



0 224 452 20 36
www.dtymm.com.tr
D&T YMM VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.
dtymm
Barış Mahallesi F.S.M Bulvarı
No.1 As Deniz Apt. K:4 D:1
Nilüfer/BURSA

Seri No: 09

Tarih: 13.01.2026

SİRKÜLER (2026/09)

Konu: Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi

ÖZET

9 Ocak 2026 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na "*Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*" sunulmuştur.

Söz konusu Kanun Teklifi ile çok sayıda farklı alanda düzenleme yapılması öngörülmele birlikte, bu sirkülerde tüm düzenlemelere yer verilmeksizin, uygulamada özellikle gayrimenkul değerlendirme, damga vergisi ve kat mülkiyeti/kooperatif uygulamaları bakımından öne çıkan ilk altı maddeye ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

1. Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Elektronik Ortamda Gönderilmesi

Kanun Teklifi'nin 1'inci maddesi ile Tapu Kanunu'na eklenmesi öngörülen düzenleme kapsamında;

Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarınca, konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporlarının, bu raporları düzenlettiren kamu kurum ve kuruluşları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından, raporun düzenlendiği tarihte, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne elektronik ortamda ve bedelsiz olarak gönderilmesi zorunlu hale getirilmektedir.

Bu düzenleme ile, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde oluşturulması öngörülen taşınmaz değer bilgi sistemi için, ülke genelinde farklı amaçlarla üretilen değerlendirme raporlarının birer veri kaynağı olarak kullanılması amaçlanmaktadır. Elektronik iletme ilişkin usul ve esasların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirleneceği öngörülmektedir

2. TOKİ'nin Sosyal Konut Projelerinde Damga Vergisi İstisnası

Kanun Teklifi'nin 2'nci maddesi ile Damga Vergisi Kanunu'na eklenmesi öngörülen geçici madde kapsamında;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut ve konut ile birlikte ihaleye çıkılan yapım işlerine ilişkin olarak,
- Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 31/12/2027 tarihine kadar (bu tarih dâhil) yapılacak ihaleler ile
- Yürürlük tarihi itibarıyla ilan edilmiş olmakla birlikte henüz son teklif verme tarihi geçmemiş ihalelerde,

TOKİ tarafından alınan ihale kararları ile TOKİ ve yükleniciler arasında düzenlenen sözleşmelerin damga vergisinden istisna edilmesi öngörülmektedir.

Süreyi üç yıla kadar uzatma yetkisi Cumhurbaşkanına verilmektedir.

3. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Aidat ve Avans Düzenlemesi

3.1. Aidat ve Avans Tutarlarının Belirlenmesi

Kanun Teklifi'nin 3 ve 4'üncü maddeleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, site ve apartman yöneticilerinin, kat maliklerinden talep edilecek avans ve aidat tutarlarını tek başına belirleme yetkisi sınırlandırılmakta, **aidat ve avans tutarlarının kat malikleri kurulunun onayına tabi olması** sağlanmaktadır.

Ayrıca, **işletme projesi bulunmayan hallerde yöneticinin geçici işletme projesi yapabilmesine imkân tanınmakla** birlikte, bu projenin belirli bir süre içinde genel kurulun onayına sunulması zorunlu hale getirilmektedir.

Bu düzenlemelerle, uygulamada sıklıkla eleştirilen keyfi aidat artışlarının önüne geçilmesi ve kat maliklerinin korunması amaçlanmaktadır.

3.2. Toplu Yapılarda Yönetim Planı Değişiklikleri

Kanun Teklifi'nin 5'inci maddesi ile, malik sayısının fazla olduğu toplu yapılarda **yönetim planı değişikliklerine ilişkin karar nisabı beşte dört yerine üçte iki** olarak yeniden belirlenmektedir.

Örneğin, yeni düzenleme ile 100 bağımsız bölüm bulunan büyük bir sitede, 67 kişi kabul etse bile karar alınamıyordu, bu düzenlemenin yürürlüğe girmesiyle artık alınabilecektir.

Karar Nisabı	Gerekli Onay
Beşte dört	80 kişi
Üçte iki	67 kişi

Bu değişiklik ile, yüksek karar nisabı nedeniyle uygulamada yapılamayan yönetim planı değişikliklerinin daha kolay ve işler hale getirilmesi hedeflenmektedir.

3.3. Yapı Kooperatiflerinde Tapu Devrinin Sınırlandırılması

Kanun Teklifi'nin 6'ncı maddesi ile Kooperatifler Kanunu'na eklenmesi öngörülen düzenleme kapsamında;

Yapı kooperatiflerinin, yaptıkları ve yapmayı planladıkları tüm **inşaatlar tamamlanmadan, ortaklara tahsis edilmiş olsa dahi, konut ve işyerlerinin tapularını devretmeleri** yasaklanmaktadır.

Bu düzenleme ile, inşaat tamamlanmadan yapılan tapu devirleri nedeniyle ortaya çıkan hak kayıplarının ve maliyet eşitsizliklerinin önlenmesi, kooperatif ortaklarının korunması amaçlanmaktadır.

Söz konusu **Kanun Teklifine** aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi](#)

SAYGILARIMIZLA...