

# Gayrimenkullerde Cins Değişikliği

## TAPU SİCİL MÜDÜRLÜKLERİ YÖNÜNDEN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

### a) Genel Olarak

Tescil bildirimini kadastro müdürlüğüne hazırlanınca bir yazı veya zimmetle tapu sicil müdürlüğüne gelir. Malik veya hissedarların tümü veya yetkili temsilcileri tarafından yapılacak bu istem akitsiz işlemler için tescil istem belgesine geçirilir. Tapu kütüğünde cins değişikliğini engelleyen bir engel yoksa istem yevmiyeye alınarak kütükteki taşınmazın cinsi bölümünde gerekli değişiklik Tapu Sicil Tüzüğü'nün 81. Maddesine uygun olarak yapılır. Bunun için önce taşınmazın mevcut cinsi kırmızı mürekkeple çizilir. Hemen altındaki sütuna taşınmazın yeni cinsi, tarih ve yevmiye numarası ile birlikte siyah veya mavi mürekkeple tescil edilir.

Örnek: Tarla

Arsa.12.7.1996 - 1234 Yev.

Tescil tamamen tescil bildirimine uygun olarak yapılır ve yukarıda 'Tescil Bildirimi' bölümünde yapılan açıklamalara uyulur. Değişiklik işlemlerinde "terkin edildi" ibaresinin yazılmasına ve imza atılmasına gerek yoktur.

Varsa başka parsele tecavüz durumu her iki parselin beyanlar sütununda gösterilir. (TKGM.19 sy. Yönerge md.35). Yola, yeşil alana tecavüzün de gösterilmesi gerekir.

Örnek: ...bu parsel üzerindeki yapı ...parsele (yola, yeşil alana) .. ...m2 tecavüzlüdür. Tarih-Yev. ...ada ... parselde bulunan yapı bu parselde ...m2 tecavüzlüdür. Tarih-Yev.

### b) Kat Mülkiyeti İçin Cins Değişikliği

Kat mülkiyetine geçiş için öncelikle taşınmazın cinsinin yapıli hale getirilmesi, yani cins değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

Kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda kat mülkiyetine geçiş için cins değişikliğini her hangi bir kat irtifakı sahibi veya apartman yöneticisi isteyebilir (TKGM.Gn.1993/6). Tüm kat irtifakı sahiplerinin talebini aramaya gerek yoktur. Zira bir taşınmazın hissedarlarının önceden kat irtifakı kurmuş olmaları bu arsa üzerinde apartman yapılacağına ve arsa cinsinin değişeceğine delalet teşkil eder. Önceden kat irtifakının kurulmuş olması cins değişikliğine de peşinen muvafakat sayılır. Ancak bu muvafakat sadece projeye uygun yapılacak cins değişikliği için var sayılır. Yoksa kat irtifakı sahiplerinden birinin kat mülkiyetine geçişe yönelik olmayan cins değişikliği talebi kabul edilemez. Böyle bir halde tüm hissedarların talebi aranır.

Kat irtifakı kurulmamış taşınmazlarda ise doğrudan kat mülkiyetine geçiş için cins değişikliği talebi tüm hissedarlar tarafından yapılmalıdır.

### a) Kat İrtifakının Kat Mülkiyeti Kütüğünde Tescilli Olması Halinde Cins Değişikliği

Kat irtifakının bu konudaki son genelge (1997/10) doğrultusunda kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmiş olması halinde bir bağımsız bölüm malikinin sadece kendi sayfasındaki ana gayrimenkulün cinsinin değişikliği talebi kabul edilemez.

Ancak anılan genelge doğrultusunda artık kat irtifaklarının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ediliyor olması kat mülkiyetine geçiş talep edilmeden cins değişikliği yapılamayacağı anlamına gelmez. Cins değişikliği istemi prosesine uygun ise (ki bu durum yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasından anlaşılır) bir kat irtifakı sahibinin talebi ile de kat mülkiyetine henüz geçilmeden ana gayrimenkulün cinsi apartman olarak değiştirilebilir.

#### b) Kat Mülkiyetine Geçiş İçin Taşınmaz Cinsinin Arsa Haline Getirilmesi Gerekmez

Niteliği kargir dükkan olan taşınmaz mal yerine yapılan beş katlı 5 daireli binanın kat mülkiyetine çevrilmesi sırasında cinsinin önce arsa, sonra beş katlı 5 daireli apartman olarak kat mülkiyetine çevrilmesine gerek olmayıp, dükkan vasfının doğrudan doğruya (beş katlı beş daireli kargir apartman) olarak cins değişikliğinin yapılması gerekir (TKGM. Trabzon Böl. Müd.'ne 16.6.1988 T.4-1-1010/3321Sy.Talimat)

#### c) Bağımsız Bölüm Cinsinin Değiştirilmesi

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesi; "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 verecekleri kararla açılabilir." Hükmünü içermektedir. Bu itibarla, bu tür cins değişikliği taleplerinde kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermiş olması ve proje tadilatı aranmalıdır. Ayrıca, blok yapılarda bağımsız bölümlerden birinde yapılacak cins değişikliğinin yalnızca bağımsız bölümün bulunduğu blokla ilgili olduğunun varsayılarak kanunun Ek Madde 3/c hükmü uyarınca işlem yapılması mümkün değildir (TKGM.10.5.1999 T.102-1253 Sy.Talimat).

Kat maliklerinin oybirliği ile vereceği müsaade kararının bütün bağımsız bölümlerin sayfasının beyanlar hanesine yazılması mümkündür

(KMK.md.24/3)

Şunu da önemle belirtelim ki, oybirliği ile olsa dahi kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamayacağından, buna yönelik cins değişikliği talepleri de karşılanamaz.

Ancak muayenehane açılabilir (KMK.md.24/1).

#### d) Blok ve Yaygın Yapılarda Cins Değişikliği

Bir arsa üzerinde birden çok yapı ya bloklar şeklinde ya da yaygın olarak yapılır. Ayrıca her iki türü de içeren karma inşaatlara da rastlanmaktadır.

a) Blok yapılarda; en az 8 bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış olması halinde, tamamlanan blok veya bloklar kat mülkiyetine dönüştürülebileceğinden, bu

blokların cins değişikliği de yapılabilir. Bloklar 8'er bağımsız bölümden az ise arsa üzerindeki yapıların %40 'nın tamamlanmış olması koşulu aranır.

b) Yaygın yapılarda; bir arsa üzerine inşaa edilmekte olan, yaygın yapılardan (villalar gibi) yerleşim durumunu gösterir vaziyet planına göre yapılacak bütün bağımsız bölümlerin %40'nın tamamlanmış olması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler kat mülkiyetine dönüştürülebileceğinden cins değişikliği de yapılabilir. Ancak her bir blok 8 bağımsız bölümden fazla da olsa bütün bağımsız bölümleri bitirilemeden ve bloktaki bağımsız bölümlerin tümü için yapı kullanma izin belgesi alınmadan cins değişikliği yapılamaz.

Blok ve yaygın yapılarda geriye kalan bağımsız bölümlerin tamamlandığının yapı kullanma izin belgesi ile belgelenmesi halinde, bunlarda artık %40'lık oran veya sekiz bağımsız bölümlü blok şartı aranmaksızın, isteme dayanılarak biten her müstakil bina veya blokun mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilebileceğinden cins değişikliği de yapılabilir.

Hem blok ve hem de yaygın yapıların aynı parselde inşa ediliyor olması halinde her biri kendi kurallarına tabi olarak değerlendirilir (TKGM. Gn..1454).

e) Veli, Vasi, Kayyım, Vekil ve Tüzel Kişi Temsilcilerinin Cins Değişikliği Talebi

Veli, temsil ettiği küçüğün mallarını belirli yasaklamalar dışında dilediği gibi tasarruf edebildiğinden (TKGM.Gn.383) cins değişikliği yaptırmak için hakimden izin almaları gerekmez.

Vasi, yapısız taşınmazı hakim izni olmadıkça yapılı hale getiremez. Medeni Kanununun 405. Maddesinde vesayet altındaki kısıtlının taşınmazı üzerine inşaat yapılması sulh hakiminin iznine tabi tutulduğundan, inşaat nedeniyle cins değişikliği yaptırabilmek için vasinin hakimden izin alması gerekir. Ancak yapılı hale getirmeyi gerektirmeyen cins değişikliklerini vasi hakim izni almaksızın yaptırabilir.

Kayyım, sadece belli bir işin yapılması için mahkeme kararı ile tayin edilmekte olup yetkileri verilen görevle sınırlıdır. Bu nedenle kayyımın cins değişikliği taleplerinde kayyımın görevlendirildiği mahkeme kararında cins değişikliği yaptırma yetkisinin bulunması gerekir.

Vekil, müvekkilinin iradesi dışına çıkamaz. Vekilin cins değişikliği yaptırabilmesi için vekaletnamede bu konuda açık yetki olması gerekir. Vekilin verdiği yetkinin yerine getirilebilmesi için cins değişikliğinin de yapılması zorunlu ön koşul olarak görülüyorsa yetki yine var sayılmalıdır.

Resmi Kuruluşlar, cins değişikliği taleplerini resmi yazı ile yapabilirler.

Şirketler, vakıflar, dernek ve sendika gibi tüzel kişilerin yetkilerini ve temsilcilerini belirtir yetki belgesi ibraz etmeleri gerekir (Tapu K.md.2).

Ancak bize göre gayrimenkul tasarrufuna yetkili olan tüzel her tüzel kişinin doğal olarak cins değişikliğine de yetkisi var sayılır, bunun için yetki belgesinde ayrı bir yetki aranmamalıdır.

f) İhtiyati Tedbirli Yerde Cins Değişikliği

İhtiyati tedbir, mahiyeti gereği taşınmazın tedavülünü ve üzerinde aynı veya şahsi hak tesisini engeller. Uygulamaya hakim olan görüşe göre ihtiyati tedbirli yerde cins değişikliği de mümkün değildir. Bize göre ise, cins değişikliği taşınmazın tedavülü, aynı veya şahsi hak kurulması anlamına gelmez. Kaldı ki, cins değişikliği ile zaten zeminde mevcut bir durum paftasına ve siciline işlenmektedir, yani sicil ve pafta gerçeği yansıtır hale getirilmektedir. Bu nedenle tedbir müzekkeresinde aksine açıklık yok ise cins değişikliğinin yapılabileceği düşüncesindeyiz. Ancak Genel Müdürlüğün uygulaması bu yönde olmadığından bu konuda bir düzenleme yapılmasını beklemek gerekir.

#### g) Vakıf Şerhi Bulunan Taşınmaz Malda Cins Değişikliği

Kanımızca vakıf şerhi bulunan taşınmaz malda cins değişikliği yapılabilmesi gerekir. Zira, 2762 sayılı Vakıflar Kanununun 30. Maddesinde vakıf ilişkisi bulunan taşınmaz mallarda taviz bedeli ödenmedikçe temlik tasarrufların karşılanamayacağı, hüküm altına alınmıştır. Cins değişikliği bir temlik tasarruf değildir.

Buna karşın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bir talimatı tam aksi bir düşünce tesiri ile yazılmıştır. Şöyle ki; "...vakıf şerhi aynen kalmak şartı ile olsa dahi üzerinde vakıf şerhi bulunan parsellerin tevhit, yola terk, cins değişikliği ve taksim talebinin karşılanması mümkündür..." (TKGM. 30.6.1997 T. 165-2223 sy. Talimat)

#### h) İntifa Hakkı ile Yükümlü Yerde Cins Değişikliği

İntifa hakkı ile yükümlü yerde, taşınmazdan yararlanma hakkı tamamen intifa sahibine ait olduğuna göre, yararlanma biçimini de onun belirlemesi gerekir. Dolayısıyla intifa hakkı sahibi taşınmazın esasına tesir etmemek kaydı ile cins değişikliği yaptırabilir. Kuru mülkiyet sahibinin cins değişikliği yaptırma hakkı yoktur. Binanın yıkılması gibi taşınmazın esasını değiştiren cins değişikliklerinin ise intifa sahibi ile kuru mülkiyet sahibinin birlikte talep etmesi gerekir.

#### I) Üzerinde Muhdesat Bulunan Taşınmaz Malda Cins Değişikliği

Zeytin ağacı, ev, ahır gibi üzerinde muhdesat bulunan taşınmaz malda malik muhdesat sahibinin haklarını etkileyecek şekilde cins değişikliği yaptıramaz. Ancak cins değişikliği muhdesatı etkilemiyorsa malikin cins değişikliği talebinin karşılanması gerekir. Örneğin, Üzerinde ahşap ev bulunan tarla vasıflı taşınmaz malda ahşap ev başkasına ait bir muhdesat ise, malik muhdesat sahibinin muvafakatı olmadan "üzerinde ahşap ev bulunan bağ" şeklinde cinsini değiştirebilir. Ancak, sadece "bağ" ya da "arsa" yaptırabilmesi için muhdesat sahibinin muvafakatı ve öncelikle muhdesatın terkini gerekir.