



Tapu Kütüğünde Cins Değişikliği

A. Genel Olarak

Cins değişikliği; bir taşınmazın cinsini, yapısız iken yapıya ya da yapıya iken yapısız duruma; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa; ya da arazi iken bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu kütüğünde yapılan işlemlerdir (TKGM, 2010/4 sayılı Genelge).

Cins değişikliğinde amaç; parselin üzerinde var olan durumun (yapılı, yapısız, ağaçlı, ağaçsız vb.) ve kullanım biçiminin (arsa, tarla, bağ, bahçe vb.) tapu kütüğünde de görünmesinin sağlanmasıdır.

Cins değişikliği işlemleri hukuksal düzenlemelerimizde genel olarak iki ana başlıkta ele alınmıştır:

- Kat yükümlenmesinden kat mülkiyetine geçiş ile ilgili cins değişikliği işlemleri.
- Kat yükümlenmesinden kat mülkiyetine geçiş dışındaki cins değişikliği işlemleri.

Bütün cins değişiklikleri isteme bağlı olarak gerçekleştirilen işlemler iken, kat yükümlenmesinden kat mülkiyetine geçiş ile ilgili cins değişikliği işlemleri, 07.07.2009 günü yürürlüğe giren 5912 sayılı Yasa ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişiklikler sonucu tapu yönetimlerince kendiliğinden yapıya duruma getirilmiştir. Kat yükümlenmesinden kat mülkiyetine geçiş dışındaki cins değişikliği işlemleri ise, önceden olduğu gibi yine isteme bağlı olarak gerçekleştirilebilmekte ve ilgisinin başvurusu olmadan yapılamamaktadır.

Cins değişikliği, bir yandan teknik çalışmayı gerektiriyor olmasıyla kadastro yönetimlerini, öte yandan tapu kütüğüne yazımı gerektiriyor olmasıyla tapu yönetimlerini ilgilendiren iki yönlü bir işlemdir. Kadastro yönetimleri, ilgililerinin başvurusu üzerine gerekli işlemleri yerine getirdikten sonra düzenledikleri değişiklik bildirimlerini (*beyannamelerini*) tapu yönetimlerine göndermektedirler; tapu yönetimleri de kendilerine gönderilen değişiklik bildirimleri doğrultusunda ana taşınmazın tapu kütüğünde yazılı niteliğini değiştirmektedirler. Burada cins değişikliği işlemini sonuçlandıran tapu yönetimlerinin, kadastro yönetimlerince kendilerine gönderilen değişiklik bildirimlerini, kadastro uygulaması dışında, denetleme yetki ve sorumlulukları da vardır. Kadastro yönetimlerince düzenlenen değişiklik bildirimlerinin kesin olarak doğru olacağı ve tapu yönetimlerince denetlenemeyeceği düşünülemez.

B. Yapısız İken Yapılı Duruma Gelme

1. Cins Değişikliğinde Yapı Kullanma Belgesi

Yapı kullanma belgesi; yapı tümüyle bitirildiğinde tümünün, bölüm olarak kullanılması olanaklı bölümleri bitirildiğinde bitirilen bölümlerinin kullanılabilmesi için yapı ruhsatını veren belediye ya da il özel yönetiminden alınan, yapının, yapı ruhsatı ve eklerine uygun olarak yapılmış olduğu ve kullanılmasında bilimsel açıdan sakınca bulunmadığını gösteren belgedir. (3194 sayılı Yasa, Md. 30)

Yapılı duruma gelme ile ilgili cins değişikliği işlemlerinin tapu kütüğüne işlenmesine dayanak olan belge de, yapı kullanma belgesidir. Yapı kullanma belgesi ilgili kadastro yönetimine sunulmadan cins değişikliği yapılması olanaklı değildir. Buna karşın, uygulamada yapı kullanma belgesinin, kadastro yönetimlerine verilmeden, belediye, il özel yönetimi ya da



İlgililerce doğrudan tapu yönetimlerine iletildiği; bunun da ötesinde kadastro ve tapu yönetimlerine yapı kullanma belgesi bile sunulmadan belediye ya da il özel yönetiminin verdiği bir uygunluk yazısıyla cins değişikliği işlemlerinin tapu kütüğüne işlendiği görülmüştür.

Yapı kullanma belgesi kadastro ve tapu yönetimlerine iletilmeden, ilgili belediye ya da il özel yönetimlerinin verdiği bir uygunluk yazısıyla cins değişikliği yapılabilmesi, 21.08.1997 gün ve 1997/8 sayılı Genelge'nin yazımındaki eksikliğin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Adı geçen Genelge'nin 1. maddesi; “*Belediye ve valilikler (il özel yönetimleri), yapı kullanma belgesi almak üzere yapılan başvurularda; gerekli incelemeleri yaparak yapının kullanma belgesi almaya uygun olduğunu belirledikten sonra cins değişikliğinin yapılması ve sonucunun bildirilmesini ilgili kadastro yönetiminden yazı ile isteyecek ve ilgisinin kadastro yönetimine başvurusunu sağlayacaktır.*” biçimindedir. Burada, yapı kullanma belgesinin son aşamada ilgili kadastro yönetimine gönderilmesi konusu atlanmış ve yalnızca belediye ya da il özel yönetimlerinin gönderecekleri bir uygunluk yazısı üzerine tapu kütüğünde cins değişikliğinin yapılabileceği sonucuna ulaşılmış ve neden olunmuştur. Bu Genelge, uygulamada sorunlara neden olmuş, türlü kötüye kullanımlara dayanak yapılmış ve bunun üzerine de yapı kullanma belgesi aranmadan bir yazı ile cins değişikliği yapılabilmesi uygulaması 23.12.2009 gün ve 2009/22 sayılı Genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır. 2009/22 sayılı Genelge de 16.03.2010 gün ve 2010/4 sayılı Genelge'nin içerisine olduğu gibi alınmıştır.

2. Kat Yükümlemesinden Kat Mülkiyetine Geçiş Dışındaki Cins Değişiklikleri

Bu başlık altında; kat mülkiyeti ile ilgisi olmayan cins değişikliği işlemleri ile kat yükümlemesi kurulmadan, doğrudan kat mülkiyeti kurulmasıyla ilgili cins değişikliği işlemleri yer alır.

16.03.2010 günlü 2010/4 sayılı Genelge'nin 24. maddesine göre, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş dışındaki cins değişikliği işlemleri aşağıdaki gibi yürütülecektir.

- Cins değişikliği isteminde bulunanlar, belediye ve il özel yönetimlerince (*valiliklerce*) yapı kullanma belgesi verilmeden önce, cins değişikliğine taban olacak teknik çalışmaların yapılması için, yapının kullanma belgesi almaya uygun olduğuna ilişkin verecekleri bir yazı ile birlikte, yerel kadastro yönetimlerine yönlendirileceklerdir. Ancak, Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlüğe girdiği 27.08.2008 gününden sonra yapı ruhsatı alınmış yapıların cins değişikliği işlemlerinde Tüzük gereği olarak ayrıca ilgili belediye ya da il özel yönetimince onaylanmış vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da aranır.
- Yapıların ve eklentilerinin ölçüleri, cepheleri, birbirlerine göre konumları açısından, vaziyet planı ve bağımsız bölüm planında gösterilen durum ile parselin paftasındaki durum karşılaştırılır. Karşılaştırma sonucunda vaziyet planı ve bağımsız bölüm planına aykırılık görülürse, cins değişikliği istemi geri çevrilir.
- Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı alınmış olup da, vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı bulunmayan yapı ve eklentilerinin tümünün parsel üzerindeki ölçülerinin alınması gerekmektedir. Kadastro yönetimlerince yapının ölçüldüğünü gösterir röperli krokinin iletilmesi üzerine, ilgili belediye ya da il özel yönetimince düzenlenecek yapı kullanma belgesi kadastro yönetimine gönderilir.



- Kadastro yönetimi de kendisine gönderilen yapı kullanma belgesine dayanarak düzenleyeceği değişiklik bildirdesini, tapu kütüğüne yazım için ilgili tapu yönetimine gönderir. Değişiklik bildirdesinde; yapı ve eklentilerinin tümünün parsel üzerine oturumları, yapım gereci türleri, kaç kattan oluştukları ve varsa komşu parsel, yol vb. alanlara taşma (*tecavüz*) durumları da gösterilecektir.

3. Kat Yükümlemesinden Kat Mülkiyetine Geçiş İşlemleri

07.07.2009 günü yürürlüğe giren 5912 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde değişiklik yapılarak, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tapu yönetimlerinde kendiliğinden yapılması öngörülmüştür. Ayrıca, 5912 sayılı Yasa ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesinde de değişiklik yapılmış ve verildiği günden başlayarak altmış gün içinde yapı kullanma belgesinin ilgili yönetim birimince gönderilmesi üzerine, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin bir başvuruya gerek olmaksızın tapu yönetimlerinde yapılacağı belirtilmiştir. Tapu yönetimlerinin kendiliğinden kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçişi sağlamaları konusunda, kat yükümlemesinin 5912 sayılı Yasa'nın yürürlüğünden önce ya da sonra kurulmuş olmasının bir önemi yoktur.

Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlüğe girdiği 27.08.2008 gününden sonra yapı ruhsatı alınmış kat yükümlenmeli yapıların kat mülkiyetine geçirilmesi işlemlerinde, yapı kullanma belgesinin yanı sıra, Tüzük gereği olarak ayrıca vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenecek midir? Tapu Planları Tüzüğü'nden daha sonra yürürlüğe giren ve daha üst bir düzenleme (*norm*) olan 5912 sayılı Yasa, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tapu yönetimlerinde kendiliğinden gerçekleştirilmesini öngördüğünden, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde ayrıca vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenmemelidir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemleri, yapı kullanma belgesinin iletilmesi üzerine, tapu yönetimlerinde kendiliğinden yapılacak ve ilgililerden başka bir belge istenmeyecektir. Ancak, 03.08.2009 gün ve 2009/14 sayılı Genelge'de belirtildiği gibi 5912 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği 07.07.2009 gününden sonra yapı ruhsatı alınmış yapıların kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma belgesi ekinde, yapının ve eklentilerinin yasal düzenlemelere uygun ölçüldüğünü gösterir röperli krokinin bulunması gerekmektedir.

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/6. maddesine göre; yapının tümüne ilişkin "yapı kullanma belgesi" görülmeden cins değişikliği tapu kütüğüne işlenemeyecektir. Yapı kullanma belgesi ile vaziyet planı ve bağımsız bölüm planındaki yapının ya da var olan yapının uyumlu olması gerekmektedir. Proje değişikliği yapılarak var olan yapıya eklenen katların kat mülkiyetine geçirilmesi istemlerinde ek katların bitirilmiş olması gereklidir.

Kat yükümlemesi kurulmuş olması koşuluyla;

- Yaygın (*yatay*) kat mülkiyetine konu yerlerde yapı kullanma belgesi alan yapının,
- Blok yapılarda ise bütün bağımsız bölümleri için yapı kullanma belgesi alan bloğun cins değişikliği işlemi yapılır.

4. Yapı Kullanma Belgesi Olmaksızın Cins Değişikliği Yapılabilecek Yapılar

Kural olarak, yapı kullanma belgesi olmadan cins değişikliği yapılamaz. Ancak, bu kuralın dışında kalan yapılar da vardır. Bunların cins değişikliği işlemlerinde yapı ruhsatı ve



dolayısıyla yapı kullanma belgesi aranmaz. Bu yapılarda, ilgili yönetim biriminin vereceği yapı kullanma belgesi yerine geçen belge ya da yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduklarını belirtir bir yazı ile cins değişikliği yapılabilir. Ancak, ilgili yönetim birimlerinin vereceği uygunluk yazılarında; yapının bitirilme günü, yapının kullanış amacı, yapım gereçlerinin türü, blok ve kat sayıları ile kimi durumlarda belediye örgütünün kuruluş tarihlerinin de belirtilmiş olması gerekmektedir.

Yapı kullanma belgesi olmadan cins değişikliği yapılabilecek yapılar aşağıda belirtilmiştir.

a. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Günü Olan 09.11.1985 Öncesi Yapılar

Aşağıdaki yapıların cins değişikliği istemleri, yapı kullanma belgesi aranmaksızın, il özel yönetimleri ya da belediyelerce verilen ve oturma belgesi yerine geçen belgeler üzerine karşılanır.

- ✓ 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16 Ocak 1957 gününden önce yapılmış tüm yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/a. Maddesi)
- ✓ 10 Ocak 1975 gününden önce belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)
- ✓ 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesi gereğince, İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlarının imar düzenine geçirilmesine karar verilmiş aşağıda belirtilen illerde, belediye ve komşu alanları dışında imar düzenine geçirilme tarihlerinden önce yapılmış yapılar. (6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)
 - Erzincan İli, 22 Nisan 1980
 - Amasya ve Kırşehir illeri, 23 Kasım 1982
 - Uşak İli, 29 Mart 1983
 - Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat illeri, 1 Haziran 1983

(!) 20.07.1972 günü yürürlüğe giren 1605 sayılı Yasa ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 7 ve 8. maddeler gereğince, illerimizin belediye ve komşu alanları dışındaki alanları 1975 ile 1983 yılları arasında değişik tarihlerde Bakanlar Kurulu kararları ile imar düzenine geçirilmişlerdir. İmar düzenine geçirilme ile ilgili bu kararlar Resmi Gazete'de yayımlanarak duyurulmuştur. İllerimizin güncel ayrımlarına göre imar düzenine geçirilme tarihleri şöyledir:

- **10.01.1975 gün ve 15114 sayılı Resmi Gazete:** Adana, Afyon, Aksaray, Ankara, Antalya, Artvin, Aydın, Balıkesir, Bartın, Bilecik, Bitlis, Bolu, Burdur, Bursa, Çanakkale, Denizli, Diyarbakır, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Giresun, Hatay, Isparta, İstanbul, İçel, İzmir, Karaman, Kastamonu, Kayseri, Kırıkkale, Kırklareli, Kilis, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Muğla, Nevşehir, Niğde, Ordu, Osmaniye, Rize, Sakarya, Samsun, Sinop, Sivas, Tekirdağ, Trabzon, Van, Yalova ve Zonguldak.



- 22.04.1980 gün ve 16968 sayılı Resmi Gazete: Erzincan.
- 23.11.1982 gün ve 17877 sayılı Resmi Gazete: Amasya ve Kırşehir.
- 29.03.1983 gün ve 18002 sayılı Resmi Gazete: Uşak.
- 01.06.1983 gün ve 18064 sayılı Resmi Gazete: Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat.

✓ İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlarının imar düzenine geçirilmesi kararı alınmış olan illerde; onanmış imar planı ya da mevzii imar planı bulunmayan, belediye ve komşu alanları dışındaki yerlerde olup da;

- deniz ve göl kıyı bitim (*kenar*) çizgilerine 3 km,
- nehir kıyı bitim çizgilerine 500 m,
- 10.000 ile 100.000 arasında kişili (*nüfuslu*) belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 5 km,
- 100.000'den çok kişili belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 10 km,
- İmar ve İskan Bakanlığı'nın saptadığı anakent (*metropoliten*) alanlarına 25 km'den daha uzaktaki

köy ve obalar (*mezralar*) ile dağınık yerleşik alanlarda, sanayi, depolama, turistik ve tarımsal amaçlı yapılar dışında kalan, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın Geçici 2/d ve 14/f Maddeleri, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik'in 1.03. Maddesi)

✓ 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren ya da Milli Savunma Bakanlığı'nca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış, Milli Savunma Bakanlığı'nın ya da Türk Silahlı Kuvvetleri'nin yapıları. (2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın Geçici 2/c. Maddesi)

b. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Günü Olan 09.11.1985 Sonrası Yapılar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 2. maddesine göre, belediye ve komşu alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak kamusal ve özel bütün yapılar için yapı ruhsatı alınması gereklidir. Belediye ve komşu alan sınırları içinde ya da dışındaki tüm yapıların cins değişikliği işlemlerinde de yapı kullanma belgesi aranır. Bu durumun tek ayrığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan yapılardır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre; belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (*mezralarda*) yapılacak konut, bütünleşik (*entegre*) işletme niteliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (*kooperatiflerin*) işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi aranmadığından, bu yapıları içeren taşınmazların cins



değişikliği işlemlerinde, yapının yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin il özel yönetiminden (*valilikten*) alınmış yazı yeterlidir.

- (!) *Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde; "Köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresinde yalnızca köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile eklentileri için yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi aranmaz. Ancak, yapı projelerinin bilim ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin il özel yönetiminin (valiliğin) görüşünün alınmasından sonra, köy muhtarlığınca olur verilmesi ve bu olura uygun olarak yapının yapılması gerekmektedir. Yapılan yapının bilim ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre il özel yönetimince belirlenir." denilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi ise; "27. maddeye göre belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda yapılan ve yapı ruhsatı alınmasını gerektirmeyen yapıların tümüyle ya da belli bölümlerinin kullanılabilmesi için ise ilgili il özel yönetiminden yapı kullanma oluru alınacaktır." biçimindedir. Buna göre, söz konusu yapılarda yapım olurusunu, il özel yönetiminin yapı projesiyle ilgili uygun görüşünden sonra köy muhtarlığının vermesi ve yapı bitirilince de yine il özel yönetiminin yapının oturmaya elverişli olduğuna ilişkin olur vermesi kuralı benimsenmiştir. Bir anlamda bu tür yapılar için yapım olurusunu köy muhtarlığı, oturma olurusunu ise il özel yönetimleri verecektir.*

Bu koşulları taşıyan ve yapımı bitmiş olan yapıların bulunduğu yerlerin sonradan belediye olması durumunda, belediyenin yazısına dayanılarak cins değişikliği yapılabilir. Belediyenin yazısında; yapının yapım yılının, yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin belirtilmesi gerekir.

- (!) *17.08.2011 günü yürürlüğe giren 648 sayılı KHK ile değiştirilmeden önce söz konusu 27. maddenin düzenlenmesi aşağıdaki biçimdeydi*

"Belediye ve komşu alanları dışında, köy yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (mezralarda), köy kişilerinden (köy nüfusuna kayıtlı) olan ve köyde sürekli oturanların yaptıracığı konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar için yapım (inşaat) ve oturma (iskan) belgesi aranmaz. Ancak, yapının bilim ve sağlık kurallarına uygun olması ve köy muhtarlığından olur alınması gereklidir."

Yukarıdaki önceki düzenlemeye göre, yapım ve oturma belgesi aranmayacak yapılar; köy kişilerinden olan ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar olarak belirlenmişti. Köyde sürekli oturma durumunun belirlenmesine ilişkin yasal düzenleme de aşağıdaki gibiydi:

Köyde Sürekli Oturma: 26.05.1987 günü yürürlüğe giren 3367 sayılı "442 Sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun" ile 442 sayılı Köy Kanunu'na eklenen "Ek Madde 13"te; evi bulunmayan köylülere arsa satışı yapılabileceğinden söz edilmektedir. Buna göre; "köyde oturan ve köy kişisi (köy nüfusuna yazılı) olan" evsiz kişilere, ev gereksinimlerini karşılayabilmelerine yönelik olarak, köy tüzel kişiliğinin mülkiyetindeki arsalardan köy ihtiyar meclisi kararıyla ve üzerinde ev yapılmak üzere satış yapılabilecektir. 3367 sayılı Yasa'nın uygulanmasını düzenleyen ve 20.08.1987 günü yürürlüğe giren Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde, arsa satın alabilecek kişilerin köy kişisi olmaları ve en az 5 yıldır köyde oturuyor olmaları gerektiği belirtilmektedir. Bu durumda, köyde oturma koşulunun en az 5 yıllık süreye bağlandığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile 09.11.1985 günü yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde geçen "köyde sürekli oturma" sözünün de en az 5 yıllık bir süreyi göstermekte olduğu söylenebilir.



(!) 648 sayılı KHK ile yapılan değişiklikle, yapı ruhsatı aranmadan yapılabilecek yapılara; köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (kooperatiflerin) işletme binası gibi yapılar da eklenmiştir. Böylece yapı ruhsatı aranmaksızın yapılabilecek yapıların kapsamı genişletilmiştir.

c. Hazine Taşınmazları Üzerindeki Kamu Yapıları

16.03.2010 günlü 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/10. maddesine göre; Hazine'nin taşınmazı üzerinde bulunan kamu yapısının eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma belgesinin bulunmaması durumunda cins değişikliği yapılabilmesi için, taşınmazın bulunduğu yere göre il özel yönetimi ya da belediyeden, yapının kullanıma elverişli olduğu ve cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin alınacak belge yeterlidir.

5. Cins Değişikliğinde Taşınmazın Tanımı

01.06.2010 günlü 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi'nin 49 ve 96. maddelerinde; kurulum (*tesis*) kadastrasında düzenlenecek sınırlandırma ve ölçü krokilerinde yapıların kullanış amaçları, yapım gereçleri türleri ve kat sayılarının gösterileceği belirtilmiştir. Kadastro sırasında belirlenen durumun güncel tutulması etkinliklerinden biri olan cins değişikliği işleminde de, yapıların tapu kütüğünde bire bir biçimde tanımlanması gereklidir. Şundan dolayıdır ki, tapu kütüğünün önemli işlevlerinden biri de kendisini inceleyecek üçüncü kişileri uyarmak ve aydınlatmaktır. 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/4. maddesinde de, cins değişikliği işleminde yapının cinsinin ve kaç kattan oluştuğunun değişiklik bildirmesinde gösterilmesi öngörülmüştür.

Buna göre, taşınmazın cinsi tanımlanırken kat sayısı belirtilmelidir. Yapılı duruma gelme ile ilgili cins değişikliği işlemlerinde yapının kat sayısı, yapı kullanma belgesinde kullanımına olur verilen ve bitirilmiş toplam kat sayısına göre gösterilmelidir. Bodrum ve zemin ayırımı yapılmadan, kullanma oluru verilmiş toplam kat sayısı göz önüne alınmalıdır.

Yapının kullanış amacı tanımlanırken, “bina” ve “yapı” sözcükleri kullanılmamalı, bunun yerine “ev”, “apartman”, “fabrika”, “otel”, “iş hanı” gibi sözcükler kullanılmalıdır. Yapım gereçleri tanımlanırken de, “kagir”, “betonarme”, “ahşap”, “çelik”, “prefabrik” gibi sözcükler kullanılmalıdır. Kimi işlemlerde yapının “karkas” sözcüğü ile tanımlandığı görülmektedir. “Karkas (*iskeletli*)” sözcüğü; “betonarme”, “ahşap”, “çelik”, “prefabrik” gibi yapının taşıyıcı düzeneğini açıkladığından, yapım gereçlerinin türünü göstermez. Bu nedenle yapılarda “karkas” sözcüğü kullanılmamalı, taşıyıcı düzeneğin türü (ahşap, betonarme vb.) belirtilmelidir. Başlı başına bir taşıyıcı düzeneği bulunmayan yapılar ise, “kagir (*yığma*)” olarak tanımlanmalı ve ana taşınmazın cinsinde bu biçimiyle gösterilmelidir.

Önceki bölümlerde de belirtildiği gibi, yapılı duruma getirmeyle ilgili cins değişikliklerinde dayanak belge, yapı kullanma belgesidir. Taşınmazın cinsinin yapı kullanma belgesindeki bilgilere aykırı olarak tapu kütüğüne işlenmesi, dayanak olan belgeye aykırı, yolsuz yazım olacaktır. Örneğin; yapı kullanma belgesine göre “betonarme” olan bir yapıyı “kagir” olarak tanımlamak ya da yapı kullanma belgesinde kullanım amacı “apartman” olarak belirlenen yapıyı “ev” olarak göstermek dayanağı olan belgeye aykırı, yolsuz yazıma girer. Dayanağı olan belgeye aykırı olarak cinsi belirlenmiş taşınmazlarla karşılaşılması durumunda ise, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesi kapsamında yanlışlığın düzeltilmesi sağlanmalıdır.



6. Cins Değişikliğinde Bağımsız Bölümlerin Nitelikleri ve Sayıları

Kat mülkiyetine konu edilecek taşınmazlarda bağımsız bölümlerin sayılarının ve niteliklerinin ana taşınmazın cinsinde gösterilmesini öngören 1392 sayılı Genelge 18.01.2010 günü yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle ana taşınmaz cinsinde bağımsız bölüm niteliklerinin ve sayılarının gösterilmesine gerek kalmamıştır. Örneğin; “9 daireseli 3 dükkanlı 6 katlı betonarme apartman” yerine “6 katlı betonarme apartman” deyimini kullanılmalıdır.

Öte yandan; “dükkan”, “depo” gibi kavramların, bağımsız bölümlerin niteliklerini anlatıyor olmaları nedeniyle, ana taşınmazın cins tanımında kullanılmasına gerek bulunmuyorsa da; yapının kullanım amacı başlı başına “dükkan”, “depo” vb. ise, başka bir deyişle o taşınmazda yalnızca dükkanlar ya da depolar bulunuyorsa, bu durumda söz konusu kavramlar, yapının kullanım amacını anlatacağından taşınmazın cins tanımında kullanılmalıdır.

C. Yapılı İken Yapısız Duruma Gelme

16.03.2010 günlü 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/12. maddesine göre; yapıyken yapısız duruma gelme ile ilgili cins değişikliği istemlerinde; taşınmaz üzerinde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik bildirgesi düzenlenir. Bu bakımdan, yapılı iken yapısız duruma gelme işlemleriyle ilgili olarak kadastro görevlilerinin taşınmazı görmeleri gerekmektedir.

D. Yapı İle İlgisi Olmayan Cins Değişiklikleri

16.03.2010 günlü 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/13. maddesine göre; yapı ile ilgisi olmayan ve tapu kütüğünde yazılı niteliği tarla, bağ, bahçe vb. iken arsaya; ya da arazi iken bağ, bahçe ve benzeri niteliğe kavuşturulmak istenen taşınmazlar için, gerektiğinde yerinde görülmeden ilgili kamu kuruluşundan verilmiş yazı ya da yazanağa dayanılarak düzenlenecek değişiklik bildirgesi üzerine tapu kütüğünde cins değişikliği yapılır.

E. Kadastro Yenileme Çalışmalarında Cins Değişikliği

Kadastro yenileme çalışmaları sırasında parseller üzerinde yeni yapıların yapılmış olduğunun görülmesi durumunda ne biçimde bir yol izleneceği “Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”te (kısa 22/a Yönetmeliği) açıklanmıştır. 22/a Yönetmeliği'nin 19. maddesine göre; taşınmazlar üzerinde var olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve donatılar ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmez. Ayrıca, imar düzenlemelerine göre yapı kullanma belgesi alınmamış yapıların tapu kütüğünde cins değişikliği yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağının belirtmeler (*beyanlar*) bölümünde açıklanır.

Tapu kütüğünde yazılı yapı ve donatıların yerinde olmaması durumunda da, bu konu uygulama tutanağında açıklanarak, var olan duruma göre cins belirlemesi yapılır.

F. Cins Değişikliğinde Özel Durumlar

1. Blok ve Yaygın Yapılarda Cins Değişikliği

Bir parsel üzerine birden çok yapı, bloklar biçiminde ya da yaygın olarak yapılabilir. Ayrıca iki türü de içeren karma yapılara da rastlanılmaktadır.



Blok ve yaygın yapıların birlikte ve tek parselde yapılıyor olmaları durumunda, yapılar kendi kurallarına bağlı olarak değerlendirilir. (TKGM, 06.07.1983 gün ve 1454 sayılı Genelge)

a. Blok Yapılar

Bir ya da birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış ya da yapılacak, ortak kullanım yerleri, altyapı, toplumsal yapılar ile bunların yönetimi açısından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan toplu yapı alanlarındaki birden çok bağımsız bölümü içeren blok ya da blokların bitirilmiş olması koşuluyla, bitirilen blok ya da bloklar kat mülkiyetine geçirilebileceğinden, bu blokların cins değişikliği de yapılabilir. Bütün bağımsız bölümler bitirilemeden ve bloktaki bağımsız bölümlerin tümü için yapı kullanma belgesi alınmadan cins değişikliği yapılamaz.

Birden çok bağımsız bölümü içeren bazı bloklar için tikel kat mülkiyetine geçirilme işlemlerinde, ilgili bağımsız bölüm ya da bölümlerin tapu kütüklerinin belirtmeler (*beyanlar*) bölümüne; “*Bu blok kat mülkiyetine geçirilmiştir.*” yazımı yapılacaktır. Ancak, her imar parseli içinde bulunan yapıların tümü için yapı kullanma belgesi sunulmadıkça ilgili bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğü sayfalarındaki “*ana taşınmazın niteliği*” bölümünde değişiklik yapılmayacaktır. Ana taşınmazın da tapu kütüğü sayfasındaki “*nitelik*” bölümünde değişiklik yapılmayacak, yazılı bulunan niteliğin yanına kat mülkiyetine geçirilen yapıların cins değişiklikleri işlenecektir.

b. Yaygın Yapılar

Bir ya da birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış ya da yapılacak, ortak kullanım yerleri, altyapı, toplumsal yapılar ile bunların yönetimi açısından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan toplu yapı alanlarındaki yatay (*yaygın*) kat mülkiyeti kuralına bağlı tek bağımsız bölüm içeren yapı ya da yapılar bitirildiğinde kat mülkiyetine geçirilebileceğinden, bu yapıların (*bağımsız bölümlerin*) cins değişikliği de yapılabilir.

Tek bağımsız bölüm içeren bazı yapılar için tikel kat mülkiyetine geçirilme işlemlerinde, ilgili bağımsız bölüm ya da bölümlerin tapu kütüklerinin belirtmeler (*beyanlar*) bölümüne; “*Bu bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçirilmiştir.*” yazımı yapılacaktır. Ancak, her imar parseli içinde bulunan yapıların tümü için yapı kullanma belgesi sunulmadıkça ilgili bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğü sayfalarındaki “*ana taşınmazın niteliği*” bölümünde değişiklik yapılmayacaktır. Ana taşınmazın da tapu kütüğü sayfasındaki “*nitelik*” bölümünde değişiklik yapılmayacak, yazılı bulunan niteliğin yanına kat mülkiyetine geçirilen yapıların cins değişiklikleri işlenecektir.

2. “Sera” Olarak Cins Değişikliği

Kalıcı bir yapı olmadığından, başka bir deyişle taşınmaz niteliği taşımadığından, “sera” cins değişikliğine konu edilemez. Bu nedenle “sera”, “*üzerinde sera bulunan tarla*” gibi cins değişiklikleri yapılamaz. İlgili yerel tarım örgütlerinden bu biçimde cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin yazı alınmış olsa bile, cins değişikliği yapılamaz. Ancak, taşınmazın örtü altı tarım arazisi olduğunu belirlemeye yönelik olarak, “*örtü altı tarım arazisi*”, “*seralık tarla*” gibi cins değişikliklerinin yapılabileceği kanısındayız.

3. Cins Değişikliği Sırasında Taşkın Yapı Belirlenmesi

Yapılırken bir bölümü komşu parselde ya da yol, yeşil alan ve benzeri yerlere taşmış yapıya “taşkın yapı (*inşaat*)” denir. Taşkınlık durumu, genelde cins değişikliği işlemleri sırasında



kadastro görevlilerince saptanır. İlgili belediye ya da il özel yönetimince yapı kullanma belgesi verilmişse, yapı taşkın olsa bile cins değişikliği yapılır. Taşkınlık durumu ve ölçüsü değişiklik bildirgesinde gösterilir ve üçüncü kişilerin haklarının korunması açısından tapu kütüğünün belirtmeler (*beyanlar*) bölümüne işlenir.

4. Bağımsız Bölümün Cinsinin Değiştirilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinde; “*Ana taşınmazın, tapu kütüğünde konut olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat sahipleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.*” denilmektedir. Buna göre, bu biçimdeki cins değişikliği istemlerinde kat sahipleri kurulunun oybirliği ile karar almış olması ve proje değişikliği aranacaktır. Öte yandan, blok yapılarda bağımsız bölümlerden birinde yapılacak cins değişikliğinin yalnızca bağımsız bölümün bulunduğu blok ile ilgili olduğu varsayılarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 3/c. maddesinin; “*Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat sahipleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölümlerin sahiplerinden oluşur.*” biçimindeki düzenlemesi uyarınca işlem yapılması olanaklı değildir.

Burada belirtmek gerekir ki, oybirliği ile olsa bile tapu kütüğünde konut, iş ya da ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde, hastane, sağlık ocağı (*dispanser*), ecza laboratuvarı gibi işyerleri kurulamayacağından, buna yönelik cins değişikliği istemleri de karşılanamaz. Ancak, hastane, sağlık ocağı niteliğinde olmayan muayenehaneler açılabilir.

5. Cins Değişikliğine Konu Yapının Yıkılarak Yerine Yeni Yapı Yapılmış Olması

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/11. maddesine göre; yapılı taşınmazın yapısız duruma geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeden yeniden yapılı duruma gelmesi nedeniyle yapılan cins değişikliği istemlerinde, eski ve yeni yapıların biçimleri ve cinsleri değişiklik bildirgesinde gösterilir; eski yapının biçimi ve cinsi yöntemine uygun olarak geçersiz duruma getirilir ve istem tek işlemde karşılanır. Bu durumda, ara işlem olarak taşınmazın cinsinin “arsa” yapılmasına gerek yoktur. Örneğin; niteliği “bahçeli kagir ev” olan taşınmazın üzerindeki kagir evin yıkılarak yerine beş katlı apartman yapılması durumunda, taşınmazın cinsinin önce “arsa” ve sonra “beş katlı betonarme apartman ve arsası” olarak değiştirilmesine gerek yoktur. “Bahçeli kagir ev” olan nitelik, tek değişiklik bildirgesiyle ve doğrudan “beş katlı betonarme apartman ve arsası” olarak değiştirilebilir.

6. Yapısı Bitmemiş (*Natamam*) Olarak Cins Değişikliği

Üzerinde yapı bulunan ve tapu kütüğündeki niteliği “apartman” olan taşınmaz için, proje değişikliği yoluyla var olan yapıya ek kat yapılmak ve buna göre kat yükümlenmesi kurulmak üzere cins değişikliği isteminde bulunulursa, taşınmazın “apartman” olan cinsinin “bitmemiş apartman” olarak değiştirilmesinde bir sakınca yoktur.

7. İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin Niteliği

Arazi, tarla, bağ, bahçe vb. nitelikli taşınmazların imar uygulamaları sonucu iş ya da konut alanlarına denk gelen bölümlerinin nitelikleri, tapu kütüğünde “arsa” olarak değiştirilmektedir. Bu işlem, belediye encümeni ya da il özel yönetimince onaylanmış parselasyon planlarının iletilmesi üzerine tapu yönetimlerinde kendiliğinden yerine getirildiğinden başkaca bir başvuru ya da işleme gerek yoktur.



8. Üst Hakkına İlişkin Cins Değişikliği

Üst hakkı, başkasının arsa ya da arazisinin altında ya da üstünde yapı yapmak ya da var olan yapıları yerinde tutmak hakkını veren bir yükümlenme hakkıdır.

İki biçimde kurulabilmektedir:

- Yükümlenme hakkı olan üst hakkı.
- Bağımsız ve sürekli hak olan üst hakkı.

Yapı bitirilip kullanma belgesi alındıktan sonra cins değişikliği yapılabilir. İki ayrı üst hakkında da cins değişikliği işlemlerini, üst hakkı sahibi yaptırabilir. Arsa ya da arazinin sahibi de, gerekli belgeleri sağlayarak cins değişikliği isteminde bulunabilir.

9. Üzerinde “Muhdesat” Bulunan Taşınmazın Cins Değişikliği

Kadastro çalışmaları sırasında parselin cinsi “arsa”, “arazi”, “tarla” vb. yazılmış ve bu arada parsel üzerinde muhdesat gösterilmişse, muhdesat olarak gösterilen yapıya dayanılarak cins değişikliği yapılamaz. Şundan dolayıdır ki, muhdesat taşınmazın cinsinde gösterilmez. Gösterilirse, arazi sahibine de bu muhdesat üzerinde bir hak tanınmış olur. Oysa muhdesat arazi sahibinden başka bir kişinin ya da arazinin ortaklarından biridir. O nedenle muhdesat sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmesine karşın, taşınmazın cinsinde gösterilemez.

Muhdesata dayalı cins değişikliği yapabilmek için, öncelikle muhdesat sahibi taşınmaz üzerinde üst hakkı elde etmelidir. Sonrasında da yeni yapı yapılması durumundaki cins değişikliği işlemlerinin bire bir uygulanması gerekir. Bu durumda tapu kütüğünün belirmeler (*beyanlar*) bölümündeki muhdesat yazımı düşürülecektir.

10. Meralarda Cins Değişikliği

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/8. maddesine göre, mera, yaylak, kışlak, çayır, otlak vb. nitelikli kamu orta mallarında cins değişikliği işlemleri 4342 sayılı Mera Kanunu düzenlemeleri çerçevesinde yapılır. 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinde, özgüleme amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaklardan 4342 sayılı Yasa'da gösterilenden başka biçimde yararlanılamayacağı belirtilmektedir.

Bu nedenle özgüleme amacının değiştirilmesi konusunun Mera Kanunu kapsamında değerlendirilmesi gerekeceğinden, meraların cins değişikliğine ilişkin istemlerin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın yerel örgütlerine yönlendirilmesi gerekmektedir.

11. Yararlanma (İntifa) Hakkı İle Yükümlü Taşınmazda Cins Değişikliği

Yararlanma hakkı ile yükümlü taşınmazda, yararlanma hakkı tümüyle yararlanma hakkı sahibinin olduğuna göre, yararlanma biçimini de onun belirlemesi gerekir. Dolayısıyla, yararlanma hakkı sahibi taşınmazın özüne etki etmemek koşuluyla cins değişikliği yaptırabilir. Kuru mülkiyet hakkı sahibinin cins değişikliği yaptırma hakkı yoktur. Yapının yıkılması gibi taşınmazın özünü değiştiren cins değişikliklerini ise, yararlanma hakkı sahibi ile kuru mülkiyet hakkı sahibinin birlikte istemesi gerekir.

12. Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Taşınmazda Cins Değişikliği

İhtiyati tedbir (*koruma önlemi*), niteliği gereği taşınmazın mülkiyetinin başkalarına aktarımını ve üzerinde yersel (*ayni*) ya da kişisel hak kurulumunu engeller. Cins değişikliğinin, taşınmazın mülkiyetinin başkalarına aktarımını ve üzerinde yersel (*ayni*) ya da kişisel hak kurulumunu ile ilgisi yoktur. Cins değişikliği, var olan bir durumun taşınmazın paftasına ve tapu kütüğüne işlenmesidir. Başka bir deyişle, cins değişikliği yapılarak tapu kütüğü ve pafta



gerçeği yansıtır duruma getirilmektedir. Bu nedenle koruma önlemine ilişkin yargı kararında tersine bir açıklık yok ise, cins değişikliği yapılabilmelidir. Ancak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulaması bu yönde değildir.

13. Korunmalı Yapı İçeren ve Sit Alanında Kalan Taşınmazların Cins Değişikliği

Tapu kütüğünün belirtmeler (*beyanlar*) bölümünde, “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır” yazımı bulunan kültür varlıkları ile arkeolojik ve doğal sit alanlarında kalan parsellerdeki yapılaşmaya yönelik cins değişikliği istemlerinde ilgili koruma kurulunun olumlu kararının aranması gerekir.

14. Yapılı Parselin Ayrılması (İfrazı) Sonucu Yapının Bir Parselde Kalması

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/15. maddesine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde isteme bağlı olarak yapılan ayırma işlemlerinde; ana parselin niteliğinde yapı görünüyorsa, yapı, ayırma sonucu oluşan hangi parselde kalıyorsa o parselin niteliğine, ana taşınmazın yapı dışındaki yazılı niteliği ise ayrılan öteki parsellerin niteliğine taşınmak yoluyla değişiklik bildirgesi düzenlenir. Örneğin, “içinde kagir ev bulunan tarla” nitelikli parsel üçe ayrıldığında “kagir ev” bir bölümde kalıyorsa, bu bölümün niteliğine “içinde kagir ev bulunan tarla”, öteki bölümlerin niteliğine ise yalnızca “tarla” yazılır. Bu işlem, niteliğin uygun biçimde taşınması olduğundan cins değişikliği olarak değerlendirilemez.

G. Cins Değişikliğinde Devletin Sorumluluğu

Cins değişikliğinin, özellikle de yapıli duruma gelme ile ilgili cins değişikliğinin tapu kütüğüne işlenebilmesinin resmi bir ölçüme dayanan plana göre yapılabildiği yukarıda açıklanmıştır.

Medeni Kanun'un 1003. maddesine göre; bir taşınmazın tapu kütüğüne yazımı ve belirlenmesinde, resmi bir ölçüme göre düzenlenmiş plana dayanılır.

Medeni Kanun'un 7. maddesine göre; resmi kütük (*sicil*) ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur.

27.08.2008 günü yürürlüğe giren Tapu Planları Tüzüğü'nün 5. maddesine göre, tapu planları; arazi üzerindeki parsel sınırlarını, bu parsel içindeki yapı ve eklentileri ile donatıların zemindeki konumlarını doğru gösterecek biçimde, teknik yöntemine uygun ve resmi ölçüme dayalı olarak düzenlenir.

27.08.2008 günü yürürlüğe giren Tapu Planları Tüzüğü'nün 10. maddesine göre; tapu planları, yapılarıyla ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde kadastro yönetimlerinde denetimden geçirilir ve uygunluğu durumunda tapu yönetimlerine gönderilir. Kadastro yönetimlerinde denetimi yapılmamış tapu planları, tapu yönetimlerinde işleme alınmaz.

Bu kapsamda, tapu kütüğünde yapılacak cins değişikliği işlemlerinde, imar düzenlemelerine uygun olarak gerçekleştirilmiş vaziyet planı, mimari proje ile tapu planlarının birbirleri ile uyumlu olması gerekir. Medeni Kanun'un 719. maddesi; “*Taşınmazların sınırları, tapu planları ve yer (arz) üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planı ile yer üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, geçerli olan tapu planındaki sınırdır.*” biçimindedir. Bu düzenleme doğrultusunda tapu kütüğüne güven ilkesinin örselenmemesi ve kişiler için bir hak yitimine, dolayısıyla da Hazine'nin bir zararı karşılamasına neden olunmaması bakımından,



yapıya, vaziyet planı ve mimari projeye uygun olarak yapıldığı belirlendikten sonra yapı kullanma belgesi verilmelidir. Yapı kullanma belgesine dayanılarak da tapu kütüğünde cins değişikliği yapılmalıdır. Tersine bir durumda, tapu kütüğüne güvenerek işlem yapanların, tapu kütüğündeki yanlışlıklar nedeniyle uğrayacakları zararlar için devletten tazminat isteyebilmelerinin yolu açılmış olur.

H. Cins Değişikliği ve Yapıya Değer Verme

1. Cins Değişikliğine Konu Edilmiş Yapılar

Genel olarak, değerlendirme çalışmalarında cins değişikliğine konu yapıların onaylı mimari projelerine uygun olup olmadıkları incelenmelidir. Onaylı mimari projesine uymayan yapı bölümleri değer dışı bırakılmalıdır.

Bugünkü hukuksal düzenlemeler çerçevesinde cins değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde yapı varsa, bu yapı ve eklentilerine ilişkin olarak kadastro yönetimlerinde kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar (ölçü ve sınırlandırma krokileri) ile yapı kullanma belgesinin bulunması gerekmektedir. Geçmiş dönemlerde yapılmış cins değişikliklerinde ise, başka durumlarla da karşılaşılabilir. Başkalık gösteren bu durumların ne biçimde ele alınabileceğine yönelik açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

- ✓ **İlk Kurulum Kadastrosunda Tapu Kütüğüne İşlenen Yapılar:** İlk kurulum kadastrosu sırasındaki cins belirleme işlemiyle tapu kütüğüne işlenerek yasallık kazandırılan yapıların onaylı mimari projesine ulaşamıyorsa, kadastro yönetimlerindeki kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar (*krokiler*) ile güncel durum karşılaştırılmalıdır. Kadastro planında gösterilen yapı ve eklentileri ile var olan yapı ve eklentileri arasında uyumsuzluk varsa, uyumsuz olan bölümlere değer verilmemelidir.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesi Olmadan Cins Değişikliğine Konu Edilebilecek Yapılar:** Mimari projesi olmayan, yukarıda “Yapı Kullanma Belgesi Olmaksızın Cins Değişikliği Yapılabilecek Yapılar” başlıklı bölümde açıklanan yapı ve eklentilerine ilişkin olarak kadastro yönetimlerindeki kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar ile yapıların güncel durumu karşılaştırılmalıdır. Kadastro planında gösterilen yapı ve eklentileri ile var olan yapı ve eklentileri arasında uyumsuzluk varsa, uyumsuz olan bölümlere değer verilmemelidir.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesi Olmadan Uygunluk Yazısı İle Cins Değişikliğine Konu Edilmiş Yapılar:** 1997/8 sayılı Genelge'nin yazımındaki eksiklik nedeniyle ve yürürlükte kaldığı 21.08.1997 ile 23.12.2009 arası dönemde yapı kullanma belgesi aranmadan cins değişikliği işlemleri yapılmış olabilir. Bu nedenle, söz konusu dönemde cins değişikliği işlemleri yapılmış taşınmazların güncel olarak içerdikleri yapı ile cins değişikliğine konu yapının iyi karşılaştırılması gerekir. Bunun için kadastro yönetimlerinde bulunan, cins değişikliği işlemleri sırasında düzenlenmiş planlar incelenmelidir. Böyle bir plan bulunmuyor ve yapı ruhsatına da ulaşamıyorsa, yapıya değer vermemek en uygun yoldur.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesinde Görünmemesine Karşın Cins Tanımında Sözü Edilen Yapılar:** Yapı kullanma belgesi ile taşınmazın cins değişikliği sırasında yapılmış tanımı uyumlu değilse, yapı kullanma belgesine dayanılarak değerlendirilmelidir. Örneğin, “Prefabrik Fabrika, Kagir Depo ve Tarla” olarak tanımlanmış taşınmazın yapı kullanma belgesinde görünmeyen “depo” yapısı için değer verilmemelidir.



- ✓ **Cins Değişikliğinden Sonra Yapıldığı Anlaşılan Yapılar:** Cins değişikliğine konu edildikten sonra yıkılmış yapıların yerine sonradan yapılan, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi olmayan yapılara değer vermemek gerekir.
- ✓ **Cins Tanımında ve Kadastro Planında Kat Sayısı Gösterilmemiş Birden Çok Katlı Yığma Yapılar:** Eski dönemde ve iki ya da en çok üç katlı olarak yapılmış olduğu anlaşılan yığma (*kagir*) yapılara, parsel üzerindeki güncel taban oturumları ile kadastro planındaki taban oturumları uyumluysa değer verilebilir.

2. Cins Değişikliğine Konu Edilmemiş, Ancak Kadastro Planlarında Görünen Yapılar

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a. maddesinin uygulanmasına yönelik olarak çıkarılan ve 29.11.2006 günü yürürlüğe giren "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik" in 19. maddesinde; "Tapu kütüğünde yazılı yapı ya da donatıların yerinde olmaması durumunda, bu durum uygulama tutanağında açıklanarak güncel duruma göre nitelik saptaması yapılır. Taşınmazlar üzerinde var olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve donatılar ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilmez. Ayrıca imar düzenlemelerine göre yapı kullanma belgesi alınmamış yapıların tapu kütüğünde cins değişikliği yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağının belirtmeler (beyanlar) bölümünde açıklanır ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların dizelgesi parsel sahiplerini de gösterecek biçimde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, Fen Klasörü'nün düşünceler bölümünde de kurşun kalemle belirtilir. Tapu kütüğünde yazılı olmayan yapı ve donatıların bulunduğu parsellere ilişkin verilecek pafta örneği ve öteki teknik belgelerde yapı ve donatıların tapu kütüğünde yazılı olmadıkları belirtilir." denilmektedir.

Buna göre, cins değişikliğine konu edilmemiş, ancak kadastro ölçü krokilerinde gösterilen yapılar büyük olasılıkla imar düzenlemelerine uygun olarak yapılmamışlardır. Bunlar, yenileme kadastro sırasında varlıkları belirlenip kadastro ölçü krokilerinde gösterilen, ancak yapı kullanma belgesi olmayan yapılar olabilir. Yapı ruhsatına ve onaylı mimari projesine ulaşamıyorsa, bu yapılara değer vermemek gerekir.