine adına kaydedilen taşınmaz mallar bu Kanun hükümlerine göre doğan iktisap şartlarına istinaden zilyetleri adına tespit ve tescil olunur.

Hazine adına tescil edilmiş taşınmaz mallardan iskan suretiyle veya toprak tevzii suretiyle verilen yerler (işlemleri tamamlanmamış olsa dahi) başka bir şart aranmaksızın, hak sahipleri adına tespit ve tescil olunur. Bu şekilde hak sahipleri adına tespit ve tescil işlemleri gerçekleşinceye kadarki süre içinde evvelce tahakkuk ettirilenler de dahil olmak üzere ecrimisil alınmaz.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, Hazinenin mülkiyetinden çıkmış bulunan veya amme hizmetine tahsis edilen taşınmaz mallar hakkında bu madde uygulanmaz.

İlgililerin, daha önce kadastro yapılan yerlerde bu maddeye dayanan talep ve dava hakkı, bu Kanunun yürürlüğe girmesi tarihinden itibaren 2 yıl geçmekle düşer.

Yönetmelikler:

Madde 47 – Bu Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak aşağıdaki konularda yönetmelikler çıkarılır.

A) Kadastro çalışma alanı sınırlarının belirlenmesi, belgelerinin değerlendirilmesi, ihtilafların çözümü usul ve esasları, komşu çalışma alanlarında yapılacak işlemler;

B) Tutanak bilirkişilerinin seçilme usul ve esasları, yeminleri, yaşları, ikamet süreleri, ücretleri, bilirkişiliği engelleyen haller;

C) Mahalli mahkemelerde davalı taşınmaz malların tutanaklarının tanzim şekli, dosyaların kadastro mahkemesine devri usulü;

D) Taşınmaz malların sınırlandırma ve tespitlerinde ve kontrol işlerinde takip edilecek teknik, hukuki ve idari usul ve esaslar, tutanakların muhteviyatı, tutulma şekli, kayıt ve belgelerin bulunması, çıkarılması, değerlendirilmesi, muhafaza ve devri gibi işlemler, revizyon gören eski kayıtların kapatılması gibi hususlar;

E) İtirazları inceleyecek kadastro komisyonunun kuruluşu, görevi, üyelerin niteliği, çalışma şekli, mahallinde inceleme ve yeniden tutanak tanzimi usul ve esasları;

F) Bu Kanunla belirtilen ilanların yapılış şekli, ilanlarda belirtilecek hususlar, asılacağı yerler, duyurulacak kamu kurum ve kuruluşları;

G) (Mülga: 25/11/2010-6083/10 md.)

H) Kadastro yapılan yerlerde emlak vergisi kıymeti belli olmayan taşınmaz malların, kıymetini takdir etme usul ve esasları;

İ) Kadastro görevlilerinin taşınmaz mallara girme şekli ve müsaade verecek makamlar;

K) Taksim sebebiyle ayırma ve birleştirmelerde uygulanacak usul ve esaslar;

L) (Mülga : 7/6/2000 - 4576/5 md.)

M) (Ek:22/2/2005 – 5304/10 md.) 22 nci maddenin ikinci fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar;

N) (Ek:22/2/2005 – 5304/10 md.) 41 inci maddenin uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar;

O) (Ek:22/2/2005 – 5304/10 md.) Sayısallaştırma işlemine ilişkin usûl ve esaslar;

Kaldırılan kanun ve hükümler:

Madde 48 – 15 Aralık 1934 tarih ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, 28 Haziran 1966 tarih ve 766 sayılı Tapulama Kanunu ile 19 Temmuz 1972 tarih ve 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Öntedbirler Kanununun 20 nci maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Diğer kanunların, 2613 ve 766 sayılı kanunlara yaptığı atıflar bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır.

Sayısallaştırma:

Ek Madde 1 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/11 md.)

Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz.

Harcırah

Ek Madde 2 – (Ek: 15/1/2009-5831/8 md.)

Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan görevlendirmeler hariç olmak üzere memuriyet mahalli dışında kalması koşuluyla asıl görevli olduğu müdürlüğün yetki alanı dışında geçici görevle görevlendirilen personele arazi tazminatı yerine 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanununun 14 üncü maddesi hükümleri gereğince ödeme yapılır.

Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi

Ek Madde 3 – (Ek: 15/1/2009-5831/8 md.)

Bir mirasçı, miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde tapu sicil müdürü, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder. Tebligat masrafları ilgilisince karşılanır.

Elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan herhangi biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu taşınmaz mal üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilir.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastro ve tescili

Ek Madde 4 – (Ek: 15/1/2009-5831/8 md.)

6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastro yapılarak Hazine adına tescil edilir.

Bu maddeye göre yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

Bu maddeye göre yapılacak kadastro sırasında orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibince zemine aplike edilir. Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Bu çalışmalara kadastro kontrol mühendisi de iştirak ettirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir

ve bu zabıt ekip görevlileri ile kontrol mühendisi tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemleri, orman mevzuatı ile tapu ve kadastro mevzuatına göre yapılmış ve bu Kanuna göre yapılacak askı ilanı ile de ilan ve tebliğ edilmiş sayılır.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir. Bu işlemler sırasında, orman ve kadastro haritalarında tespit edilen fenni hatalar, yukarıdaki üçüncü fıkrada belirtilen usul ve esaslara göre düzeltilir.

(İptal beşinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 12/5/2011 tarihli ve E.: 2009/24, K.: 2011/75 sayılı Kararı ile.)

Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğüne ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce 15 gün içerisinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır. Bu bilgilere veya ilgili idarelerce zeminde gösterilen sınırlara göre bu yerler içindeki bu alanların sınırları ölçülerek krokisinde gösterilir ve beyanlar hanesinde belirtilir.

Ek Madde 5 – (Ek: 12/7/2013-6495/31 md.)

Kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur.

ONUNCU BÖLÜM

Geçici Hükümler

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş tapulama mahkemeleri, kadastro mahkemesi adını alır ve açılmış davaları, bu Kanundaki hükümlere göre yürütür.

Asliye hukuk mahkemelerinde bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununa göre açılan veya müracaata bırakılan davalara, kadastro mahkemelerinde bu Kanundaki hükümler doğrultusunda bakılmaya devam olunur.

Tapulama hakimleri ile tapulama mahkemelerinde yetkili olarak görev yapan hakimler yeniden bir atamaya veya yetkilendirilmeye gerek olmadan kadastro hakimi olarak görevlerini yürütürler. Bu hüküm, tapulama mahkemelerinde görevli diğer personel hakkında da uygulanır.

Geçici Madde 2 – Tapulama Kanununa göre birlik merkezinde duruşma açılmasına karar verilmiş olup da, duruşma henüz açılmamışsa, ilk duruşma için birlik merkezine gidilmeyerek, dava bu Kanunun hükümlerine göre yürütülür.

Geçici Madde 3 – Bu Kanun gereğince ihtiyaç duyulan kadroların ihdası ve mevcut kadrolarda yapılacak değişiklikler, 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname esaslarına göre 8 ay içinde gerçekleştirilir.

Bu madde gereğince, yeni kadroların ihdası ve mevcut kadrolarda yapılacak değişikliğe kadar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde çalışan personel, bu Kanunda belirtilen unvanlarda görevlendirilebilir.

Geçici Madde 4 – Tapulama ve kadastro mahkemelerince bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kesin hükme bağlanmış uyuşmazlıklara bu Kanun uygulanmaz. Tapulama mahkemeleri ile kadastro mahkemesi sıfatıyla görev yapan asliye mahkemelerinde halen görülmekte olan davalar ile 10 yıllık hak düşürücü süre içerisinde açılacak davalara bu Kanun hükümleri uygulanır.

Bu Kanunun yürürlüğünden önce düzenlenmiş tapulama tutanakları ve kadastro beyannameleri ile verilmiş bulunan komisyon kararları geçerliliklerini korurlar. Bunlara süresi içinde itiraz durumunda bu Kanun hükümleri uygulanır.

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile diğer kanunlar gereğince özel kadastrosu yapılan ve tutanakları kesinleşmiş bulunan taşınmazlar için 10 yıllık hak düşürücü süre geçmiş ise, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde hak sahipleri dava açabilirler.

Tapulama ve kadastrosu yapıpı tespit dışı bırakılan yerlerde tapulu taşınmazların maliklerinin talep etmesi halinde, bu Kanun hükümlerine göre bunların kadastrosu yapılır.

Geçici Madde 5 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/12 md.)

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce 766 ve 2613 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulmuş komisyonlara intikal etmiş veya edecek itirazlar, bu komisyonlarda bu Kanun hükümlerine göre incelenip, askı ilânına alınarak sonuçlandırılır.

Geçici Madde 6 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/13 md.)

Bu Kanunla yapılan değişiklikler nedeniyle yapılması gereken yönetmelik değişiklikleri ve düzenlemeleri, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce hazırlanarak bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile yürürlüğe konulur.

Geçici Madde 7 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/13 md.; Değişik: 15/1/2009-5831/9 md.)

Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrosu, bu Kanunun 4 üncü maddesine göre sonuçlandırılır.

Geçici Madde 8 – (Ek: 15/1/2009-5831/9 md.)

Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastrosu sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastrosu yapılır.

Geçici Madde 9 – (Ek: 15/1/2009-5831/9 md. ; Mülga: 11/10/2011-KHK-666/1 md.)⁽¹⁾

Geçici Madde 10 – (Ek: 25/2/2009-5841/3 md.; İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 12/5/2011 tarihli ve E.: 2009/31, K.: 2011/77 sayılı Kararı ile.)

Geçici Madde 11 – (Ek: 11/1/2011-6099/17 md.)

Bu Kanunun 36/A maddesi hükmü, henüz infaz edilmemiş yargı kararlarındaki vekâlet ücreti dâhil yargılama giderleri için de uygulanır.

Yürürlük:

Madde 49 – Bu Kanun yayımlandığı tarihten üç ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 50 – Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

(1) 11/10/2011 tarihli ve 666 sayılı KHK ile bu maddede yapılan düzenleme; 10/10/2013 tarihli ve 28791 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin 27/12/2012 tarihli ve E.: 2011/139, K.: 2012/205 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

**3402 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN
MEVZUATIN VEYA ANAYASA MAHKEMESİ TARAFINDAN İPTAL EDİLEN HÜKÜMLERİN
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ
GÖSTERİR LİSTE**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin/ İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	3402 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4576	—	13/6/2000
5304	1, 3, 4, 8,15, 22, 26, 37, 41, 45, 47, Ek Madde 1, Geçici Madde 5, 6, 7	3/3/2005
5403	14	19/7/2005
5728	42, 43	8/2/2008
5831	Ek Madde 2, 3, 4, Geçici Madde 7, 8, 9	27/1/2009
5841	12, Geçici Madde 10	14/3/2009
6083	37, 38, 47	10/12/2010
6099	36/A, Geçici Madde 11	19/1/2011
KHK/666	3, Geçici Madde 9	31/12/2011 tarihinden geçerli olmak üzere 2/11/2011
6302	13	18/5/2012
6352	33/A	5/7/2012
6495	Ek Madde 5	2/8/2013
Anayasa Mahkemesi'nin 27/12/2012 tarihli ve E.: 2011/139, K.: 2012/205 sayılı Kararı	3, Geçici Madde 9	10/10/2013
7139	4	28/4/2018
KHK/700	16	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU

Kanun Numarası : 5403
Kabul Tarihi : 3/7/2005
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 19/7/2005 **Sayı** : 25880
Yayımlandığı Düstur : Tertip: 5 **Cilt** : 44

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 - (Değişik: 30/4/2014-6537/1 md.)

Bu Kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

Madde 2 - (Değişik: 30/4/2014-6537/2 md.)

Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar.

Tanımlar

Madde 3 - Bu Kanunda geçen;

- a) Bakanlık: Tarım ve Köyişleri Bakanlığını,
- b) Kurul: Toprak Koruma Kurulunu,
- c) Toprak: Mineral ve organik maddelerin parçalanarak ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan, canlı ve doğal kaynağı,
- ç) Arazi: Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını,
- d) Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,
- e) Mutlak tarım arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,

f) Özel ürün arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

g) Dikili tarım arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

ğ) Marjinal tarım arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri,

h) **(Değişik: 30/4/2014-6537/3 md.)** Asgari tarımsal arazi büyüklüğü: Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü,

ı) **(Değişik: 30/4/2014-6537/3 md.)** Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü: Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini,

i) Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri,

j) Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

k) Tarımsal amaçlı yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

l) Arazi yetenek sınıflaması: Toprak bozulmasına neden olmayacak şekilde arazinin en uygun kullanım şeklini belirlemek için kullanım ve koruma verilerini bir araya getirerek temel toprak etütlerine ve iklim koşullarına dayalı yapılan plânlamalara yönelik arazi sınıflamasını,

m) Arazi kullanım plânlaması: Her ölçekte plânlamaya temel oluşturmak üzere, toprağın ve diğer çevresel kaynakların bozulmasını önlemek için ekolojik, toplumsal ve ekonomik şartlar gözetilerek sürdürülebilirlik ilkesine uygun, farklı arazi kullanım şekillerini oluşturmaya yönelik toprak ve su potansiyelinin belirlenip, sistematik olarak değerlendirilmesini ve birbirleri ile olan ilişkilerini ortaya koyan rasyonel arazi kullanım plânlarını,

n) Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri: Tarım alanlarında yörenin ekolojik, ekonomik ve toplumsal özellikleri dikkate alınarak toprakların sürekli üretkenliğini sağlayacak tarım tekniklerini, toprak, su, bitki ve insan ilişkileri ile toprak korumaya yönelik diğer fiziksel, kimyasal, kültürel ve bitkisel düzenlemeleri kapsayan rasyonel tarımsal arazi kullanım plân ve projelerini,

o) Toprak koruma projeleri: Toprağın doğal veya insan faaliyetleri sonucu yok olmasını, bozulmasını veya zarar görmesini önlemek ve sürekli üretken kalmasını sağlamak için yapılan fiziksel, kültürel ve bitkisel tedbirleri kapsayan projeleri,

ö) (Mülga: 19/4/2018-7139/41 md.)

p) (Mülga: 19/4/2018-7139/41 md.)

r) Arazi bozulması: Arazinin doğal veya yapay etkiler sonucu özelliklerinin değişikliğe uğraması ile ekonomik ve ekolojik işlevlerinin azalması veya yok olmasını,

s) Toprak veri tabanı: Arazi ve toprak kaynaklarının nitelikleri ile birlikte belirlenerek kayıt altına alındığı veri tabanını,

ş) (Mülga: 19/4/2018-7139/41 md.)

t) (Ek: 31/1/2007-5578/1 md.; Mülga: 19/4/2018-7139/41 md.)

u) (Ek: 30/4/2014-6537/3 md.) Yan sanai işletme: Yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri, İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Arazi Mülkiyet Hakkının Kullanımı ve

Toprak Koruma Kurulu

Arazi mülkiyet hakkının kullanım esası

Madde 4 - Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve Hazinesin özel mülkiyetinde olan araziler ile kamu kurumlarına, gerçek ve tüzel kişilere ait olan arazilerin mülkiyet hakkı kullanılırken toprağın; bitkisel üretim fonksiyonu, endüstriyel, sosyo-ekonomik ve ekolojik işlevlerinin tamamen, kısmen veya geçici olarak engellenmemesi amacıyla araziye kullananlar, bu Kanunun öngördüğü tedbirleri almakla yükümlüdür.

Toprak Koruma Kurulu

Madde 5 - Her ilde, valinin başkanlığında, ildeki tarımdan sorumlu birim amiri tarafından başkan yardımcılığı ve sekreteryaya hizmetleri görevi yürütülmek üzere, ilde plân yapma yetkisine sahip kamu kurum ve kuruluşları ile üniversitelerden, üç birimin ve Maliye Bakanlığının ildeki üst düzey temsilcisi ile plânlama ve/veya toprak koruma konularında ulusal ölçekte faaliyette bulunan kamu kurumu niteliğini haiz meslek kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarının yerel temsilcilerinden üç kişi olmak üzere Kurul oluşturulur. Kurulun gündeminde bulunan araziler özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün proje alanı veya 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilân edilen yerlerden ise bu alanlarda uygulama yapan birimin yetkili temsilcisi de Kurula dâhil edilir.

Kurulun kuruluşu, çalışma usûl ve esasları Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Kurulun görevleri

Madde 6 - Kurulun görevleri aşağıda belirtilmiştir:

- a) Arazi kullanılan tüm faaliyetlerde, arazinin korunması, geliştirilmesi ve verimli kullanılmasına yönelik inceleme, değerlendirme ve izleme yapmak, ortaya çıkan olumsuzlukları belirlemek, toprak korumayı ve bununla ilgili sorunları giderici önlemleri almak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak için görüş oluşturmak.
- b) Arazi kullanımını gerektiren tüm girişimleri yönlendirmek üzere, yerel plân veya projelerin uygulanması amacıyla takibini yapmak.
- c) Toprak koruma önlemlerinin yerine getirilmesi sürecini yerel ölçekte izlemek, değerlendirmek ve çözümleyici öneriler geliştirmek, hazırlanacak toprak koruma ve arazi kullanım plânları doğrultusunda, yerel ölçekli yıllık iş programları için görüş oluşturmak ve uygulamaya konulmasının takibini yapmak.
- ç) Ülkesel, bölgesel veya yerel ölçekli yapılan plânlar arasındaki uyumu denetlemek.
- d) Kanunda yer alan konularla ilgili başvuruları almak ve ilgililere aktarmak.
- e) Kanunla verilen diğer görevleri yapmak.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Toprak ve Arazi Varlığının Belirlenmesi

Toprak ve arazi varlığının belirlenmesine ilişkin esaslar

Madde 7 - Bakanlık, toprak koruma ve kullanmaya yönelik farklı sistemler kullanarak arazi ve toprakla ilgili sınıflamaları ve haritaları yapar veya yaptırır.

Toprak ve arazi varlığının belirlenmesi, sınıflandırılması, etüt, analiz ve sınıflama ile ilgili standart oluşturulması, harita ve veri tabanının hazırlanması ve kullanıcıların hizmetine sunulmasına ilişkin usûl ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi⁽¹⁾

Madde 8 - (Değişik: 31/1/2007-5578/2 md.)

Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.

(Değişik fıkra: 30/4/2014-6537/4 md.) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur.

(Değişik fıkra: 30/4/2014-6537/4 md.) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir. **(Ek cümle: 19/4/2018-7139/40 md.)** Yatırım programında yer alan kamu yatırımı projeleri muhtevasında yapılan zorunlu ifraz işlemlerinde Bakanlık onayı aranmaz.

(Mülga fıkra: 30/4/2014-6537/4 md.)

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü⁽²⁾

Madde 8/A - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları Bakanlığın izni ile satılabilir. Bilimsel gelişmeler ve günün koşullarına göre bu Kanuna ekli (1) sayılı listede Cumhurbaşkanlığı kararı ile değişiklik yapılabilir. ⁽³⁾

(1) 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle bu maddenin başlığı “Tarım arazilerinin sınıflandırılması ve arazi parsel büyüklüklerinin belirlenmesi” iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu maddeye bağlı Ek-1 Sayılı Liste için Kanunun sonuna bakınız.

(3) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 170 inci maddesiyle, bu fıkarda yer alan “Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

Mirasa konu tarımsal araziler ile yeter gelirli tarımsal arazilerin devri

Madde 8/B - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır.

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, bu Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.

Devrin yapılacağı mirasçı

Madde 8/C - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında;

a) Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya devrini,

b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini,

c) Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini,

ç) Mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, kararlaştırabilirler.

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde, mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir. Bu durumda sulh hukuk hâkimi tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin;

a) Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir.

b) Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçılarının miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçılarının mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir.

c) Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaştırılır.

Yeter gelirli tarımsal araziler birden çok yeter geliri sağlayan tarımsal arazi büyüklüğüne bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.

Ehil mirasçıya ait nitelikler, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.

İhbar yükümlülüğü ve mahkeme tarafından devir yapılması

Madde 8/Ç - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin 8/B maddesinde belirtilen sürede devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Bakanlığa bildirilir. Bakanlık bu Kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç ay süre verir. Verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde mirasçılar veya Bakanlıkça bu Kanun kapsamında açılacak davalar her türlü resim ve harçtan muaftır.

Diğer mirasçıların paylarının ödenmesi

Madde 8/D - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçıların miras paylarının bedelini mahkeme vezasine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı ay ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.

Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçıların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Verilecek kredi miktarı diğer mirasçıların payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz. Bu fıkra uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanı tarafından belirlenir. ⁽¹⁾

Taşınırın devri

Madde 8/E - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir.

8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınır da şirket mal varlığına dâhil edilir.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 170 inci maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın ve Bakanlığın müşterek teklifi üzerine Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

*Ölüme bağlı tasarrufla düzenleme***Madde 8/F - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)**

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının bu konudaki istem hakkı, ölüme bağlı tasarrufla ortadan kaldırılamaz. Mirastan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat hâlleri saklıdır.

Birden çok mirasçıda devir koşullarının bulunması hâlinde, kendisine devir yapılacak mirasçı ölüme bağlı tasarrufla belirlenebilir. Belirlenen bu mirasçıya itiraz edilmesi durumunda, ehil mirasçı sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir.

*Yeter gelirli tarımsal arazi yönetiminin tedbiren verilmesi***Madde 8/G - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)**

Ayırt etme gücüne sahip olmayan küçük mirasçı bulunması hâlinde hâkim, yeter gelirli tarımsal arazilerin yönetimini dava sonuçlanana kadar ehil gördüğü mirasçılardan birine veya üçüncü bir kişiye tedbiren verebilir. Bu takdirde, elde edilen tarımsal gelir, işletme masrafları düşüldükten sonra mirasçılar arasında payları oranında dağıtılır.

*Denkleştirme***Madde 8/Ğ - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)**

Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçının, devir sebebiyle diğer mirasçılara payları karşılığı ödemesi gereken bedel ile miras bırakanın borcu dolayısıyla daha önce yeter gelirli tarımsal arazi üzerinde kurulmuş bulunan rehin konusu alacaklar birbiriyle denkleştirilir. Bakiye bir tutar kalırsa diğer mirasçılara payları oranında ödenir.

*Yan sınai işletme***Madde 8/H - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)**

Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınai işletme mevcut ise yan sınai işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir.

Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devir istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınai işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınai işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verir.

8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınai işletme de şirketin mal varlığına dâhil edilir.

*İstisnalar ve muafiyetler***Madde 8/I - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)**

8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketlerin tescil işlemi tamamlanıncaya kadar yapılacak işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden müstesnadır.

Türk Ticaret Kanununda yer alan limited şirket kurulmasına ilişkin sermaye ve diğer şartlar, 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketler için aranmaz.

Yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda mirasçılar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.

Önalım hakkı

Madde 8/İ - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

8/C maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir.

Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamaz. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir.

Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanır.

Sona erme ve tasfiye

Madde 8/J - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

8/C maddesinin birinci fıkrasına göre kurulan aile malları ortaklığının, kazanç paylı aile malları ortaklığının veya limited şirketin; herhangi bir nedenle sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara veya limited şirketlere ait tarımsal araziler, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez.

Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemleri

Madde 8/K - (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Bakanlık, yeter gelirli tarımsal arazileri ekonomik, ekolojik ve sosyal açıdan azami oranda verimli kılmak ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü artırmak için gerekli tedbirleri alır. Ayrıca; tarım arazilerinin değerinin tespiti, kredi temini, ortakçılık, yarıcılık, kiracılık işlerinin düzenlenmesi, kira bedellerinin tespiti ve üretime yönlendirilmesi, arz talep listelerinin oluşturulması, alıcı, satıcı ve kiracıların anlaşmaları konusunda doğrudan aracılık yapılması, bu alanda ilgili kamu idareleri ile yürütülecek politikalar konusunda iş birliği yapılması ve kredi işlemlerine teknik destek sağlanması gibi iş ve işlemleri yapar veya yaptırır. Bu Kanunun uygulanması ile ilgili olarak, ihtiyaç duyulması hâlinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne çıkarmak veya mülkiyetten kaynaklanan ihtilafları gidermek amacıyla kamulaştırma, alım ile satım işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre yerine getirilir. Kamulaştırma ve alım işlemleri gerektiğinde Hazineye ait taşınmazların trampası suretiyle de yapılabilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Toprakların Korunması ve Arazi Kullanımı

Toprakların korunması

Madde 9 - Arazi kullanımını gerektiren her türlü girişim ve yatırım sürecinde toprakların korunması, doğal ve yapay olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarının önlenmesi; arazi kullanım plânları, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri ile toprak koruma projelerinin uygulamaya konulması ile sağlanır.

Arazi kullanım plânlarının yapılması

Madde 10 - Arazi kullanım plânları ile ülkesel ve bölgesel plânlamalara temel oluşturan ve diğer fizikî plânlamalara veri teşkil eden; su potansiyeli, toprak veri tabanı ve haritaları esas alınarak çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda toprağın niteliği, arazinin yeteneği ve diğer arazi özellikleri gözetilerek uygun arazi kullanım şekilleri belirlenir.

Bakanlık tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan arazi kullanım plânlarında; yerel, bölgesel ve ülkesel ölçekte tarım arazileri, mera arazileri, orman arazileri, özel kanunlarla belirlenen alanlar, yerleşim alanları, sosyal ve ekonomik amaçlı altyapı tesisleri ile diğer arazi kullanım şekillerine yer verilir. Bakanlık, arazi kullanım plânlarının hazırlanmasını ihtiyaca göre valiliklere devredebilir.

Özel kanunlarla belirlenen veya belirlenecek alanlarda, ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydı ile arazi kullanım plânlarında yer verilen kullanım şekilleri, ilgili kanunlar kapsamında sorumlu bakanlık veya kuruluşlar tarafından değerlendirilir.

Tarım arazileri, bu Kanunda belirtilen istisnalar hariç olmak üzere, arazi kullanım plânlarında belirtilen amaçları dışında kullanılamaz.

Arazi kullanım plânının hazırlanmasına ilişkin usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projelerinin hazırlanması

Madde 11 - Tarım arazilerinde toprağın kimyasal, fiziksel ve biyolojik özelliklerinin sürekli üretim sağlayacak şekilde korunarak kullanımı için, en az bir ziraat mühendisi sorumluluğunda tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projeleri, valilikler tarafından hazırlanır veya hazırlattırılır.

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projelerinin hazırlanmasında, çiftçilerin ve arazi sahiplerinin görüşleri alınır.

Arazi sahipleri ve araziye kullananlar, hazırlanan plân ve projelere uymakla yükümlüdür.

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projelerinin uygulanacağı arazinin sınırları, büyüklüğü ve uygulama ile ilgili diğer usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Toprak koruma projelerinin hazırlanması

Madde 12 - Toprağın bulunduğu yerde, doğal fonksiyonlarını sürdürebilmesinin sağlanması amacıyla korunması esastır.

Kentsel yerleşim amaçlı imar plânı bulunan yerler dışında, zorunlu olarak kazı veya dolgu gerektiren herhangi bir arazi kullanım faaliyeti sonucu toprak kayıpları ve arazi bozulmaları söz konusu ise araziye kullananlar tarafından toprak koruma projeleri hazırlanır veya hazırlattırılır.

Toprak koruma projeleri arazi bozulmalarını ve toprak kayıplarını önlemek için gerekli olan sekileme, çevirme, koruma duvarı, bitkilendirme, arıtma, drenaj gibi imalat, inşaat ve kültürel tedbirleri içerir, en az bir ziraat mühendisi sorumluluğunda hazırlanır ve valilik tarafından onaylanır.

Heyelan, sel ve rüzgar gibi doğal olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarını önlemek için valilikler, toprak koruma projelerini hazırlatarak uygulamasını yapar veya yaptırır.

Toprak koruma projelerinin gerekliliği, hazırlanması, uygulanması, yetki ve sorumlulukların belirlenmesi ile ilgili usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı

Madde 13 - Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;

- a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- c) Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri,
- ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,
- d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar,
- e) **(Ek: 31/1/2007-5578/3 md.)** Kamu yararını gözetilerek yol altyapısı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,

f) **(Ek: 26/3/2008-5751/1 md.)** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları,

g) **(Ek: 26/3/2008-5751/1 md.)** Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları,

İçin bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. **(Ek cümle: 31/1/2007-5578/3 md.)** Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir.

Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.

Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır.

Birinci fıkranın (c) ve (ç) bentleri kapsamında izin alan işletmeciler, faaliyetlerini çevre ve tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler.

Bu madde kapsamında valiliklerce verilen kararlara yapılan itirazlar, Bakanlık tarafından değerlendirilerek karara bağlanır.

Tarım arazilerinin korunması ve amaç dışı kullanımına dair uygulamaların usul ve esasları yönetmelikle düzenlenir.⁽¹⁾

Tarımsal potansiyeli yüksek büyük ovaların belirlenmesi ve korunması

Madde 14 - Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, Cumhurbaşkanının kararı ile büyük ova koruma alanı olarak belirlenir.⁽²⁾

(1) 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle bu fıkarda yer alan "tüzükle" ibaresi "yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 170 inci maddesiyle, bu fıkarda yer alan "Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

Büyük ovalardaki koruma ve geliştirme amaçlı tarımsal altyapı projeleri ve arazi kullanım plânları, kurul veya kurulların görüşleri dikkate alınarak, Bakanlık ve valilikler tarafından öncelikle hazırlanır veya hazırlattırılır.

Büyük ovalarda bulunan tarım arazileri hiçbir surette amacı dışında kullanılamaz. Ancak alternatif alan bulunmaması, kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla;

a) Tarımsal amaçlı yapılar,

b) Bakanlık ve talebin ilgili olduğu Bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı kararı alınmış faaliyetler,

İçin tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir.

Büyük ova koruma alanlarının belirlenmesi ve korunmasına ilişkin usûl ve esaslar yönetmelikle düzenlenir.⁽¹⁾

Erozyona duyarlı alanların belirlenmesi ve korunması

Madde 15 - Doğal ve yapay olaylar sonucu toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özellikleri bozulmuş veya bozulma ihtimali olan araziler ile millenmeden önemli derecede etkilenen baraj, gölet ve benzeri rezervuar havzalarında toprak kayıplarını ve millenmeyi önlemek, koruma, geliştirme ve kullanmayı esas alan teknikleri yerleştirmek amacıyla, Cumhurbaşkanı kararı ile erozyona duyarlı alanlar belirlenir.⁽²⁾

Erozyona duyarlı arazilerin belirlenmesi ve korunması amacıyla bu arazilerin kullanım plânları ve altyapı projeleri; kurulların görüşleri dikkate alınarak, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının hizmet alanları ile sınırlı olmak kaydıyla, kamu kuruluşlarının birbirlerine bağlı hizmetlerini aksatmayacak şekilde bir uyum ve zaman plânlaması içerisinde, havza bazında ilgili kamu kuruluşları tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu amaçla yapılan veya yaptırılan rüzgar perdeleri, sekiler, sel oyuntusu önleme yapıları gibi fizikî yapıların korunması, arazi sahiplerine aittir.

Bakanlık; kurak, yarı kurak ve az yağışlı yerlerde iklim değişiklikleri ve insan faaliyetleri de dâhil olmak üzere, çeşitli nedenlerle toprak bozulması görülen çölleşmeye maruz alanlarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum örgütleri ile işbirliği yaparak gerekli önlemleri alır veya aldırır.

Erozyona duyarlı alanların belirlenmesi ve korunmasına ilişkin usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Toprak kirliliğinin izlenmesi ve önlenmesi

Madde 16 - Valilikler, tarımsal veya tarım dışı faaliyetlerden kaynaklanan toprağı kirletici ve bozucu olumsuzlukların izlenmesi ve giderilmesi için gerekli önlemleri alır ve aldırır.

Toprağı kirletenlere 9.8.1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Arazi toplulaştırması ve dağıtımı

Madde 17 - (Mülga: 19/4/2018-7139/41 md.)

(1) 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle bu fıkırdaki yer alan "tüzükle" ibaresi "yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 170 inci maddesiyle, bu fıkırdaki yer alan "kurulların görüşü alınarak, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

*Özendirme, Denetim, Yaptırımlar, Gelir ve Giderler**Özendirme*

Madde 18 - Toprağın korunması, üretim gücünün geliştirilerek sürdürülmesi, arazinin iyileştirilmesine yönelik toprak ıslahı ve tarla içi geliştirme etkinlikleri, yeteneğe uygun arazi kullanımı konularında projeye dayalı yatırım yapan, toprak işleme, sulama ve yetiştirme tekniklerini uygulayan üreticilere, tarımsal desteklemelerde öncelik verilir, yatırımları Bakanlık imkânlarıyla desteklenir.

Denetim

Madde 19 - Bu Kanunun uygulamasında denetim görevini Bakanlık, valilikler veya kurullar yapar ya da yaptırır. Bu Kanunda yer alan projelerle ilgili denetim örnekleme yöntemiyle yapılır ve sonucundan Bakanlık ve kurullara bilgi verilir. Uygulamada etüt, sınıflama, analiz gibi toprak ve arazi ile ilgili teknik konularda denetim görevini Bakanlık yapar veya yaptırır. Kurul üyesi kurum veya kuruluşlar ile sivil toplum kuruluşları tespit ettikleri arazi bozulmaları ve toprak kayıpları ile ilgili faaliyetler hakkında valiliklere ihbarda bulunabilir. Valilikler konuyu inceleyerek, sonucu en geç üç ay içerisinde, ihbarı yapana bildirmek zorundadır.

Tarım arazilerinin yanlış kullanımlarında uygulanacak cezalar

Madde 20 - Tarımsal amaçlı arazi kullanımlarında, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projelerine uyulması zorunludur.

Bu plân veya projelere aykırı hareket edilerek arazi tahrip edilmiş veya diğer koruma ve üretim yapılarına zarar verilmiş ise valilikçe tespit yaptırılarak sorumlular bir kez uyarılır ve projeye uygunluk sağlanması için azami üç ay süre verilir. Bu sürenin sonunda aykırı kullanımların devam etmesi durumunda faaliyet durdurulur. Valilikçe arazinin eski haline dönüştürülmesi için yapılan tüm masraflar sorumlulardan tahsil edilir. Ayrıca, araziye zarar verenlere, tahrip edilen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazilerinin her metre karesi için bir Yeni Türk Lirası, marjinal tarım arazilerinin her metre karesi için elli Yeni Kuruş idarî para cezası verilir.

Valiliğin yaptıracağı tespitlerle plân veya projelere uyulduğu ve arazi tahribatının durduğu belirlenirse sınırlama ve hak mahrumiyetleri ortadan kalkar.

Tarım dışı amaçlı arazi kullanımlarına ilişkin cezalar ve yükümlülükler

Madde 21 - Tarım dışı arazi kullanımlarında toprak koruma projelerine uyulması zorunludur.

Tarım dışı arazi kullanımına izinsiz başlanması veya hazırlanan toprak koruma projelerine uyulmaması halinde, aşağıdaki işlemler gerçekleştirilir ve yaptırımlar uygulanır:

a) Arazi kullanımı için izinsiz işe başlanılmış ve çalışmalar devam ediyorsa; valilik işi tamamen durdurur, yapılan iş tamamlanmış ise kullanımına izin verilmez. Kullanılan arazi tarım dışı amaçlı kullanıma uygun yerlerden ise kullanılan alanın her metre karesi için bir Yeni Türk Lirası idarî para cezası verilir ve bu Kanunda öngörülen tedbirlerle birlikte gerekli izinlerin alınması şartıyla işin tamamlanmasına veya iş bitmiş ise kullanımına izin verilir.

Arazi kullanım plânlarında, tarımsal amaçlı kullanım için ayrılmış arazilerde, izinsiz yapılan bütün yapılar yıkılır ve temizlenir. Arazinin yeniden eski haline gelmesi için yapılan masraflar sorumlulardan tahsil edilir. Ayrıca, zarar verilen tarım arazilerinin, her metre karesi için iki Yeni Türk Lirası idarî para cezası verilir.

b) Toprak koruma projelerine aykırı hareket ederek arazinin tahribine ve/veya diğer koruma ve üretim yapılarına zarar verilirse valilik tarafından sorumlular bir kez uyarılır ve projeye uygunluk sağlanması için azami üç ay süre verilir. Bu sürenin sonunda aykırı kullanımların devam etmesi durumunda yapılan işler valilikçe tamamen durdurulur, verilen kullanım izni iptal edilir ve zarar verilen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazilerinin her metre karesi için iki Yeni Türk Lirası, marjinal tarım arazilerinin her metre karesi için bir Yeni Türk Lirası idarî para cezası verilir. Arazinin temizlenmesi ve eski haline dönüştürülmesi için yapılacak masraflar ve verilen bu cezalar sorumlulardan tahsil edilir.

Toprak koruma projelerinin bulunmaması, yetersizliği veya zamanında gerekli tadilatların yapılmaması sonucu arazi tahribi veya toprak kayıpları söz konusu olursa meydana gelecek zararlardan; proje hazırlanmasına gerek olmadığına karar verenler, proje hazırlanmış ise projeyi hazırlayan ve onaylayanlar sorumludur. Sorumlular, kusurlu bulunan fiillerinin niteliğine göre 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun kamu görevlilerine ait hükümleri uyarınca cezalandırılırlar.

İdarî cezalara itiraz ve para cezalarının tahsili

Madde 22 - (Değişik: 23/1/2008 – 5728/577 md.)

Bu Kanunda yazılı olan idarî cezalar mahallî mülkî amir tarafından verilir.

Gelir ve giderler

Madde 23 - Bu Kanun hükümlerine göre tahsil edilen her türlü gelir ve cezalar, genel bütçeye gelir kaydedilir. Kanunun uygulanmasına ilişkin gerekli ödenek Bakanlık bütçesinde öngörülür.

ALTINCI BÖLÜM

(...) ⁽¹⁾ *Yönetmelikler, Değiştirilen,
Geçici ve Son Hükümler*

Yönetmelikler ⁽²⁾

Madde 24- (Değişik: 2/7/2018-KHK/700/170 md.)

Bu Kanunun uygulanmasına dair yönetmelikler ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak Bakanlık tarafından yürürlüğe konulur.

Madde 25 - (3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

Madde 26 - (21.6.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

Madde 27 - (25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 170 inci maddesiyle, bu bölüm başlığında yer alan "Tüzük ve" ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) Bu madde başlığı " Tüzük ve yönetmelikler" iken, 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 170 inci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Ek Madde 1 - (Ek: 31/1/2007-5578/5 md.)

Bakanlık, bu Kanunun uygulamasında ihtiyaç duyulacak her türlü eğitim faaliyetini düzenleyebilir ve eğitim sonrası sertifika verebilir.

Geçici Madde 1 - 11.10.2004 tarihinden önce tarım arazileri; gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış ve tarımsal bütünlüğü bozmuyor ise söz konusu arazinin istenilen amaçla kullanımı için, altı ay içerisinde Bakanlığa müracaat edilmesi, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilir.

Geçici Madde 2 - Çiftçi kayıt sistemi oluşturulması amacıyla, ilgililerin isteği üzerine tarım arazilerinin veraset intikal ve cins tashihi işlemleri için; Veraset İntikal Vergisi, tapu harcı, döner sermaye ücreti ve her türlü vergi ve kesintiler bu Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren iki yıllık süre içinde alınmaz.

Geçici Madde 3 - (Ek: 31/1/2007-5578/6 md.; Mülga: 26/3/2008-5751/2 md.)**Geçici Madde 4 - (Ek: 26/3/2008-5751/2 md.)**

11/10/2004 tarihinden önce, gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış bulunan arazilerin tarımsal bütünlüğü bozmuyor ise istenilen amaçla kullanımı için, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içerisinde Bakanlığa başvurulması, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilir.

Söz konusu arazi ve tesislerin istenilen amaçla kullanımı için çeşitli kurumlardan alınması gerekli ruhsat, izin gibi işlemler, Bakanlığa başvuru tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde tamamlanıncaya kadar başvuru sahipleri faaliyetlerine devam ederler. Bu süreler içerisinde gerekli izinleri alamayanların üretim faaliyetleri ilgili idarelerce durdurulur.

Tarım arazisi vasfından çıkarılan araziler, ilgili kuruluşlarca başvuru sahibinin isteği doğrultusunda vasfını değiştirir.

Geçici Madde 5 - (Ek: 30/4/2014-6537/8 md.)

Bu maddenin yayımı tarihinde mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır.

Bu maddenin yayımı tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin olarak açılmış ve hâlen devam etmekte olan davalarda, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümleri uygulanır.

Bu maddenin yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde birinci fıkraya göre yapılacak devir işlemleri harçlardan müstesnadır. Bu süre Bakanlar Kurulu tarafından iki yıl uzatılabilir.

Yürürlük

Madde 28 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 29 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)
 (1) SAYILI LİSTE
 TÜRKİYE İL/İLÇE BAZINDA
 YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

İl/İlçe	Sulu Arazi (Da)	Kuru Arazi (Da)	Dikili Arazi (Da)	Örtüaltı Arazi (Da)
Adana				
Aladağ	70	150	10	3
Ceyhan	50	160	10	3
Çukurova	65	150	10	3
Feke	80	175	10	3
İmamoğlu	55	120	10	3
Karaisalı	70	160	10	3
Karataş	65	175	10	3
Kozan	50	125	10	3
Pozantı	90	160	10	3
Saimbeyli	90	120	10	3
Sarıçam	70	120	10	3
Seyhan	50	120	10	3
Tufanbeyli	95	175	10	3
Yumurtalık	50	135	10	3
Yüreğir	50	160	10	3
Adıyaman				
Besni	65	160	10	3
Çelikhan	55	140	10	3
Gerger	70	170	10	3
Gölbaşı	65	165	10	3
Kahta	70	160	10	3
Merkez	65	160	10	3
Samsat	70	160	10	3
Sincik	55	140	10	3
Tut	65	150	10	3
Afyonkarahisar				
Başmakçı	70	200	10	3
Bayat	75	175	10	3
Bolvadin	65	200	10	3
Çay	80	180	10	3
Çobanlar	85	200	10	3
Dazkırı	75	200	10	3
Dinar	60	200	10	3
Emirdağ	65	190	10	3
Evciler	65	180	10	3
Hocalar	65	190	10	3
İhsaniye	65	160	10	3
İscehisar	100	180	10	3
Kızılören	60	200	10	3
Merkez	75	190	10	3
Sandıklı	70	200	10	3
Sinanpaşa	65	155	10	3
Sultandağı	60	150	10	3
Şuhut	65	190	10	3

Ağrı				
Diyadin	100	200	10	3
Doğubeyazıt	100	200	10	3
Eleşkirt	80	150	10	3
Hamur	100	200	10	3
Merkez	80	180	10	3
Patnos	100	200	10	3
Taşlıçay	100	200	10	3
Tutak	100	200	10	3
Aksaray				
Ağaçören	70	190	10	3
Eskil	70	185	10	3
Gülağaç	70	195	10	3
Güzelyurt	70	195	10	3
Merkez	75	185	10	3
Ortaköy	70	175	10	3
Sarıyahşi	80	160	10	3
Amasya				
Göynücek	75	175	10	3
Gümüşhacıköy	70	160	10	3
Hamamözü	85	190	10	3
Merkez	75	170	10	3
Merzifon	75	160	10	3
Suluova	75	160	10	3
Taşova	75	200	10	3
Ankara				
Akyurt	65	170	10	3
Altındağ	80	200	10	3
Ayaş	65	200	10	3
Bala	70	165	10	3
Beypazarı	60	150	10	3
Çamlıdere	90	200	10	3
Çankaya	90	200	10	3
Çubuk	100	200	10	3
Elmadağ	100	200	10	3
Etimesgut	90	200	10	3
Evren	75	165	10	3
Gölbaşı	100	200	10	3
Güdül	70	200	10	3
Haymana	70	200	10	3
Kalecik	70	200	10	3
Kazan	100	175	10	3
Keçiören	90	200	10	3
Kızılcahamam	90	180	10	3
Mamak	70	200	10	3
Nallıhan	70	200	10	3
Polatlı	70	160	10	3
Pursaklar	80	170	10	3
Sincan	70	165	10	3
Ş.Koçhisar	75	200	10	3
Yenimahalle	80	200	10	3

Antalya

Akseki	70	160	10	3
Aksu	60	130	10	3
Alanya	100	190	10	3
Demre	70	200	10	3
Döşemealtı	65	120	10	3
Elmalı	75	145	10	3
Finike	70	165	10	3
Gazipaşa	70	145	10	3
Gündoğmuş	80	165	10	3
İbradı	90	155	10	3
Kaş	70	165	10	3
Kemer	70	130	10	3
Kepez	65	140	10	3
Konyaaltı	70	165	10	3
Korkuteli	75	190	10	3
Kumluca	70	145	10	3
Manavgat	65	140	10	3
Muratpaşa	70	165	10	3
Serik	60	130	10	3

Ardahan

Çıldır	85	175	10	3
Damal	100	200	10	3
Göle	100	200	10	3
Hanak	100	200	10	3
Merkez	100	200	10	3
Posof	70	160	10	3

Artvin

Ardanuç	75	200	10	3
Arhavi	75	200	10	3
Borçka	80	200	10	3
Hopa	75	200	10	3
Merkez	70	180	10	3
Murgul	80	200	10	3
Şavşat	75	200	10	3
Yusufeli	80	200	10	3

Aydın

Bozdoğan	65	165	10	3
Buharkent	60	125	10	3
Çine	65	135	10	3
Didim	60	140	10	3
Germencik	50	125	10	3
İncirliova	60	135	10	3
Karacasu	70	190	10	3
Karpuzlu	65	165	10	3
Koçarlı	50	130	10	3
Köşk	60	140	10	3
Kuşadası	50	140	10	3
Kuyucak	50	120	10	3
Merkez	50	125	10	3
Nazilli	50	130	10	3

9526-3

Söke	50	125	10	3
Sultanhisar	55	130	10	3
Yenipazar	60	165	10	3
Bahkesir				
Ayvalık	60	140	10	3
Balya	100	200	10	3
Bandırma	60	140	10	3
Bigadiç	70	160	10	3
Burhaniye	70	170	10	3
Dursunbey	100	200	10	3
Edremit	60	120	10	3
Erdek	60	180	10	3
Gömeç	60	170	10	3
Gönen	80	170	10	3
Havran	80	180	10	3
İvrindi	90	200	10	3
Kepsut	80	170	10	3
Manyas	80	170	10	3
Marmara	80	170	10	3
Merkez	80	170	10	3
Savaştepe	80	170	10	3
Sındırgı	80	200	10	3
Susurluk	80	170	10	3
Bartın				
Amasra	80	135	10	3
Kurucaşile	60	130	10	3
Merkez	95	135	10	3
Ulus	85	135	10	3
Batman				
Beşiri	60	155	10	3
Gercüş	65	150	10	3
Hasankeyf	65	150	10	3
Kozluk	60	160	10	3
Merkez	60	155	10	3
Sason	65	170	10	3
Bayburt				
Aydıntepe	70	180	10	3
Demirözü	70	180	10	3
Merkez	70	180	10	3
Bilecik				
Bozüyük	70	170	10	3
Gölpazarı	70	170	10	3
İnhisar	80	170	10	3
Merkez	80	170	10	3
Osmaneli	75	140	10	3
Pazaryeri	70	145	10	3
Söğüt	70	145	10	3
Yenipazar	70	145	10	3
Bingöl				
Adaklı	100	200	10	3

9526-4

Genç	100	200	10	3
Karlıova	80	170	10	3
Kığı	100	200	10	3
Merkez	100	200	10	3
Solhan	100	200	10	3
Yayladere	100	200	10	3
Yedisu	100	200	10	3
Bitlis				
Adilcevaz	100	185	10	3
Ahlat	80	170	10	3
Güroymak	100	200	10	3
Hizan	100	200	10	3
Merkez	90	200	10	3
Mutki	90	185	10	3
Tatvan	90	170	10	3
Bolu				
Dörtdivan	95	150	10	3
Gerede	95	195	10	3
Göynük	95	150	10	3
Kıbrısçık	95	190	10	3
Mengen	95	200	10	3
Merkez	65	140	10	3
Mudurnu	90	140	10	3
Seben	95	160	10	3
Yeniçağa	95	160	10	3
Burdur				
Ağlasun	80	200	10	3
Altınyayla	85	190	10	3
Bucak	70	120	10	3
Çavdır	90	200	10	3
Çeltikçi	100	185	10	3
Göhlisar	85	185	10	3
Karamanlı	80	200	10	3
Kemer	90	180	10	3
Merkez	85	170	10	3
Tefenni	85	175	10	3
Yeşilova	90	180	10	3
Bursa				
Büyükorhan	85	165	10	3
Gemlik	70	135	10	3
Gürsu	75	160	10	3
Harmancık	100	200	10	3
İnegöl	55	120	10	3
İznik	75	145	10	3
Karacabey	65	140	10	3
Keles	75	175	10	3
Kestel	60	150	10	3
M.Kemalpaşa	80	160	10	3
Mudanya	60	180	10	3
Nilüfer	60	135	10	3
Orhaneli	70	135	10	3

9526-5

Orhangazi	70	135	10	3
Osmangazi	75	135	10	3
Yenişehir	60	130	10	3
Yıldırım	70	150	10	3
Çanakkale				
Ayvacık	55	120	10	3
Bayramiç	60	120	10	3
Biga	55	120	10	3
Bozcaada	55	130	10	3
Çan	55	120	10	3
Eceabat	50	120	10	3
Ezine	55	125	10	3
Gelibolu	50	120	10	3
Gökçeada	60	125	10	3
Lapseki	55	120	10	3
Merkez	55	120	10	3
Yenice	60	120	10	3
Çankırı				
Atkaracalar	60	140	10	3
Bayramören	80	180	10	3
Çerkeş	80	155	10	3
Eldivan	80	190	10	3
Ilgaz	80	190	10	3
Kızılırmak	80	190	10	3
Korgun	80	185	10	3
Kurşunlu	80	170	10	3
Merkez	80	195	10	3
Orta	80	160	10	3
Şabanözü	80	155	10	3
Yapraklı	70	150	10	3
Çorum				
Alaca	80	150	10	3
Bayat	75	155	10	3
Boğazkale	90	145	10	3
Dodurga	80	150	10	3
İskilip	100	170	10	3
Kargı	70	160	10	3
Laçın	100	150	10	3
Mecitözü	85	150	10	3
Merkez	85	145	10	3
Oğuzlar	95	140	10	3
Ortaköy	100	200	10	3
Osmancık	75	155	10	3
Sungurlu	70	155	10	3
Uğurludağ	100	165	10	3
Denizli				
Acıpayam	60	200	10	3
Akköy	55	145	10	3
Babadağ	75	165	10	3
Baklan	60	190	10	3
Bekilli	85	165	10	3

9526-6

Beyağaç	100	200	10	3
Bozkurt	55	140	10	3
Buldan	50	170	10	3
Çal	60	170	10	3
Çameli	65	200	10	3
Çardak	65	180	10	3
Çivril	70	200	10	3
Güney	85	180	10	3
Honaz	60	170	10	3
Kale	60	135	10	3
Merkez	55	135	10	3
Sarayköy	50	135	10	3
Serinhisar	65	190	10	3
Tavas	60	160	10	3
Diyarbakır				
Bağlar	65	160	10	3
Bismil	60	160	10	3
Çermik	70	175	10	3
Çınar	60	145	10	3
Çüngüş	90	175	10	3
Dicle	60	155	10	3
Eğil	65	140	10	3
Ergani	60	135	10	3
Hani	65	140	10	3
Hazro	60	150	10	3
Kayapınar	60	150	10	3
Kocaköy	60	150	10	3
Kulp	60	170	10	3
Lice	60	150	10	3
Silvan	65	150	10	3
Sur	60	130	10	3
Yenişehir	55	130	10	3
Düzce				
Akçakoca	75	140	10	3
Cumayeri	75	130	10	3
Çilimli	70	120	10	3
Gölyaka	85	170	10	3
Gümüşova	85	155	10	3
Kaynaşlı	70	130	10	3
Merkez	55	200	10	3
Yığılca	65	180	10	3
Edirne				
Enez	55	130	10	3
Havsa	50	130	10	3
İpsala	50	125	10	3
Keşan	50	120	10	3
Lalapaşa	55	135	10	3
Meriç	55	140	10	3
Merkez	50	120	10	3
Süleoğlu	55	140	10	3
Uzunköprü	50	125	10	3

Elazığ				
Ağın	75	175	10	3
Alacakaya	100	195	10	3
Arıcak	90	175	10	3
Baskil	75	160	10	3
Karakoçan	85	185	10	3
Keban	90	200	10	3
Kovancılar	75	130	10	3
Maden	85	175	10	3
Merkez	70	145	10	3
Palu	75	150	10	3
Sivrice	95	185	10	3
Erzincan				
Çayırlı	90	200	10	3
İliç	90	200	10	3
Kemah	100	200	10	3
Kemaliye	100	195	10	3
Merkez	85	165	10	3
Otlukbeli	80	150	10	3
Refahiye	85	165	10	3
Tercan	85	165	10	3
Üzümlü	80	150	10	3
Erzurum				
Aşkale	100	200	10	3
Aziziye(İlıca)	100	190	10	3
Çat	100	200	10	3
Hınıs	100	200	10	3
Horasan	100	200	10	3
İspir	100	200	10	3
Karaçoban	100	200	10	3
Karayazı	100	200	10	3
Köprüköy	80	200	10	3
Narman	100	200	10	3
Oltu	100	200	10	3
Olur	100	190	10	3
Palandöken	100	200	10	3
Pasinler	90	200	10	3
Pazaryolu	100	180	10	3
Şenkaya	95	200	10	3
Tekman	100	200	10	3
Tortum	90	150	10	3
Uzundere	80	160	10	3
Yakutiye	90	190	10	3
Eskişehir				
Alpu	60	160	10	3
Beylikova	60	140	10	3
Çifteler	60	160	10	3
Günyüzü	60	140	10	3
Han	75	140	10	3
İnönü	80	140	10	3
Mahmudiye	70	145	10	3

9526-8

Mihalgazi	70	145	10	3
Mihalıçcık	65	145	10	3
Odunpazarı	60	130	10	3
Sarıcakaya	80	145	10	3
Seyitgazi	75	150	10	3
Sivrihisar	75	150	10	3
Tepebaşı	60	130	10	3
Gaziantep				
Araban	70	150	10	3
İslahiye	65	135	10	3
Kargamış	80	190	10	3
Nizip	65	175	10	3
Nurdağı	60	140	10	3
Oğuzeli	60	140	10	3
Şahinbey	70	190	10	3
Şehitkamil	65	175	10	3
Yavuzeli	70	135	10	3
Giresun				
Alucra	50	120	10	3
Bulancak	50	120	10	3
Çamoluk	50	120	10	3
Çanakçı	50	120	10	3
Dereli	50	120	10	3
Doğankent	50	120	10	3
Espiye	50	120	10	3
Eynesil	50	120	10	3
Görele	50	120	10	3
Güce	50	120	10	3
Keşap	50	120	10	3
Merkez	50	120	10	3
Piraziz	50	120	10	3
Ş.Karahisar	50	120	10	3
Tirebolu	50	120	10	3
Yağlıdere	50	120	10	3
Gümüşhane				
Kelkit	70	150	10	3
Köse	100	200	10	3
Kürtün	90	190	10	3
Merkez	65	150	10	3
Şiran	90	200	10	3
Torul	80	160	10	3
Hakkari				
Çukurca	90	180	10	3
Merkez	90	180	10	3
Şemdinli	90	180	10	3
Yüksekova	90	180	10	3
Hatay				
Altınözü	60	175	10	3
Belen	60	165	10	3
Dört Yol	60	140	10	3

9526-9

Erzin	60	140	10	3
Hassa	60	130	10	3
İskenderun	55	145	10	3
Kırıkhan	55	140	10	3
Kumlu	55	145	10	3
Merkez	65	140	10	3
Reyhanlı	60	140	10	3
Samandağ	75	140	10	3
Yayladağı	70	150	10	3
İğdır				
Aralık	50	150	10	3
Karakoyunlu	50	150	10	3
Merkez	50	150	10	3
Tuzluca	50	150	10	3
Isparta				
Aksu	100	155	10	3
Atabey	100	185	10	3
Eğirdir	90	200	10	3
Gelendost	85	170	10	3
Gönen	85	165	10	3
Keçiborlu	90	155	10	3
Merkez	90	155	10	3
Senirkent	85	150	10	3
Sütçüler	90	150	10	3
Şarkikaraağaç	95	140	10	3
Uluborlu	90	150	10	3
Yalvaç	70	150	10	3
Yenişarbademli	90	150	10	3
İstanbul				
Arnavutköy	55	120	10	3
Avcılar	55	140	10	3
Başakşehir	60	140	10	3
Beykoz	65	145	10	3
Beylikdüzü	60	130	10	3
Büyükkçekmece	55	120	10	3
Çatalca	60	130	10	3
Çekmeköy	60	140	10	3
Esenyurt	80	200	10	3
Kartal	55	120	10	3
Pendik	60	145	10	3
Sancaktepe	55	120	10	3
Silivri	60	200	10	3
Şile	80	170	10	3
Şişli	60	170	10	3
Tuzla	80	170	10	3
İzmir				
Aliğa	55	140	10	3
Balçova	55	120	10	3
Bayındır	50	135	10	3
Bergama	60	145	10	3
Beydağ	65	140	10	3

9526-10

Bornova	60	140	10	3
Buca	55	140	10	3
Çeşme	85	170	10	3
Çiğli	55	135	10	3
Dikili	55	135	10	3
Foça	55	135	10	3
Gaziemir	65	135	10	3
Güzelbahçe	55	135	10	3
Karabağlar	60	185	10	3
Karaburun	60	185	10	3
Karşıyaka	65	135	10	3
Kemalpaşa	65	135	10	3
Kınık	55	140	10	3
Kiraz	55	140	10	3
Konak	75	200	10	3
Menderes	55	135	10	3
Menemen	55	135	10	3
Narlıdere	55	135	10	3
Ödemiş	55	120	10	3
Seferihisar	55	140	10	3
Selçuk	65	140	10	3
Tire	55	135	10	3
Torbalı	55	135	10	3
Urla	55	135	10	3
Kahramanmaraş				
Afşin	60	140	10	3
Andırın	80	170	10	3
Çağlayancerit	70	155	10	3
Ekinözü	70	185	10	3
Elbistan	60	140	10	3
Göksun	75	175	10	3
Merkez	60	150	10	3
Nurhak	65	150	10	3
Pazarcık	60	185	10	3
Türkoğlu	55	120	10	3
Karabük				
Eflani	70	150	10	3
Eskipazar	70	150	10	3
Merkez	70	150	10	3
Ovacık	70	160	10	3
Safranbolu	70	150	10	3
Yenice	70	150	10	3
Ayrancı	65	140	10	3
Başyayla	70	155	10	3
Ermenek	60	150	10	3
Kazımkarabekir	65	160	10	3
Merkez	70	175	10	3
Sarıveliler	70	150	10	3
Kars				
Akyaka	90	160	10	3
Arpaçay	90	160	10	3

9526-11

Digor	90	160	10	3
Kağızman	90	150	10	3
Merkez	90	150	10	3
Sarıkamuş	90	200	10	3
Selim	90	160	10	3
Susuz	90	160	10	3
Kastamonu				
Abana	90	200	10	3
Ağlı	90	200	10	3
Araç	70	130	10	3
Azdavay	95	200	10	3
Bozkurt	90	200	10	3
Cide	70	130	10	3
Çatalzeytin	75	145	10	3
Daday	75	175	10	3
Devrekani	75	160	10	3
Doğanyurt	75	200	10	3
Hanönü	90	185	10	3
İhsangazi	75	160	10	3
İnebolu	80	185	10	3
Küre	75	160	10	3
Merkez	70	160	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Seydiler	70	160	10	3
Şenpazar	70	175	10	3
Taşköprü	70	175	10	3
Tosya	100	200	10	3
Kayseri				
Akkışla	75	135	10	3
Bünyan	65	155	10	3
Develi	70	155	10	3
Felahiye	95	170	10	3
Hacılar	65	200	10	3
İncesu	65	200	10	3
Kocasinan	65	200	10	3
Melikgazi	65	170	10	3
Özvatan	100	175	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Sarıoğlu	65	170	10	3
Sarız	80	155	10	3
Talas	100	200	10	3
Tomarza	75	155	10	3
Yahyalı	60	140	10	3
Yeşilhisar	60	180	10	3
Kırıkkale				
Bahşılı	100	170	10	3
Balışeyh	75	150	10	3
Çelebi	70	165	10	3
Delice	80	160	10	3
Karakeçili	70	170	10	3
Keskin	70	145	10	3

9526-12

Merkez	100	140	10	3
Sulakyurt	90	165	10	3
Yahşıhan	75	150	10	3
Kırklareli				
Babaeski	60	125	10	3
Demirköy	65	150	10	3
Kofçaz	65	150	10	3
Lüleburgaz	55	120	10	3
Merkez	60	135	10	3
Pehlivan köy	55	135	10	3
Pınarhisar	60	135	10	3
Vize	50	135	10	3
Kırşehir				
Akcakent	85	175	10	3
Akpınar	75	150	10	3
Boztepe	70	140	10	3
Çiçekdağı	85	140	10	3
Kaman	75	155	10	3
Merkez	85	160	10	3
Mucur	75	155	10	3
Kilis				
Elbeyli	55	145	10	3
Merkez	90	200	10	3
Musabeyli	55	130	10	3
Polateli	55	135	10	3
Kocaeli				
Başiskele	70	140	10	3
Çayırova	70	145	10	3
Darica	70	145	10	3
Derince	70	145	10	3
Dilovası	70	145	10	3
Gebze	75	180	10	3
Gölcük	70	140	10	3
İzmit	75	180	10	3
Kandıra	75	160	10	3
Karamürsel	70	160	10	3
Kartepe	70	145	10	3
Körfez	70	160	10	3
Konya				
Ahırlı	60	180	10	3
Akören	100	200	10	3
Akşehir	60	160	10	3
Altınekin	60	165	10	3
Beyşehir	60	165	10	3
Bozkır	60	180	10	3
Cihanbeyli	55	175	10	3
Çeltik	60	175	10	3
Çumra	55	200	10	3
Derbent	80	145	10	3
Derebucak	55	170	10	3
Doğanhisar	70	175	10	3

9526-13

Emirgazi	75	200	10	3
Ereğli	55	170	10	3
Güneysınır	70	170	10	3
Hadim	65	145	10	3
Halkapınar	55	140	10	3
Hüyük	60	160	10	3
İlgın	60	165	10	3
Kadınhanı	60	165	10	3
Karapınar	60	170	10	3
Karatay	60	175	10	3
Kulu	55	155	10	3
Meram	65	160	10	3
Sarayönü	70	175	10	3
Selçuklu	60	175	10	3
Seydişehir	60	150	10	3
Taşkent	70	195	10	3
Tuzlukçu	65	170	10	3
Yalıhüyük	60	175	10	3
Yunak	60	200	10	3
Kütahya				
Altıntaş	75	155	10	3
Aslanapa	70	155	10	3
Çavdarhisar	70	155	10	3
Domanıç	70	155	10	3
Dumlupınar	60	155	10	3
Emet	65	155	10	3
Gediz	65	155	10	3
Hisarcık	70	155	10	3
Merkez	60	140	10	3
Pazarlar	70	200	10	3
Simav	80	200	10	3
Şaphane	60	155	10	3
Tavşanlı	60	155	10	3
Malatya				
Akçadağ	100	200	10	3
Arapkir	90	185	10	3
Arguvan	80	150	10	3
Battalgazi	100	185	10	3
Darende	100	200	10	3
Doğanşehir	70	175	10	3
Doğanyol	90	150	10	3
Hekimhan	80	165	10	3
Kale	90	185	10	3
Kuluncak	95	200	10	3
Merkez	100	200	10	3
Pötürge	90	185	10	3
Yazıhan	70	200	10	3
Yeşilyurt	80	200	10	3
Manisa				
Ahmetli	60	120	10	3
Akhisar	50	130	10	3

9526-14

Alaşehir	55	130	10	3
Demirci	85	200	10	3
Gölmarmara	55	145	10	3
Gördes	100	190	10	3
Kırkağaç	60	160	10	3
Köprübaşı	90	200	10	3
Kula	60	170	10	3
Merkez	50	145	10	3
Salihli	55	145	10	3
Sarıgöl	90	180	10	3
Saruhanlı	55	170	10	3
Selendi	100	200	10	3
Soma	65	160	10	3
Turgutlu	50	145	10	3
Mardin				
Dargeçit	80	145	10	3
Derik	60	135	10	3
Kızıltepe	55	130	10	3
Mazıdağı	60	140	10	3
Merkez	60	135	10	3
Midyat	75	145	10	3
Nusaybin	60	140	10	3
Ömerli	65	145	10	3
Savur	60	140	10	3
Yeşilli	70	145	10	3
Mersin				
Akdeniz	60	120	10	3
Anamur	70	160	10	3
Aydıncık	100	180	10	3
Bozyazı	60	195	10	3
Çamlıyayla	75	150	10	3
Erdemli	100	180	10	3
Gülnar	75	150	10	3
Mezitli	90	160	10	3
Mut	70	160	10	3
Silifke	60	190	10	3
Tarsus	60	125	10	3
Toroslar	75	120	10	3
Yenişehir	100	190	10	3
Muğla				
Bodrum	100	200	10	3
Dalaman	70	180	10	3
Datça	80	180	10	3
Fethiye	75	155	10	3
Kavaklıdere	90	180	10	3
Köyceğiz	100	200	10	3
Marmaris	100	200	10	3
Merkez	90	180	10	3
Milas	70	120	10	3
Ortaca	70	120	10	3

9526-15

Ula	100	190	10	3
Yatağan	80	180	10	3
Muş				
Bulanık	100	200	10	3
Hasköy	80	150	10	3
Korkut	100	200	10	3
Malazgirt	100	160	10	3
Merkez	100	200	10	3
Varto	100	200	10	3
Nevşehir				
Acıgöl	80	155	10	3
Avanos	75	140	10	3
Derinkuyu	75	155	10	3
Gülşehir	70	150	10	3
Hacıbektaş	70	150	10	3
Kozaklı	85	150	10	3
Merkez	80	165	10	3
Ürgüp	75	165	10	3
Niğde				
Altunhisar	85	200	10	3
Bor	80	170	10	3
Çamardı	70	140	10	3
Çiftlik	70	195	10	3
Merkez	75	140	10	3
Ulukışla	80	170	10	3
Ordu				
Akkuş	60	150	10	3
Aybastı	60	150	10	3
Çamaş	75	180	10	3
Çatalpınar	80	160	10	3
Çaybaşı	80	165	10	3
Fatsa	75	170	10	3
Gölköy	65	165	10	3
Gülyalı	85	160	10	3
Gürgentepe	60	175	10	3
İkizce	65	165	10	3
Kabadüz	65	165	10	3
Kabataş	75	175	10	3
Korgan	80	185	10	3
Kumru	65	160	10	3
Merkez	70	175	10	3
Mesudiye	90	180	10	3
Perşembe	85	170	10	3
Ulubey	80	175	10	3
Ünye	75	165	10	3
Osmaniye				
Bahçe	65	120	10	3
Düziçi	60	120	10	3
Hasanbeyli	65	120	10	3
Kadirli	60	120	10	3
Merkez	60	120	10	3

9526-16

Sumbas	60	120	10	3
Toprakkale	60	130	10	3
Rize				
Ardeşen	60	150	10	3
Çamlıhemşin	60	150	10	3
Çayeli	75	180	10	3
Derepazarı	80	160	10	3
Fındıklı	80	165	10	3
Güneysu	75	170	10	3
Hemşin	65	165	10	3
İkizdere	85	160	10	3
İyidere	60	175	10	3
Kalkandere	65	165	10	3
Merkez	65	165	10	3
Pazar	75	175	10	3
Sakarya				
Adapazarı	60	130	10	3
Akyazı	65	140	10	3
Arifiye	60	130	10	3
Erenler	60	130	10	3
Ferizli	65	140	10	3
Geyve	65	140	10	3
Hendek	65	140	10	3
Karapürçek	70	155	10	3
Karasu	70	155	10	3
Kaynarca	65	140	10	3
Kocaali	70	155	10	3
Pamukova	70	140	10	3
Sapanca	70	140	10	3
Serdivan	70	155	10	3
Söğütli	60	130	10	3
Taraklı	70	160	10	3
Samsun				
Alaçam	80	180	10	3
Asarcık	100	200	10	3
Atakum	80	180	10	3
Ayvacık	100	200	10	3
Bafra	65	180	10	3
Canik	85	200	10	3
Çarşamba	65	120	10	3
Havza	65	160	10	3
İlkadım	65	120	10	3
Kavak	85	165	10	3
Ladik	65	160	10	3
Ondokuz Mayıs	80	180	10	3
Salıpazarı	85	165	10	3
Tekkeköy	60	120	10	3
Terme	75	140	10	3
Vezirköprü	65	140	10	3
Yakakent	65	190	10	3

Siirt				
Aydınlar	75	135	10	3
Baykan	95	160	10	3
Eruh	70	150	10	3
Kurtalan	60	130	10	3
Merkez	65	150	10	3
Pervari	75	150	10	3
Şirvan	70	150	10	3
Sinop				
Ayancık	85	190	10	3
Boyabat	75	190	10	3
Dikmen	75	190	10	3
Durağan	75	170	10	3
Erfelek	75	170	10	3
Gerze	70	130	10	3
Merkez	80	155	10	3
Saraydüzü	75	170	10	3
Türkeli	70	145	10	3
Sivas				
Akıncılar	85	145	10	3
Altınyayla	85	165	10	3
Divriği	70	165	10	3
Doğanşar	90	190	10	3
Gemerek	70	140	10	3
Gölova	100	150	10	3
Gürün	85	135	10	3
Hafik	70	140	10	3
İmranlı	70	140	10	3
Kangal	70	135	10	3
Koyulhisar	85	140	10	3
Merkez	70	140	10	3
Suşehri	70	140	10	3
Şarkışla	80	140	10	3
Ulaş	80	135	10	3
Yıldızeli	75	140	10	3
Zara	70	140	10	3
Şanlıurfa				
Akçakale	55	140	10	3
Birecik	60	130	10	3
Bozova	65	150	10	3
Ceylanpınar	60	200	10	3
Halfeti	65	135	10	3
Harran	60	145	10	3
Hilvan	70	165	10	3
Merkez	65	155	10	3
Siverek	55	130	10	3
Suruç	55	130	10	3
Viranşehir	60	140	10	3
Şırnak				
Beytüşşebap	90	200	10	3
Cizre	70	140	10	3

9526-18

Güçlükönak	75	155	10	3
İdil	70	155	10	3
Merkez	75	155		3
Silopi	75	160	10	3
Uludere	75	170	10	3
Tekirdağ				
Çerkezköy	55	130	10	3
Çorlu	55	130	10	3
Hayrabolu	50	120	10	3
M.Ereğlisi	50	120	10	3
Malkara	50	120	10	3
Merkez	50	120	10	3
Muratlı	55	125	10	3
Saray	55	125	10	3
Şarköy	50	125	10	3
Tokat				
Almus	75	165	10	3
Artova	85	200	10	3
Başçiftlik	80	165	10	3
Erbaa	65	150	10	3
Merkez	85	175	10	3
Niksar	85	150	10	3
Pazar	85	170	10	3
Reşadiye	70	155	10	3
Sulusaray	95	165	10	3
Turhal	70	140	10	3
Yeşilyurt	95	150	10	3
Zile	85	150	10	3
Trabzon				
Akçaabat	50	120	10	3
Araklı	50	120	10	3
Arsin	50	120	10	3
Beşikdüzü	50	120	10	3
Çarşıbaşı	50	120	10	3
Çaykara	50	120	10	3
Dernekpazarı	50	120	10	3
Düzköy	50	120	10	3
Hayrat	50	120	10	3
Köprübaşı	50	120	10	3
Maçka	50	120	10	3
Merkez	50	120	10	3
Of	50	120	10	3
Sürmene	50	120	10	3
Şalpazarı	50	120	10	3
Tonya	50	120	10	3
Vakfıkebir	50	120	10	3
Yomra	50	120	10	3
Tunceli				
Çemişgezek	70	145	10	3
Hozat	90	180	10	3
Mazgirt	80	160	10	3

9526-19

Merkez	80	160	10	3
Nazımiye	85	195	10	3
Ovacık	85	160	10	3
Pertek	80	160	10	3
Pülümür	80	160	10	3
Uşak				
Banaz	75	155	10	3
Eşme	100	150	10	3
Karahallı	90	150	10	3
Merkez	75	165	10	3
Sivaslı	80	165	10	3
Ulubey	80	145	10	3
Van				
Bahçesaray	80	150	10	3
Başkale	85	190	10	3
Çaldıran	85	190	10	3
Çatak	100	200	10	3
Edremit	80	160	10	3
Erciş	85	200	10	3
Gevaş	90	200	10	3
Gürpınar	100	200	10	3
Merkez	100	200	10	3
Muradiye	100	200	10	3
Özalp	100	200	10	3
Saray	100	200	10	3
Yalova				
Altınova	60	120	10	3
Armutlu	80	155	10	3
Çınarcık	70	155	10	3
Çiftlikköy	55	200	10	3
Merkez	80	155	10	3
Termal	70	155	10	3
Yozgat				
Akdağmadeni	90	155	10	3
Aydıncık	90	175	10	3
Boğazlıyan	75	150	10	3
Çandır	75	160	10	3
Çayıralan	95	170	10	3
Çekerek	75	155	10	3
Kadıışehri	90	175	10	3
Merkez	75	150	10	3
Saraykent	75	150	10	3
Sarıkaya	90	155	10	3
Sorgun	70	130	10	3
Şefaati	70	150	10	3
Yenifakılı	70	150	10	3
Yerköy	75	140	10	3
Zonguldak				
Alaplı	75	180	10	3
Çaycuma	100	180	10	3
Devrek	70	150	10	3
Ereğli	75	160	10	3
Gökçebey	90	160	10	3
Merkez	75	160	10	3

**5403 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA
ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR LİSTE**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	5403 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
5578	3, 8, 13, 17, Ek Madde 1, Geçici Madde 3	6/7/2007
5728	22	8/2/2008
5751	13, Geçici Madde 3 ve 4	2/4/2008
6537	1, 2, 3, 8, 8/A, 8/B, 8/C, 8/Ç, 8/D, 8/E, 8/F, 8/G, 8/Ğ, 8/H, 8/I, 8/İ, 8/J, 8/K, 13, 14, 17, Geçici Madde 5, Ek-1 Sayılı Liste	15/5/2014
7061	17	5/12/2017
7139	3, 8, 17	28/4/2018
KHK/700	8/A, 8/D, 14, 15, Altıncı Bölüm başlığı, 24	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 6306
Kabul Tarihi : 16/5/2012
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 31/5/2012 Sayı : 28309
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 52

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Tanımlar

MADDE 2- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
 - b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
 - c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,⁽²⁾
 - ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,⁽¹⁾
 - d) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,
 - e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ifade eder.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu bentte yer alan "Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle bu bentte yer alan " Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama

Tespit, taşınmaz devri ve tescil

MADDE 3- (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. **(İptal yedinci ve sekizinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.) (...)⁽¹⁾**

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmek hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanî kararıyla,⁽²⁾

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak,⁽³⁾

Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) **(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.) (...)** Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(1) Söz konusu İptal Kararı Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu bentte yer alan “, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanî” şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle bu bentte yer alan “Maliye Bakanlığınca” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.⁽¹⁾

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.; Yeniden düzenleme: 14/4/2016-6704/21 md.; İptal: Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı ile.)

(8) (Ek:29/11/2018-7153/21 md.) Bakanlık, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebilir. Mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre aşağıdaki idari yaptırımlar uygulanır.

a) Yazılı uyarı cezası verilecek fiiller:

1) Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden tespit edilen eksikliklerin verilen süre içerisinde düzeltilmemesi

2) Yapı maliki olmayan birinin talebine istinaden riskli yapı tespiti yapılması

3) Daha önce riskli yapı tespitine konu edilmiş bir yapı hakkında ikinci kez riskli yapı tespiti yapılması

b) 15.000 Türk lirası idari para cezası verilecek fiiller:

1) İki kere yazılı olarak uyarı cezası alınmasından sonra, uyarı cezasını gerektiren başka bir fiilin tespit edilmesi

2) Riskli yapı tespitinde yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınarak hesap yapılması neticesinde riskli bir yapının risksiz veya risksiz bir yapının riskli olarak tespit edilmiş olması

3) Yapıda teknik inceleme yapılmadan riskli yapı tespit raporu hazırlanması

c) Lisans iptali cezası verilecek fiiller:

1) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması

2) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi

(1) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle bu bendinde yer alan "Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

3) Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması

4) Daha önce üç defa idari para cezası alınmış olması

ç) Riskli yapı tespiti yapmak üzere lisanslandırılmış olan 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları, 4708 sayılı Kanuna göre belirli bir süre ile yeni iş almaktan men cezası almaları durumunda aynı süre içerisinde riskli yapı tespiti faaliyetinde de bulunamazlar. Yapı denetim kuruluşları ile laboratuvar kuruluşlarının 4708 sayılı Kanuna göre izin belgelerinin iptal edilerek faaliyetlerine son verilmesi durumunda riskli yapı tespiti lisansları da iptal edilir.

(9) **(Ek:29/11/2018-7153/21 md.)** Sekizinci fıkrada öngörülen cezalar, ilgili lisanslı kurum veya kuruluşun savunması alınarak verilir ve yazılı olarak tebliğ edilir. İdari para cezaları, tebliğinden itibaren bir ay içinde ödenir. Süresinde ödenmeyen idari para cezaları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir. İdari para cezasına karşı otuz gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. İtirazlar, zaruret olmayan hâllerde evrak üzerinden incelenerek en kısa süre içinde karara bağlanır. İtiraz üzerine verilen mahkeme kararları kesindir. İdari para cezası her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Bu suretle idari para cezasının hesabında bir Türk lirasının küsuru dikkate alınmaz.

(10) **(Ek:29/11/2018-7153/21 md.)** Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar, yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarda tespit edilen eksiklikleri tamamlayınca kadar faaliyetlerine devam edebilirler.

(11) **(Ek:29/11/2018-7153/21 md.)** Lisansı iptal edilen kuruluşun ortakları, bu kuruluşteki hisselerini devretseler dahi beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamazlar, bunların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez ve riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

(12) **(Ek:29/11/2018-7153/21 md.)** Lisanslı kuruluşlara iki kez sekizinci fıkranın (b) bendinin (2) ve (3) numaralı alt bentleri uyarınca para cezası verilmesine sebep olan mühendisler ile mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan mühendisler, üç yıl süre ile başka bir lisanslı kurum ve kuruluşta görev alamaz, başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamaz ve bunların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez. Bu mühendislerin durumu ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odası, bu mühendisler hakkında kendi mevzuatına göre işlem yaparak neticesini Bakanlığa bildirir.

Tasarrufların kısıtlanması

MADDE 4- (1) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile. Yeniden düzenleme: 14/4/2016-6704/22 md.) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.

(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.⁽¹⁾

(3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Tahliye ve yıktırma

MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. **(Değişik cümle:29/11/2018-7153/22 md.)** Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) **(Değişik:29/11/2018-7153/22 md.)** Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. **(Ek cümle:29/11/2018-7153/22 md.)** Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir.

⁽¹⁾ 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle bu fıkrafta yer alan "Maliye Bakanlığınca" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

(5) (İptal birinci ve ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.)⁽¹⁾

Uygulama işlemleri

MADDE 6- (1) (Değişik: 14/4/2016-6704/23 md.) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların siciline bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. **(Değişik cümleler:29/11/2018-7153/23 md.)** Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır. **(Ek cümle:29/11/2018-7153/23 md.)** Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsalarının veya arsa paylarının Kanun uyarınca satış yapılınca kadar, anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur.

(1) Söz konusu İptal Kararı Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmiştir.

Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu siciline idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.⁽¹⁾

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

(1) 14/4/2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle bu fıkra "yürütülmesi" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler" ibaresi eklenmiştir.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.⁽¹⁾⁽²⁾

(5) Bakanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,⁽²⁾

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşıma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye,

e) **(Ek:29/11/2018-7153/23 md.)** Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

f) **(Ek:29/11/2018-7153/23 md.)** Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye,

g) **(Ek:29/11/2018-7153/23 md.)** Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya,

ğ) **(Ek:29/11/2018-7153/23 md.)** Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya,

yetkilidir. **(Değişik cümle:29/11/2018-7153/23 md.)** (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir. **(Ek cümleler:29/11/2018-7153/23 md.)** Kanun kapsamında Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazlardan hak sahiplerine verilecek olanlar dışındaki taşınmazların kiralama ve satışı 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinden istisnadır. Bakanlık, kiralama ve satış işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

(1)2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu fıkra da yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle dördüncü fıkra da yer alan “konutların” ibaresi “bağımsız bölümlerin” şeklinde, beşinci fıkranın (a) bendinde yer alan “yapılara” ibaresi “alanlara” şeklinde değiştirilmiştir.

(6) **(Değişik:29/11/2018-7153/23 md.)** Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.⁽²⁾

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. **(İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.) (...)**

(10) **(İptal: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.)**

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.⁽³⁾

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler

Dönüşüm gelirleri

MADDE 7- (1) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak gelir kaydedilir:

a) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi.

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Cumhurbaşkanınca kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar.⁽¹⁾

c) İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu bentte yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan "Maliye Bakanlığınca" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

ç) (Ek:29/11/2018-7153/24 md.) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi gelirinin yüzde onu.

(2) İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen dönüşüm gelirleri karşılığı tutar, Bakanlık bütçesinde özel ödenek olarak öngörüldür. Ödenek tutarını aşan gelir gerçekleştirmeleri karşılığında ödenek eklemeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir. Özel gelir ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçelerine devren gelir ve ödenek kaydetmeye Cumhurbaşkanlığı yetkilidir.⁽¹⁾

(3) Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde özel ödenek dışındaki mevcut veya yeni açılacak tertiplere, genel bütçenin diğer tertiplerinden ödenek aktarmaya Cumhurbaşkanlığı yetkilidir. Bu tertiplerde yılı içinde kullanılmayan tutarlar, ertesi yıla devredilemez.⁽¹⁾

(4) Bu madde kapsamındaki ödenekler, Bakanlığın merkez muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılacak suretiyle kullanılır. Bakanlığın dönüşüm faaliyetlerine ilişkin giderleri, 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalınmaksızın çalıştırılacak sözleşmeli personel giderleri de dâhil olmak üzere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Bu madde kapsamındaki ödenekler ile dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kullanımlar yılı yatırım programı ile ilişkilendirilmez.

(5) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere;

a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hasılat,

b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler,

c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullanılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları,

ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler,

dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığın merkez muhasebe birimine aktarılır. Bu Kanun kapsamındaki uygulamalara yönelik olarak Bakanlık tarafından sağlanacak kredilerin vadesi geçtiği hâlde geri ödenmeyen kısımları, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.

(6) (Değişik:29/11/2018-7153/24 md.) Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak veya edinilecek konut ve işyerlerine ilişkin olarak, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler ile Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere İdarece İller Bankası Anonim Şirketten veya bankalardan kullanılacak kredilere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca belirlenir. Bu fıkra uyarınca hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesi ile 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinde belirtilen konut finansmanı amaçlı kredilerden sayılır.

(1) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle bu fıkralarda yer alan "Maliye Bakanı" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(7) Bakanlık, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesi, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanımı, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesi, giderleştirilmesi, muhasebeleştirilmesi, denetimi ve özel hesabın işleyişine ilişkin diğer usul ve esasları, Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.⁽¹⁾

(8) Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.

(9) **(Değişik:29/11/2018-7153/24 md.)** Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

(10) **(Değişik:29/11/2018-7153/24 md.)** Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.

(11) Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.

(1) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle bu fıkra da yer alan "Maliye" ibaresi "Hazine ve Maliye" şeklinde değiştirilmiştir.

(12) Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.

(13) Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanunun amaçları dışında kullanılamaz.

Çeşitli hükümler

MADDE 8- (1) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.)

(2) **(Değişik:29/11/2018-7153/25 md.)** Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ve 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilir.

(3) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(4) Bakanlık, TOKİ ve İdare; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 657 sayılı Kanun ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırabilir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar Cumhurbaşkanınca belirlenir.⁽¹⁾

(5) Bu Kanun kapsamındaki işler ile ilgili olarak valilikler, belediyeler ve diğer kamu kurumları personelinin Bakanlık emrinde geçici olarak görevlendirilenler hakkında 657 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan süre sınırlaması uygulanmaz.

(6) **(Değişik:29/11/2018-7153/25 md.)** Bu Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları ile riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yürütülecek projelerin yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumu Bakanlıkça belirlenir. Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.

(7) Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir.

(8) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları inceleyip karara bağlayacak teknik heyetlerde üniversiteler tarafından görevlendirilecekler, fiilen görev yaptıkları her gün için, (4.000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir. Bir ayda fiilen görev yapılan gün sayısının beşi aşması hâlinde, aşan günler için huzur hakkı ödenmez.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu fıkra da yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(9) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında uyarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır. Bu yayınlar, asgari otuz dakikası 17:00-22:00 saatleri arasında olmak üzere, 08:00-22:00 saatleri arasında yapılır ve yayınların kopyaları her ay düzenli olarak Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna teslim edilir. Bu saatler dışında yapılan yayınlar, aylık doksan dakikalık süreye dâhil edilmez. Bu programlar, Bakanlık, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile bilimsel kuruluşlar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya sivil toplum kuruluşları tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Hazırlanan programların, Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra Radyo ve Televizyon Üst Kurulu tarafından radyo ve televizyonlarda yayınlanması sağlanır. Bu fıkra kapsamında yapılan yayınlar için herhangi bir bedel ödenmez. Bu yayınların ve sürelerinin denetimi Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna yapılır.

Uygulanmayacak mevzuat

MADDE 9- (1) (İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.) (...) Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

(2) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.)

(3) 2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler

MADDE 10- (31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 11- (20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 12- (4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 13- (2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 14- (3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 15-16 - (16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 17- (3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 18- (19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 19- (29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 20- Ekli (1) sayılı listedeki kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait bölümüne eklenmiştir.⁽¹⁾

MADDE 21- (26/1/2011 tarihli ve 6107 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

MADDE 22- (23/9/1980 tarihli ve 2302 sayılı Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiş ve 11/8/1983 tarihli ve 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununun 104 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.)

MADDE 23- 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

⁽¹⁾ Bu maddede yer alan kadrolarla ilgili olarak 31/5/2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete'ye bakınız.

EK MADDE 1- (Ek: 14/4/2016-6704/25 md.)

(1) a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar,

fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.⁽¹⁾

(2) a) Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz.

b) Birinci fıkranın (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.

Devir ve tahsislerin iptali

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 775, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için TOKİ'ye, İdareye ve diğer kamu idarelerine tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazların tahsisleri resen kaldırılır ve devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil ve Bakanlığın talebi üzerine bu Kanunun öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

Gerçekleşen dönüşüm gelirleri

GEÇİCİ MADDE 2- (1) 7 nci maddede belirtilen dönüşüm gelirlerinden 2012 yılında gerçekleşen tutarlar, genel bütçenin (B) işaretli cetveline özel gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen bu tutarlar karşılığında Bakanlık bütçesine özel ödenek kaydetmeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir.

İdari yaptırımlara ilişkin geçiş hükümleri**GEÇİCİ MADDE 3- (Ek:29/11/2018-7153/26 md.)**

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce;

a) Lisanslı kurum ve kuruluşlar tarafından bu Kanuna aykırı olarak işlenmiş fiiller nedeniyle uygulanması gereken idari yaptırımlarda lehe olan hüküm uygulanır.

b) Lisanslı kurum ve kuruluşlara verilmiş olan uyarı cezaları idari para cezası bakımından tekerrüre esas alınmaz.

Yürürlük

MADDE 24- (1) Bu Kanunun;

a) 19 uncu maddesinin (a) bendi ile değiştirilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 23 üncü maddesi yayımı tarihinden onbir yıl sonra,⁽²⁾

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 25- (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196 ncı maddesiyle bu fıkrafta yer alan "Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 27/3/2015 tarihli ve 6639 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle bu bentte yer alan "üç yıl" ibaresi "altı yıl" olarak değiştirilmiş olup, daha sonra 19/4/2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun 55 inci maddesi ile bu bentte yer alan "altı yıl" ibaresi "onbir yıl" şeklinde değiştirilmiştir.

**6306 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA
ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO**

Değiştiren Kanunun / İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	6306 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı	6, 9	1/3/2014
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı	3 üncü maddenin birinci fıkrasının yedinci ve sekizinci cümleleri, 4 üncü maddenin birinci fıkrası, 5 inci maddenin beşinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri	26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra
	3 üncü maddenin dördüncü, yedinci fıkraları, 6 ncı maddenin dokuzuncu fıkrasının ikinci cümlesi ve 10 uncu fıkrası, 8 inci maddenin birinci fıkrası, 9 uncu maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi ve ikinci fıkrası	26/7/2014
6639	24	15/4/2015
6704	3, 4, 6, 7, EK MADDE 1	26/4/2016
Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı	3 üncü maddenin yedinci fıkrası	11/1/2018
7139	24	28/4/2018
KHK/700	2, 3, 5, 6, 7, 8, EK MADDE 1	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)
7153	2,3, 4, 5, 6, 7, 8, Geçici Madde 3	10/12/2018

KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun Numarası : 2942
Kabul Tarihi : 4/11/1983
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 8/11/1983 Sayı : 18215
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 22 Sayfa : 843

Bu Kanun ile ilgili olarak Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren yönetmelik için, "Yönetmelikler Külliyesi" nin kanunlara göre düzenlenen nümerik fihristine bakınız.



BİRİNCİ KISIM
 Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM
 Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

Madde 1 – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

Tanımlar

Madde 2 – Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,
 - b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi,
- İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM
 Kamulaştırmanın Oluşturulması

Kamulaştırma şartları

Madde 3 – İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. ⁽¹⁾

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkra da yer alan “kanunlarla” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle” ibaresi eklenmiştir.

Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. ⁽¹⁾

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

(Ek fıkra: 24/4/2001 - 4650/1 md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

İrtifak hakkı kurulması

Madde 4 – Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

(Ek fıkra : 10/9/2014 - 6552/99 md.) Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. **(İptal üçüncü cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile.)** (...) Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz. ⁽²⁾

Kamu yararı kararı verecek merciler

Madde 5 – Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 27/3/2015 tarihli ve 6639 sayılı kanunun 28 inci maddesiyle bu fıkra da yer alan "raylı taşıma sistemleri" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile tünel" ibaresi eklenmiştir.

7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanlığı,⁽¹⁾

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanlığı.⁽¹⁾

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

Onay mercii

Madde 6 – Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

Onayı ile tamamlanır.

Cumhurbaşkanı veya bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.⁽²⁾

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, 5 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (10) ve (11) numaralı alt bentlerinde yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanlığı" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanlığı veya bakanlıklar" şeklinde değiştirilmiştir.

Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. **(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.)** İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Satın alma usulü

Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.)

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

(Değişik beşinci fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.) Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

(Değişik altıncı fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.) İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Kadastro görmemiş yerlerde tespiti işlemi

Madde 9 – İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29 uncu maddeye göre ödeme yapılır.

İKİNCİ KISIM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler ⁽¹⁾

BİRİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve İdare Adına Tescil, Bedelin Tespiti Esasları ⁽²⁾

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili ⁽³⁾

Madde 10 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/5 md.)

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

(1) Bu kısım başlığı; “Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; “Kamulaştırma Bedelinin Tespiti” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; “Kıymet takdiri komisyonları” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfi, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,

Belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkrının ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

(Değişik sekizinci fıkra: 19/4/2018-7139/26 md.) Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaşması halinde kamulaştırma bedeli olarak anlaşılan miktar peşin ve nakit olarak, hak sahibi adına bankaya yatırılır. Tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit edilen bedelden az olması durumunda hâkim tarafından tespit edilen bedel, fazla olması durumunda idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedel, peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, kalanı ise bedele ilişkin kararın kesinleşmesine kadar üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılmak ve kesinleşen karara göre hak sahibine verilmek üzere mahkemece belirlenecek banka hesabına yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına, hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit ettiği bedelden fazla olması halinde fazla olan tutarın bloke edildiğine veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklıdır. İstinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen kamulaştırma bedeli, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması durumunda aradaki fark ilgisinden talep edilir. İdare tarafından hak sahibi adına yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye ilişkin yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz.

(Ek fıkra: 11/4/2013-6459/6 md.) Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanunî faiz işletilir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda mahkemece, kamulaştırma bedelinin üçer aylık vadeli hesaba dönüştürülerek nemalandırılması amacıyla gerekli tedbirler alınır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal, tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilisiksi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin davetiye ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerekçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:⁽¹⁾⁽⁴⁾

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini ekteleyebilecek bütün nitelik ve unsarlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) ⁽²⁾ mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini. ⁽²⁾
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

- h) Yapılarda, (...) ⁽³⁾ resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) **(Değişik: 19/4/2018-7139/27 md.)** Bu fıkrada belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. ⁽⁴⁾

(1) Bu madde başlığı; "Kıymet takdiri esasları" iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bentte yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(3) Bu arada yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 9/4/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.

(4) 3/11/2016 tarihli ve 6754 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasına "ilgililerin beyanını da dikkate alarak" ibaresinden sonra gelmek üzere "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun," ibaresi eklenmiştir.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Kısmen kamulaştırma

Madde 12 – Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

(Değişik altıncı fıkra: 21/3/2018-7103/27 md.) Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, kamulaştırma işleminin tamamlandığına ilişkin ilanın indirildiği tarihten itibaren bir yıl içinde sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulup bozulmadığı, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olup olmadığı yönlerinden ilgili valilikte kurulan komisyon tarafından incelenir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulduğuna ve taşınmaz maldan yararlanılmasının mümkün olmadığına karar verilmesi halinde taşınmaz mal kamulaştırmaya tabi tutulur. Taşınmaz mal sahibinin bu kapsamda açacağı davalarda ilgili valilik komisyonuna başvurulması dava şartıdır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin hususlar Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulan yönetmelikle düzenlenir. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 nci ve 23 üncü maddeler uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir. ⁽¹⁾

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu siciline idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Dava Hakkı ve Bilirkişiler⁽²⁾

Tebliğat

Madde 13 – (Mülga: 24/4/2001-4650/21 md.)

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkarda yer alan “İçişleri, Maliye, Çevre ve Şehircilik, Gıda, Tarım ve Hayvancılık ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıklarının görüşü alınmak suretiyle Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne bağlı bulunduğu Bakanlıkça hazırlanarak Bakanlar Kurulunca bir yıl içinde” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; “Tebliğ İşlemleri, Dava Hakkı ve Bilirkişiler” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

*Dava hakkı***Madde 14 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/7 md.)**

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

*Bilirkişiler***Madde 15 – (Değişik: 3/11/2016-6754/39 md.)**

Bu Kanun uyarınca mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seçilir ve bunlar hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ilgili maddeleri uygulanır.

Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur. Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar bakımından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir.

Bilirkişilerin uzmanlık alanları, kamulaştırılacak taşınmazın niteliği göz önüne alınarak belirlenir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 inci ve 12 nci maddelerde yer alan hükümlere göre tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

ÜÇÜNCÜ KISIM

*Aynın İhtilaflı Bulanması Tescil ve Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz
Malın Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve
Zilyedin Hakları ⁽¹⁾*

BİRİNCİ BÖLÜM

Elkoyma

Acele işlerde elkoyma ve tescil

Madde 16 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

İKİNCİ BÖLÜM

Aynın İhtilaflı Olması ve Tescil ⁽²⁾

Tapulu taşınmaz mallarda tescil

Madde 17 – (Mülga: 24/4/2001 - 4650/21 md.)

Aynın ihtilaflı bulunması ⁽³⁾

Madde 18 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/10 md.)

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmaz malın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmaz malın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrusu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilaflıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz mal hakkındaki mülkiyet ihtilaflı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilaflıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takibeden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

(1) Bu kısım başlığı; “Acele Elkoyma, Tescil İşlemleri ve Aynın Çekişmeli Olması” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüm başlığı; “Tescil Aynın Çekişmeli Olması” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) Bu madde başlığı; “Aynın çekişmeli bulunması” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

Madde 19 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/11 md.)

İdare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun tespiti halinde, 9 uncu madde gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve 10 uncu madde uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmaz malın kamulaştırma bedelini 10 uncu maddede belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisi hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmaz malın durumu, o yerine en büyük mal memuruna bildirilmekle beraber, taşınmaz malın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
 - b) Zilyedin kimliği,
 - c) Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
 - d) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
 - e) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği,
- Belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açmak hakkını düşürmez.

(Ek fıkra: 26/5/2004-5177/35 md.) Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

DÖRDÜNCÜ KISIM
Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma
BİRİNCİ BÖLÜM
Boşaltma

Taşınmaz malın boşaltılması

Madde 20 – (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/12 md.) Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. ⁽¹⁾

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulmaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

İdarenin tek taraflı vazgeçmesi

Madde 21 – İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

Vazgeçme, iade ve devir ⁽²⁾

Madde 22 – (Değişik birinci fıkra: 24/4/2001 - 4650/13 md.) Kamulaştırmanın (...) ⁽³⁾ kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarına 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. **(Değişik ikinci ve üçüncü cümleler: 10/9/2014 - 6552/100 md.)** Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçıları, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. **(Mülga dördüncü cümle: 10/9/2014-6552/100 md.)**

(1) Bu fıkra yer alan; “16, 17 ve 19 uncu maddelere dayanılarak” ibaresi, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 12 nci maddesiyle “Bu Kanun uyarınca” şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) Bu madde başlığı “Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir” iken, 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(3) 10/9/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunun 100 üncü maddesiyle bu fıkra yer alan; “ve bedelinin” ibaresi metinden çıkarılmıştır.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz.

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır.

Mal sahibinin geri alma hakkı

Madde 23 – Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçılar kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.⁽¹⁾

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçıları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele Kamulaştırma

BİRİNCİ BÖLÜM

Hasar

Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

Madde 24 – 21, 22 ve 23 üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmüş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23 üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözülür.

(1) 10/9/2014 tarihli ve 6552 sayılı Kanunun 100 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan; “ikinci” ibaresi “dördüncü” şeklinde değiştirilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

*Tebliğ ile Doğacak Haklar ve Borçlar**Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi***Madde 25 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/14 md.)**

Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

(Ek fıkra: 12/7/2013-6495/27 md.) Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılamak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. **(Değişik üçüncü cümle: 19/4/2018-7139/28 md.)** Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yıl olup, bu süre Cumhurbaşkanı tarafından bir defaya mahsus olmak üzere beş yıl süre ile uzatılabilir. ⁽¹⁾

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

*Trampa Yolu ve Acele Kamulaştırma**Trampa yolu ile kamulaştırma*

Madde 26 – Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkarda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

Acele kamulaştırma

Madde 27 – 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (**Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.)** 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (**Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.)** 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. ⁽¹⁾⁽²⁾

(**Ek fıkra: 19/4/2018-7139/29 md.)** Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20 nci madde uyarınca boşaltılır.

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

ALTINCI KISIM

*Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve
İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri*

BİRİNCİ BÖLÜM

*Bedelsiz Kullanma ve Giderler**Bedelsiz kullanma yetkisi*

Madde 28 – Milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir.

Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler bakanlıkları ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

(1) Bu fıkrafta yer alan; sırasıyla, “11 ve 12 nci” ve “milli bir bankaya” ibareleri; “10 uncu” ve “10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya” şeklinde 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkrafta yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.

*Giderlerin ödenmesi***Madde 29 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/16 md.)**

10 uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

İKİNCİ BÖLÜM*Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri**Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri***Madde 30 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/17 md.)**

Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılama da mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

(Ek fıkra: 20/8/2016-6745/32 md.) İçişleri Bakanlığının güvenlik gerekçesiyle ihtiyaç duyduğu, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve il özel idareleri dâhil mahalli idareler ve diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar, kaynak veya irtifak hakları, Cumhurbaşkanlığı kararıyla resen Hazine adına tescil ve İçişleri Bakanlığına tahsis edilir. Taşınmazın bedeli, tescil işleminden itibaren altmış gün içinde bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen kriterler de dikkate alınmak suretiyle valiliklerce resen tespit edilir. Bedele ilişkin itirazlar Danıştaya yapılır. İtirazlar tescil işlemini durdurmaz. Mahkemelerce ihtiyati tedbir ve yürütmenin durdurulması kararları verilemez, 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Bu taşınmazlara ilişkin olarak ihtiyaç duyulan imar planı değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resen yapılır veya yaptırılır. ⁽¹⁾

YEDİNCİ KISIM

Yasak İşler ve Ceza Hükümleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Yasak İşler

Yasak işler ve eylemler

Madde 31 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/18 md.)

Aşağıda yazılı işler ve eylemler yasaktır.

- a) 15 inci madde uyarınca oluşturulan bilirkişilerin, kendilerine mahkemece takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,
- b) Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.
- c) Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi.
- d) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının nakden veya başka bir şekilde, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödemesi.
- e) Kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olacağının kararlaştırılması.
- f) Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan fiillerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.

İKİNCİ BÖLÜM

Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri

Görevli kişilerin suçları

Madde 32 – Bu Kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, Devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki verilecek cezalar; o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 86 ncı maddesiyle, bu fıkarda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

*Cezalar***Madde 33 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/19 md.)**

Fiilleri daha ağır cezayı gerektiren ayrı bir suç teşkil etmediği takdirde, bu Kanunun 31 inci maddesinin (a) bendine aykırı hareket edenler iki yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve iki milyar liradan dört milyar liraya kadar; (d), (e) ve (f) bentlerine aykırı hareket edenler ise, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve beşyüz milyon liradan bir milyar liraya kadar ağır para cezasıyla, (b) ve (c) bentlerine aykırı hareket edenler, altı aydan iki yıla kadar hapis ve ikiyüz milyon liradan dört yüz milyon liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar. Bu maddedeki para cezaları her yıl 1/3/1926 tarihli ve 765 sayılı TürkCeza Kanununun ek 2 nci maddesi hükümleri uyarınca artırılır.

SEKİZİNCİ KISIM*Çeşitli Hükümler**Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı*

Madde 34 – Mal sahiplerinin 31 inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler:

Madde 35 – İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali

Madde 36 – Kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlandı tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayanların tescillerinin sağlanmasından sonra, kamulaştırılan yer için herhangi bir nedenle gerçek ve tüzelkişiler adına yenisinden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin isteği üzerine hakim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir.

Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir.

Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü

Madde 37 – Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözülmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

Hak düşürücü süre

Madde 38 – (İptal: Ana.Mah.'nin 10/4/2003 tarih ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile)

*Vergilendirme***Madde 39 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/20 md.)**

Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli, kamulaştırmanın yapıldığı yıla ait vergi değeri yerine geçer ve bu değer üzerinden cezalı emlak vergisi tarhiyatı yapılır.

Kaldırılan ve saklı tutulan hükümler

Madde 40 – 31/8/1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri, 8/7/1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5 inci maddesi ile 21/1/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7/3/1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15/4/1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalıçarşısının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

İstimlak Kanununa yapılan atıflar

Madde 41 – Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu Kanuna veya bu Kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

Ek Madde 1- (Ek: 20/8/2016-6745/33 md.)

Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir.

Birinci fıkra uyarınca dava açılması hâlinde taşınmazın ya da üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, mahkemece; bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılarak, taşınmazın hukuken tasarrufunun kısıtlandığı veya fiilen el konulduğu tarihteki nitelikleri esas alınmak suretiyle tespit edilir ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir.

Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar hakkında açılacak dava ve takiplerde, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılan ancak henüz karara bağlanmayan veya kararı kesinleşmeyen davalara bu madde hükümleri, kesinleşen ancak henüz ödemesi yapılmayan kararlar hakkında ise geçici 6 ncı maddenin üçüncü, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca ayrılması gereken yüzde iki oranındaki ödenekler, yüzde dört olarak ayrılır. İlave olarak ayrılan yüzde iki oranındaki ödenekler, münhasıran bu ek madde ile geçici 11 inci ve geçici 12 nci maddeler kapsamında yapılacak ödemelerde kullanılır. Yapılacak ödemelerin toplam tutarının ilave olarak ayrılan ödeneğin toplamını aşması hâlinde, ödemeler, en fazla on yılda ve geçici 6 ncı maddenin sekizinci fıkrası hükmüne göre yapılır.

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

Geçici Madde 2 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

Geçici Madde 3 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22 nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır.

Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

Geçici Madde 4 – 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı Kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzelkişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyed veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 5 – (Ek: 24/4/2001 - 4650/21 md.) Bu Kanunun değişik 15 inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılıncaya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

Kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespiti⁽¹⁾

Geçici Madde 6 – (Ek: 18/6/2010-5999/1 md.; Değişik: 24/5/2013-6487/ 21 md.)

Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veya hıfzı irfak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.

İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irfak hakkının idarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile, tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.

(1) 24/5/2013 tarihli ve 6487 sayılı Kanunun 21 inci maddesi ile bu maddenin başlığı “Kamulaştırmaksız el koyma sebebiyle tazmin” iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir.

Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır ve uzlaşmaya varılıp varılmadığı, malik veya temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanan bir tutanağa bağlanır. Bu tutanak ile uzlaşma görüşmelerine ilişkin bilgi ve belgeler, açılacak davalarda taraflar aleyhine delil teşkil etmez. Uzlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türünü, tanınma şart ve usullerini, nakdi ödemede bulunulacak ise miktarını ve ödeme şartları ile taşınmazların tesciline veya terkinine dair muvafakati de ihtiva eden bir sözleşme akdedilerek bu sözleşme çerçevesinde işlem yapılır ve uzlaşma konusu taşınmazlar resen tapuya tescil veya terkin edilir.

Uzlaşılan bedel, bütçe imkanlarıdâhilinde sonraki yıllara sâri olacak şekilde taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme süresince, 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine ilişkin Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir.

İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı takdirde, uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir. Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. Tescile veya terkinine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.

Bu madde kapsamında açılan davalarda mahkeme ve icra harçları ile her türlü vekalet ücretleri bedel tespiti davalarında öngörülen şekilde maktu olarak belirlenir.

Kesinleşen mahkeme kararlarına istinaden bu madde uyarınca ödemelerde kullanılmak üzere, ihtiyaç olması hâlinde, merkezi yönetim bütçesine dâhil idarelerin yılı bütçelerinde sermaye giderleri için öngörülen ödeneklerinin (Milli Savunma Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı bütçelerinin güvenlik ve savunmaya yönelik mal ve hizmet alımları ile yapım giderleri için ayrılan ödeneklerin) yüzde ikisi, belediye ve il özel idareleri ile bağlı idareleri için en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının, diğer idareler için en son kesinleşmiş bütçe giderleri toplamının en az yüzde ikisi oranında yılı bütçelerinde pay ayrılır. Kesinleşen alacakların toplam tutarının ayrılan ödenegin toplam tutarını aşması hâlinde, ödemeler, sonraki yıllara sâri olacak şekilde, garameten ve taksitlerle gerçekleştirilir. Taksitlendirmede, bütçe imkanlarıyla alacakların tutarları dikkate alınır. Taksitli ödeme süresince, 3095 sayılı Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir. İdare tarafından, mahkeme kararı gereğince nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları da teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Bu maddenin bedele ilişkin hükümleri, vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmasız el koymadan dolayı açtıkları tazminat davası süre bakımından dava hakkının düştüğü gerekçesiyle reddedilmiş olanlar hakkında da uygulanır. Evvelce açtıkları davalar sonunda tazminat almaya hak kazanmış veya süre dışındaki sebeplerden dolayı davaları reddedilmiş olanlar hakkında bu madde hükümleri uygulanmaz. Ancak, gerek iç hukuka ve gerekse milletlerarası hukuka göre evvelce açtıkları davalar sonunda hak kazanmış oldukları tazminat henüz ödenmemiş olanlara, idare tarafından nakdi ödeme yerine, üçüncü fıkrada belirtilen diğer uzlaşma yolları teklif edilebilir ve bu maddenin uzlaşmaya ilişkin hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Vuku bulduğu tarih itibarı ile bu maddenin kapsamında olan kamulaştırmasız el koymadan dolayı bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce tazmin talebiyle dava açmış olanlar; bu madde hükümlerine göre uzlaşma yoluna gitmeyi isteyip istemediklerini bu maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içinde idareye ve mahkemeye verecekleri dilekçeler ile bildirebilirler. Uzlaşma talebi üzerine, uzlaşma görüşmelerinin neticesine kadar dava bekletilir; uzlaşmamaması hâlinde, uzlaşmazlık tutanağının mahkemeye sunulmasından sonra davaya devam edilir. **(Mülga üçüncü cümle: 20/8/2016-6745/34 md.)** Bu madde hükümleri karara bağlanmamış veya kararı kesinleşmemiş tüm davalara uygulanır. Kararı kesinleşen davalara ise, bu maddenin yalnızca sekizinci fıkra hükümleri uygulanır.

Bu madde uyarınca ödenecek olan bedelin tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez.

(İptal onikinci fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile.)

(İptal onüçüncü fıkra: Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile.)

(Ek fıkra: 3/11/2016-6754/40 md.) Bu madde uyarınca açılacak davalarda 15 inci maddede düzenlenen bilirkişiliğe ilişkin hükümler uygulanır.

Geçici Madde 7 – (Ek: 24/5/2013-6487/ 22 md.; İptal; Anayasa Mahkemesi'nin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı ile)⁽¹⁾

Geçici Madde 8 – (Ek: 12/7/2013-6495/28 md.)

Bu Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi hükmü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmazların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmazların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır.

Geçici Madde 9 – (Ek: 10/9/2014-6552/101 md.)⁽²⁾

Bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen veya eklenen bu Kanunun (...) ⁽²⁾ 23 üncü maddesinin üçüncü fıkrası hükmü; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri nedeniyle, kamulaştırılan taşınmaz malların eski malikleri veya mirasçıları tarafından bu taşınmaz malların geri alınması, bedel veya tazminat talebiyle açılan ve henüz kesinleşmeyen davalarda da uygulanır. Bu maddenin uygulanması nedeniyle reddedilen davaların yargılama giderleri davalı idare tarafından ödenir. ⁽²⁾

(1) Söz konusu İptal Kararı Resmî Gazete'de yayımlandığı 13/3/2015 tarihinden başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmiştir.

(2) Bu maddenin birinci cümlesinde yer alan "...22 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkra hükümleri ile..." ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Geçici Madde 10 – (Ek: 4/4/2015-6645/12 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma nedeniyle idarece ödenmiş olan ancak kesinleşen yargı kararları gereği geri ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinin; borçlusuna bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce idarece tebliğ edilmiş olması hâlinde bu Kanunun yayımını izleyen aydan başlamak üzere altı ay içinde, tebliğ edilmemiş olması hâlinde ilgisine tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde ödenmesi şartıyla kamulaştırma bedeliyle birlikte ödenmesi gereken faizin tahsilinden vazgeçilir. Şu kadar ki, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak tebligatlarda ödeme için verilen üç aylık sürenin bu maddede yer alan altı aylık sürenin içinde kalması hâlinde üç aylık süre altı aylık sürenin bitim tarihine kadar uzar. Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır, icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

Geçici Madde 11- (Ek: 20/8/2016-6745/34 md.)

Bu Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında kalan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında aynı fıkra da belirtilen süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren başlar.

Bu Kanunun ek 1 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü, bu madde kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin dava ve takipler hakkında da uygulanır.

Geçici Madde 12- (Ek: 20/8/2016-6745/35 md.)

24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değeri; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkra hükümleri, bu madde kapsamındaki davalar ve icra takipleri için de uygulanır. Devam eden dava ve icra takipleri ise, bu madde hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Geçici Madde 13- (Ek: 21/3/2018-7103/28 md.)

Bu Kanunun 12 nci maddesinin altıncı fıkrası hükümleri, görülmekte olan davalarda da uygulanır ve dava, dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddedilerek, dava açanların dosyalarının mahkeme tarafından ilgili valilik komisyonuna gönderilmesine karar verilir. Reddedilen davalarda yargılama gideri kamu üzerine bırakılır ve davalı idare lehine vekâlet ücretine hükmedilmez.

Geçici Madde 13- (Ek: 19/4/2018-7139/30 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla kamulaştırma sebebiyle idarece ödenmiş olan ancak istinaf ve temyiz incelemesi sonucu kesinleşen yargı kararları uyarınca geri ödenmesi gereken kamulaştırma bedellerine ilişkin idare tarafından yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye dair yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz. Geri ödemeye ilişkin yazının bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce borçlusuna idarece tebliğ edilmiş olması veya borçlu hakkında icra takibine başlanmış olması halinde bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar ödenmemiş olan alacaklar için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içerisinde ödenmesi şartıyla faizin tahsilinden vazgeçilir.

Bu madde hükmünden yararlanan şahıslar bu konuyla ilgili dava açamazlar. Bu şahıslar hakkında başlatılmış icra takipleri ödeme süresince durur, ödemeyi müteakip sonlandırılır; icra ve yargılama masrafları talep edilmez.

Madde 42 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 43 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.



**4/11/1983 TARİHLİ VE 2942 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN
HÜKÜMLER**

1 – 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun hükmüdür:

Geçici Madde 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, kamulaştırma kararı alınmış ancak henüz tebligata çıkarılmamış kamulaştırmalarda bu Kanun hükümleri, diğerlerinde önceki hükümler uygulanır.

**2942 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA
ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	2942 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
4650	–	5/5/2001
5177	19	5/6/2004
5999	Geçici Madde 6	30/6/2010
6306	15	31/5/2012
Anayasa Mahkemesinin 1/11/2012 tarihli ve E.: 2010/83, K.: 2012/169 sayılı Kararı	Geçici Madde 6	22/2/2013
6427	22	1/3/2013
6459	10	30/4/2013
6487	Geçici Madde 6 ve 7	11/6/2013
6495	22, 25, Geçici Madde 8	2/8/2013
6552	4, 22, 23, Geçici Madde 9	11/9/2014
Anayasa Mahkemesinin 13/11/2014 tarihli ve E.: 2013/95, K.: 2014/176 sayılı Kararı	Geçici Madde 6	13/3/2015
	Geçici Madde 7	13/3/2015 tarihinden başlayarak altı ay sonra (13/9/2015)
6639	4	15/4/2015
6645	Geçici Madde 10	23/4/2015
Anayasa Mahkemesinin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı	4, Geçici Madde 9	11/6/2015
Anayasa Mahkemesinin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı	11	28/6/2016
6745	8, 30, Ek Madde 1, Geçici Madde 6, Geçici Madde 11, Geçici Madde 12	7/9/2016
6754	11, 15, Geçici Madde 6	24/11/2016
7103	12, Geçici Madde 13	27/3/2018
7139	10, 11, 25, 27, Geçici Madde 13	28/4/2018
Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E.: 2016/196 ve K.: 2018/34 sayılı kararı	Geçici Madde 11	25/5/2018
KHK/700	3, 5, 6, 12, 25, 27, 30	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

Kanun Numarası : 634
Kabul Tarihi : 23/6/1965
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih : 2/7/1965 Sayı : 12038
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 4 Sayfa : 2932

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı:

I – Genel kural:

Madde 1 – Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

II – Tarifler:

Madde 2 – Bu Kanuna göre :

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);

b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);

c) **(Değişik: 13/4/1983-2814/1 md.)** Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);

d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme);

Denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:

Madde 3 – Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/1 md.) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/6/2009-5912/1 md.) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.

IV - Ortak yerler:

Madde 4 – Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,⁽¹⁾

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

B) Bağlantılar :

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı:

Madde 5 – Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

(1) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle; bu bende "Temeller ve ana duvarlar," ibaresinden sonra gelmek üzere "taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar," ibaresi eklenmiş ve metne işlenmiştir.

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı:

Madde 6 – Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüfa) hakkı:

I - Ortaklığın giderilmesi:

Madde 7 – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

II- Öncelikle satınalma hakkı:

Madde 8 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983 - 2814/3 md.) Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satınalma hakkını kullanabilirler.

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:

Madde 9 – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması

A) Genel kural:

Madde 10 – Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

(Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/3 md.) Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.

(Değişik dördüncü fıkra: 15/2/2018-7099/4 md.) Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya aşağıdaki fıkralara göre yapılabilir.

(Ek fıkra: 15/2/2018-7099/4 md.) Hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması şartıyla arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin cins değişikliği, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapılır. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.

(Ek fıkra: 15/2/2018-7099/4 md.) Cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılara ilişkin lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, bu büroların bulunmadığı yerlerde kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenecek tescil bildirimini müteakip, yapı kullanma izin belgesini düzenleyen kurum veya kuruluşa gönderilen cins değişikliğine ilişkin tescil bildirimi ve eki belgeler ilgili kurumca yapı kullanma izin belgesi ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Gönderilen belgeler gereğince tapu müdürlüğü tarafından resen cins değişikliği yapılarak tapu siciline tescil sağlanır. Kat irtifakından, kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde bu fıkra hükmü uygulanmaz.

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

(Ek fıkra: 14/11/2007-5711/3 md.) Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü:

Madde 11 – (Değişik: 14/11/2007-5711/4 md.)

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur.

C) Kat mülkiyetinin kurulması:

I - İstem ve belgeler:

Madde 12 – (Değişik: 14/11/2007-5711/5 md.)

Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) **(Değişik: 15/2/2018-7099/5 md.)** Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimari proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı.

c) **(Mülga: 23/ 6/ 2009 -5912/ 2 m d.)**

II - Sözleşme ve tescil:

Madde 13 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/5 md.) Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/6 md.) Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

(Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/6 md.) Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

(Değişik: 13/4/1983-2814/5 md.) Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

D) Kat irtifakının kurulması:

Madde 14 – (Değişik birinci fıkra: 23/6/2009-5912/3 md.) Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.⁽¹⁾

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/6/2009-5912/3 md.) 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.

(Ek fıkra: 14/11/2007-5711/7 md.; Mülga: 23/6/2009-5912/3 md.)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

A) Kat maliklerinin hakları:

I - Bağımsız bölüm üzerinde:

Madde 15 – Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

II - Ortak yerler üzerinde :

Madde 16 – Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

B) Kat irtifakı sahibinin hakları:

Madde 17 – Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler.

(Değişik: 13/4/1983 -2814/7 md.) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

(1) 15/2/2018 tarihli ve 7099 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle; bu fıkrafta yer alan "12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen" ibaresi "12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya

*bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen”
şeklinde değiştirilmiştir.*

(Ek: 13/4/1983 - 2814/7 md.) Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

A) Kat Maliklerinin borçları:

I - Genel kural:

Madde 18 – Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılarla ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

(Mülga son fıkra: 14/11/2007-5711/24 md.)

II - Anayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:

Madde 19 – Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozulğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma :

Madde 20 – **(Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/9 md.)** Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;⁽¹⁾

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

(1) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle bu bentte yer alan "koruma" ibaresinden sonra gelmek üzere ", güçlendirme" ibaresi eklenmiştir.

(Değişik: 13/4/1983-2814/9 md.) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.⁽¹⁾

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

IV - Sigorta anlaşması:

Madde 21 – Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaşılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V - Ortak giderlerin teminatı:

Madde 22 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983 - 2814/10 md.) Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. **(Değişik son cümle: 14/11/2007-5711/10 md.)** 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

(Değişik: 13/4/1983 - 2814/10 md.) Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI - Müsaade mecburiyeti:

Madde 23 – Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.⁽²⁾

(1) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle bu fıkra da yer alan "yüzde on" ibaresi "yüzde beş" olarak değiştirilmiştir.

(2) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle; bu fıkra da yer alan "tesislerin yeniden yapılması" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler" ibaresi eklenmiştir.

Anagayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

VII - Yasak işler:

Madde 24 – Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

(Ek fıkra: 13/2/2011-6111/194 md.) 1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti:

Madde 25 – Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/12 md.) Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davaya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir :

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

(Değişik dördüncü fıkra: 14/11/2007-5711/12 md.) Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları:

Madde 26 – Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/13 md.) Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel kurul:

Madde 27 – Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

B) Yönetim planı:

Madde 28 – Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

(Değişik: 13/4/1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları:

I - Toplantı zamanı:

Madde 29 – Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. **(Ek cümle: 14/11/2007-5711/14 md.)** Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. **(Ek cümle: 14/11/2007-5711/14 md.)** İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

II - Yeter sayı:

Madde 30 – Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/15 md.) Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

III - Oya katılma:

Madde 31 – Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümes-sili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

(Değişik son fıkra: 14/11/2007-5711/16 md.) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

IV - Kararlar:

Madde 32 – Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

V - Hakimin müdahalesi:

Madde 33 – (Değişik birinci fıkra: 14/11/2007-5711/17 md.) Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

(Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/17 md.) Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.

D) Yönetici:

I - Atanması:

Madde 34 – Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atamazlarsa, o geyrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

(Değişik son fıkra: 14/11/2007-5711/18 md.) Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.

II - Yöneticinin görevleri:

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi:

Madde 35 – Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
- e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması;
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermiyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;
- i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

l) **(Ek: 4/4/2015-6645/82 md.)** Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.

(Ek fıkra: 4/4/2015-6645/82 md.) Bu Kanunun 34 üncü maddesinde belirtilen şartları taşımamasına rağmen yönetici ataması yapılmayan anagayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur.

2. Defter tutulması ve belgelerin saklanması:

Madde 36 – Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmiyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.

3. İşletme projesinin yapılması:

Madde 37 – (Değişik: 13/4/1983 - 2814/12 md.)

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

Gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

III - Sorumluluğu:

1. Genel kural:

Madde 38 – Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

(Ek fıkra: 14/11/2007-5711/19 md.) Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

2. Hesap Verme:

Madde 39 – Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

IV - Hakları:

Madde 40 – Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri,kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden istiyebilir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret istiyebilir.

(Değişik: 13/4/1983-2814/13 md.) Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

E) Yönetimin denetlenmesi:

Madde 41 – Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

F) Yenilik ve ilaveler:

I - Faydalı olanlar:

Madde 42 – Kat malikleri,anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

(Ek fıkra: 1/7/2005-5378/19 md.) Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usûlü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.⁽¹⁾

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.

(1) 25/4/2013 tarihli ve 6462 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle, bu fıkra yer alan “Özürlülerin” ve “özürlünün” ibareleri sırasıyla “Engellilerin” ve “engellinin” şeklinde değiştirilmiştir.

(Değişik dördüncü fıkra: 18/4/2007-5627/16 md.) Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.

(Değişik beşinci fıkra: 18/4/2007-5627/16 md.) Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır.

II - Çok masraflı ve lüks olanlar:

Madde 43 – Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemiyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmıyan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar.

III- Bağımsız bölüm ilavesi:

Madde 44 – Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

- a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
- b) Anagayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;
- c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

Şarttır.

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemi-yen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmıyan kat maliklerinin arsa payla-rından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

G) Temlik tasarruflar ve önemli işler:

Madde 45 – Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölü-nen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi:

I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile:

Madde 46 – Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanma-sıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde top-lamış bulunan malikin, anagayrimankuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütük-te yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlan-mış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.

Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkı-nın yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet payları-na aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.

II - Anayapının harap olması:

Madde 47 – Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hasaplıyarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. **(Değişik son cümle: 14/11/2007-5711/20 md.)** Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harabolan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

III - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi:

Madde 48 – Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harabolması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı anayapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür.

Tümü harabolan anayapının arsasında malik veya ortak malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına dair hükümler uygulanır.

B) Kat irtifakının sona ermesi:

Madde 49 – Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirecek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamıyacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

(Değişik fıkralar: 13/4/1983 - 2814/14 md.):

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

A) Yasaklar:

Madde 50 – Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanuna ve diğer kanunlara göre, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz.

Tümü kâgir olmıyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) Yeni duruma uyma :

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda:

Madde 51 – (Değişik birinci fıkra: 30/4/1969 - 1166/1 md.) Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin 2/1/1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyet kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasıyla tasdik edilmesi yeter.

Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınmazlar; kaçınılırsa, hakim müdahalasına dair olan 33 üncü madde hükmü uygulanır.

II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda :

Madde 52 – Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce (Hava hakkı, oda mülkiyeti) gibi isimler altında kurulmuş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak üç yıl içinde, aşağıda yazılı hükümlere göre, bu kanun uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir:

a) Gayrimenkul üzerinde bu haklara konu olan yapı bölümleri mevcutsa, hak sahipleri, aralarında yapacakları bir sözleşme ile, o gayrimenkulün arsasında, bölümlerinin değerleri oranında ve hiçbir bedel ödemeye mecbur olmaksızın, Medeni Kanunun ortak mülkiyet hükümlerine göre paydaş olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri uyarınca kat mülkiyetini kurarlar.

b) Yapı bölümleri mevcut olmayıp yalnız hava hakkı mevcutsa, bu hak (a) bendindeki esaslara göre hak sahibinin arsada paydaş olması suretiyle kendiliğinden kat irtifakı hakkına çevrilir ve kütüğe o suretle tescil edilir.

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde eski haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, bu çevirme, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresince, ayrı ayrı bölümlerin değerleri oranında arsa paylarının tesbiti ve gereken belgelerin hazırlanması suretiyle ve bu maddenin (a) ve (b) bendlerindeki esaslar uyarınca, hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya yapılır ve durum bütün hak sahiplerine bildirilir.

Bu hakların tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına doğrudan doğruya çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, kamu alacaklarının tahsili hakkındaki özel kanun hükümlerine göre hak sahiplerinden alınır.

Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı, bunun kendilerine bildirilmesinden başlayarak bir ay içinde, sulh mahkemesine dava açmak suretiyle itiraz edebilirler.

III - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi:

Madde 53 – Bu Kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş olan irtifak hakları, bu Kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar anagayrimenkulün yönetimi, yönetim planı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (Şüylendirme) halinde kat mülkiyetinin durumu:

Madde 54 – (Değişik birinci fıkra: 14/11/2007-5711/21 md.) İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa ve ortaklaştırma, 9/11/1985 tarihinden önce ise 6785 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesi, bu tarihten sonra ise 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/21 md.) Böyle bir anlaşmaya varılamazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükümlerine göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlara Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle her bir gayrimenkulün hükme en yakın tarih itibarıyla ulaştığı değerleri tespit edildikten sonra, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse katmülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek,

eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaştırılır.

D) Harç ve vergiler:

Madde 55 – Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harc ve vergiden muaftır. Bu muafiyet, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 nci madde gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanundan önce kurulmuş olan hakların 52 nci maddeye göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şamildir.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

E) Belediyesi olmıyan yerlerdeki durum:

Madde 56 – Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmıyan, yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı İmar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM ⁽¹⁾

Devre Mülk Hakkı

Madde 57 – Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

Madde 58 – Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde 59 – Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Madde 60 – Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Madde 61 – Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

(1) Bu bölüm ve bu bölüm başlığı altındaki maddeler 10/6/1985 tarih ve 3227 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile eklenmiştir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Madde 62 – Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlarına bağlı değildir.

Madde 63 – Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyuun giderilmesini isteyemezler.

Madde 64 – Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Madde 65 – Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

DOKUZUNCU BÖLÜM ⁽¹⁾

Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

Kapsam

Madde 66 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

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.

(1) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle; 65 inci maddeden sonra gelmek üzere "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı "Dokuzuncu Bölüm" altında aşağıdaki maddeler eklenmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddeler, 75 ve 76 ncı maddeler olarak teselsül ettirilmiştir.

*Ortak yerler***Madde 67 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)**

Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulunduğu parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

*Vaziyet plân ve projeleri***Madde 68 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)**

Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

*Yönetim***Madde 69 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)**

Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Yönetim plânı ve değiştirilmesi

Madde 70 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

Yönetici ve denetçi atama

Madde 71 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.

Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Ortak giderlere katılma

Madde 72 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmazlar.

Geçici yönetim

Madde 73 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Uygulanacak diğer hükümler

Madde 74 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.

Görevli mahkeme:

Ek Madde 1 – (Ek: 13/4/1983-2814/15 md.)

Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

Kullanma yerlerinin boşaltılması:

Ek Madde 2 – (Ek: 13/4/1983 - 2814/15 md.)

Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşaltılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgili-lerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Birden çok yapılar da uygulanacak özel hükümler:

Ek Madde 3 – (Ek: 13/4/1983 - 2814/15 md.; Mülga: 14/11/2007-5711/24 md.)

Kat irtifakına geçiş:

Ek Madde 4 – (Ek: 13/4/1983 - 2814/15 md.)

Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir:

- Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,
- Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerle noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,
- Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme vazinesine depo edilmesi.

Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi

Ek Madde 5 – (Ek: 4/7/2019-7181/5 md.)

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi için; lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır.

Geçici Madde 1 – (Ek: 14/11/2007-5711/23 md.; Değişik: 23/6/2009-5912/4 md.)

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.

Geçici Madde 2 – (Ek: 23/6/2009-5912/5 md.)

Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.

F) Yürürlük tarihi:

Madde 75 – Bu kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer. ⁽¹⁾⁽²⁾

G) Yürütme makamı:

Madde 76 – Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür. ⁽¹⁾⁽²⁾

**23/6/1965 TARİHLİ VE 634 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN****GEÇİCİ MADDELER:**

1) 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun geçici maddeleri:

Silinmemiş kat irtifakı hakları:

Geçici Madde 1 – Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu Kanunun yürürlüğünden önce süresi içinde bitirilmemiş olan yapılara ilişkin kat irtifakları tapu kütüğünden silinmemiş ise, bunlar hakkında da 49 uncu maddenin bu Kanunla değişik hükmü uygulanır.

Önce açılmış davalar:

Geçici Madde 2 – 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklar nedeniyle, bu Kanunun yürürlüğünden önce asliye hukuk mahkemelerine açılmış davalar bu mahkemelerce sonuçlandırılır.

2) 5/2/1992 tarih ve 3770 sayılı Kanunun geçici maddesi:

Geçici Madde – Doğal Gazın Kullanımı Hakkında Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Yetki Kanunu ile Bakanlar Kuruluna verilen Kanun Hükmünde Kararname çıkarma yetkisi 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu için adı geçen Yetki Kanunu ile verilen süre bitimine kadar geçerlidir.

3) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun geçici maddeleri:

Geçici Madde 1 – Bu Kanun gereğince hazırlanması gereken yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde hazırlanır.

Geçici Madde 2 – 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş binalarda yönetim planı olmasa dahi 12 nci madde hükümlerine göre kat mülkiyeti kurulur.

Geçici Madde 3 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim planında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim planı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır.

(1) 10/6/1985 tarihli ve 3227 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle "Yürürlük tarihi" ile ilgili 57 nci madde 66, "Yürütme makamı" ile ilgili 58 inci madde de 67 nci madde olarak, numaralandırılmıştır.

(2) 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle; 65 inci maddeden sonra gelmek üzere "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı "Dokuzuncu Bölüm" altında 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 üncü maddeler eklenmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddeler, 75 ve 76 ncı maddeler olarak teselsül ettirilmişlerdir.

**634 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR TABLO**

Değiştiren Kanunun/KHK'nin Numarası	634 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
1166	–	2/1/1969
2814	–	14/4/1983
3227	–	25/6/1985
KHK/431	–	13/2/1991
3770	–	11/2/1992
5378	42	7/7/2005
5627	42	2/5/2007
5711	3, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 29, 30, 31, 33, 34, 38, 47, 54, Dokuzuncu Bölüm, 66 ila 74, Geçici Madde 1, İşlenemeyen Hükümler (Geçici Madde 1, 2 ve 3)	28/11/2007
5912	3, 12, 14, Geçici Madde 1, Geçici Madde 2	7/7/2009
6111	24	25/2/2011
6462	42	3/5/2013
6645	35	23/4/2015
7099	10, 12, 14	10/3/2018
7181	Ek Madde 5	10/7/2019