

## Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Türkiye | Temmuz 2019

### GAYRİMENKUL MEVZUATINDA ÖNEMLİ DEĞİŞİKLER

10 Temmuz 2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (“**Torba Yasa**”) ile Tapu Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, İmar Kanunu, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun başta olmak üzere, birçok kanunda önemli değişiklikler yapıldı. Yapılan bazı değişikliklerin yürürlük tarihi Torba Yasa’nın yayım tarihi olan 10 Temmuz 2019 olarak, bazı değişikliklerin yürürlük tarihi ise 1 Ocak 2020 olarak belirlendi. Aşağıda, Tapu Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, İmar Kanunu ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da yapılan, önem arz ettiğini düşündüğümüz değişikliklerden bazılarına değineceğiz.

#### 1. Tapu Uygulamalarına İlişkin Değişiklikler

Tapu uygulamalarında bürokrasi ve evrak işinin azaltılması, yurtiçi ve yurtdışında ikamet eden vatandaşların tapudaki işlemlerine hız kazandırılması ve tapu kayıtlarının düzenli bir biçimde tutulması için aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır:

- Tapu Kanunu’na eklenen yeni bir hüküm uyarınca, 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla taşınmaz devri yapan taraflar aynı tapu müdürlüğünde bulunmaları ve resmi senedi birlikte imzalamaları zorunluluğu olmadan, yurtiçindeki tapu müdürlükleri veya yurtdışındaki teşkilatlara ayrı ayrı giderek işlemleri gerçekleştirebileceklerdir.
- Tapu Kanunu’na eklenen yeni bir hüküm ile, kadastro tespiti veya tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler dolayısıyla tapu kayıtlarındaki hisselerde oluşan hataların düzeltilmesine ilişkin yeni bir uygulama getirilmiştir. Buna göre, tapu sicil müdürlüğü hatadan olumsuz etkilenen hisse malikleri ile aynı ve şahsi hak lehtarlarına, hata nedeni ve

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

hatanın düzeltilmesi sonrasındaki hisse durumunu belirterek, hissedeki hatanın düzeltilmesine yönelik muvafakatlerini almak üzere tebligat yapar. Tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgililerin muvafakatlerini vermemesi halinde, düzeltme işlemi tapu müdürlüğüne resen yapılır ve ilgililere, tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde söz konusu düzeltmeye karşı Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açılacakları bildirilir.

- Türk Medeni Kanunu ve Tapu Kanunu’da paralel olarak yapılan değişiklikler ile süresi dolan süreli ipoteklerin kaldırılmasına ilişkin yeni bir usul getirilmiştir. Bu kapsamda, 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren, süreli ipotekler, ilgili taşınmaza ipoteğin paraya çevrilmesi şerhi konulmamış olması şartıyla, ipotek süresinin bitiminden itibaren otuz gün içinde, taşınmaz malikinin talebi üzerine tapu müdürlüğü tarafından terkin edilebilecektir. 1 Ocak 2020 tarihinden önce süresi dolmuş ancak terkin edilmemiş olan süreli ipotekler bakımından ise otuz günlük süre 1 Ocak 2020 tarihinde işlemeye başlayacaktır.
- Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklik ile tapu müdürlüklerinde düzenlenen resmi senetlere ilgili kişilerin fotoğraflarının yapılandırılması zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır.
- Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yapılan değişiklikle, kat mülkiyetine tabi yapılardaki hatalı blok ve bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi usulü kolaylaştırılmıştır. Bu kapsamda, kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki **(i)** hatalı blok numaralarının düzeltilebilmesi açısından, blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunlukla almış olduğu karar yeterli hale getirilmiş, **(ii)** hatalı bağımsız bölümlerin numaralarının düzeltilebilmesi açısından ise, kat maliklerinin oybirliği veya oy çokluğu ile almış oldukları bir karar dahi aranmaksızın, değişiklikten etkilenen taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi hak sahiplerinin muvafakatinin alınması öngörülmüştür.

## 2. İmar Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler

Torba Yasa ile İmar Kanunu’nda uygulamada yaşanan sorunlara çözüm getirilmesi amacıyla birçok değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliklerden, önem arz ettiğini düşündüklerimiz şu şekildedir:

- Uygulama imar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan veya kamulaştırılması gereken alanların kamu eline geçmesini sağlamak, kamulaştırma yükü ve kamulaştırmaz el atmadan kaynaklanan sorunları azaltmak amacıyla uygulamada kamu ortaklık payı ("**KOP**") olarak bilinen düzenlemede değişikliğe gidilmiştir. İmar Kanunu’nun 13. maddesinde yapılan değişiklik ile, umumi hizmetlere ayrılan alanların öncelikle düzenleme ortaklık payını ("**DOP**") düzenleyen 18. maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesinin yapılması, daha sonra ise Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılması veya satın alınması suretiyle, ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirileceği düzenlenmiştir. Umumi hizmete ayrılmış ve kamulaştırılması gereken alanların DOP ile nasıl kamuya geçirileceğine ilişkin detayların daha sonra yönetmelik ile düzenlenmesi

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

beklenmektedir. Yapılan bu değişiklik uygulamada KOP'un kaldırılması olarak yorumlanmaktadır.

- DOP kesintisi oranı %40'dan %45'e çıkartılmıştır. Bu kapsamda artık, DOP, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %45'ni geçemeyecektir. Ayrıca, önceden bir parselden birden fazla DOP alınamayacakken, yeni düzenleme ile nüfus artışı gibi nedenlerle, daha önceden yapılmış olan kesinti oranını %45'e tamamlamak suretiyle ilave DOP kesintisi yapılabilecektir. Buna paralel olarak, DOP uygulaması yerine İmar Kanunu'nun 15. maddesi uyarınca yapılan ifraz ve tevhit işlemleri sonucunda bir bölümü kamuya bağışlanan parsellerde, %45'e kadar ek DOP kesintisi yapılabilecektir.
- 10 Temmuz 2019 tarihinden önce, ilgili idare veya yetkili kurumca onaylanmış ancak tescil işlemi tamamlanmamış parselasyon planlarında, hesaplanmış olan DOP ve KOP kesintilerine göre yürütülen iş ve işlemlere 10 Temmuz 2021 tarihine kadar devam edilecektir.
- Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden DOP alınmasının mümkün olmadığı hâllerde DOP yerine parsel sahibinden bedel tahsil edilebilecektir. Bedel takdiri, lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca tespit edilecektir. Tespit edilen bedel, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilecek ve yıllık olarak yeniden değerlendirme oranında arttırılacaktır. Söz konusu bedel ödenmedikçe, devir yapılamayacak ve yapı ruhsatı verilmeyecektir. Söz konusu bedelin tamamen ödenmesi hâlinde ise, söz konusu kayıt malik ya da ilgili idarenin talebi üzerine terkin edilecektir.
- İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, öncelikle uygulama imar planına uygun olarak parselasyon planı yapılması kaydıyla ve parselasyon planı tescil edilmiş olan alanlarda yapılabilecektir. Ancak, istisnai olarak **(i)** Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, **(ii)** parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlarda, **(iii)** koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve **(iv)** büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında, parselasyon planı yapılmaksızın ifraz ve tevhit yapılabilecektir.
- İlgili idare maliklerden birinin talebi üzerine veya talep olmaksızın yapacağı tebligattan itibaren üç ay içerisinde maliklerin tevhit veya ifraz konusunda anlaşamamaları halinde, yapılaşmaya elverişli olmayan imar parselleri üzerinde resen tevhit veya ifraz yapabilecektir.
- DOP uygulamasına tabi tutulan taşınmazların maliklerine, esas olarak düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden parsel verilecektir, ancak bu alandan parsel verilmesinin mümkün olmaması halinde, en yakında bulunan ve eşdeğer olan bir alandan parsel verilecektir.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

- Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler, hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilecektir.

### 3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yapılan Değişiklikler

Torba Yasa ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yapılan değişikliklerle, Torba Yasa'nın gerekçesinde de belirtildiği üzere, can ve mal güvenliği açısından risk teşkil eden alanların dönüşümlerinin hızlı bir biçimde gerçekleştirilmesi ve dönüşüm uygulamaları sırasında karşılaşılan problemlerin çözülmesi amaçlanmaktadır. Bu çerçevede, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da önem teşkil ettiği kanaatinde olduğumuz aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır:

- Kentsel dönüşüm kapsamında, yapım işlerini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve ilgili belediyenin iznine tabi olarak yapılabilecektir. İlgili belediye, inşaatın tamamlanma oranını belirleyecek ve bu oranın %10'u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirecektir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekecektir.
- Afet riski taşıyan alanlarda gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazların, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhide devredilmesi halinde, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları dışında, bu taşınmazlar üzerinde müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı haciz ve tedbir uygulanamayacaktır. Yapım işine başlanmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda ise, bu taşınmazlar üzerinde haciz ve tedbirler uygulanabilecektir.
- Alacaklıların herhangi bir zarara uğramasının engellenmesi amacıyla tapu kayıtlarında yer alan takyidatlara ilişkin birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, ilgili malikin hisseleri üzerinde geçerliliğini koruyacaktır. Ancak yapılan değişiklik çerçevesinde, belirtilen hak ve şerhler dönüşüm işlemleri kapsamında tapuda yapılması gereken işlemlerin (tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi) yapılmasına engel teşkil etmeyecek ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmayacaktır. Bu hak ve şerhler, yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında, sadece söz konusu hak ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilecektir.
- Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ veya ilgili idare tarafından muvafakat aranmaksızın resen yapılabilecek veya yaptırılabilir.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

- **(i)** Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile **(ii)** kendiliğinden çöken veya **(iii)** zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resen yapılabilecek veya yaptırılacaktır.

Bu yazı, Torba Yasa ile getirilen değişikliklerin yalnızca bazılarını kapsamaktadır. Değişikliklere ilişkin daha detaylı bilgiye ihtiyacınız olması halinde, her zaman bizimle iletişime geçebilirsiniz.

## İLETİŞİM



Av. Büşra Özden

bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Mayıs Büşra Mollaahmetoğlu

mbmollaahmetoglu@kolcuoglu.av.tr



Stj. Av. Emel Dilara Topanoğlu

edtopanoglu@kolcuoglu.av.tr