

GAYRİMENKUL MEVZUATINDA ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILDI

19 Haziran 2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmi Gazete’de İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7327 sayılı Kanun (“**Torba Kanun**”) yayımlandı. Torba Kanun ile gayrimenkul mevzuatında yapılan değişikliklerden başlıcaları şu şekilde:

Kamulaştırmaz El Atma Davalarında Verilen Kararlar Kesinleşmeden İcra Edilemeyecek

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu düzenlemeleri uyarınca, ortada bir kamulaştırma kararı olmaksızın idare tarafından taşınmazına el atılan kişilerin açtığı kamulaştırmaz el atma davalarında verilen kararlar, kesinleşmeden icra edilemiyordu. Ancak Anayasa Mahkemesi (“**AYM**”) ilgili hükmü 7 Mayıs 2021 tarihinde iptal etmişti. AYM’nin ilgili kararı hakkında hazırladığımız çalışmaya [buradan](#) erişebilirsiniz.

Torba Kanun uyarınca; 4 Kasım 1983 tarihinden 19 Haziran 2021 tarihine kadar idare tarafından taşınmazına kamulaştırmaz el atılmış kişilerin açmış bulunduğu kamulaştırmaz el atma davalarında verilen mahkeme kararları, taşınmaz mallar ile ilgili aynı haklara yönelik kararların icrasına ilişkin hükümlere tabi olacak.

Buna göre; kamulaştırmaz el atma davalarındaki mahkeme kararları kesinleşmedikçe icraya konulamayacak. Kesinleşmemiş mahkeme kararlarına dayanılarak 19 Haziran 2021 tarihinden önce başlatılan icra takipleri ise karar kesinleşene kadar duracak.

Cins Tashihi Kolaylaştırıldı ve Harçlar Düzenlendi

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

Bir taşınmazın; yapısız iken yapıli hale getirilmesi yahut tarla iken arsaya dönüştürülmesi gibi niteliğinin değiştirildiği cins tashihi işlemlerinde; Torba Kanun’dan önceki düzenlemeler uyarınca lisanslı harita kadastro mühendislik büroları ve kadastro müdürlükleri tarafından tescil bildiri düzenlenerek iskân belgesini düzenleyen kuruma gönderiyor ve ilgili kurum tescil bildiri ile iskân belgesini tapu müdürlüğüne aktarıyor, ardından tapu müdürlüğüne cins tashihi tescil ediliyordu.

Torba Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’na getirilen değişiklikler uyarınca artık iskânli taşınmazların cins değişikliği işlemlerinde kadastro müdürlüğü; yapı aplikasyon projesi ve yetkili idaresi

SIGNIFICANT AMENDMENTS HAVE BEEN INTRODUCED TO THE REAL ESTATE REGULATIONS

The Omnibus Law Amending the Enforcement and Bankruptcy Law and Certain Laws No. 7327 (“**Omnibus Law**”) was published in the Official Gazette dated 19 June 2021 and numbered 31516. The important amendments that were introduced to the real estate regulations by the Omnibus Law are as follows:

Court Decisions Rendered in Actions for Confiscation Without Expropriation Are Not Enforceable Until Finalization

Expropriation Law No. 2942

In line with the provisions of the Expropriation Law, court decisions rendered in actions for confiscation without expropriation filed by individuals whose real property had been confiscated by the administration without an expropriation decision were not enforceable unless they had been finalized. However, the Constitutional Court (“**AYM**”) annulled the relevant provision on 7 May 2021. You may see our article for the AYM decision [here](#).

As per the Omnibus Law, court decisions rendered in actions for confiscation without expropriation filed by individuals whose real property had been confiscated by the administration in the period between 4 November 1983 and 19 June 2021 without expropriation will be subject to the provisions applicable to the court decisions related to rights in rem in real properties.

Accordingly, such court decisions rendered in actions for confiscation without expropriation may not be enforced until they are finalized. Enforcement proceedings initiated before the date of 19 June 2021 based on a court decision that was not finalized shall be suspended until the finalization of such decision.

The Type Classification Process has been Simplified and Fees have been Regulated

The Condominium Ownership Law No. 634

In accordance with the regulations prior to the Omnibus Law, the type classification (cins tashihi) process by which a plot of bare land becomes a parcel with a building or a field is converted to a zoned plot was previously initiated by licensed cadastral offices or directorates of cadastre by preparing a registration notification that would subsequently be sent to the official authority that issues the occupancy permit, and such official authority would then transfer the registration notification and the occupancy permit to the land registry where the type classification of the real property would then be registered.

For the type classification of real properties with a valid occupancy permit, the amendments introduced to the Condominium Ownership Law by the Omnibus Law regulate

tarafından elektronik ortamda Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'ne (MAKS) yüklenen iskân belgesi uyarınca tashihten önceki son aşama olan tescil bildirimini düzenleyecek. Ardından başka belge aranmaksızın tapu müdürlüğü cins tashihi resen tescil edecek. Böylece cins tashihi işlemi kolaylaştırıldı.

Cins değişikliği sadece kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş şeklinde olacak ise, Torba Kanunu öncesi kat mülkiyetine geçişe ilişkin düzenlemelerde de olduğu gibi, tapu müdürlüğü sadece kat irtifakının tesciline ait resmî senet, yönetim plânı, mimarî proje ve iskân belgesine dayalı olarak taşınmazı resen kat mülkiyetine geçirecek.

Bütün bu işlemler döner sermaye hizmet bedelinden muaf tutulacak.

Gerekli belgelerin Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'ne yüklenmesi halinde, 19 Haziran 2021 tarihinden önce iskân belgesi düzenlenen taşınmazlarda da resen cins tashihi yapılabilecek.

492 sayılı Harçlar Kanunu

Torba Kanun'dan önceki dönemde cins tashihi harcı Hazine ve Maliye Bakanlığı birimlerince tahsil edilmekteydi. 19 Haziran 2021 tarihinden itibaren cins tashihi işlemi yapmak isteyenler, cins tashihi sonrası taşınmaz için alınacak iskân belgesi harcı ile birlikte cins tashihi harcını da ilgili belediyesine ödeyecek. Ödeme makbuz karşılığı peşin olarak yapıldıktan sonra belediye söz konusu harçları yetkili vergi dairesine aktaracak. Böylece cins tashihi yaptırmak isteyenlerin iki farklı kuruma ödeyecekleri harçlar tek seferde toplanarak işlem kolaylaştırıldı.

Diğer Değişiklikler

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu

Torba Kanun ile getirilen değişiklik sonucunda, emlak vergisi borcu bulunan taşınmazın satışı yapılamayacak.

Tapu müdürlükleri artık satışa konu taşınmazların harç hesabında dikkate alınacak emlak vergi değerini belediyeler tarafından kurulmuş veya en geç 1 Ocak 2023 tarihine kadar kurulacak ve tapu müdürlüklerinin kullanımına açılacak olan elektronik sistemden sorgulayacaklar.

(i) Miras; (ii) mahkeme kararı; (iii) cebri icra; (iv) kamulaştırma halleri; ve (v) özel kanunlarda öngörülen diğer haller ile devri yapılacak taşınmazlar ise bu kuraldan muaf tutulmuştur

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu

İmar harç ve ücretlerine tabi plan ve proje tasdiki gibi işlemler yahut su ve kanalizasyon şebekesi bağlama ve durum belgesi alma talepleri ile birlikte inşaat ruhsatına da başvurulursa, tüm bu işlemlere ilişkin harç ve ücretler tek seferde belediyelerde tahsil edilecek ve belediyeler aynı gün içinde diğer idareler adına tahsil ettikleri bedelleri ilgili idaresine aktaracaklar.

that directorates of the cadastre will now prepare the registration notification as the final step before classification in accordance with both (i) the boundary survey project (aplikasyon projesi) (ii) and the occupancy permit that will be uploaded electronically to the Territorial Address Recording System (MAKS). Thus, the type classification process has now been simplified.

Similar to the provisions applicable to the establishment of condominium ownership prior to the Omnibus Law, if the type classification will occur as a conversion from construction servitude to condominium ownership, the land registry will ex officio establish condominium ownership on the real property based on the official deed for the registration of the construction servitude, management plan, architectural project, and occupancy permit only.

All of the above proceedings will be exempt from the revolving capital service fee.

Real properties in which the occupancy permit was issued before 19 June 2021 may be subject to ex officio type classification provided that the necessary documents are uploaded to the MAKS.

Law No. 492 on Fees

The type classification fee was previously collected by the Ministry of Treasury and Finance units prior to the Omnibus Law. As of 19 June 2021, those who wish to make a type classification must pay the type classification fee to the relevant municipality together with the fee for the occupancy permit to be obtained for the real property upon the type classification. The payment must be made in cash in return for a receipt and the municipality will transfer the collected fees to the competent tax office. Therefore, this process has now been simplified since the fees to be paid to two different official bodies by those who wish to make type classification has been consolidated.

Other Amendments

Law No. 1319 on the Property Tax Law

In consequence of the amendment introduced by the Omnibus Law, real properties with an outstanding property tax debt may not be subject to sales.

Land registries will inquire about the property tax value as the basis of the fee calculation for real properties subject to sales from the electronic system installed or to be installed and made available by municipalities for land registries to use until 1 January 2023.

On the other hand, real properties to be transferred through (i) inheritance; (ii) a court decision; (iii) compulsory execution; (iv) expropriation; and (v) other situations foreseen in specific laws will be exempt from such law.

Law No. 2464 on Municipal Revenues

If an application for a construction license is made together with a request for a plan and project certification subject to zoning fees and charges or a request to obtain a water and sewerage system connection and status certificate, the fees and charges for all of these procedures will be collected by the municipalities together and the municipalities will transfer the amounts they collected on behalf of other official bodies to the relevant official body.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.
