

Riskli Yapı Yıkıldıktan Sonra Kat Mülkiyeti, Aile Konutu, İntifa ve Sükna Hakları

6306 kapsamında yıkımdan sonra kat mülkiyeti/irtifakının terkin, paylı arsa tescili ve aile konutu, intifa, sükna, ipotek ile diğer şerhlerin eski paydan yeni bağımsız bölüme taşınması incelenmektedir.

Riskli yapının fiziksel olarak yıkılması ile tapudaki hakların hukuken sona ermesi aynı anda ve aynı yöntemle gerçekleşmez. 6306 m.6/1, kat mülkiyeti veya kat irtifakını arsa paylı mülkiyete çevirirken sicildeki hakları da koruyan özel bir devamlılık sistemi kurar.

Kısa cevap

Yıkılan binada kurulmuş kat mülkiyeti veya kat irtifakı, maliklerin ayrıca muvafakati aranmadan Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir. Taşınmaz mevcut durumuna göre arsa olarak, önceki maliklerin payları oranında tescil edilir.

Sicildeki ayni ve şahsi haklar ile devir kısıtları ilgili maliklerin arsa payları üzerinde devam eder. Yeni kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken bu haklar, muvafakat aranmadan yalnız yükümlü malike düşen yeni bağımsız bölümlere taşınır. Ancak aile konutu, intifa ve sükna gibi hakların konusu fiziksel olarak ortadan kalktığından kullanım ve değer sonuçları ayrıca uyumsuzluk yaratabilir.

1. Üç farklı tapu işlemini ayırmak gerekir

Yıkım sonrası dosyada genellikle şu işlemler birbirine karıştırılır:

1. eski kat mülkiyeti/irtifakının terkin ve paylı arsa tescili,
2. 4 Şubat 2026 sonrası "riskli yapı" belirtmesinin terkin edilip taşınmazın 6306 kapsamında olduğuna ilişkin yeni belirtme konulması,
3. proje aşamasında yeni kat irtifakı, tamamlanınca kat mülkiyeti kurulması.

Eski riskli yapı şerhinin silinmesi parseli 6306 dışına çıkarmaz. Tapudaki belirtme yeni biçimiyle devam eder ve parsel işlemleri Kanun kapsamında yürütülür.

2. Eski bağımsız bölüm tapusu neye dönüşür?

Kat mülkiyeti terkin edildiğinde "5 numaralı daire" aynı hak konusu olmaktan çıkar; malik tapuda parselin belirli payına sahip olur. Pay oranı kural olarak eski bağımsız bölüme bağlı arsa payıdır. Yıkım arsa payını kendiliğinden eşitlemez veya fiilî daire büyüklüğüne göre değiştirmez.

Eski arsa payı yanı sıra yıkımdan önce arsa payı düzeltme davası ve delil durumu özel önem taşır. Kat mülkiyeti sona erdikten sonra talep, dava şartları ve hukuki yarar yönünden daha karmaşık hâle gelebilir.

3. İpotek ve haciz nereye gider?

Eski bağımsız bölüm üzerindeki ipotek, haciz, ihtiyati haciz ve benzeri kayıtlar yükümlü malikin arsa payı üzerinde sürer. Tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve yeni kat irtifakı işlemleri için hak sahibinin muvafakati aranmaz; kayıt işlemi engellemez.

Yeni bağımsız bölümler belirlendiğinde hak yalnız borçlu/yükümlü malike düşen bölümlere devam ettirilir. Diğer maliklerin yeni dairelerine yayılması mümkün değildir. Paylaşım cetveli bu nedenle takyidatlı malikin hangi yeni bölümü aldığı açıkça gösterecek biçimde hazırlanmalıdır.

Pay idari açık artırmayla satılırsa farklı bir özel kural uygulanır: bazı haklar taşınmazdan satış bedeli üzerine geçer.

4. İntifa hakkı yıkımla sona erer mi?

İntifa belirli süre, hak sahibinin ölümü veya kanundaki diğer sona erme nedenleriyle biter. Yapının yıkılması, intifa hakkının tapu kaydından hiçbir işlem olmadan yok olduğu şeklinde genellenemez. Kayıt ilgili arsa payı üzerinde devam edebilir; fakat eski dairede oturma ve kira geliri elde etme imkânı fiilen kesilir.

Yeni bağımsız bölüm kurulduğunda intifa, yükümlü malike düşen bölüm üzerinde devam ettirilir. İnşaat dönemindeki kira yardımı, yüklenici kirası veya başka gelirden kimin yararlanacağı; intifa sözleşmesi, kuru mülkiyet ilişkisi ve ödemenin hukuki sebebine göre incelenir. 6306 bu ara dönem gelir paylaşımını ayrıntılı çözmez.

5. Sükna (oturma) hakkı

Sükna hakkı kişiye bir binada veya bölümünde oturma yetkisi verir ve devredilemez. Konusu olan bina yıkıldığında hakkın fiilen kullanımı imkânsızlaşır. Tapu kaydının arsa payında görünmeye devam etmesi, hak sahibine parselin tamamını kullanma yetkisi vermez.

Yeni yapıda aynı hakkın hangi bağımsız bölüme taşınacağı, hakkı kuran senet ve dönüşüm paylaşımıyla birlikte değerlendirilmelidir. Kalıcı imkânsızlık, terkin veya tazminat tartışması doğabilir.

İntifadan farklı olarak sükna hakkının ekonomik bedel üzerinde nasıl karşılanacağına ilişkin otomatik bir 6306 formülü yoktur.

6. Aile konutu şerhi

TMK m.194, malik eşin aile konutunu diğer eşin açık rızası olmadan devretmesini veya konut üzerindeki hakları sınırlamasını önler. Riskli yapının idari süreçle yıkılması aile konutunun fiziksel konusunu ortadan kaldıracaktır; fakat eşler arasındaki koruma ihtiyacını bir anda yok saymak doğru değildir.

Şu ayrımlar yapılmalıdır:

- riskli yapı yıkımı ve kat mülkiyetinin kanunen terkini,
- malik eşin yükleniciye gönüllü arsa payı devri,
- payın 6306 açık artırmasında zorunlu satışı,
- yeni projede aile yaşamı için verilecek bölümün belirlenmesi,
- şerhin yeni bağımsız bölüme taşınması.

Kanuni/idari terkin ile eşin serbest tasarrufu aynı değildir. Özellikle yükleniciye tapu devri veya sulh-feragat içeren vekâlet işlemlerinde eş rızası ayrıca incelenmelidir. Doktrin ve uygulamada yıkımdan sonraki arsa payının aile konutu korumasıyla ilişkisi somut olayın devam eden aile yaşamı ve yeni konut bağlantısına göre tartışmalıdır.

7. Kira ve satış vaadi şerhleri

Eski bağımsız bölüme ilişkin kira, yapının yok olması ve kullanım imkânsızlığı nedeniyle borçlar hukuku sonuçları doğurur. Tapuya şerhli kira veya satış vaaadinin arsa payı ve yeni bölüm üzerindeki etkisi, 6306'nın devam kuralı ile temel sözleşmenin konusu birlikte değerlendirilir.

Tapu kaydının teknik olarak yeni bölüme taşınması, ifası objektif olarak imkânsız eski kullanım borcunu aynı içerikle diriltmeyebilir. Buna karşılık sözleşmeden doğmuş tazminat veya iade talepleri devam edebilir.

8. Yeni kat irtifakı kurulurken kontrol

Malik şu belgeleri birlikte görmelidir:

- eski bağımsız bölüm ve arsa payı listesi,
- yıkım sonrası paylı arsa tapusu,
- her pay üzerindeki takyidat,
- çoğunluk kararı ve paylaşım cetveli,
- onaylı mimari proje,
- yeni kat irtifakı listesi,
- hak/şerh taşıma tablosu.

Bir malik adına düşen birden fazla yeni bölüm varsa ipotek veya intifanın hangisine ve hangi oranla taşındığı açıkça yazılmalıdır. Tapudaki hata erken fark edilmezse yeni satışlar TMK m.1023 tartışmasını büyütebilir.

9. Anlaşmazlıkta görevli yer

Kat mülkiyeti terkininin veya 6306 kapsamında yapılan resen işlemin hukuka aykırılığı idari işlem yönü taşıyabilir. Aynı hakkın kapsamı, aile konutu rızası, yolsuz tescil ve taraflar arasındaki tazminat ise çoğu kez adli yargının alanındadır. Tapu müdürlüğünün teknik ret/işlemi bakımından izlenecek yol da işlemin sebebine göre belirlenir.

Tek talepte bütün sorunları "tapu iptali" diye toplamak yerine hangi kaydın hangi hukuki sebebe dayandığı ayrılmalıdır.

Sonuç

Yıkım eski bağımsız bölümü ortadan kaldırır; malikin mülkiyetini ve üçüncü kişilerin kayıtlı haklarını buharlaştırmaz. Haklar önce ilgili arsa payında, sonra yükümlü malike düşen yeni bağımsız bölümde devam eder. Aile konutu, intifa ve sükna bakımından sicil devamlılığı ile fiilî kullanım kaybı ayrı ayrı çözümlenmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.8/9 ve m.15.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; özellikle m.194 ve sınırlı ayni hak hükümleri.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.
- Av. Nergiz Durmazgezer, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımaları.