

**Sayı** : B.09.1.TKG0100001-073/

**19/09/2011**

**Konu** : Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarında düzeltme işlemi

**GENELGE NO : 1721**  
**2011/ 3**

Genel Müdürlüğümüze intikal eden taleplerde; Ülke genelinde dikey veya yatay kat irtifaklı/kat mülkiyetli yapıların; fiili durumları ile tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan mimarî projesindeki bağımsız bölüm numaraları veya vaziyet planında gösterilen blokların blok numaraları zaman zaman farklılıklar göstermektedir. Bu tür hataların özünde İdaremiz işlemlerinden kaynaklanmamasına rağmen, yaşanan sorunlar ile taşra birimlerimizin muhatap olduğu, tapu sicilinin temel dayanak belgelerine olan güvenilirliğin zedelendiği ve bu nedenle Teşkilatımızın aslı görevi olan tapu sicillerinin 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun öngördüğü şekilde düzenli olarak tutulması ve korunması görevinin tam olarak yerine getirilmesinde zorluklar yaşandığı gözlenmektedir.

Tespit edilen sorunların tapu sicilinin dayanak belgeleri (inşaat projesi, vaziyet planı, Tapu Planları Tüzüğü'nde tanımlı vaziyet planı ve bağımsız bölüm planlarında yer alan numaralar) üzerinden düzeltilmesine yönelik istemlerin karşılanmasında aşağıdaki yöntem izlenecektir:

**A) Kadastro Müdürlüklerince veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarınca düzenlenecek raporun ibraz edilmesi halinde**

Düzeltmeye konu taşınmazın;

a) Blok numarasında (veya adında) veya hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için,

b) Yaygın kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için,

c) Blok numarası dışında sadece bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde ise, ana taşınmazın tamamı için veya blok bazında,

teknik rapor hazırlanarak talebin karşılanması gerekir.

Uyumsuzluğun rapora bağlanması için ilgililer tarafından öncelikle kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosuna başvuru yapılır. Tapu müdürlüğü personeli konuya ilişkin sicili oluşturan dayanak belgelerin incelenmesi konusunda kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu personeline gereken bilgi ve belgeleri sağlar.

Bu kapsamda;

**1-** Kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından düzeltme raporu hazırlanırken Tapu Planları Tüzüğü'nde belirtilen bağımsız bölüm planının hazırlanmış olması gözetilir ve 2010/4 sayılı "Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri" hakkındaki Genelgenin ilgili maddelerindeki esaslara uyulur.

**2-** Düzeltmeye konu tüm bağımsız bölüm ve/veya blokların fiili kullanım durumu ile tapu kaydının dayanağını oluşturan mimari proje/vaziyet planı ile varsa belediye/il özel idaresinde bulunan mimari proje/vaziyet planı üzerinde farklılık veya hata olup olmadığı hususlarında **genel**

**Sayı** : B.09.1.TKG0100001-073/

**19/09/2011**

**Konu** : Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarında düzeltme işlemi

**bir değerlendirme yapılarak**, kadastro müdürlüğünce veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından ekli örneğe uygun **teknik rapor** hazırlanır.

**3-** Düzenlenen rapor, taşınmaz belediye veya belediye mücavir alan sınırları içinde ise belediye başkanlığı tarafından, belediye veya belediye mücavir alan sınırları dışında ise, il özel idaresi tarafından onanır.

Düzeltilme işlemi sonucu, mimari inşaat projesinde/vaziyet planında blok veya bağımsız bölüm **numaraları dışında** herhangi bir değişiklik yapılamaz.

**4-** Düzenlenen raporun belediye/il özel idaresince onanmasından sonra; bağımsız bölüm veya blok numaraları ile fiili durum arasında uyumsuzluk olduğu hususunda, kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından bir üst yazı ile hatalı bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde belirtme yapılması için tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulur. Tapu müdürlüğünce de, "... tarihli rapora göre; bu bağımsız bölümün/bloğun projede belirlenen bağımsız bölüm numarası/blok numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur." şeklinde ... tarih ... yevmiye numarası ile beyanlar bölümüne belirtme yapılır.

Ayrıca, yapılan bu işlemin sonucundan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/f bendi ve 38. maddesi uyarınca, ilgililerine tebligat yapılması için kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından tespit edilen yöneticiye; yöneticinin tespit edilememesi halinde ise, Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca tapu müdürlüğünce ilgililerine tebligat yapılır.

**5-** Düzeltme işlemine konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynı veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat aranır. (Noterden imzası onaylanmak suretiyle alınacak muvafakatname kabul edilir.)

Düzeltilme raporu gereğince, blok veya bağımsız bölüm numaralarında değişiklik yapıldıktan sonra aynı yönde gelecek **ikinci düzeltme isteminin** yargı kararıyla karşılanması gerekir.

**6-** İşlemden sonra, düzeltmeye esas raporun bir sureti belediye veya il özel idaresine gönderilir.

#### **7- Raporun uygulanış şekline ilişkin genel değerlendirme**

Hatadan etkilenen karşılıklı bağımsız bölüm maliklerinin bireysel (mükerrer bağımsız bölüm numarası oluşturulmayacak şekilde) başvuruları mümkün olup, örneğin; A/Blok 2. Kat 6 ve 7 nolu bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerine ilişkin düzeltme isteminde bulunabilir.

Düzeltilme, hatalı bağımsız bölüm maliklerinin tamamının katılımı ile tek istemde karşılanabileceği gibi, bir kısım hatalı bağımsız bölüm maliklerinin istemi ile rapor gereği kısmi olarak ilgili bağımsız bölümler düzeyinde de sağlanabilir.

Blok numaralarının düzeltilmesinde, hatalı olan bloklardaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin aynı anda istemde bulunması gerekir.

**Sayı** : B.09.1.TKG0100001-073/

**19/09/2011**

**Konu** : Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarında düzeltme işlemi

İstem, tescil istem belgesi düzenlenerek, düzeltme isteyen bağımsız bölüm maliklerinin veya düzeltme yapılacak bloklardaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin bizzat veya temsilcisinin talebi ya da muvafakati (Düzeltilme istemlerinde, noterden verilen kat malikinin kimlik ve taşınmaz bilgilerinin içerdiği muvafakatname kabul edilir.) alındıktan sonra düzeltme işlemi olarak yevmiye defterine kayıt edilerek;

#### **a- Blok düzeltmelerinde**

Tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; “Vaziyet planında/mimari projede blok değişikliği yapılmıştır. ... Tarih ... Yevmiye” şeklinde belirtme yapılmalıdır. Vaziyet planı veya projedeki eski blok numarası kırmızı renkli mürekkepli kalemle çizilerek yenisi yazılmak suretiyle tarih ve yevmiye numarası belirtilmeli ve düzeltilen kısma maliklerin imzası alınmalıdır.

#### **b- Bağımsız bölümler arasında yapılan düzeltmelerde**

Tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; “Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. ... Tarih ... Yevmiye” şeklinde belirtme yapılmalıdır. Mimari projedeki ilgili bağımsız bölüm numaraları kırmızı renkli mürekkepli kalemle çizilerek yenisi yazılmak suretiyle tarih ve yevmiye numarası belirtilmeli ve düzeltilen kısma maliklerin imzası alınmalıdır.

Mimari proje/vaziyet planında yapılan düzeltme işleminin tarih ve yevmiye numarası ile, bu genelgenin A/4. maddesi gereğince beyanlar bölümüne yapılan belirtme de terkin edilir.

### **B) Belediye veya il özel idaresi tarafından düzenlenen blok veya bağımsız bölüm numaraları düzeltilmiş projenin ibraz edilmesi halinde**

**1- Tüm kat maliklerinin talebiyle;** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. ve 68. maddeleri uyarınca; söz konusu bağımsız bölüm numaralarında mevcut hatayı düzelten yetkili kurum tarafından onaylanmış vaziyet planı/mimari projenin ibraz edilmesi ve işlemin sonuçlandırılması için tüm kat maliklerinin talebi ve imzası gerekir.

**2- Kat malikleri kurulu kararına istinaden yöneticinin talebiyle;** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. ve 68. maddeleri uyarınca; söz konusu bağımsız bölüm numaralarında mevcut hatayı düzelten yetkili kurum tarafından onaylanmış vaziyet planı/mimari proje ve **tüm kat maliklerinin oybirliği** ile alınmış düzeltmeye ve işlemin yönetici tarafından yapılabileceğine ilişkin noter tasdikli kat malikleri kurul kararının ibraz edilmesi halinde yöneticinin talebi ve imzası gerekir.

Ayrıca, tescil istem belgesinde; “ ibraz edilen kat malikleri kurul kararındaki imzaların tam ve eksiksiz olarak kat maliki veya vekiline ait olduğunun ve talep edilen işlemde doğan sorumluluğun yöneticiye ait olduğunun belirtilmesi” gerekmektedir.

Diğer taraftan, kat malikleri kurul kararındaki malik isimleri tapu müdürlüğünce kontrol edilmelidir.

### **3- B bölümünün uygulanması hakkında genel değerlendirme**

Düzeltilmeye konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynî veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat aranır.

**Sayı** : B.09.1.TKG0100001-073/

**19/09/2011**

**Konu** : Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarında düzeltme işlemi

Düzeltilme işlemine esas mimari inşaat projesinin/vaziyet planının blok veya bağımsız bölüm **numaraları dışında** herhangi bir değişiklik içermemesi gerekir.

İstem, tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle, yöneticinin veya tüm bağımsız bölüm maliklerinin bizzat veya temsilcisinin talebi ya da muvafakati (Düzeltilme istemlerinde, noterden verilen kat malikinin kimlik ve taşınmaz bilgilerini içerir muvafakat kabul edilir.) alındıktan sonra düzeltme işlemi olarak yevmiye defterine kayıt edilerek;

Tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; “Vaziyet planında/mimari projede blok değişikliği yapılmıştır. ... Tarih ... Yevmiye” veya “Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. ... Tarih ... Yevmiye” şeklinde belirtme yapılmalı ve düzeltmeye esas yeni proje dosyasında saklanmalı, ayrıca eski vaziyet planı ve mimari projenin ön sayfasına, “İşbu projenin blok/bağımsız bölüm numaraları ... tarihli yeni düzenlenmiş vaziyet planı/mimari proje ile değiştirilmiştir. ... Tarih ... yev.” şeklinde kırmızı mürekkepli kalemle şerh düşülmesi gerekmektedir.

#### **C- İşlemin Mali Yönü**

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun Tapu ve Kadastro Harçlarının yer aldığı (4) sayılı tarifesinin 13/c pozisyonu gereği işlem başına harç ve Döner Sermaye İşletme Müdürlüğüne belirlenen döner sermaye ücreti tapu müdürlüğüne tahsil edilir.

Ayrıca, Genelgenin A bölümüne göre, lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından, lisanslı büroların çalışmaya başlamadığı yerlerde ise kadastro müdürlüğü tarafından rapor hazırlanmış ise, İdarece belirlenen ücret tahsil edilir.

Diğer taraftan, genelge kapsamında yapılan işlemlerde zorunlu deprem sigorta poliçesi aranmaz.

Bilgilerinize ve bu hususun ilgili birimlere duyurulmasını rica ederim.

**Erdoğan BAYRAKTAR**  
**Bakan**

EKİ: Örnek Teknik Rapor.

Dağıtım :

Gereği \_\_\_\_\_ :  
İçişleri Bakanlığı (Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)  
Tüm Bölge Müdürlükleri

Bilgi \_\_\_\_\_ :  
Hukuk Müşavirliği  
Tüm Başkanlıklar  
Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü