



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



TAPU SİCİLİ UYGULAMALARI



ANKARA
2014



Tapu ve Kadastro
Genel M¼d¼rl¼g¼
Tapu Dairesi Başkanlığı

TAPU SİCİLİ UYGULAMALARI

ANKARA
2014

Hazırlayan

Tapu Dairesi Başkanlığı

Yayın Kurulu

Genel Müdür Yardımcısı Hüseyin KESİMOĞLU (Yayın Krl. Bşk.)

Tapu Dairesi Başkanı Hidayet GÜVENÇ

Tapu ve Kadastro Uzmanı Veysel KOZ

Tapu ve Kadastro Uzmanı Birsen ASLANTAŞ

Tapu ve Kadastro Uzmanı Derya TAŞKIRAN

Tapu Müdürü Salih Yılmaz KAFADAR

Tapu ve Kadastro Uzman Yrd. Mehmet Ali MATRAK

Tapu ve Kadastro Uzman Yrd. Süreyya Emre IRMAK

Tapu ve Kadastro Uzman Yrd. Rabia YARDIM EMRE

Tasarım ve Baskı

Karamete Tasarım

Ziya Bey Cad. 26 / 4 Balgat - ANKARA

Tel: 0312 287 40 47

1 Baskı / ANKARA / 2014

Bu eserin basım ve yayın hakları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne aittir. İzinsiz olarak kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz ve yayınlanamaz.

Kaynak göstererek alıntı yapılabilir.

BAKANIN SUNUŞU

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Mahmut Esat Efendi tarafından Defterhane-i Amire Kalemi adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür. Cumhuriyetle beraber 1924 yılında da Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuş ve 1936 yılında bugünkü adını almıştır. Günümüzde de kamu hizmeti kalitesinin artmaya başlamasıyla birlikte dünyadaki gelişmelere paralel olarak şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri çerçevesinde Tapu ve Kadastro teşkilatımız sürekli gelişmeyi yaşam biçimi olarak benimsemiştir. Sorumluluklarının bilincinde, teknoloji, güven, kalite ve memnuniyeti benimseyen bir düstur içerisinde olmuştur. Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza eden ve bu bilgileri güncelleyerek hizmete sunan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz günümüz gereklerini göz önünde bulundurarak vatandaşa en iyi hizmeti sunmak için gayret göstermektedir.

Hizmetlerinde kamu yararı ve hızı ön planda tutan Genel Müdürlüğümüze; yurt dışındaki Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere, tapu ve kadastro hizmetlerini bulundukları ülkede sunma yetkisi verilmiştir. Bu kapsamda iftiharla belirtmek isterim ki; Dışişleri Bakanlığımız ile yapılan ortak çalışmalar sonucunda Berlin Başkonsolosluğu'nda Tapu ve Kadastro Temsilcisi görevlendirilerek tapu işlemleri Nisan 2014 tarihi itibarı ile yapılmaya başlanılmıştır.

Ve yine, Dünyadaki yeni gelişmeler ışığında, sunulan hizmetlerin iyileştirilmesi ve geliştirilmesine yönelik olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz **Tapu Sicili Uygulamaları** isimli kitabı hazırlayarak önemli bir çalışmaya daha imza atmıştır.

Büyük bir özveriyle hazırlanan bu çalışmada emeği geçen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı çalışanlarına bilhassa teşekkür ederim. Tapu mevzuatı ve uygulamaları konusunda önemli bir başucu kitabı olacak bu çalışmanın tüm çalışanlarımıza, ilgili tüm kurum, kuruluş ve vatandaşlarımıza faydalı olmasını temenni ederim.

İdris GÜLLÜCE

Çevre ve Şehircilik Bakanı

GENEL MÜDÜRÜN SUNUŞU

Bilindiği üzere, hazinenin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulması ve Anayasamızın güvencesi altında bulunan mülkiyet hakkına ilişkin tapu işlemlerinin güvenli ve hızlı bir şekilde yerine getirilmesi görevi kurumumuza verilmiş bulunmaktadır. Mülkiyet ve buna ilişkin hakların tesisi ve muhafazası ile görevli bulunan kurumumuz önemli bir kamu hizmetini yerine getirmekte ve sunduğu hizmetleri ile en güvenilen kuruluşlar arasında yer almaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yasalarla kendisine verilen görevlerini ülke geneline yayılmış teşkilatıyla, 22 Bölge Müdürlüğü, 81 Kadastro Müdürlüğü ve 970 Tapu Müdürlüğü ile etkin bir şekilde yerine getirmekte ve 20 milyon vatandaşımıza hizmet vermekle birlikte çok sayıda kurum ve kuruluşa veri sağlamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 167. hizmet yılında geçmişten gelen özgüven ve tecrübesiyle, taşınmazlara yönelik politikaları belirleyen ve yöneten lider kurum olma vizyonuna ulaşmak için her kademedeki personeliyle çalışmalarına devam etmektedir.

Özellikle Tapu Müdürlüklerinde yapılan tapu işlemlerinin ne kadar çok, çeşitli, karmaşık ve önemli olduğu açıktır. Bu nedenle, uygulamada karşılaşılan sorunları gidermek ve tapu işlemlerinde işlem birliği sağlamak amacıyla çalışanlarımızın, daha iyi hizmet verebilmeleri için kitapta belirtilen tapu sicili uygulamalarını, gösterilen usul ve esaslarla birlikte yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve talimatları da dikkate almak suretiyle yapmaları ve mevzuat değişikliklerini de güncel olarak takip etmeleri gerekmektedir.

Çalışanlarımıza yardımcı olacağı inancıyla hazırlanan bu kitabın her aşamasında desteklerini esirgemeyen tüm meslektaşlarımıza teşekkür eder ve hizmet sunduğumuz tüm vatandaşlarımıza faydalı olmasını temenni ederim.

Davut GÜNEY
Genel Müdür

ÖNSÖZ

167 yıllık geçmişiyle kurumumuz ülkemizin en önemli ve en güvenilir kurumları arasında, devlet-vatandaş ilişkilerinin en yoğun yaşandığı, vatandaşa doğrudan hizmet veren bir kurum olma özelliğiyle, dilimize tapu gibi sağlam deyimini kazandırarak, bu günlere gelmiştir. Bu manada da Tapu Müdürlüklerimiz İdaremizin vatandaşa açılan kapısıdır.

Küresel değişme ve gelişmelerin etkisiyle ortaya çıkan yeni yönetim anlayışı toplumsal yaşamın her alanında köklü değişiklikler yapmayı gerektirmektedir. Bu kapsamda kamu hizmetinde değişim ihtiyacı ile hizmetin sunumunda farklılaşmaya gidilerek hizmetin hızlı olmasının yanında hizmetin güvenilir, etkin ve vatandaş odaklı sunumunun sağlanması gerekmektedir.

Bu amaçla 6083 sayılı Teşkilat Yasamızın 5. maddesinde Başkanlığımızın görevleri arasında **'Tapu hizmetlerinin etkin ve zamanında sunulmasını sağlamak, tapu işlemlerinin mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi için gerekli düzenlemeleri yapmak'** temel görev ve hedef olarak ifade edilmiştir. Bu maddeden de anlaşılacağı üzere kurumumuzun hedefi sadece tapu işlemi yapmak değil, sunulan hizmetin tapu hizmeti kavramı altında vatandaş odaklı verilmesinin sağlanmasıdır.

Dünya örneğinde kamu hizmetlerinin sunumu ve niteliğini artırabilmek için bir çok yaklaşım getirilmiş ve koyu merkezîyetçi yapılardan yereli daha fazla güçlendiren, devletin gücünü merkezden yerele indiren, devlet haklıdırdan vatandaş haklıdır felsefesini hakim kılan sistemler modern ülkelerin temel hedefleri olmuşlardır.

Şüphesiz ki temel felsefesini *İnsanı yaşat ki Devlet yaşasın düsturundan alan, ecdadımızın yolunda güler yüzle, vatandaş memnuniyeti odaklı verilecek tapu hizmeti zorunluluk arz etmektedir.*

Elinizdeki bu kitap, vatandaş memnuniyeti odaklı verilecek tapu hizmetinin daha kaliteli olması doğrultusunda kurum personelimizin mevzuat ve uygulama noktasında başvurabileceği önemli bir kaynak olacak, uygulama birliğinin sağlanması konusunda katkı sunacaktır. Söz konusu kitap Başkanlığımızın bu konudaki ilk çalışması olduğundan, bundan sonraki süreçte kurum personelimizden gelecek görüşler doğrultusunda güncellenecektir.

Kitabın hazırlanması ve basımında desteğini esirgemeyen Genel Müdürümüz Davut GÜNEY, Genel Müdür Yardımcımız Hüseyin KESİMOĞLU'na, kitabı hazırlayan Başkanlığımız birim sorumluları, Tapu ve Kadastro Uzmanları ve personeli ile katkı sunan Tapu Müdürlerimize içtenlikle teşekkür ederim.

Hidayet GÜVENÇ
Tapu Dairesi Başkanı

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

TEŞKİLAT YAPISI

I. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ.....	3
II. TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	6
III. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ.....	10
IV. KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ.....	11
V. LİHKAB (LİSANS LI HARİTA KADASTRO BÜROLARI).....	13

İKİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİ

I. TAPU SİCİLİ	17
II. TAPU SİCİL BÖLGESİ	18
III. ANA (ASLI) SİCİLLER	19
A. Tapu Kütüğü	19
1. Tapu Kütüğüne Yapılan Tesciller	20
2. Terkin İşlemleri	22
a. Terkinin Şekli	22
B. Kat Mülkiyeti Kütüğü.....	22
C. Yevmiye Defteri	23
D. Resmi Belgeler	24
E. Planlar	24
IV. YARDIMCI SİCİLLER	24
A. Aziller Sicili	24
B. Düzeltmeler Sicili	24
C. Kamu Orta Malları Sicili	25
D. Tapu Envanter Defteri (Tablo Mahzen Defteri)	25
V. DİĞER DEFTERLER	25
A. İdari Sınırlar Kayıt Defteri	25

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE HÂKİM İLKELER

I. TESCİL İLKESİ.....	29
II. AÇIKLIK İLKESİ.....	29
III. DEVLETİN SORUMLULUĞU İLKESİ	29
IV. AYNİLİK İLKESİ.....	30
V. SEBEBE BAĞLILIK (İLLİYET) İLKESİ	30
VI. TALEP İLKESİ	31
VII. GÜVEN İLKESİ.....	31

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE YAZILMASI GEREKEN VE GEREKMEYEN

TAŞINMAZ VE HAKLAR

I. TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLEN TAŞINMAZLAR.....	35
A. Arazi.....	35
B. Bağımsız Bölümler.....	35
C. Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	35
II. TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLEN HAKLAR.....	36
III. KAMUYA AİT VE KAYDEDİLMEYECEK TAŞINMAZLAR.....	37

BEŞİNCİ BÖLÜM

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE AKİT, TESCİL, DEĞİŞİKLİK, DÜZELTME VE TERKİN İÇİN YAPILAN

TALEPLERİN ŞEKLİ, GEREKLİ BELGELER VE SONUÇLARI

I. TALEBİN ŞEKLİ.....	41
A. Başvurunun Şekli (Başvuru Belgesi).....	41
1. Genel Açıklama.....	42
2. Kavramlar.....	43
a. Temel Belge İncelemesi.....	43
b. Ayrıntılı Tasarruf Yetkisi Kontrolü.....	43
c. Başvuru Belgesi.....	43
d. Eksik Belge.....	44
3. Danışma Birimi.....	44
4. Başvuru Birimi.....	44
a. Kontrol Süreci.....	45
b. Başvurunun Alınması ve İşlem Servisine Havale.....	47
c. Başvuru Birimi Personelinin Dikkat Edeceği Hususlar ve Sorumlulukları.....	48
5. Başvuruda Gözönüne Alınacak Diğer Haller.....	48
a. Engellilerin Başvurusu.....	48
b. Emlakçıların Başvurusu.....	48
c. Başvuranın Fiil Ehliyetine Sahip Olup Olmadığı.....	49
II. TALEP VE İŞLEM BELGELERİNİN İNCELENMESİ.....	54
A. Gerçek Kişi.....	54
B. Tüzel Kişi.....	54
C. Kanuni Temsilci.....	55
D. Resmi Kurum.....	55
E. Talep Sahibinin Kimliğinin Tespiti.....	55
F. Talep Sahibinin Fiil Ehliyetinin Tespiti.....	55
1. Fiil Ehliyeti.....	56
2. Fiil Ehliyetinin Unsurları.....	56
a. Erginlik.....	56

b. Ayırt Etme Gücü	57
c. Kısıtlı Olmamak (TMK md. 405-408)	57
ca. Akıl Hastalığı Veya Akıl Zayıflığı	57
cb. Savurganlık, Alkol Veya Uyuşturucu Madde Bağımlılığı, Kötü Yaşama Tarzı, Kötü Yönetim	57
cc. Özgürlüğü Bağlayıcı Ceza	57
cd. İstek Üzerine	58
3. Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesinde Yaşlılık Ve Rapor	58
G. Talebin İçeriğinin İncelenmesi	61
H. Belgelerin İncelenmesi, İlgili Memur Ve Müdürün Kanaati	61
III. TALEP VE BELGELERE GÖRE İŞLEMİN HAZIRLANMASI	62
A. İşlemi Hazırlamaya Yetkili Memurlar	62
IV. TANIK VE TERCÜMAN GEREKEN HAL VE İŞLEMLER İLE FOTOĞRAF GEREKEN BELGELER VE İŞLEMLER	62
A. Tanık ve Tercüman Gereken Hal Ve İşlemler	62
1. Tanık	62
2. Tercüman	63
3. Parmak İzi, Mühür	64
4. Fotoğraf Gereken Belgeler Ve İşlemler	64
V. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ DIŞINDA VEYA İKAMETGÂHTA İSTEM BELGESİ DÜZENLENMESİ VE AKİT YAPILMASI	64
VI. TAPU MÜDÜRLÜKLERİ ARASINDA YETKİ İLE YAPILAN İŞLEMLER	66
A. Tapu Müdürlüklerinde Yetki Alanı Dışı Yapılan İşlemler	66
B. Yetki, Bilgi Ve Belge İstemi	66
C. Yetki Verilmesi, Bilgi Ve Belge Gönderilmesi	66
D. Yetki Verilen Tapu Müdürlüğünün Yapacağı İşlemler	68
E. Yetki Veren Müdürlüğün Şerh, Belirtme, Terkin Veya Tescil İşlemleri	69
F. İşlemden Vazgeçme, İşlemin Yapılamaması	69
G. Ret Yetkisi	69
H. Müdürlüklerin Yetki Alanı Dışı İşlem Yapamayacakları Müdürlükler	70
I. Sorumluluk, Bilgi Ve Belgelerin Elektronik Ortamda Alınıp Verilmesi	70
J. Koordinasyon Birimi	71
K. Yetkilendirilen Tapu Müdürlükleri Ve İşlem Sınırlaması	71
L. Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlara İlişkin Tapu Kaydı Veya Tapu Senet Sureti Verilmesi	71
M. Dayanak Belgelerin Arşivlenmesi	72
N. Mali Yönü	72
VII. TALEPLERİN SONUÇLARI	73
A. Taleplerin Yevmiye Defterine Kaydı	73

B. Tescil	73
C. Düzeltme (Tashih)	75
D. Geçici Tescil Şerhi	76
E. Terkin	77
1. Hak Sahibinin, Yetkili Makamın İstemi Ya Da Mahkeme Kararı İle Terkin	77
2. Ayni, Şahsi Hakların Sona Ermesi İle Taşınmaz Malikin Talebi İle Terkin	77
3. Terkini İstenilen Hak Üzerindeki Diğer Hakların Durumu	78
4. Resen Terkin	78
5. Terkinin Şekli	79
F. Tescilin (Tescil, Düzeltme, Değişiklik Ve Terkin) Kontrolü	79
G. İşlem Belgelerin Saklanması	80
H. Ret Kararları	80
1. Ret Kararına İlişkin Şekil Koşulları	80
a. Tapu Müdürlüklerince Verilecek Ret Kararları İçin	81
b. Bölge Müdürlüklerince Ret Kararlarına Yapılan İtirazlar Sonrasında Verilecek Onama/Bozma Kararları İçin	81
2. İtiraz Süresi ve Süresinde Yapılmayan İtirazlar	81
3. Ret Kararının İçeriği	82
4. Tebliğ	82
5. İtiraz Yolu	82
a. İtiraz Mercii	82
b. İtiraz Şekli, Kayıt ve Yapılacak İşlem	83
c. İtiraz Bildirimi ve İncelenecek Belgeler	83
d. Sonuçlandırma	83

ALTINCI BÖLÜM

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE AKİT, TESCİL DEĞİŞİKLİK, DÜZELTME VE TERKİN İÇİN YAPILAN TALEPLER SONUCU DÜZENLENEN BELGELER, İÇERİĞİ VE SİCİLLERİN SAKLANMASI

I. RESMÎ SENET	87
A. Resmi Şekil	87
B. Resmi Senet Düzenlenmesini Gerektiren İşlemler ve Görevliler	88
C. Resmi Senedin Düzenlenmesi, İçeriği ve İmzalanması	89
D. Resmî Senedin Şekli ve İçeriği	89
II. TAPU SENEDİ	93
III. İPOTEK BELGESİ	94
IV. BİLGİ FORMLARI VE DİĞER BİLDİRİMLER	94
A. Harç Ve Vergiye İlişkin Bilgi Formları Ve Bildirimler	94
B. Tapu İstatistik Cetveli	95
C. Yabancı Uyruklular İle Dışarıda Yerleşik T.C. Uyruklular Bilgi Formu	95
V. DÜZENLENEN BELGELERİN GÖNDERİLMESİ	95
VI. SİCİLLERİN SAKLANMASI	96

YEDİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNİN ÖRNEKLERİ İLE BİLGİLERİN “İLGİLİ” KİŞİ VE KURULUŞLARA VERİLMESİ

I. ALENİYET İLKESİ VE “İLGİ” KAVRAMI	99
A. Ana Siciller	99
B. Yardımcı Siciller	100
II. AVUKATLARIN TAPU SİCİLİNİ İNCELEMELERİ VE BELGE İSTEMLERİ.....	101
III. MAHKEMELER, CUMHURİYET BAŞSAVCILARI İLE ÖZEL KANUNLARI VE TÜZÜKLERİ GEREĞİ GÖREVLİ VE YETKİLİ KİŞİLERİN SUÇ ARAŞTIRMA VEYA SORUŞTURMA KAPSAMINDA BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ İLE KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ	102
IV. YARGI KARARLARI BAKIMINDAN ALENİYET İLKESİNİN KAPSAMI	104
V. BİLGİ EDİNME HAKKI VE ALENİYET İLKESİ.....	106
A. Tanım	106
B. Kural	106
C. İstisnalar	106
VI. RESMİ SENEDİN ONAYLI ÖRNEĞİNİN VEYA ASLININ MAHKEMELERE VERİLMESİ.....	107
VII. BANKALARIN BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ	108
VIII. TAPU SİCİLİNDEKİ NÜFUS BİLGİLERİNİN VERİLMESİ	108

SEKİZİNCİ BÖLÜM

MÜLKİYET HAKKININ İÇERİĞİ, KAPSAMI VE ÇEŞİTLERİ

I. MÜLKİYET HAKKI	113
A. Mülkiyet Hakkının Konusu ve İçeriği	113
1. Bütünleyici Parça	114
a. Bütünleyici Parça'nın Özellikleri	114
b. Bütünleyici Parça Olmanın Sonuçları	114
2. Eklentiler	114
a. Eklenti'nin Özellikleri	115
b. Eklenti Olmanın Sonuçları	115
3. Bütünleyici Parça ile Eklenti Arasındaki Farklar	115
II. MÜLKİYET HAKKININ TÜRLERİ	116
A. Paylı (Müşterek) Mülkiyet.....	116
1. Pay Oranlarının Gösterilmesi.....	116
2. Paydaşların Kendi Payları Üzerindeki Tasarrufu.....	116
3. Paylı Mülkün Kiraya Verilmesi	117
4. Temlikli Tasarruflar	117
5. Önemli Yönetim İşleri	118
6. Olağanüstü Yönetim İşleri ve Tasarruflar	118
7. Paylı Mülkiyette Eşlerin Tasarruf Yetkisi	118
8. Yararlanma, Kullanma ve Yönetim İlişkin Anlaşmaların Tapuya Şerhi	119
9. Kararların Bağlayıcılığı	119
10. Paylı Mülkiyetin Sona Erme Sebepleri.....	120

a. Paylı Taşınmazın Temlik Edilmesi.....	120
b. Kamulaştırma.....	120
c. Cebri İcra ve Mahkeme Kararı.....	120
d. Taksim ve İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi).....	120
da. Taksim(Paylaşma)	120
db. İstenen Belgeler	121
e. Paylaşma Halinde İntifa Hakkı Sahibinin Durumu	123
f. Paydaşıktan ve Hak Sahipliğinden Çıkarma	123
fa. Paydaşın Çıkarılması.....	123
fb. Diğer Hak Sahiplerinin Çıkarılması	124
g. Pay ve Payda.....	124
B. Elbirliği (İştirak) Mülkiyeti	124
1. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Farklar.....	125
2. Elbirliği Mülkiyetinin Oluşumu.....	125
a. Miras Ortaklığı.....	125
b. Adi Şirket	125
c. Mal Ortaklığı	126
d. Aile Malları Ortaklığı.....	126
3. Elbirliği Mülkiyetinin Hükümleri	126
4. Elbirliği Mülkiyetinin Tescilin Şekli	127
5. Elbirliği Halindeki Mülkiyette Satış Vaadi	127
6. Elbirliği Mülkiyetinde Haciz ve İhtiyati Tedbir	127
7. Elbirliği Halindeki Taşınmazın Rehni	128
8. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi	128
a. Tarafların Anlaşması ile Elbirliğinin Sona Erdirilmesi	128
b. Mahkeme Kararıyla Elbirliğinin Sona Ermesi.....	129
c. Tebligat Suretiyle Paylı Mülkiyet Esasına Göre ve Elbirliği Halindeki Mülkiyetin Paylı (Müşterek) Mülkiyet Esasına Göre Tescili	130
d. Elbirliğinin Bozulma Şekli.....	130
e. Miras Taksimi ile Elbirliği Halinin Bozulması.....	130
f. İmar Affında Elbirliğinin Bozulması	130

DOKUZUNCU BÖLÜM

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU.....	135
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	135
A. Aslen – Devren Kazanma	135
B. Tescil İle Kazanma.....	135
1. Kazanma sebebi	135
2. Resmi şekil	136
a. Resmi Şekle Uymamanın Sonuçları.....	136
C. Tescilsiz Kazanma	137
1. Zamanaşımı ile Kazanım.....	138

2. Olağan Zamanaşımı	138
3. Olağanüstü Zamanaşımı	138
III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI.....	138
A. Yatay Kapsam.....	139
1. Kadastro Yapılmış Tapulu Yerlerde.....	139
2. Tapuda Kayıtlı Fakat Kadastro Yapılmamış Yerler	139
3. Tapusuz Taşınmazlarda Sınır.....	139
B. Dikey Kapsam	139
1. Arazideki Kaynaklar	139
C. Maddi Kapsam.....	140
1. Haksız İnşaat	140
a. Haksız İnşaatın Sonuçları	140
2. İstisnalar	141
a. Taşkın İnşaat	142
b. Üst Hakkı.....	142
c. Mecralar.....	142
d. Menkul Yapılar	143
IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SINIRLAMALARI	143
A. Kanuni Sınırlamalar.....	143
1. Kamu Hukukundan Doğan Sınırlamalar	143
2. Özel Hukuktan Doğan Sınırlamalar	144
3. Komşuluk İlişkisinden Doğan Sınırlamalar	144
4. Herkesin Yararlanabileceği Sınırlamalar.....	145
B. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu	145

ONUNCU BÖLÜM

TESCİLSİZ KAZANIM HALLERİ

I. MAHKEME KARARLARI.....	149
A. İlamlarda Zamanaşımı	149
B. Mahkeme Kararlarında Bulunması Gereken Hususlar.....	149
C. Mahkeme Kararlarının Tapu İdaresine Bildirilmesi	150
Ç. Kararın Kesinleşmesi Ve Uygulanması (HMK md.302).....	150
D. Maddi Hataların Tashihi	151
E. Mahkeme Kararlarının Tapu Siciline Tescili Ve İnfazına Yetkili Kişiler	151
F. Uygulanmayacak Kararlar	151
G. Kamulaştırma Kararları	152
Ğ. Mahkeme Kararına Göre Yapılan Tescilde Kayıt Tarihi	152
İ. Vakıf Belirtmesi Bulunan Taşınmaz Malda İlamın İnfazı.....	152
İ. Hükmen Tescili Yapılan Yerle İlgili İkinci Bir Mahkeme Kararının İbrası.....	153
J. İhtiyati Tedbirli Yerde İlamın İnfazı.....	153
K. Davada Taraf Olmayanlar İçin İlamın İnfazı	153

L. İdare Mahkemelerinin Verdiği Kararlar (idaremizin taraf olduğu davalarda uygulamanın ne şekilde olduğu)	154
M. Tasarrufun İptali Kararları.....	154
N. İhalenin Feshi Kararları	154
O. Birden Fazla Kişi Lehine Verilen Mahkeme Kararlarının İnfazı Ve Harç Durumu	155
Ö. Takyitli Taşınmaz Mala Yönelik İlamın İnfazı.....	155
P. Mahkeme Kararlarının İrdelenmeden İnfazı	156
R. Mahkeme Kararında Tecviz Dışı Fark Bulunması	156
S. Tavzih Kararlarının Kararın Esasını Değiştiremeyeceği (HMK 305-306).....	156
Ş. Yabancı Mahkeme İlamları	156
T. Nüfus İdaresine Karşı Açılan İsim Tashihi.....	157
U. İlamın Yetkili Ve Görevli Mahkemeden Verilmemiş Olması	157
Ü. İki Farklı Veraset Senedinin Aynı Anda İbrazi.....	157
V. Vesayet Kararının Süresi	158
Y. Kadastro Mahkemesi Kararının İnfazı.....	159
Z. Kadastro Kesinleşme Şerhinin İptali Kararı.....	159
AA. Kararda Yazan Dava Adının Uygulamaya Etkisi	160
BB. Mahkeme Kararını Uygularken Önceki Ve Sonraki Hacizlerin Durumu.....	160
CC. Mahkeme Kararlarının Uygulanmasında Harç Oranları	161
DD. Zabıt Kaydı Aşamasında Verilen Mahkeme Kararının Kadastrodan Sonra Uygulanması.....	163
EE. Muvazaa Nedeniyle Tapu İptali	164
FF. Takyitli Taşınmaz Malda Tapu İptal Ve Tescile Yönelik Mahkeme Kararı.....	164
GG. Mahkeme Kararlarının Kısmen İnfazı Mümkündür	165
II. CEBRİ İCRA YOLUYLA SATIŞ	165
A. İcra, Cebri İcra, Haciz, İhtiyati Haciz Ve İflas Tanımları	165
1. İcra	165
2. Cebri İcra	165
3. Haciz	166
4. İhtiyati haciz	166
5. İflas	166
B. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Gereğince Cebri İcra	166
1. Haczi Mümkün Olmayan Mal Ve Haklar	166
2. Haciz Ve İhtiyati Haciz'in Tapu Kütüğüne Şerhi	167
3. Elbirliği Halindeki Mülkiyetin, Tescilsiz İktisabın, İntifa Hakkının Haczi	168
4. İpotek Alacağının Haczi	169
5. Haciz ve İhtiyati Haciz Şerhlerinin Terkini.....	169
6. Tedbirli Yerde İcra Satışı.....	170
7. İlK.28 Şerhinden Önce ve Sonra İşlenen Hacizlerin Durumu	171
8. İhtiyati Tedbir Terkini Müzekkeresi ve İlK.28 Terkini.....	171
C. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Kapsamında Haciz(Kamu Haczi).....	172

1. Tanımı ve Amme Alacağına Haiz İdareler	172
2. Amme Alacağına İlişkin Haciz ve İhtiyati Haczin Şekli	172
3. Amme Alacağına İlişkin Haciz Veya İhtiyati Haczin Şerhi.....	173
4. İhtiyati Haciz/Haciz Bulunan Taşınmaz Mal Üzerinde Tasarruf	174
III. MİRAS	175
A. Miras Hukukunun Tanımı, Konusu, Kavramları Ve Önemi.....	175
B. Miras Hukukunun İncelenmesi	176
C. Miras Hukukunun Özellikleri	177
D. Miras Prensipleri (Külli ve Cüzi Halefiyet Prensipleri).....	177
1. Külli Halefiyet Prensipleri.....	177
2. Cüzi Halefiyet Prensipleri.....	178
E. Mirasçılar.....	178
1. Kanuni Mirasçılar	178
a. Kan Bağına Dayanan Kanuni Mirasçılık.....	178
aa. I. Zümre (Derece) Kanuni Mirasçılar.....	178
ab. II. Derece (Zümre) Kanuni Mirasçılar	179
ac. III. Derece (Zümre) Kanuni Mirasçılar	180
b. Uyraklık Bağına Dayanan Devletin Mirasçılığı.....	181
c. Akdi Bağına Dayanan Mirasçılık	181
ca. Sağ Kalan Eşin Mirasçılığı.....	181
cb. Evlatlığın Mirasçılığı.....	182
F. Mirasın İntikali ve Mirasın Açılması	182
1. Gaibin Mirası	183
2. Mirasçının Gaip Olması	183
G. Mirasa Hak Kazanma	183
1. Mirasın Ölümü Anında Hayatta Olmak	184
2. Mirastan Mahrum Bulunmamak.....	184
H. Mirastan Mahrumiyet (Yoksunluk)	184
İ. Mirasçılıktan Çıkarma (Iskat).....	185
1. Mirastan Cezai Iskat Sebepleri.....	185
2. Korumucu Iskat (Aciz Sebebi ile Iskat)	185
J. Mirasın Reddi	186
K. Mirasçılık Belgesi (Veraset Belgesi)	187
L. Resmi Defter Tutma	188
1. Koşulları ve Usulü.....	188
2. Sonuçları	189
M. Mirasın Paylaştırılması.....	189
1. Miras Ortaklığı.....	189
2. Mirasın paylaştırılması.....	189
a. Rıza ile Paylaştırma	189
b. Mahkeme Kararı ile Paylaştırma.....	190
c. Tapu Müdürlüğünce Paylaştırma	190

IV. İŞGAL YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İKTİSABI	190
V. KAMULAŞTIRMA.....	191
A. Amacı ve Kapsamı	191
B. Kamulaştırmanın Şartları	192
C. Kamu Yararı Kararı ve Kararı Verecek ve Onaylayacak Merciler.....	192
D. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler	192
E. Kamu Yararı Kararlarının Onay Mercii.....	193
F. Kamulaştırma Çeşitleri.....	195
1. Satın Alma Usulü ile Kamulaştırma.....	195
2. Mahkeme Kararı İle Kamulaştırma	196
3. Kısmi Kamulaştırma.....	198
4. Trampa Suretiyle Kamulaştırma.....	199
5. Acele Kamulaştırma	199
6. Kadastro Görmeyen Yerlerde Kamulaştırma	200
7. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar.....	200
8. Elbirliği Halindeki Taşınmazların Kamulaştırılması.....	200
9. Takyitli Taşınmazlarda Kamulaştırma	201
G. Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Devri	201
H. Kamulaştırmadan Vazgeçme.....	202
1. İdarenin Tek Taraflı Vazgeçmesi.....	202
2. Vazgeçme, İade ve Devir.....	202
3. Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı.....	203
I. Mali Yönü	203

ON BİRİNCİ BÖLÜM

SÖZLEŞME İLE KAZANMA YOLLARI

I. SATIŞ SÖZLEŞMESİ	207
A. Açıklama	207
B. Sözleşmenin Esaslı Unsurları	207
1. Taşınmaz Mal	208
2. Satış Bedeli	208
3. Anlaşma.....	210
C. Sözleşmenin Şekli.....	210
D. Kat Karşılığı Temlik.....	210
E. Şartlı Satış	211
F. İhale İle Satılan Taşınmazın Tescili ve Tescilden Önce Devri	212
G. Hisseli Satış.....	213
1. Turizm, Sanayi Ve Depolama Amaçlı Hisseli Satışlarda	214
2. Tarımsal Amaçlı Hisseli Satışlar İle	214
a. Tapu Müdürlüklerince Doğrudan Yapılabilecek İşlemler.....	214
b. Diğer Hususların İrdelenmesi.....	215
ba. Tarım Arazilerinde İntikal/Taksim/Pay Temlik	215

bb. Tarım Arazilerinde, İpotek Tesisi, Cebri Satış ve Mahkeme Kararlarının İnfazı	216
bc. Tarım Arazilerinde Teknik Nitelikli İşlem Talebi	216
bd. Tarım Arazileri Üzerinde Yapılacak Diğer Kamulaştırmalar	217
be. 5403 Sayılı Kanuna Göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca Yapılacak Kamulaştırma ve Topulaştırma İşlemleri, 3083 Sayılı Kanun Uygulamaları	217
bf. Kadastro Çalışmaları	217
H. İşlemin Mali Yönü	218
II. MAL DEĞİŞİM SÖZLEŞMESİ (TRAMPA)	218
A. Açıklama	218
B. Sözleşmenin Unsurları	219
1. Malla bir malın değiştirilmesi	219
2. Anlaşma	219
C. Sözleşmenin Şekli	219
D. İşlemin Mali Yönü	220
III. BAĞIŞLAMA SÖZLEŞMESİ	220
A. Açıklama	220
B. Sözleşmenin Unsurları	220
1. Kazandırıcı İşlem Olması	220
2. Karşılıksız (İvazsız) Olma	221
3. Bağışlama Sözleşmesi	221
4. Bağışlama Ehliyeti	221
a. Bağışlayan Açısından	221
b. Bağışlanan Açısından	221
C. Sözleşmenin Şekli	222
D. Bağışlayana Dönme Şartıyla Bağışlama (Rücu Şartlı Bağış)	222
E. Yüklemeli (Mükellefiyetli) Bağışlama	223
F. İşlemin Mali Yönü	223
IV. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİ	224
A. Açıklama	224
B. Sözleşmenin Unsurları	224
1. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi İle Tarafların Karşılıklı Olarak Borç Altına Girmeleri	224
2. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Süre Unsuru	224
3. Tarafların Anlaşmaları	225
C. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Tarafları	225
1. Bakım Alacaklısı	225
2. Bakım Borçlusu	226
D. Kanuni İpotek Hakkı Ve Terkini	226
E. Sözleşmenin Şekli	227
F. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Sona Ermesi	228
G. İşlemin Mali Yönü	228

V. ÖMÜR BOYU GELİR SÖZLEŞMESİ.....	229
A. Açıklama	229
B. Sözleşmenin Şekli.....	229
C. İşlemin Mali Yönü.....	229
VI. İRADİ MİRASÇILIK (ÖLÜME BAĞLI TASARRUFLAR)	230
A. Şekli Anlamda Ölüme Bağlı Tasarruflar	230
1. Vasiyetname	230
a. Vasiyetname Çeşitleri	230
aa. El Yazısı İle Vasiyetname	230
ab. Resmi Vasiyetname.....	231
ac. Sözlü Vasiyetname	232
b. Vasiyetten Dönme (Cayma)	233
2. Miras Mukavelesi (Sözleşmesi)	233
B. Maddi Manada Ölüme Bağlı Tasarruflar	234
C. Ölüme Bağlı Tasarrufların Çeşitlerinden Bazı Örnekler	235
1. Mükellefiyetli Ve Şartlı Ölüme Bağlı Tasarruflar	235
2. Mirasçı nasbı (Tayini).....	235
3. Muayyen Mal Vasiyeti (Muayyen Malda Tasarruf)	236
4. Alelade İkame (Yedek Mirasçı Tayini)	236
5. Fevkalâde İkame (Art Mirasçı Tayini)	236
6. Mirasçılıktan İskat (Çıkarma)	236
7. Vakıf Kurma	237
8. Vasiyeti Tenfiz Memuru (Vasiyet Görevlisi) Tayini	237
9. Mirastan Feragat Sözleşmesi (Olumsuz Miras Mukavelesi).....	237
10. Evlilik Dışı Doğan Çocuğun Tanınması.....	238
D. Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali Ve Davadaki İptal Süreleri.....	238
1. Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali	238
2. İptal Davası	239
3. Ölüme Bağlı Tasarruflarda, Tasarruf Serbestisinin Sınırı	239
4. Mahfuz Hisseli Mirasçılar İle Mahfuz Hisseleri	240
5. Tenkis Davası.....	240

ON İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ, KAT İRTİFAKI, DEVRE MÜLK

I. KAT MÜLKİYETİ	243
A. Genel Olarak.....	243
B. Kat Mülkiyetinin Niteliği.....	244
C. Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölümler.....	245
1. Bağımsız Bölümün Arsa Payı ile Bağlantısı.....	245
2. Bağımsız Bölümün Eklenti ve Ortak Yerler ile Bağlantısı.....	246
3. Bağımsız Bölümün Niteliği	246
D. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	247
1. Kat Mülkiyetinin İradî Olarak Kurulması.....	247

2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Kurulması	248
E. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Gerekli Belgeler	249
1. Mimari Proje.....	249
2. Vaziyet Planı	251
3. Yönetim Planı.....	251
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı)	252
F. Kat Mülkiyetinin Tescili	253
G. Kat Mülkiyetinde Özellik Arzeden Hususlar	255
1. Apart Otel'de Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Tesisi	255
2. Toplu Yapılar.....	255
a. Kavram.....	255
b. Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulması.....	256
c. Toplu Yapılarda Yönetime İlişkin Hususlar.....	256
d. Toplu Yapılarda Kurullar	257
3. Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm Numaralarının Düzeltilmesi	257
a. Kadastro Müdürlüklerince veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarınca Düzenlenecek Rapor ile Başvuru.....	258
b. Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlem	258
c. Belediye veya İl Özel İdaresi Tarafından Düzenlenen Blok veya Bağımsız Bölüm Numaraları Düzeltilmiş Projenin İbraz Edilmesi	259
d. İşlemin Mali Yönü	260
H. Kat Maliklerinin Hakları Ve Borçları	262
1. Kat Maliklerinin Hakları	262
a. Bağımsız Bölümler Üzerindeki Haklar	262
b. Ortak Yerler Üzerindeki Haklar.....	263
c. Giderlerin Teminatı - Kanuni İpotek Hakkı.....	263
d. Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devrini Talep Hakkı.....	263
2. Kat Maliklerinin Borçları.....	264
a. Yasak İşler.....	264
b. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği İle Yapabileceği İşler.....	264
c. Ana Taşınmazın Bakım ve Korunması	265
İ. Bağımsız Bölümlere İlişkin Tasarruflar	266
1. Eklentinin Devri veya Bir Bağımsız Bölümden Ayrılıp Diğer Bir Bağımsız Bölüme Bağlanması	266
2. Bağımsız Bölüm İlavesi.....	267
3. Bağımsız Bölümün Ayrılması	267
a. Kat Malikinin Talebi ile Ayrılma	267
b. Mahkeme Kararı ile Ayrılma.....	268
4. Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi	268
j. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	268
1. Kat Maliklerinin Rızaları ile Sona Erme	268
2. Kat Mülkiyetinin Maliklerin Rızası Dışında Sona Ermesi.....	269
3. Taşınmazın Tamamen veya Kısmen Harap Olması	269

II. KAT İRTİFAKI	270
A. Kavram Ve Niteliği	270
B. Kuruluşu	270
1. Genel Olarak	270
2. Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin Gerekli Belgeler.....	271
3. Kat İrtifakı Kurulması İşlemine İlişkin Diğer Hususlar	272
C. Kat İrtifakının Tescili	272
1. Genel Olarak	272
2. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Tesisinde Hak ve Takyidatların Nakli	274
3. Taşınmazın Mülkiyetinin Elbirliği Halinde Olması	274
D. Kat İrtifakına Konu Taşınmaz Mallarda Cins Tashihi	274
E. Kat İrtifakında Maliklerin Hak Ve Borçları	275
F. Kat İrtifakının Sona Ermesi	276
1. Hak Sahiplerinin Talebi ile Sona Erme	276
2. Mahkeme Kararı ile Sona Erme	276
3. Kendiliğinden Sona Erme.....	276
III. DEVRE MÜLK	277
A. Kavram.....	277
B. Hukuki Niteliği	277
C. Devre Mülk Sözleşmesi	277
D. Kurulması.....	278
1. Devre Mülk Hakkı Ancak Mesken Olarak Kullanılmaya Elverişli Bir Yapı veya Bağımsız Bölümde Kurulabilir.....	278
2. Devre Mülk Hakkı Paylı Mülkiyet Konusu Taşınmazlarda Kurulabilir.....	279
a. Paylı Mülkiyetin Devre Mülk Hakkı Kurulmasından Önce Mevcut Olması	279
b. Paylı Mülkiyetin Devre Mülk Hakkı ile Birlikte Kurulması	279
3. Devre Mülk Hakkının Kurulması Hususunda Tapu Müdürlüğünde Resmi Senet Düzenlenmesi Gerekir.....	280
E. Devre Mülk Hakkının Tapu Siciline Tescili	280
1. Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde Yapılacak Belirtme	280
2. Tapu Senedinin Düzenlenmesi-Belirtme	280
3. Devre Mülk Hakkının Hak ve Mükellefiyetler Hanesine Tescili.....	281
4. İşlemin Mali Yönü	281
F. Devre Mülk Hakkı Sahiplerinin Tasarruf Hakları.....	282
G. Devre Mülk Hakkı Tesis Edilen Yapı Veya Bağımsız Bölümlerde Ortaklığın Giderilmesi ..	282
H. Dönem Sonunda Bağımsız Bölüm Veya Yapının Boşaltılması Ve Teslimi Borcu	282
İ. Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi	283
J. Devre Mülk Sözleşmesinden Farklı Olarak Devre Tatil Sözleşmesi	283
1. Tanımı	283
2. Hukuki Niteliği.....	283

ON ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZLARIN ÖZEL KANUNLARLA TAHSİS VE TEMLİKİ

I. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN.....	287
II. İSKÂN KANUNU	287
A. İskânda Aile Kabul Edilecekler	288
B. Temlik ve Tescil	288
C. Mülkiyete ve Bedele İlişkin İhtilaflar	288
D. Devir, Takyit ve Geri Alma	289
E. Muafiyetler	289
III. ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI	290
A. Tespit, İlan ve Başvuru.....	290
B. Tahsis ve Tahsis İznin İptali.....	290
C. Takyit Şerhi Ve Tapunun İptali.....	291
IV. GECEKONDU KANUNU	291
A. Belediyelere Arsa Sağlanması	291
B. Arsaların Hangi Amaçla Kullanılabileceği	292
C. Tahsis, Tescil, İpotek Ve İdarenin Geri Alması	292
D. Takyit (Kısıtlama).....	293
E. Mali Yönü	295
V. 6292 SAYILI “ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ VE HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI HAKKINDA KANUN	295
A. Devir ve Temlikler	296
B. Terkinler	297
C. Kanuni Kısıtlamalar	298
D. Düzeltmeler	298
E. Mali Yönü	299
VI. 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU	299
A. Uygulama Alanı ve Tapu Ve Kadastro İşlemleri.....	300
B. Uygulama Alanlarında İlgili Kuruluşun Tasarrufuna Geçecek Arazi.....	300
C. Toplulaştırma	300
D. Temlik Tasarrufların Durdurulması	301
E. Dağıtılan Topraklar Üzerinde Tasarruf Tahdidi	301
F. Dağıtılan Ve Sahibine Bırakılan Topraklarda Mirasçıların Tasarrufu.....	302
G. Yabancı Uyruklulara Ait Arazi	302
H. Arazinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılması.....	303

VII. ORMAN KANUNU	303
A. Kadastro Tamamlanmış Yerlerde Uygulama.....	304
B. Ormanların ve 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B Maddelerine Göre Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Tescili.....	306
C. Hazine Adına Tescilli Taşınmazlarda Uygulama	308
D. Orman Sınırları İçinde Kalan Gerçek Ve Tüzel Kişiler Adına Tescilli Taşınmazların Tasarrufu.....	309
E. Otlak, Kışlak, Yaylak Gibi Orta Malı Olarak Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerde Uygulama.....	310
F. 6831 Sayılı Kanunun 1. Maddesine Göre Orman Sayılmadığından Orman Sınırı Dışında Bırakılan Yerlerde Uygulama.....	311
1. Çalışma Alanı Sınırı Dışında Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde	311
2. Çalışma Alanı Sınırı İçinde Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde	311
G. Tapuya Tescil Edilmiş Orman Haritalarında Düzeltme.....	312
H. Kadastro Başlanan Çalışma Alanlarında Uygulama	313
1. Ormanla İlgili Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesi	313
2. Orman Kadastro Kesinleşmiş Yerlerde Uygulama.....	314
3. Orman Kadastro Devam Eden Yerlerde Uygulama	315
4. Orman Kadastro Yapılmamış Yerlerde Uygulama	316
I. Kadastro Başlanılmamış Yerlerdeki Uygulama	319
J. 6831 Sayılı Kanunun 2/A veya 2/B Maddelerine Göre Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Taşınmazların Kayıtlarına Belirtme Yapılması.....	319
K. Afete Maruz Kalan Yerlerdeki Uygulama	320
VIII.TARIM REFORMU VE MEVZUATI.....	321
A. Mevzuat	321
B. 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Kullanımı Kanunu.....	321
1. 5403 Sayılı Kanunun Amacı, Kapsamı ve Tanımlar.....	322
a. Amaç	322
b. Kapsam	323
c. Tanımlar	323
d. Yasal Hükümler.....	326
e. Tüzük	327
f. Yönetmelik	327
g. 12/06/2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı Duyurusu	327
IX. MERA – YAYLAK - KIŞLAK.....	327
A. Tanımlar	328
B. Mera Komisyonu ve Teknik Ekipler.....	329
C. Mera, Yaylak ve Kışlakların Tespiti, Tahdidi ve Tescil	330
1. Kadastro Tamamlanmış veya Henüz Kadastroya Açılmamış Köy veya Mahalle Birimleri ile Kadastro Başlanacak Köy ve Mahalle Birimlerinde Yapılacak Çalışmalar	330

a. Kadastro Tamamlanmış veya Henüz Kadastroya Açılmamış Köy veya Mahalle Birimlerinde;	330
b. Kadastro Başlanacak Köy ve Mahalle Birimlerinde	331
2. Kamu Orta Malları Sicili (Mera Özel Sicili)	332
D. Birden Fazla İl ve İlçenin İdari Sınırları İçinde Kalan Meraların Özel Sicile Kaydı	333
E. Mera, Yaylak ve Kışlaklara İlişkin Tahsis Kararları ve Tescili	334
F. Mera, Yaylak ve Kışlakların Tahsis Amacının Değiştirilmesi	334
1. Mera, Yaylak ve Kışlakların İmar Planı Kapsamına Alınması	337
2. Köy Yerleşme Planı Kapsamında Kalan Yerler	339
3. Afete Maruz Kalan Yerlerde Uygulama	340
4. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Kalan Yerlerde Uygulama	340
X. HARMAN YERİ, GEZEK, GEZEK YATAĞI, EYREK YERİ ve SIVAT MAHALLİ	
VASIFLI KAMU ORTA MALLARI	341
XI. MEZARLIKLAR	341
XII. MİLLİ PARKLAR	344
XIII. KÜÇÜK SANAYİ BÖLGELERİ	346
XIV. SERBEST BÖLGELER	347
XV. ENDÜSTRİ BÖLGELERİ	349
XVI. İLKÖĞRETİM VE EĞİTİM KANUNU	350
XVII. ORTAKLAŞA KULLANILAN YERLER (MÜŞTEREK METHAL) GİRİŞ	352
A. Tapuda Müşterek Methal (Giriş) Olarak Kayıtlı ve Fiilen Kamu Tarafından Yol Olarak Kullanılan Taşınmazların Terkini	353
B. Mali Yönü	353

ON DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EVLİLİĞİN GENEL HÜKÜMLERİ, AİLE KONUTU ŞERHİ VE EŞLER ARASINDAKİ MAL REJİMLERİ

I. EVLİLİĞİN GENEL HÜKÜMLERİ	357
A. Evlilik Birliğinde Hak Ve Yükümlülükler	357
B. Aile Konutu Şerhi	358
1. İstemde Bulunabilecekler	358
2. İstenen Belgeler	359
3. Aile Konutu Şerhinin Tescili	359
4. Aile Konutu Şerhinde Özel Durumlar	359
5. Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonucu	360
6. Aile Konutu Şerhinin Terkini	360
7. Bildirimde Bulunma	361
8. Mali Yönü	361
C. Tasarruf Yetkisinin Sınırlanması	361
D. Eşler Arasındaki Mal Rejimi	362
1. Yasal Mal Rejimi	362
a. Mal Rejimi Sözleşmesi, Mal Rejiminin Değiştirilmesi	363
b. Mal Rejimi Sözleşmesinin Tescili (Tapu Kütüğünde Belirtme)	364

c. Cebri İcra Halinde Mal Rejimi ve Diğer Eş Tarafından Malların Yönetimi	364
2. Medeni Kanuna göre Mal Rejimleri	365
a. Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi	365
aa. Yönetim Yararlanma ve Tasarruf	365
ab. Mal Rejiminin Tasfiyesi ve Sona Erme	366
b. Mal Ayrılığı	367
c. Paylaşmalı Mal Ayrılığı	367
ca. Mal Rejiminin Tasfiyesi ve Sona Erme	367
1. İptal veya Boşanma Hâlinde	368
2. Ölüm Halinde	368
d. Mal Ortaklığı	369
3. Yönetim, Tasarruf ve Tapu Kütüğünde Belirtme	369
4. Mal Rejiminin Sona Ermesi ve Tasfiye	370
5. Mal Rejimi Sözleşmelerinin Belirtilmesi ve Şerhlerin Mali Yönü	371
E. Velayet-Çocuk Malları	371
F. Aile Malları	372
1. Aile Vakfı	372
2. Aile Malları Ortaklığı, Tesisi, Tescili, Süre ve Temsili	372
3. Yönetim Temsil ve Ortaklığın Sona Ermesi	373

ON BEŞİNCİ BÖLÜM

SINIRLI AYNİ HAKLAR

I. GENEL OLARAK	377
II. İRTİFAK HAKLARI	378
A. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları	378
1. Konusu ve Kapsamı	378
2. Kurulması	379
3. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkı Çeşitleri	380
a. Mecra Hakkı	380
b. Geçit Hakkı	380
c. Kaynak Hakkı	381
4. Ayırma, Birleştirmelerde İrtifak Hakkının Durumu	381
a. Ayırma Durumu	381
b. Birleştirme Durumu	382
B. İrtifak Hakkının Sona Ermesi	382
1. Hak Sahibinin Talebi İle Sona Erme	382
2. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması	382
3. Yüklü Taşınmazın Kamulaştırılması	383
4. Sürenin Sona Ermesi	383
5. Mahkeme Kararıyla İrtifak Hakkının Sona Ermesi	383
6. Mali Yönü	383
C. Şahsi İrtifak Hakları	384
1. İntifa Hakkı	384

a. Konusu ve Kapsamı.....	384
b. İntifa Hakkının Kurulması	385
c. İntifa Hakkının Süresi.....	386
d. İntifa Hakkının Haczi, İntifa Hakkının Kiraya Verilmesi.....	387
e. İntifalı Taşınmazın Mülkiyetinin Temliki, İpoteği ve Kamulaştırılması.....	387
f. İntifa Hakkının Sona Ermesi	388
g. Mali Yönü	388
2. Oturma (Sükna) Hakkı	389
a. Konusu ve Kapsamı.....	389
b. Tesis ve Tescili.....	389
c. Sona Ermesi	390
d. Mali Yönü	390
D. Düzensiz İrtifak Hakları.....	390
1. Üst Hakkı	391
a. Üst Hakkının Tesisi.....	391
b. Resmi Senet Tanzimi.....	392
c. Tescilin Şekli	392
d. Kanuni İpotek Tesisi.....	393
e. Üst Hakkının Terkini	394
f. Üst Hakkının Devri, Temliki, İfraz ve Tevhidi	395
g. Kamu Arazileri Üzerinde Üst Hakkı	395
h. Mali Yönü	396
2. Kaynak Hakkı	396
a. Kaynak Hakkının Tescili.....	397
b. Hükmen Kaynak Hakkı Tescili.....	397
c. Mali Yönü	397
E. Diğer İrtifak Hakları	398
III. TAŞINMAZ YÜKÜ (GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ)	398
A. Tanımı ve İrtifak Hakkı İle İpotekten Farkı.....	398
B. Kurulması, Kapsamı ve Devri	399
C. Sona Ermesi ve Terkini	399
D. Mali Yönü	400
IV. TAŞINMAZ REHNI.....	400
A. Taşınmaz Rehininin Temel İlkeleri	400
1. Belirlilik (Muayyenlik).....	401
2. Açıklık (Aleniyet)	402
3. Sabit Derece Sistemi	402
B. Taşınmaz Rehininin Kapsamı.....	403
C. Rehinli Taşınmazın Değerinin Korunması.....	403
D. Rehinli Taşınmazın Parçalara Bölünmesi ve Birleşmesi	404
E. Rehinli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi.....	404
F. Taşınmaz Rehininin Kurulması	404
G. İpotek.....	405

1. Kavram ve Özellikleri	405
2. İpotekte Sorumluluk	406
3. İpoteğin Unsurları	406
4. İpoteğin Tesisi	407
5. İpoteğin Hükmü	408
a. İpotekli Taşınmazın Temliki	408
b. İpotekli Taşınmazın Bölünmesi, Birleştirilmesi ve Taksimi	409
c. Alacağın Temliki	410
6. Kanuni İpotek Hakları	410
a. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları	410
b. Tescile Tabi Olan Kanuni İpotek Hakları	411
H. İpoteğin Sona Ermesi	413
I. İpotekli Borç Senedi	413
İ. İrat Senedi	414

ON ALTINCI BÖLÜM

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İÇERİĞİ VE KISITLAMALARI

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İÇERİĞİ VE SINIR	417
A. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamı	417
1. Kadastro Yapılmış Tapulu Yerlerde	417
2. Kadastro Yapılmamış Tapulu Taşınmazlarda	417
3. Tapusuz Taşınmazlarda	418
B. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamı	418
C. Taşınmaz Mülkiyetinin Maddi Kapsamı	418
II. MECRA, GEÇİT VE KAYNAK HAKLARI	418
A. Mecra Hakkı	418
1. Mecra Hakkının Kurulması	418
2. Mecra Hakkının Tescili	419
3. Mali Yönü	419
B. Geçit Hakkı	420
1. Geçit Hakkının Kurulması	420
2. Geçit Hakkının Tescili	421
3. Mali Yönü	422
C. Kaynak Hakkı	422
1. Kaynak Hakkının Kurulması	422
2. Kaynak Hakkının Tescili	423
3. Mali Yönü	423
III. KAMU HUKUKU KISITLAMALARI	423
A. Özel Kanunlardan Doğan Kısıtlamalar	423
IV. ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGELERİ	425
A. Askeri Yasak Bölgeler	425
B. Özel Güvenlik Bölgeleri	428
V. DENİZ-GÖLDEN DOLDURULAN YERLER VE KIYI	429

VI. DALYAN VE VOLİ YERLERİ	431
VII. KÜLTÜR VE TABİAT ALANLARI- SİT ALANLARI	431
A. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Tespiti ve Tapuya Tescili.....	432
B. Devir Yasağı.....	433
C. İmar Kanunu Kapsamında Yapılacak İşlemlerde Koruma Bölge Kurullarında İzin Alınması.....	433
D. Kadastro Çalışma Sahasında “Koruma Alanları ve Sit Alanları”nda Uygulama ve Zilyetlik Esasları.....	433
E. Mali Yönü “İstisnalar ve Muafiyetler”	435

ON YEDİNCİ BÖLÜM

ŞERHLER HANESİNE KAYDEDİLEN HAKLAR

I. ÖNALIM (ŞUF'A) HAKKI	439
A. Kullanma Yasağı, Feragat ve Hak Düşürücü Süre	439
B. Kullanılması.....	440
C. Sözleşmeden doğan önalım hakkı	440
II. ALIM (İŞTİRA) HAKKI	442
III. GERİ ALIM (VEFA) HAKKI	443
IV. AİLE YURDU KURULMASI	444
A. Kan Hısımlarının Aile Yurduna Alınması Ve Sona Ermesi.....	445
B. Mali Yönü	445
V. SATIŞ VAADİ.....	446
A. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şartları	447
B. Mali yönü	449
VI. BAĞIŞLAMA VAADİ.....	450
VII. BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU	450
VIII. İHTİYATİ TEDBİR	451
IX. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI SÖZLEŞMESİ	452
A. Sözleşmenin Şekli Ve Şerhi.....	452
B. Sözleşmenin Feshedilmesi	453
C. Mali Yönü	453
X. KİRA SÖZLEŞMESİ.....	454
XI. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ	456
A. Geçici Tescil Şerhinin Hükümleri	457
B. Mali Yönü	457
XII. MÜKERRERLİK ŞERHİ.....	457

ON SEKİZİNCİ BÖLÜM

BEYANLAR HANESİNE KAYDEDİLEN HAKLAR

I. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ	461

A. Kiralama Bedeli.....	461
B. Zilyedliğin Ve Kiracılık Sifatının Devri	461
C. Kiralayan Şirketin Yapısı, Sözleşmenin Şekli Ve Tescili (Şerhi)	462
D. Finansal Kiralamaya Konu Malın Satın Alınması	462
E. Finansal Kiralama Şerhinin Terkini.....	462
II. MUHDESAT	463
A. Yeniden Tesis Ve Terkini	464
B. Mali Yönü	464
III. EKLENTİ (TEFERRUAT).....	465
A. Tanım Ve Unsurları	465
1. Objektif Unsurlar	465
2. Subjektif Unsur	465
B. Kanunun Eklenti Saymadığı Şeyler	466
C. Eklentinin Yazımı, Eklentinin Haczi Ve Terkin Edilmesi.....	466
D. Mali Yönü	467
IV. TİCARİ İŞLETME REHNİ	467
A. Rehin Sözleşmesinin Düzenlenmesi, Rehin Sicili Ve Rehnin Tescili	467
B. Ticari İşletme Rehni Sicili Ve Rehnin Tescili.....	467
C. Tapu Siciline (Ve Diğer Sicilere) Bildirme Ve Kayıt.....	468
D. Mali Yönü	468
V. MUVAKKAT (GEÇİCİ) İNŞAAT ŞERHİ.....	468

ON DOKUZUNCU BÖLÜM

NEV'İ HANESİNE KAYDEDİLEN HAKLAR

I. ÖRFÜ BELDE – PAFTOS	473
II. İCARETEYNLİ VE MUKATAALI VAKIFLAR.....	475
A. İcareteynli Vakıflar (İki Kiralı Olanlar)	475
B. Mukataalı Vakıflar	476

YİRMİNCİ BÖLÜM

TÜZEL KİŞİLER

I. TÜZEL KİŞİLER.....	479
A. Gerçek Kişiler.....	479
B. Tüzel Kişiler	479
1. Özel Hukuk Tüzel Kişileri.....	479
2. Kamu Tüzel Kişileri	480
C. Hazinesinin Temsil Yetkisi	482
D. Taşınmazların Hazine Adına Tesciline İlişkin Hükümler	483
E. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler.....	483
F. Hazine Adına Tescili İsteme Yetkisi Olan İdareler	484

1. Taşınmazların Hazine Adına İdari Yoldan Tescil Şartları	484
a. Kadastro Tamamlanmış Çalışma Alanlarında	484
aa. Kamu Kurum ve Kuruluşları Adına Tapuda Kayıtlı Olup da Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Taşınmazların Tescili	484
ab. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerlerin Tescili	485
G. Hazine Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallarda Aranacak Şartlar	487
1. Sınırlandırma Krokisi Ve Tescile Esas Harita Yapımı	489
2. Belediye Encümeni / İl Özel İdaresi Uygun Görüş Kararı Aranıp Aranmayacağına Dair Hususlar	489
3. Kadastroya Açılmamış Birimler	490
4. Tescil	490
5. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olup Tespit ve Tescil Dışı Bırakılmış Yerlerin 3194 Sayılı Kanunun 11. Maddesi Kapsamında Değerlendirilmesi	490
6. Mera, yaylak, kışlak, çayır ve otlaklar	491
H. Hazineye Ait Taşınmazların Satış ve Diğer Temlik Hükümleri	491
1. Hazineye ait taşınmaz malların 4071 sayılı Kanun gereğince satışı	493
2. Hazineye Ait Taşınmaz Malların 4706 Sayılı Kanun Gereğince Satışı	494
3. Satış Talebi, Kanuni İpotek ve Tescil	494
4. Satılacak Taşınmaz Malların İfraz ve Tevhit İşlemleri	494
5. 4706 Sayılı Kanun Gereği Yapılacak Diğer Satış Hükümleri	495
a. Yabancı Devletlere Satış	495
b. İrtifak Hakkı Lehtarlarına Satış	495
c. Hissedarlara Satış	495
d. Köy Yerleşme Alanlarında Satış	496
e. 3294 Sayılı Sosyal Yardımlaşma Ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Satış	496
f. Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Satış	496
g. Toplu Yapılanma Alanlarında Satış	496
h. Sit Alanında Kalan Taşınmaz Mallarda Satış	497
i. Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Taşınmazlarda Satış	497
İ. Hazineye Ait Taşınmazların Satışının Vergi Ve Harç Yönü	497
II. DEVLETİN DIŞINDAKİ DİĞER KAMU TÜZEL KİŞİLERİ	498
A. Savunma Sanayi Müsteşarlığı	502
B. Karayolları Genel Müdürlüğü	503
C. Orman Genel Müdürlüğü	505
D. Yüksek Öğrenim Kredi Ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü	506
E. Vakıflar Genel Müdürlüğü	506
F. Üniversiteler	507
G. Vakıf Üniversiteleri	508
H. Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Başkanlığı (Tübitak)	510

I. Türk İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı.....	510
J. Gap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı.....	510
K. TC. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü.....	511
L. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı.....	511
M. Kalkınma Ajansları.....	514
N. Kamu Denetçiliği Kurumu	514
O. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü.....	514
P. Türkiye Su Enstitüsü Başkanlığı	517
III. BAĞIMSIZ İDARİ OTORİTELER.....	518
A. Radyo ve Televizyon Üst Kurulu	519
B. Sermaye Piyasası Kurulu	519
C. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	520
D. Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu	521
E. Kamu İhale Kurumu	521
IV. SOSYAL NİTELİKLİ KAMU KURUMLARI	525
A. Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü	525
V. 5018 SAYILI KAMU MALİ YÖNETİMİ VE KONTROL KANUNUNDA BELİRTİLEN KURUM VE KURULUŞLARIN DIŞINDA KALAN KAMU TÜZEL KİŞİLİĞİNE SAHİP DİĞER İDARELER.....	527
A. Ticaret Borsaları.....	527
B. Kamu İktisadi Teşebbüsleri.....	527
C. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası	529
VI. MAHALLİ İDARE TÜZEL KİŞİLERİ	530
A. Belediye.....	530
1. Başka Belediye İle Birleşme Ve Katılma	530
2. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi Halleri	530
3. Belediyenin Yetkileri, İmtiyazları Ve Muafiyetleri	531
4. Belediye Meclisinin Görev Ve Yetkileri	532
5. Belediye Encümeninin Görev Ve Yetkileri.....	532
6. Belediyenin Temsili Ve Belediye Başkanı.....	532
7. Arsa ve Konut Üretimi.....	533
8. Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı.....	534
9. Diğer Kuruluşlarla İlişkiler	536
10. Yazışma	537
11. Belediye Tasarrufundaki Yerler	537
B. Büyük Şehir Belediyeleri.....	537
1. Büyükşehir Belediyesine Devir	538
2. Büyükşehir Belediyesinin Görev ve Sorumlulukları	538
3. Büyükşehir belediyesi Ve İlçe Belediyelerinin Yetkileri Ve İmtiyazları.....	538
4. Büyükşehir Belediyesinin Organları.....	539
5. Büyükşehir Belediyesinin Temsili Ve Büyükşehir Belediye Başkanı	539
6. Şirket Kurulması.....	539

7. Geçici Hükümler	539
8. Büyükşehir Belediyelerinin Su ve Kanalizasyon İdareleri.....	540
9. Yönetim.....	541
10. İdarelerin görev ve yetkileri	541
11. Yönetim kurulu ve görevleri	541
12. İdarelerin temsili ve genel müdür	541
13. Muafiyet	542
14. Devir İşleri.....	542
C. İl Özel İdareleri.....	542
1. İl Özel İdaresinin Görev Alanı.....	542
2. İl Özel İdaresinin Yetkileri Ve İmtiyazları.....	542
3. İl Özel İdaresine Tanınan Muafiyetler	542
4. İl Genel Meclisi, Görev Ve Yetkileri	543
5. Encümenin Görev Ve Yetkileri.....	543
6. İl Özel İdaresinin Temsili Ve Vali.....	543
7. Yetki Devri	544
8. Borçlanma ve Şirket Kurma	544
9. Diğer Kuruluşlarla İlişkiler	544
10. Yazışma	544
D. Köy	544
1. Temsil.....	545
2. Köyün Yetkileri ve Muafiyetler	545
3. Köyün Sınırları	546
4. Köy Yerleşme Planı ve Tescili	546
E. Mahalli İdare Birlikleri.....	547
1. Birliğin Hak ve Yetkileri.....	547
2. Birliğin Organları	547
3. Birlik Meclisi.....	547
4. Birlik Encümeni	547
5. Birlik Başkanı ve Temsil.....	548
F. Köylere Hizmet Götürme Birlikleri.....	548
G. Turizm Altyapı Hizmet Birlikleri.....	548
H. Ülke Düzeyinde Birlik Kurulması	548
VII. KAMU KURUMU NİTELİĞİNDE MESLEK KURULUŞLARI	549
A. Barolar ve Barolar Birliği	549
1. Barolar	549
2. Barolar Birliği.....	549
B. Esnaf ve Sanatkarlar Odası, Birliği, Federasyonu Ve Konfederasyonu	549
1. Esnaf ve Sanatkarlar Odası.....	549
2. Esnaf ve Sanatkarlar Odası Birliği	550
3. Esnaf ve Sanatkarlar Federasyonu	550
4. Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu.....	550
C. İhracatçı Birlikleri	551
D. Noterler Birliği.....	552

E. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu	552
F. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları	553
G. Seyahat Acentaları Birliği	554
H. Ticaret Ve Sanayi Odaları	554
İ. Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği (Tobb)	555
J. Türk Diş Hekimleri Birliği Ve Diş Hekimi Odaları	556
1. Diş Hekimi Odaları	556
2. Türk Diş Hekimleri Birliği	556
K. Türk Eczacılar Birliği Ve Eczacı Odaları	557
L. Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği Ve Odaları	558
M. Türk Tabipler Birliği Ve Tabip Odaları	558
N. Türkiye Ziraat Odaları Birliği Ve Ziraat Odaları	559
1. Ziraat Odaları	559
2. Ziraat Odaları Birliği	559
VIII. ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİ	560
A. Özel Hukuk Tüzel Kişileri İle İlgili Genel Tapu Mevzuatı	562
B. Bankalar Ve Özel Finans Kurumları	563
C. Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu (BDDK)	563
D. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (Tmsf)/Fon	564
E. Ülkemizde Bankacılık	566
F. Özel Finans Kurumları (Katılım Bankaları)	567
G. Halk Bankası Ve Vakıflar Bankası	568
H. Türk Ticaret Kanunu Ve Yetki Belgesi	569
1. Yetki Belgesi	569
2. Şirketle İşlem Yapma ve Şirkete Borçlanma Yasağı	570
3. Bankaların Bilgi ve Belge İstemleri	571
4. Tapu Harcı Yönünden	571
5. Yetki Belgesi, İmza Sirküleri ve Süresi	572
6. Banka ve Kredi Kuruluşlarının Kefalet İpoteği İşlemleri	573
I. Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.	574
İ. Dernekler, Federasyonlar ve Konfederasyonlar	576
K. Türk Hava Kurumu	577
L. Türkiye Kızılay Derneği	578
M. Spor Kulüpleri	580
N. Kooperatifler	582
1. Kooperatif Üyelerine Tahsis - Ferdileşme	584
2. Kooperatiflerin Taşınmaz Alım/Satımı	585
3. Kooperatif İşlemlerine İlişkin Özel Durumlar	586
O. Türkiye Esnaf Ve Sanatkarlar Kredi Ve Kefalet Kooperatifleri Birlikleri Merkez Birliği (Teskomb)	587
P. Tarım Kredi Kooperatifleri	588
R. Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri	590

S. Sandıklar	591
Ş. Posta Ve Telgraf Teşkilatı Biriktirme Ve Yardım Sandığı	592
T. Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı.....	592
U. Polis Bakım Ve Yardım Sandığı	593
V. Sendikalar.....	594
Y. Kamu Görevlileri Sendikaları	595
Z. Siyasi Partiler	596
AA. Ordu Yardımlaşma Kurumu	598
BB. Şirketler.....	600
1. Adi Şirket	601
2. Ticaret Şirketleri	603
a. Kollektif Şirket	603
b. Komandit Şirket	604
c. Anonim Şirket	605
d. Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit Şirket	606
e. Limited Şirket	607
3. Temsil Yetkisi ve Kapsamı	607
4. Taşınmaz Malın Şirkete Ayni Sermaye Olarak Konması	608
5. Şirketlerin Birleşme, Bölünme ve Tür Değiştirmesi	611
6. Tapu Harcı Yönünden.....	612
CC. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı.....	613
DD. Organize Sanayi Bölgeleri.....	615
EE. Vakıflar	619
1. Vakıfların Tapu işlemlerinde Temsil	621
2. Vakıfların Taşınmaz İktisap ve Tescil İşlemleri	621
3. Vakıfların Taşınmaz Haciz ve Rehin işlemleri	622
4. Vakıfların Taşınmaz İşlemlerinde Mali Yönü, İstisna ve Muafiyetler.....	622
5. İcareteynli ve Mukataalı Vakıflar	622

YİRMİ BİRİNCİ BÖLÜM

YABANCI UYRUKLU GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA

YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI

I. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI	625
A. Ediminin Sınırı	625
B. Türk Asıllı Yunan Uyruklu Gerçek Kişiler	626
C. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Vatandaşları.....	626
D. Suriye Vatandaşları	626
E. Vatansızlar (Haymatlos)	626
F. Çift Uyruklular	627
II. YABANCI UYRUKLU TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA	

YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI	627
III. YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA YÖNELİK	
AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI	630
A. Yabancı Yatırımcı	630
1. 36. Madde Kapsamı Dışında Bırakılan Talepler	630
2. Askerî Yasak Bölge, Askerî Güvenlik Bölgesi Veya 2565 Sayılı Kanunun	
28 . Maddesi Çerçevesinde Belirlenen Bölgede Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi	631
3. Özel Güvenlik Bölgesinde Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi	632
4. Askerî Yasak Bölge, Askerî Güvenlik Bölgesi, 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi	
Çerçevesinde Belirlenen Bölge Veya Özel Güvenlik Bölgesi Dışında Kalan	
Alanlarda Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi	632
5. Sınırlı Aynî Hak Edinimi	632
B. Tapu Müdürlüklerine Yapılan Taşınmaz ya da Sınırlı Ayni Hak Başvurularında	633
C. Talebin Mevzuatlarına Uygunluğunun İlgili Kurumlardan Sorulması	633
D. Yabancı Ülke Makamlarınca Düzenlenen Belge Ve Vekaletnameler	635

YİRİMİ İKİNCİ BÖLÜM

TEMSİL

I. İRADİ TEMSİL (VEKALET)	639
A. Vekâletin Kapsamı	639
B. Vekaletname Düzenlemeye Yetkili Makamlar	640
C. Vekaletnamede Bulunması Gereken Hususlar	640
D. Ölümünden Sonra Geçerli Olmak Üzere Verilen Vekaletnameler	642
E. Velayetten Verilen Vekaletnamelerin Geçerlilik Süresi	642
F. Vesayetden Verilen Vekaletnameler	642
G. Tutuklu Ve Hükümlülerin Vekaletnameleri	643
H. Avukatların Vekaletnameleri	643
İ. Vekaletin Sona Erme Halleri	643
J. Vekilin Azli	644
II. KANUNİ TEMSİL	644
A. Velayet	644
B. Vasi	645
1. Vesayeti Gerektiren Haller	646
a. Küçüklük	646
b. Kısıtlanma	646
ba. Akıl Hastalığı Veya Akıl Zayıflığı	646
bb. Savurganlık, Alkol Veya Uyuşturucu Madde Bağımlılığı,	
Kötü Yaşama Tarzı, Kötü Yönetim	646
bc. Özgürlüğü Bağlayıcı Ceza	646

bd. İstek Üzerine	647
2. Vesayet Altına Alınmanın Tapu Sicilinde Belirtilmesi	647
3. Özel Vesayet	649
C. Kayyımlik	650
1. Temsil Kayyımlığı	650
2. Yönetim Kayyımlığı	651
D. Yasal Danışman	651
E. Resmi Dairelerin Temsili	651

YİRMİ ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNDE TASHİH, AYIRMA, BİRLEŞTİRME, İMAR UYGULAMASI VE DİĞER DEĞİŞİKLİKLER

I. TASHİH (DÜZELTME)	655
A. Kimlik Bilgilerine İlişkin Kadastro Çalışmalarından Kaynaklanan Hata ve Eksikliklerin Giderilmesi	655
1. Kapsamı	655
2. Takip Edilecek Yöntem	656
3. İşlemin Mali Yönü	657
B. Zeminde İnceleme	657
1. İşlemin Tanımı ve İstem	657
2. Zeminde İnceleme Ekibi ve Görevleri	658
3. İnceleme Komisyonu ve Görevleri	659
4. Bilgilendirme İlanı	659
5. Zeminde İncelemenin Değerlendirilmesi	660
6. Zeminde İncelemenin Mali Yönü	660
C. Taşınmazın Yüzölçümü Veya Niteliğinde Yazım Hatasından Kaynaklanan Hataların Düzeltilmesi	660
1. İşlemin Tanımı ve Yöntemi	660
2. İşlemin Mali Yönü	661
D. Takbis Verilerinin Düzeltilmesi	661
1. Veri Düzeltmenin Kapsamı	661
2. İşlemin Hazırlanması ve Kontrolü	662
3. Kayıtların Saklanması	662
E. Yapılacak Düzeltmenin Rızaya Göre Çeşitleri	662
1. İlgililerin Muvafakati (Rızası) İle Düzeltme	662
2. İlgililerin Muvafakati Olmaması Halinde Düzeltme	662
3. Re'sen Düzeltme	663
4. Tapu sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi	663
5. Kadastro Tespitinin Bilirkişi Beyanlarına İstinaden Yapılması	663
6. Kadastro Tespitinin Tapu Kaydına İstinaden Yapılması	664
7. Diğer İdarelerin Sebep Olduğu Hatalar, Lakap ve Unvanların Tashihi	665
8. Kanaatin Oluşması, Nüfus Kaydı, İlmühaber ve Diğer Belgeler	666
a. Kanaat	666
b. Nüfus Kaydı ve Diğer Belgeler	666

c. İlmuhaber	666
9. Evlenme veya Boşanma Nedeniyle Soyadı Değişikliği, Nüfus Tashihi	667
10. İmar Uygulaması Sırasındaki Tescil Hatasının Düzeltilmesi	667
11. Eksik Tescil Edilen/Edilmeyen Hisse Hatasının Düzeltilmesi	668
F. Düzeltmenin Şekli	668
G. Mali Yönü	669
II. BÖLÜNME (AYIRMA-İFRAZ).....	669
A. Tanım	669
B. Tescili.....	670
C. Yararlanan Taşınmaz Yönünden İrtifak Haklarının Taşınması.....	670
D. Yüklü Taşınmaz Yönünden İrtifak Haklarının Taşınması	671
E. Taşınmazların Bölünmesinde Rehin, Haciz Ve Diğer Hakların Nakli.....	671
F. Yararlanan Ve Yükümlü Taşınmaz Malların Ayrılması Şerhler, Beyan Kaydı ve Kamulaştırma	671
G. Mali Yönü	672
III. BİRLEŞTİRME (TEVHİT)	672
A. Tanım.....	672
B. Taşınmaz Malların Birleştirilmesi ve Üzerindeki Hakların Nakli.....	673
C. Tescili.....	673
D. Birleştirilecek Taşınmaz Malların Aynı Veya Ayrı Şahıslara Ait Olması.....	673
E. Mali Yönü	674
F. Ada ve Parsel Değişikliği	674
IV. ENCÜMEN KARARLARI	675
V. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ	676
A. İstenen Belgeler	677
B. Bina İnşaatı Veya Yıkımı Dışındaki Tarla, Bağ vb. Cins Değişikliği	678
C. Bina İnşaatı, Bina Yıkımı Ve İnşaatı Tamamlanmamış Yapılarda Cins Değişikliği.....	678
D. Köylerde Yapılacak Yapılar ve Uyulacak Esaslar.....	679
E. Binanın Yıkımında.....	680
VI. YOL, YEŞİL ALAN VE MEYDANLARIN TERKİNİ VE İHDASI.....	680
A. Yol ve Yol Fazlasının İhdasen Tescili ve Önceki Durumun Belirtilmesi	682
B. Plan Tadilatı İle Dop'tan ve Bedelsiz Terkten Oluşan Yerlerin İhdası.....	682
C. Belediye Mücavir Alanında İmar Veya Yol İstikamet Planı İle İhdas	683
D. Kamulaştırmadan Artan ve İstikameti Değişen Yol ve Meydanların Tescili	683
E. Yeşil Alan, Park, Meydan, Su Arkı, Kanal ve Çay Yatağının Tescili.....	683
F. Köy Meydanının Tescili	684
G. Kapanan Su Arkı Ve Kanallarının Tescili	684
H. Çay Yatağının Tescili	685
İ. Devlet Karayolları Tescili.....	685
J. 3194 Sayılı İmar Kanunun 15 Ve 16. Maddeleri Gereğince Terk Edilen Yollar.....	686
K. Tescil Bildirimi, Düzenlenmesi Ve İmzalanması	688

VII. İMAR UYGULAMASI (ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ)	689
A. İfraz, Tevhit (Ayrırma-Birleştirme) ve İrtifak Hakkı ve Tescil	692
B. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması)	692
C. Arsa Ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) Süreci	695
D. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması ve Aranacak Belgeler	695
E. Düzenleme Ortaklık Payı	697
F. Tapu Siciline Tescil ve İmar Parsellerinin Oluşturulması	698
G. İmar Parsellerinin Oluşturulması	698
H. İmar Tescillerinde	699
İ. Parselasyonda Hisse Tayini	700
J. Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Taşınmazlarda İmar Tescili	700
K. Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Taşınmaz Mallarda	701
L. İmar Uygulamasında Kat Mülkiyeti Veya Kat İrtifakı Tescili	702
M. Kamuya Ait Taşınmazlarda İmar Uygulaması	702
N. İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin Vasfı	704
O. İmar Uygulamasına Konu Parsellerde Yüzölçümü Hatası	704
P. Köyün Belediye Olmasında, İmar Uygulamasında Cami ve Cami Yerinin Tescili	704
Q. İmar Uygulamasının İptali Ve Geri Dönüşümü	706
VIII. 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU VE UYGULAMASI	707
A. İslah İmar Planı Uygulaması	707
B. Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler ve Tapu Tahsis Belgesi	707
C. Hisseli Arsa Ve Araziler Üzerindeki Yapılara Tapu Verilmesi	708
D. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İslahı	709
E. Başkasının Arsa Ve Arazisi Üzerindeki Yapılara Tapu Verilmesi	709
F. İmar Affı Kanunu Kapsamına Giren Alanlarda Kat Mülkiyeti Tescili	710
G. Hazine Adına Kayıtlı Arsa Ve Arazilerin Belediye Ve İl Özel İdaresi Adına Tescili	710
H. İmar Uygulaması Ve İslah İmar Uygulamasının Birlikte Yapılması	711
I. Tapu Tahsis Belgesi ve Tapuların İptali	711
J. Muhdesatlar	712
K. İslah İmar Planlarındaki Hataların Düzeltilmesi	712
L. Düzenleme Ortaklık Payı	713
M. İlan	713
N. Kadastro Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler	713
O. Mali Yönü	714
IX. TOPLULAŞTIRMA	715

YİRMİ DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KADASTRO TESPİTİ VE İŞLEMLERİ

I. KADASTRO TAHDİT VE TESPİTİ	725
A. Kadastro Amacı	725

B. Kadastro Bölgesi ve İlanı	725
C. Kadastro Çalışma Alanı ve İlanı	725
D. Mevki veya Ada İlanı	726
E. Dava Listelerinin Ve Diğer Belgelerin Alınması	726
1. Dava listelerinin alınması	726
2. Tapu Kayıt Örneklerinin Çıkarılması	726
3. Vergi Kayıtlarının Çıkarılması	727
4. Diğer Kuruluşlarca Yaptırılmış Haritaların Alınması	728
F. Kadastro Ekibi	728
G. Bilirkişilerin Seçimi	728
1. Bilirkişilerin Mülki Amir Tarafından Seçilmesi	729
2. Bilirkişilere Yemin Ettirilmesi	729
H. Kadastro Komisyonu	729
İ. Kadastro Çalışma Alanı	729
J. Sınırlandırma ve Tespit	732
K. Tutanakların Kapsamı	733
1. Kadastro Tutanağı	733
2. Komisyon Tutanağı	734
L. Kadastro Başladıktan Sonraki Akit Ve Tescil İşlemleri	734
1. Tapuda Kayıtlı Taşınmaz Malların Tespiti	734
2. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların Tespiti	735
M. Kamu Mallarının Sınırlandırma Ve Tespiti	737
N. İhya Edilen Taşınmaz Malların Tespiti	737
O. Takyitler, Sınırlı Ayni Haklar Ve Muhdesat	738
P. Miktar Fazlasının İfrazı	738
Q. Toplu Yapıların Kadastro	738
R. Kontrol	739
S. Tutanak Ve Haritaların İmzalanması	740
T. Uygulanmayan Ve Uygulanamayan Kayıtlar Listesi İle Bitim Tutanağının Düzenlenmesi	740
U. Tutanakların Devri Ve Kesinleştirilmesi	740
V. Tescil Ve Muhafaza İşleri	741
Y. Revizyon İşleri	741
1. İtiraz Süresi ve Şekli	742
2. İtiraz üzerinde yapılacak işlem	742
II. KADASTRO İLANLARI	742
A. Kadastro Askı Cetvellerinin Kapsamı	742
B. Mahkemelerde Yaptırılacak Askı İlanı	743
C. Kadastro Sonuçlarının İlanı	743
III. KADASTRO YARGISI	743
A. Zaman Bakımından Görev Ve Yetki	744

B. Mahalli Mahkemelerde Görülmekte Olan Davaların Devri Ve Eksik İdari İşler Hakkında Yapılacak İşlem.....	745
C. Kadastro Davalarında Usul.....	745
D. Yargılama Usulü	746
E. Deliller ve Hakimin Takdiri.....	746
F. İkinci Defa Kadastro Yapılan Yerler.....	747
G. Mükerrer Kadastroya Tabi Tutulan Taşınmazlarda Uygulama.....	748
H. Hak Düşürücü Süre	749
IV. HATALARIN DÜZELTİLMESİ.....	749
V. PAFTALARIN YENİLENMESİ	751
VI. SAYISALLAŞTIRMA ÇALIŞMALARI	752

YİRMİ BEŞİNCİ BÖLÜM

HARÇ, VERGİ VE DİĞER MALİ KONULAR

I. TAPU VE KADASTRO HARÇLARI.....	755
A. Harcın Yükümlüsü.....	756
B. Harçlar Kanununa Göre İstisna ve Muafiyet.....	756
1. Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler	757
2. Özel Kanunlardaki Hükümler.....	758
3. Diplomat Muafılığı	758
4. Memurların Sorumluluğu	759
C. Tapu Harçları Ücret Tarifeleri İşlem Ve Tanımları.....	759
1. Tapu Harçları	759
a. Tapuda Kayıt Dışı Olan Taşınmazların Tescili	759
b. Doldurulan Yerlerin Tescili.....	759
c. Terekeye Dahil Taşınmazların Kanuni ve Atanmış Mirasçılar Arasında Aynen veya İfrazen Taksimi	760
d. Bağış, İntifadan Feragat, Süre Dolarak İntifanın Terkini	760
e. Dalyan ve Voli Mahalleri	761
f. İfraz, Taksim ve Birleştirme	761
g. İpotek Tesisinde	762
h. Geçici Tescil Şerhi (Muvakkat Tesciller)	764
ı. Mal Birliği – Mal Ortaklığı – Şufa – İştirak – Vefa – Aile Yurdu – Art Mirasçı Atanması.....	765
i. Adi ve Hasılat Kirası	765
j. Teferruat (Eklenti).....	766
k. Satış Vaadi–İrtifak Hakkı Tescili Vaadi.....	766
l. Cins Değişikliği.....	767
m. Terkin	769
n. Yapı Kooperatiflerinde Ferdileşme	770
o. Taşınmazlara Ait Harita Kopyası	770
ö. Kayıt ve Belge Örneği.....	770
p. Paylı Mülkiyeti Devam Ettirme Sözleşmesi	

(Şüyu İdame Mükellefiyeti Sözleşmesinin Şerhi).....	771
r. Muvazaa Tarikiyle Vaki Tescillerin Hükmen Düzeltilmesi.....	771
s. Satış – Ölünceye Kadar Bakma akdi – Trampa – Cebri İcra – Ortaklığın Giderilmesi – Kamulaştırma.....	772
ş. Aynı Sermaye.....	773
t. Taşınmaz Yükü (Taşınmaz Mükellefiyeti).....	774
u. Daimi ve Müstakil Hak(Bağımsız ve Sürekli Haklar)	775
ü. İrtifak Hakkı Tesis ve Devri.....	776
v. İntifa Hakkı Tesis ve Devri.....	776
y. Kuru Mülkiyet Satışı.....	778
z. Satıp Geri Kiralama Yöntemi	778
D. Kadastro Harçları.....	778
II. DAMGA VERGİSİ VE VERGİNİN YÜKÜMLÜSÜ	780
III. DÖNER SERMAYE.....	782
A. Yasal Dayanaklar	782
B. Kuruluş.....	782
C. Döner Sermaye Hizmet Bedeli.....	785
IV. DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu)	797
A. Zorunlu Deprem Sigortası Yükümlüsü Kişiler.....	799
B. Zorunlu Deprem Sigortası Kapsamına Giren Taşınmazlar	799
C. Zorunlu Deprem Sigortasından Muaf Tutulan Taşınmazlar.....	800
D. Zorunlu Deprem Sigortası Kapsamına Giren Tapu İşlemleri	800
E. Özel Durumların Değerlendirilmesi.....	801

YİRMİ ALTINCI BÖLÜM

MUHTELİF KONULAR

I. NOTERLİK VE İŞLEMLERİ.....	807
A. Noterlerin Genel Olarak Yapacakları İşler.....	807
B. Noterlerin Yapabilecekleri Diğer İşlemler	807
C. Uygulanacak Usul	807
D. İtiraz.....	808
E. Hukuki İşlemler Ve İlgilileri	808
F. Noterlik İşlemini Hukuk Hakiminin Yapması.....	808
G. Noterlik İşlemlerinde Çıkıntı, Değiştirme, Fesih, İptal Ve Düzeltme	809
H. Noterlik İşlemlerinin Hükümleri	809
İ. Noter İşlemlerinde Şekil	809
J. Tutanakta Bulunacak Diğer Kayıtlar:.....	810
K. Düzenleme Şeklinde Yapılması Zorunlu İşlemler.....	810
L. Yönetmelik	810
II. ÖZELLEŞTİRME İŞLEMLERİ.....	810
III. RESMİ MÜHÜR VE BERATI	814

A. Resmi Mühür	814
B. Resmi Mühür Kütüğü ve Beratı	814
C. Resmi mühürlerin Teslim Alınması, Saklanması, Devri ve Teslimi	814
D. Resmi Mührün İadesi, Yenilenmesi ve Kaybı	815
E. Yönetmeliğe Aykırı Kullanım veya Taklidi	815
F. Resmi Mühür Şeklinin Değişmesi	816
IV. SAHTECİLİK VE SAHTECİLİĞE KARŞI ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER.....	816
V. YENİ VE ESKİ ZAMAN, YÜZ ÖLÇÜMÜ VE UZUNLUK BİRİMLERİ.....	819
A. Hicri Takvim	819
B. Rumi (Malî) Takvim	819
C. Miladi Takvim	820
D. Takvimlerin Dönüştürülmesi	820
E. Türkiye’de Ölçü Birimlerinin Değiştirilmesi	821
F. Uzunluk Birimleri	822
1. Zirai, Mimari, Arşın Ve Endâze Ölçü Birimlerinin Ast Ve Üst Katları	822
2. Alan Ölçüleri.....	822

YİRMİ YEDİNCİ BÖLÜM

TAPU VE KADASTRO TERİMLER SÖZLÜĞÜ VE KISALTMALAR	828

KAYNAKÇA	859

BİRİNCİ BÖLÜM

TEŞKİLAT YAPISI

I. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kronolojik olarak tapu teşkilatının temeli ilk olarak Osmanlı İmparatorluğu döneminde atılmıştır. Mülk arazileri için Defterhaneden tapu senedi verilmesi hakkındaki padişah talimatı ile 28 Ağustos 1874 yılında tapu daireleri kurulmuş, kayıtların yer aldığı ve 21 Mayıs 1847 tarihinde kurulan 'Defterhane-i Amire Kalemî' mülk ve vakıf araziler ile ilgili işlemler için bu tarihten itibaren yetkili ve görevli kuruluş olarak kabul edilmiştir. ⁽¹⁾

Ülkemizde kadastro teşkilatı ve buna ilişkin çalışmalar ise, Defter-i Hakan-i Nazırı Konya Seydişehir doğumlu Güzel Efendizade Mahmud Esad Efendi'nin zamanında çıkartılmış bulunan 5 Şubat 1912 (1328) tarihli "Emval-i Gayrimenkullerin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanun-u Muvakkat" ile başlamıştır. Bu kanunla, ülkemizdeki bütün taşınmazların sınırlarının ve maliklerinin belli edilmesi, değerlerinin ve gelirlerinin gösterilmesi ve böylece çok yönlü bir çalışmanın yapılması amaçlanmıştır. Uygulama bu günkü ölçü tekniğinin ulaştığı nitelikte plana dayalı bir çalışma olmamakla beraber, İstanbul'da "Fiş" adı verilerek tutulan kayıt defterlerinde her taşınmaza ayrı sayfa tahsisi, şimdiki tapu kütüğünün o gününün şartlarındaki öncüsü olmuştur. Kadastro işlemlerinin yönetimi ve denetiminin sağlanabilmesi için, Defter-i Hakan-i Nezaretine bağlı olarak bir kadastro teşkilatının kurulması öngörülmüştür. Konya ili Çumra İlçesinde deneme mahiyetinde yapılan kadastro çalışmaları 1. Dünya Savaşı'nın başlaması nedeniyle askıya alınmıştır.

Cumhuriyet döneminde modern anlamda ilk tapu teşkilatı 1924 yılında 'Tapu Umum Müdürlüğü' adı ile kurulmuştur. Daha sonra kabul edilen 22 Nisan 1341 (1925) tarih ve 658 sayılı Kanunla Tapu Müdüriyeti umumiyesine bağlı bir kadastro teşkilatı kurulmuş 5 Şubat 1328 ve 10 Nisan 1340 tarihli Kanun uyarınca uygulamaya devam edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Teşkilat, Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra sırasıyla, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına, 10 Ağustos 1951 tarihinde Başbakanlığa, 22 Kasım 2002 Tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, 08 Temmuz 2011 tarihinde de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

10.12.2010 Tarihinde Yürürlüğe Giren 6083 Sayılı "Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun" İle Belirlenen Genel Müdürlüğün Görev ve Yetkileri şu şekilde ifade edilmiştir.

- a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını,

(1) Halil İbrahim KARAŞAHİN, Tapu Sicili Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri ve Dizgi, 2. Baskı İzmir 2002 s.27

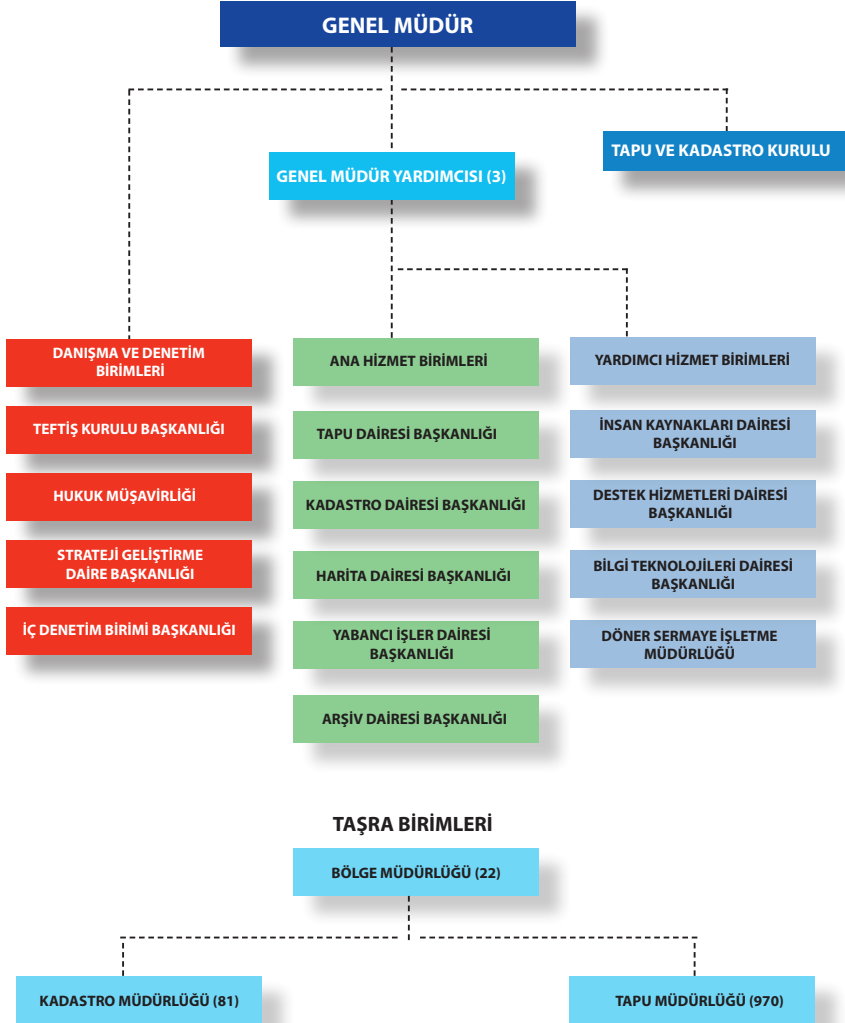
siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.

- b) Ülkenin kadastroğunu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- ç) Mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.
- f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak.
- h) Kanunlarla verilen diğer görevleri yerine getirmek.

TKGM 6083 sayılı Kanun ile 1 Genel Müdür, 3 Genel Müdür yardımcısı, Genel Müdüre bağlı 4 adet Danışma ve Denetim Birimi, 5 adet Ana Hizmet Birimi ile 4 adet yardımcı hizmet biriminden oluşmuştur. Ayrıca Genel Müdüre doğrudan bağlı Tapu ve Kadastro Kurulu yer almaktadır. Taşra teşkilatı ise 22 Bölge Müdürlüğü Bölge Müdürlüklerine bağlı 81 kadastro müdürlüğü ile 970 tapu müdürlüğünden oluşmaktadır.



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



6083 Sayılı Kanuna Göre TKGM Organizasyon Şeması.

TKGM 2008 yılı içerisinde Sürekli Kurumsal Gelişim Projesini hayata geçirerek idarenin çalışma veriminin artırılması ve yönetim etkinliği ile Sürekli Kurumsal Gelişimin sağlanması, kurumda başlatılmış olan gelişim ve yeniden yapılanma çalışmalarının desteklenmesi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi kurulması hedeflenmektedir. ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi kapsamında kurumun kalite politikası ile vizyon ve misyonu belirlenmiştir.

Misyon: Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini Devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek ve hizmete sunmak

Vizyon: Taşınmazlara yönelik politikaları belirleyen ve yöneten lider kurum olmak.

II. TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri ilk olarak 'Grup Tapu Sicil Müdürlüğü' adı ile 25 Haziran 1932 tarih ve 2015 sayılı ' Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanun ile kurulmuştur.

Grup Tapu Sicil Müdürlükleri, 26 Eylül 1984 tarihli 3045 sayılı kanunla daha verimli ve koordineli hizmet vermeleri amacıyla bugünkü haliyle Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

25/11/2010 kabul tarihli ve 10 Aralık 2010 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 22 Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü öngörülmüştür.

2012/2 sayılı 'Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkındaki Genelge' de Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri ve yetki alanları aşağıdaki şekliyle ifade edilmiştir.

BÖLGE	MERKEZ	BAĞLI İLLER
I.BÖLGE	ANKARA	Ankara, Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Düzce
II.BÖLGE	İSTANBUL	İstanbul, İzmit (Kocaeli), Sakarya
III.BÖLGE	İZMİR	İzmir, Aydın, Manisa
IV.BÖLGE	BURSA	Bursa, Balıkesir, Çanakkale, Yalova
V.BÖLGE	KONYA	Konya, Aksaray, Karaman
VI.BÖLGE	ANTALYA	Antalya, Burdur, Isparta
VII.BÖLGE	DİYARBAKIR	Diyarbakır, Batman, Siirt, Şırnak
VIII.BÖLGE	ERZURUM	Erzurum, Ağrı, Ardahan, Erzincan, Iğdır, Kars
IX.BÖLGE	TRABZON	Trabzon, Artvin, Bayburt, Giresun, Gümüşhane, Rize

X.BÖLGE	SAMSUN	Samsun, Amasya, Ordu, Sinop
XI.BÖLGE	KAYSERİ	Kayseri, Kırşehir, Nevşehir, Niğde
XII.BÖLGE	HATAY	Hatay, Adana, Mersin (İçel), Osmaniye
XIII.BÖLGE	GAZİANTEP	Gaziantep, Kahramanmaraş, Kilis
XIV.BÖLGE	EDİRNE	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ
XV.BÖLGE	VAN	Van, Bitlis, Hakkâri, Muş
XVI.BÖLGE	ELAZIĞ	Elazığ, Bingöl, Malatya, Tunceli
XVII.BÖLGE	ESKİŞEHİR	Eskişehir, Afyonkarahisar, Bilecik, Kütahya
XVIII.BÖLGE	DENİZLİ	Denizli, Muğla, Uşak
XIX.BÖLGE	KASTAMONU	Kastamonu, Bartın, Karabük, Zonguldak
XX.BÖLGE	SİVAS	Sivas, Tokat
XXI.BÖLGE	ŞANLIURFA	Şanlıurfa, Mardin, Adıyaman
XXII.BÖLGE	YOZGAT	Yozgat, Çorum

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerinin Görev Sorumluluğu Kapsamındaki İller.

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri 2012/2 sayılı "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkındaki Genelge" ile 1 Bölge Müdürü 2 ila 4 Bölge Müdür Yardımcısı, Tapu Şube Müdürlüğü, Kadastro Şube Müdürlüğü, Bilgi Teknolojileri Şube Müdürlüğü, Arşiv Hizmetleri Şube Müdürlüğü, Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğü, İnsan Kaynakları Şube Müdürlüğü, Kalite, Halkla İlişkiler ve Hizmet Değerlendirme Şube Müdürlüğü, İşletme Şube Müdürlüğü ile Bölge Müdürüne bağlı Hukuk ve Denetim Şube Müdürlüğünden oluşmaktadır. Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine bağlı olarak ilçelerde tapu müdürlükleri ile illerde kadastro müdürlükleri hizmet vermektedir.

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerinin görevleri 2012/2 sayılı Genelgenin 5. maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir;

- Bölgesi içerisinde taşınmaz mallarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tescil işlemlerinin yapılmasını, tapu sicillerinin düzenli bir şekilde tutulmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, sicil ve belgelerin arşivlenmesini, korunmasını, yıpranmış arşiv malzemelerinin bakım ve onarımını sağlamak, 3402 Sayılı Kadastro Kanununa göre yapılacak işlerin ilgili mevzuata uygun olarak, yerine getirilmesi için gerekli tedbirleri almak, tapu kütüğünde ve kadastro paftasında değişiklik yapılmasını gerektiren diğer harita yapım işlerinin denetimini ve takibini yapmak,
- Tapu müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinin, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ve 17/08/2013 tarihli Tapu Sicili Tüzüğü ile 28/07/2008 tarihli

ve 2008/14001 karar sayılı Tapu Planları Tüzüğü'nün ilgili maddeleri uyarınca vermiş oldukları ret kararlarını birinci derecede inceleyerek karara bağlamak ve Genel Müdürlüğe itiraz halinde istenen belgeleri Genel Müdürlüğe intikal ettirmek,

- c) Bölgesine bağlı Müdürlükleri, Bölge Müdür Yardımcıları ya da Şube Müdürlerini görevlendirmek ve LİHKAB ise mühendis kökenli Bölge Müdür Yardımcıları ya da Şube Müdürlerini görevlendirmek suretiyle denetletmek, denetim raporları hakkında direktif vermek ve sonuçlarını izlemek, denetimin genel sonuçlarını Teftiş Kurulu Başkanlığına bildirmek, rapor ve talimatları ise bilgi için Genel Müdürlüğün ilgili daire başkanlıklarına göndermek,
- ç) Müfettişler tarafından düzenlenen cevaplı teftiş raporları hakkında, bölge müdürlüğü görüşünü bildirmek,
- d) Genel Müdürlükçe verilecek direktifleri ilgili birimlere iletmek, izlemek ve sonuçlarını Genel Müdürlüğe bildirmek,
- e) Raporların hukuki, teknik, idari ve mali işler ile disiplin yönünden gereğinin yerine getirilmesini sağlamak, yapılan işlemlerin sonucundan Genel Müdürlüğe bilgi vermek,
- f) Bölgesi içerisinde, kadastronun yapılmasına, teknik ve uygulama niteliğini kaybeden kadastro ve tapulama paftalarının yenilenmesine ilişkin önerileri Genel Müdürlüğe sunmak, uygun görülmesi halinde gereğini yaptırmak ve sonuçlarını izlemek,
- g) Genel Müdürlükçe gerekli görülmesi halinde, bölge müdürlüğüne bağlı müdürlüklerde tesis edilen tapu kayıt, plan ve belge örneklerini mevzuatına uygun olarak arşivlemek, sicil ve belgelerin korunmasını ve emniyetini sağlamak,
- ğ) Bölge müdürlüğü yetki alanında bilgi teknolojileri, donatım, arşiv ve destek hizmetlerine ilişkin her türlü tedbiri almak,
- h) Bölge Müdürlüğü ve bağlı Müdürlüklerin ihtiyaçlarını tespit etmek, kiralama ve satın alınmasını sağlamak, bağlı müdürlüklerin ihtiyacı olan araç, gereç dağıtımını yapmak, resmi araçların mevzuatına göre görevlendirilmesini sağlamak,
- ı) Bağlı müdürlüklerin çalışmasını ve iş akışını takip ederek personel ihtiyaçlarını tespit etmek, personel planlamasını yaparak bölgesi için personel ihtiyacı olduğunda Genel Müdürlüğe teklifte bulunmak, personelin özlük haklarına ilişkin işlemleri takip etmek, dosyasını tutmak, süresinde Genel Müdürlüğü bilgilendirmek, görevli personelin hizmet içi eğitim planlamasını yapmak ve Genel Müdürlüğe bilgi vermek, verilecek talimata göre eğitimlerini sağlamak, 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunundaki görevleri yerine getirmek,

- i) Bağlı müdürlüklerin mevzuat ile ilgili sorularına cevap vermek ve uygulamada ortaya çıkan teknik ve hukuki konulara çözüm getirecek şekilde ilgili müdürlüğe talimat vermek,
- j) Bölge müdürlüğünün araştırma, planlama, koordinasyon işlerini yapmak, bölgeye bağlı illerde düzenlenen il planlama koordinasyon kurulu ve diğer toplantılarda kurumu temsil etmek,
- k) Müdürlükte çalışan personelin, ilişkili olduğu mevzuata uygun olarak ve süresinde mali ve özlük işlerini yürütmek ve takibini sağlamak,
- l) Bağlı kadaströ müdürlüklerince aylık dönemlerde gönderilen değişiklik işlemlerini izlemek, mevzuata uygun arşivlemek, korunmasını ve emniyetini sağlamak,
- m) İhtiyaç duyulması halinde nirengi ölçü ve hesaplarının GNSS ve CORS-TR yöntemi ile yapılmasını ve değerlendirilmesini sağlamak, kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektörden gelen statik yöntemle yapılan GNSS ve CORS-TR hesap kontrol taleplerini karşılamak,
- n) Kadaströ müdürlüklerince üretilen paftalara ait geçici ve kesin çizim işlerini yürütmek ve sonuçlarını aylık raporlar halinde Kadaströ Dairesi Başkanlığına göndermek, elektronik ölçme aletlerinin kalibrasyon testlerini Kadaströ Dairesi Başkanlığı ile koordineli yapmak,
- o) 5368 sayılı Lisanslı Harita ve Kadaströ Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmeliklerle belirlenen görevleri yapmak, Lisanslı Harita ve Kadaströ Mühendisleri ve Bürolarının denetimlerinin yapılmasını ve mevzuat çerçevesinde çalışmasını sağlamak,
- ö) Bağlı kadaströ müdürlüklerince hazırlanan yıllık ve ek çalışma programlarını onaylamak ve takibini sağlamak,
- p) Mahkemelerden, icra müdürlüklerinden ve diğer kamu kuruluşlarından gelen taşınmaz mal araştırması, haciz ve benzeri taleplerin sorgulamasını ve gereğini yapmak ve sonuçlarını ilgili mercilere bildirmek,
- r) Kadaströ müdürlüklerinin üç aylık mesai izleme cetveli ve yılsonu mesai izleme cetvellerinin düzenli olarak Genel Müdürlük Kadaströ Dairesi Başkanlığına göndermek,
- s) İzin belgelerini ve sağlık izin onaylarının TAKBİS-ERP programına girmek,
- ş) Müşteri memnuniyeti anketi yapmak ve sonuçlarını takip etmek,
- t) Ayrıca, mevzuatın öngördüğü görevler ile Genel Müdürlükçe verilen benzeri işleri yapmak.

III. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu Sicil Muhafızlığı ve Tapu Sicil Müdürlüğü adlarıyla ülkemizde faaliyetlerini uzun yıllardır sürdüren müdürlükler 6083 sayılı Kanunla tapu müdürlüğü adı ile ifade edilmiş ve toplamda 970 tapu müdürlüğü ile ilçe düzeyinde örgütlenmiştir.

Tapu müdürlüğü; müdür, müdür yardımcısı, tekniker, teknisyen, araştırmacı, uzman, bilgisayar işletmeni, programcı, arşiv uzmanı, arşiv memuru, memur, geçici personel (4/C), sözleşmeli personel, işçi ve hizmetli unvanlı personelden oluşmaktadır.

2012/2 sayılı *“Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkındaki Genelge”* nin 19. maddesinde tapu müdürlüklerinin görevleri sayılmıştır.

- a) Yetki ve yetkilendirildiği alanlarda, mevzuat çerçevesinde taşınmaz mallara ait akitli ve akitsiz her türlü tescil, düzeltme, terkin işlemlerini yapmak,
- b) Mevzuata aykırı istemleri, Türk Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince ret etmek, bu karara karşı ilgisinin Bölge Müdürlüğüne itirazı halinde gerekli evrakları yedi gün içerisinde Bölge Müdürlüğüne göndermek,
- c) Cevaplı teftiş raporları hakkında müdürlük görüşünü belirttikten sonra, raporu Bölge Müdürlüğüne göndermek, raporlarla ilgili verilecek talimatları geciktirmeden yerine getirmek,
- ç) Yetki alanlarındaki taşınmaz mallara ait tescil bildirimini düzenlenmesini gerektiren işlemlere ilişkin talepleri, hak sahibi veya yetkili vekilinden geldiğinin tespiti halinde, işlemin mahiyetine göre kadastro müdürlüğüne veya LİHKAB'na iletmek,
- d) Yetki alanlarındaki taşınmaz mallara ait ana ve yardımcı siciller ile diğer ilgili defter, dosya ve belgeleri mevzuata uygun olarak düzenlemek, arşivlemek ve emniyetini sağlamak,
- e) Yetki alanlarında yapılan kadastro veya yenileme sonucunda düzenlenen ana ve yardımcı siciller ile diğer ilgili defter, dosya ve belgeleri devir ve teslim çizelgesi karşılığında devir almak,
- f) Yetki alanlarına yeniden katılan veya yetki alanlarından çıkarılan taşınmaz mallara ait ana ve yardımcı siciller ile diğer ilgili defter, dosya ve belgelerin asıllarını veya onaylı örneklerini devir-teslim çizelgesi karşılığında gerekirse komisyon marifetiyle devir almak veya devir etmek,
- g) Müdürlükte her ay yapılan işlemler sonucu düzenlenen tapu senedi, ipotek belgesi, ipotek terkin cetvelleri ile kadastro mahkemesi ve komisyon kararları tescil listelerinin ilgili yerlere düzenli olarak gönderilmesini sağlamak,

- h) Görevine giren konularda kadastro müdürlükleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile iş birliği yaparak hizmetin aksamadan yürütülmesini sağlamak,
- i) Mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile ilgisini kanıtlayan gerçek ve tüzel kişilerce istenilen bilgi ve belge örneklerini mevzuata uygun olarak süresinde vermek veya göndermek,
- j) Akit ve tescile ilişkin her türlü yazışmaları resen yapmak,
- k) Müdürlüğün personel, araç gereç ve malzeme ihtiyaçlarını belirlenen süreler içinde Bölge Müdürlüğüne, ödenek ihtiyaçlarını Genel Müdürlüğe bildirmek,
- l) Müdürlüğün personel, mali ve idari hizmetlerinin aksatılmadan yürütülmesini sağlamak,
- m) Yetki alanı dışında bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini gerçekleştirmek için karşılıklı yetki almak vermek,
- n) Belirli formlarla gelen ve bilgisayar manyetik ortamına aktarılması gereken bilgilerin giriş ve kontrol işlerini gerçekleştirmek, verilerden elde edilen bilginin doğruluğunu izlemek, veri girişindeki hataları Müdürün bilgisi dâhilinde düzeltmek,
- o) Mevzuatın öngördüğü ve Genel Müdürlük, Bölge Müdürlüğü veya mülki amirce verilen benzeri işleri yapmak.

IV. KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

Kadastro Müdürlükleri 6083 sayılı teşkilat kanunu ile birlikte il düzeyinde örgütlenerek 81 adet kadastro müdürlüğü şeklinde örgütlenmiştir.

Kadastro Müdürlüğü; Müdür, Kontrol Mühendisi, Mühendis, Kadastro Üyesi, Kontrol Memuru, Tekniker, Kadastro Teknisyeni, Bilgisayar İşletmeni, Arşiv Memuru, Şoför, Hizmetli, Geçici Personel (4/C), Sözleşmeli Personel ve İşçi unvanlı personelden oluşur.

2012/2 sayılı “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkındaki Genelge” nin 25. maddesinde kadastro müdürlüklerinin görevleri sayılmıştır.

Kadastro Müdürlüğünün görevleri şunlardır;

- a) 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen görevleri yapmak, kadastro müdürlüklerinin yıllık çalışma programlarını hazırlamak ve çalışmalarını takip etmek,
- b) 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre tapulama ve kadastro paftalarını yenilemek,

- c) 15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı Afet Kanununun 02/07/1968 tarihli ve 1051 sayılı Kanunla değişik 18 . maddesi uyarınca talep edilen yerlerin kadastrounu yapmak,
- ç) 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun ile 22/05/1986 tarihli ve 3290 sayılı Kanunla verilen görevleri yapmak,
- d) Diğer kanunlarla müdürlüğe verilen görevleri yapmak,
- e) Tescil için ibraz edilen her çeşit harita ve planın, imar uygulaması, kamulaştırma, ayırma, birleştirme, cins değişikliği, irtifak hakkı, zemin düzenlemesi, arazi toplulaştırması gibi işlerin ilgili mevzuat hükümlerine göre kontrollerini yapmak,
- f) Talep halinde LİHKAB yetki ve sorumluluklarının dışındaki aplikasyon, parsellerin yerinde gösterilmesi, birleştirme, irtifak hakkı ve cins değişikliği işlemlerini ilgili yönetmelik hükümlerine göre yapmak veya LİHKAB tarafından yapılmasını sağlamak,
- g) Talep üzerine müdürlükçe yapılan işlemlerle kontrolü yapılan harita ve planların, tapu siciline tescilinden sonra paftalarına işlemek, elektronik ortamda güncelleştirmesini yapmak ve teknik belgelerini mevzuata uygun olarak arşivlemek, arşivin güvenliğini ve düzenini sağlamak, bölge arşivine göndermek,
- ğ) Kadastro ve tapulama paftalarının Yer Kontrol Noktası bilgilerini korumak, kaybolan tesisleri ihya etmek, gerektiğinde yeniden tesis etmek,
- h) Müdürlük hizmetlerine ilişkin personel, araç gereç ve ödenek ihtiyaçlarını tespit etmek, bunların teminini sağlamak,
- ı) İhale yolu ile yapılan kadastro teknik yönünün ilgili mevzuat ve ihale şartnamesi hükümlerine göre kontrolünü yapmak,
- i) Müdürlüğün hizmetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla gerekli koordinasyonu sağlamak,
- j) Müdürlüğün personel, mali ve idari hizmetlerinin aksatılmadan yürütülmesini sağlamak,
- k) Cevaplı teftiş raporları hakkında müdürlük cevabi görüşünü belirttikten sonra, raporu Bölge Müdürlüğüne göndermek, raporla ilgili verilen talimatları zamanında yerine getirmek,
- l) LİHKAB mevzuatına göre yapılması gereken işlemleri yerine getirmek, bölgesinde LİHKAB büro sahiplerinin taşra eğitimlerini yaptırmak, izne ayrılacak lisans sahibi mühendislerin izin belgelerini onaylamak, bürolardan gelen kontrole tabi işlemlerin kontrolünü yaptırmak, görevli oldukları işlemlere ait bilgi ve belgeleri temin etmelerini sağlamak, işlem sonucu gelen evrakları dosyalatıp aksamaya mahal vermeden arşivletmek,
- m) Coğrafi Bilgi Sistemleri konusunda Genel Müdürlük veya Bölge Müdürlüğünce verilecek

görevleri yapmak, ihtiyaç duyulması halinde nirengi ölçü ve hesaplarının GPS yöntemi ile yapılmasını ve değerlendirilmesini sağlamak, kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektörden gelen statik yöntemle yapılan GPS hesap kontrolü taleplerini karşılamak,

- n) Birimlerden gelen bütün işlemleri bir merkezde toplamak ve mekânsal veri oluşturma ve bu bilgileri paylaşım açma faaliyetlerini koordine etmek, bu işlemler için kadastro müdürlüğü bünyesinde uygun birimler oluşturmak,
- o) Mevzuata aykırı istemleri Tapu Planları Tüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince reddetmek, bu karara karşı ilgisinin Bölge Müdürlüğüne itirazı halinde gerekli evrakları 7 gün içerisinde Bölge Müdürlüğüne göndermek,
- ö) Mevzuatta öngörülen Genel Müdürlük, Bölge Müdürlüğü ve mülki amirce verilen benzeri görevleri yapmak.

V. LİHKAB (LİSANSLI HARİTA KADASTRO BÜROLARI)

16/06/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ve 15/06/2013 tarih ve 28678 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik gereğince Lisanslı Harita ve Kadastro Büroları kurulmuştur. LİHKAB kanunu ile,Kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirileceği ifade edilmiştir.

Lisanslı Harita Kadastro Bürolarının kurulması ile kadastro teknik hizmetlerinin bürolara devri ile kadastro personelinin daha etkin ve verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamak hedeflenmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİ

I. TAPU SİCİLİ

Aynı hakların herkese karşı ileri sürülebilen haklar arasında yer alması bu hakların herkes tarafından bilinebilir olması zorunluluğunu da beraberinde getirmektedir. Taşınırlarda zilyetlik ile sağlanan aleniyet, taşınmazlarda tapu sicili ile sağlanmaktadır.

Tapu sicili taşınmazlara ilişkin aynı hakların alenileşmesine hizmet eden ve Devletin sorumluluğu altında tutulan çeşitli defter ve belgelerin tümünü kapsayan bir kavramdır. (TST md.5)

Tapu sicilindeki tesciller, taşınmazlardaki aynı haklara karine sayılmaktadır. Çünkü bir taşının maliki, çoğunlukla ona zilyet olan kişi olduğu halde, taşınmazlarda, taşınmaza zilyet olan onun maliki olduğu kadar, kiracısı veya sükna hakkı sahibi bir kimse dahi olabilecektir.

Tapu sicili taşınmaza hukuki durumu hakkında bilgi verme ve taşınmazlar üzerindeki haklarda açıklığı sağlama gibi iki önemli işlevi bulunmaktadır. Ancak tapu sicilinin bu işlevlerini tam olarak yerine getirebilmesi taşınmazların sınırlarının, yüzölçümlerinin ve diğer niteliklerinin doğru ve güvenilir bir şekilde belirlenmiş olmasına bağlıdır. Bu durum ise ancak kadastro ile mümkün olabilecektir.

TMK'nın 997. maddesinde sicilin ana unsurları tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri ve tamamlayıcı belgeler ve planlar olarak saydıktan sonra sicilin nasıl tutulacağı ile yardımcı sicillerin nelerden oluşacağını tüzüğe bırakmıştır.

TST'nin 7. maddesinde tapu sicilinin ana ve yardımcı sicillerden oluştuğu ifade edilmiştir.

Ana Siciller:

- Tapu Kütüğü,
- Kat Mülkiyeti Kütüğü,
- Yevmiye Defteri,
- Resmi Belgeler (resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri),
- Plan.

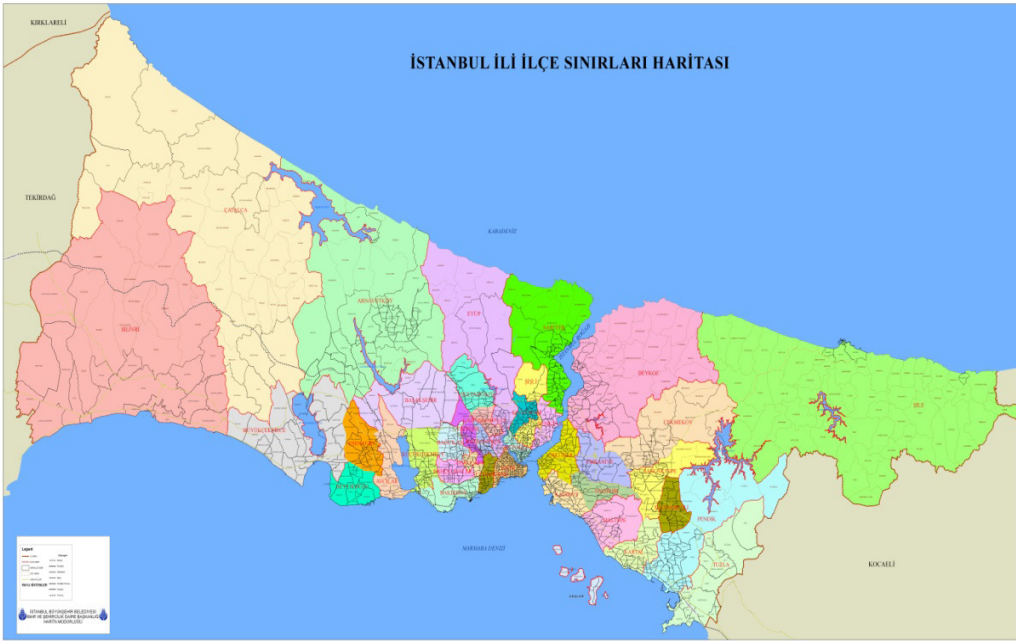
Yardımcı Siciller:

- Aziller Sicili,
- Düzeltmeler Sicili,
- Kamu Orta Malları Sicili,
- Tapu Envanter Defteri.

II. TAPU SİCİL BÖLGESİ

TMK'nın Tapu Sicilinin Tutulması başlıklı 1004. maddesinde taşınmazların, bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedileceği ifade edilmektedir. Türk Medeni Kanunda taşınmazların bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedileceği ifade edilmiş olsa da bölge tanımı yapılmamıştır. Tapu sicil bölgesi Tapu Sicil Tüzüğü'nün 6. maddesinde açıklığa kavuşturulmuştur. Buna göre *"her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesi"* olarak ifade edilmiştir.

Örneğin: Kadıköy ilçesinin idari sınırları bir tapu sicil bölgesidir. Aşağıda İstanbul ilçe sınırları haritasında görüldüğü gibi her renklendirilmiş alan bir tapu sicil bölgesidir.



Şekil 1: İstanbul İli İlçe Sınırları Haritası.

Tapu Sicili, tapu sicil bölgesi içerisindeki her mahalle veya köy için ayrı ayrı düzenlenecektir.

Taşınmaz herhangi bir tapu sicil bölgesinde olabileceği gibi birden fazla tapu sicil bölgesi içerisinde de yer alabilecektir. Bu durumda taşınmaz, TMK'nın 1005. maddesine göre diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilecektir. Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılacaktır. Yapılacak tescil kütüğe işlenmek üzere diğer bölgelerdeki tapu müdürlüğüne bildirilir.

TMK'nın 1005. maddesinde düzenlediği birden fazla tapu sicil bölgesinde yapılacak işlemlere ilişkin hususlar Tapu Sicil Tüzüğü'nün 6/3. maddesinde düzenlenmiştir.

III. ANA (ASLİ) SİCİLLER

Ana siciller TST. 7. Maddesinde

- Tapu Kütüğü,
- Kat Mülkiyeti Kütüğü,
- Yevmiye Defteri,
- Resmi Belgeler(resmi senet,mahkeme kararı ve diğerleri),
- Plan.

Şeklinde ifade edilmiştir.

A. Tapu Kütüğü

Taşınmazların hukuki durumlarını açıklayan defter tapu kütüğü olarak tanımlanabilir. Tapu kütüğü özet olarak tapu sicilini temsil etmektedir. Özel mülkiyet konusu taşınmazlara ilişkin mülkiyet hakkı ile hukuki olarak tescili ya da şerhi gereken bütün haklar ve yükümlülükler tapu kütüğünde yer alarak tapu sicilinin güvencesi ve açıklığı sağlanmış olacaktır.

TMK'nın 1000. maddesi tapu kütüğünün içeriği ile ilgili bilgiler vermektedir. Tapu kütüğü aynı aleniyet esasına göre tutulmaktadır. Bunun anlamı her taşınmazın belli bir sıra numarası altında tapu kütüğünün bir çift sayfasına kaydedilmesidir. Birinci sayfa 2 bölümden oluşmaktadır. 1. bölümde taşınmazın sayfa numarası taşınmazın kimliği ve niteliğini belirten kayıtlar yer almaktadır. 1. sayfanın 2. bölümü üç sütuna ayrılmıştır. Birinci sütunda şerhler, ikinci sütunda taşınmaz mülkiyet maliki, nasıl iktisap edildiği, paylı mülkiyet olması halinde maliklerin pay oranları, üçüncü sütunda ise taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü yer alacaktır.

Tapu kütüğünün 2. sayfası da ikiye bölünmüştür. Birinci bölümünde taşınmaza ilişkin beyanlar, ikinci bölümünde taşınmaz rehinleri yer almaktadır.

Yukarıda izah edilen tapu kütüğü ile ilgili hükümler yalnızca kadastro yapılmış olan alanlar için geçerlidir. Henüz kadastro tamamlanmamış yerlerde tapu kütüğü yerine tapu zabıt veya kayıt defterleri tutulmaktadır.

Zabıt defterleri aynı aleniyet esasına göre tutulmadığından dolayı, taşınmazlara ilişkin işlemler tek bir sayfada değil, yapılan işlemlerin tarihine göre ayrı ayrı sayfalarda yer almakta ve sayfalar arasındaki bağlantı geldi gitti kayıtları ile sağlanmaktadır. Zabıt defterinin tutulduğu yerlerde ipotekler ayrı bir deftere tutulmaktadır. Zabıt defterleri ilçe esasına göre tutulan defterlerdir.

Sahife No:	PaftaNo :	YÜZ ÖLÇÜMÜ				Taşınmazın NİTELİĞİ				
	Ada No :	Ha	M2	Dm2	Değişiklik					
.....	Parsel No:									
Eski Sahife No:	Semti :...									
Yeni Sahife No:	Mahallesi:				Umum	Husus	Nev'i.....			
Mabaat Sahife No:	Köyü:.....									
Bagımsız Bölüm Sahife No:.....	Mevkii:...									
	Sokağı:....									
ŞERHLER	MÜLKİYET					İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ				
Kanunu Medeni Madde 1009-1010-1011	Malikin Adı Soyadı ve Baba adı:	Mal Sahipleri Sicil No:	Edinme Sebebi Satış Bedeli:	Kayıt Tarihi:	Yevmiye No.	Harf	H: Hak M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:	

Tablo 1 : Tapu Kütüğü.

1. Tapu Kütüğüne Yapılan Tesciller

Tapu kütüğüne yapılacak olan tesciller TMK'nın 1017. maddesine göre istem tarihine ve sırasına göre yapılacaktır. TST. 23. maddesine göre istem yevmiye defterine kaydedildikten sonra aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Tescillerde yevmiye defterindeki sıra numarası esas alınacaktır. Tescil siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı bir şekilde yazılacaktır. Kütük üzerinde herhangi bir şekilde kazıntı, silinti ve çıkıntı yapılamaz. Mülkiyet hakkının tescili yapılırken öncelikli olarak malik bölümünde mülkiyeti devreden kişinin adı, soyadı, edinme sebebi, satış bedeli, tarih ve yevmiye numarasının

yazıldığı alan kırmızı mürekkepli kalemle düzgün bir çizgi ile çizilecek, tarih ve yevmiye numarasının üzerine kırmızı mürekkepli kalemle mülkiyetin devrine esas işlemin tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle yazılacaktır. Sonrasında hemen altındaki satırdan başlamak üzere yeni malikin adı, soyadı, edinme sebebi, kayıt tarihi ve yevmiye numarası yazılarak tescil gerçekleştirilecektir.

ŞERHLER	MÜLKİYET				
Kanunu Medeni Madde 1009-1010-1011	Malikin Adı Soyadı ve Baba adı:	Mal Sahipleri Sicil No:	Edinme Sebebi Satış Bedeli:	Kayıt Tarihi:	Yevmiye No.
	~~İhsan ERASLAN:~~			25.04.2009	969
	Şevket oğlu		Kadastro	12.08.1974	725
	Nusret DEMİRAL : Murat oğlu		30.000 tl Satış	25.04.2009	969

Tablo 2 : Tapu Kütüğüne Tescil Şekli.

Bir paydaş sonradan başka bir paya sahip olduğu takdirde, paylar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmaması halinde payın tescili sırasında payların toplamı yazılır. Kısıtlamanın terkin edilmesi durumunda, paylar re'sen birleştirilerek edinme sebebi sütununa pay birleştirilmesi ifadesi yazılır.

Elbirliği mülkiyetinde iştiraki doğuran neden malik isimlerinin ortak paranteze alınmasından sonra gerçekleştirilir.

Mülkiyet tescilleri dışında Tapu Sicil Tüzüğünde düzenlenen özel tescil şekilleri de yer almaktadır. İmar uygulamasının tescili (TST md.20/f), Tahsis yoluyla tescil (TST md.20/g), Arazi toplulaştırmalarında tescil (TST md.20/ğ), Ortaklaşa kullanılan yerleri tescili (TST md.29), , İrtifak hakları ve taşınmaz yükünün tescili (TST md.30). Rehin haklarının tescili (TST md.31-32) Bölünme, Birleştirme (TST md.57-66), Cins değişikliği, Ada ve parsel numarası, yüz ölçümü değişikliği ve Şerhler (TST md.46) ve Beyanlara (TST md.52) yapılan belirtmeler.

2. Terkin İşlemleri

Terkin işlemi bir aynı hakkı sona erdirmek ya da yolsuz bir kaydı düzeltmek için yapılan işlemlerdir.⁽²⁾

TMK'nın 1014. Maddesinde *"Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir."* şeklinde düzenlenerek terkin talebinin yalnızca hak sahibi kişilerin yazılı beyanı ile mümkün olabileceği ifade edilmektedir.

Ancak TST 69. Maddesinde ifade edildiği gibi kanunda açıkça gösterilen haller ile şerh edilmiş şahsi haklarda ve tescil edilmiş arzi ve şahsi irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması halinde taşınmaz mal malikinin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabilir.

TST 69/4. madde gereği de bir aynı hakkın veya şerh edilmiş kişisel hakkın diğer sebeplere dayalı olarak sona ermesiyle kayıt hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkin isteyebilir. Müdürlük, bu istemi yerine getirirse her ilgili, bu işlemin kendisine tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir.

Hak sahibinin talebi olmadan, belli bir sürenin dolması durumunda taşınmaz mal malikinin talebi olmadan, ya da söz konusu kayıt hakkında verilmiş bir mahkeme kararı oluşmadan adi yazım hataları hariç tapu memuru re'sen tapu sicilindeki yolsuz bir kaydı düzeltebilmesi mümkün değildir.

a. Terkinin Şekli

TST'nin 70. maddesi tapu sicilindeki kayıtların terkinine ilişkin şekli hususları belirlemektedir. Buna göre tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle 'terkin edilmiştir.' ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imzalaması ile gerçekleştirilecektir.

Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise terkininde de aynı harf kullanılmalıdır.

B. Kat Mülkiyeti Kütüğü

KMK'nın 11. maddesi ve TMK 1001. maddesi kat irtifakı ve kat mülkiyetine çevrilen taşınmazların tapu sicili esasına göre tutulan kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceğini

(2) Şeref ERTAŞ, Eşya Hukuku, Barış Yayınları 9. Baskı, İzmir- 2011, s. 198

açıklamaktadır. Kat mülkiyetine çevrilen taşınmazın tapu kütüğü sayfasına 'kat mülkiyetine çevrilmiştir' kaydı eklenerek kat mülkiyeti kütüğündeki sayfaya da tapu kütük sayfasındaki sayfa numarası gösterilecektir.

Kat mülkiyeti kütüğü TST 11. maddesinde "*Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir*" şeklinde ifade edilmiştir.

Tapu kütüğü hakkındaki kurallar kat mülkiyeti kütükleri içinde geçerlidir.

C. Yevmiye Defteri

TMK'nın 1002. maddesinde 'Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyen kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhâl yevmiye defterine yazılır' hükmündedir. Maddeden de anlaşılacağı üzere yevmiye defteri, tapu kütüğündeki haklar ile ilgili işlemlerin tapu kütüğüne işlenmesinden önce geçirildiği defterlerdir.

TST 23. Maddesi "*Yevmiye Defterine Kayıt*" hükümlerini düzenlemektedir.

Buna göre :

- 1) Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.
- 2) Müdürlüğe gelen istemler;
 - a) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde usulüne uygun resmî senet düzenlenerek taraflarca imzalanmasından,
 - b) Sözleşme düzenlenmesi gerekmeyen işlemlerde istem belgesinin imzalanmasından,
 - c) Resmî kurumlara ait yazıların alınmasından
 sonra yevmiye defterine kaydedilir.
- 3) Yevmiye defterine; işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı yazılır.
- 4) Yevmiye defteri müdür tarafından her iş günü tarih atılarak açılır ve iş günü sonunda kapatılarak imzalanır. Yevmiye defteri işlem olmadığı günlerde açılıp kapatılmaz. Yevmiye defteri, mevzuat uyarınca tapu müdürü veya vekâlet eden memur tarafından açılıp kapanacaktır. Yevmiye defteri iş günü sonunda TAKBİS çıktısı alınarak her sayfası müdür tarafından onaylanır.
- 5) Yevmiye defterine her sene başında, birden başlayan sıra numarası verilir.

- 6) Müdür, müdürlük dışına çıkarken veya izin ve rapor gibi nedenlerle görevinden ayrılırken yetki verdiği memuru yevmiye defterine yazar ve imza eder. Müdür göreve dönünce, göreve başladığını yine yevmiye defterine yazar ve imza eder.

D. Resmi Belgeler

TST 7. maddesinde resmi belgeler resmi senet, mahkeme kararları ve diğerleri olarak ifade edilmiştir. Bu belgeler, tapuda yapılan işlemlere ilişkin olan gerekli ve saklanması lüzumlu olan belgelerdir.

E . Planlar

TMK'nın 1003. maddesinde bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayalı planın esas alınacağından bahsetmektedir. Plan, arazinin sınırlarını ve ölçüsünü gösteren ve kadastro tarafından yapılan haritalardır.

IV. YARDIMCI SİCİLLER

- Aziller Sicili,
- Düzeltmeler Sicili,
- Kamu Orta Malları Sicili.
- Tapu Envanter Defteri.

A. Aziller Sicili

Vekâletten aziller, vekâlet verenlerin adının baş harfleri ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasına göre her harf için sicilde ayrılan bölüme yazılır.

Azil belgesi geldiğinde, müdür veya görevlendireceği memur tarafından üzerine alındığı tarih, saat ve dakika hemen yazılarak aziller siciline kaydedilir. (TST md.77)

B. Düzeltmeler Sicili

Düzeltmeler sicili TST 78. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu maddede Yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmelerin sebebinin düzeltmeler siciline kaydedileceği ifade edilmektedir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 76. maddesinde belgesine aykırı olarak adi yazım yanlışlarının yapılması durumunda nedeni müdür tarafından açıklanmak kaydıyla düzeltmeler siciline alınarak düzeltme gerçekleştirilebilecektir. Düzeltmeler sicilinde adi yazım yanlışları kırmızı mürekkepli kalem ile çizilerek düzeltme numarası (D.S. n.98) şeklinde kırmızı mürekkepli kalemle düzeltmelere alınan kayıt üzerine yazılır doğru yazım ise bu kaydın hemen altında yer alan boş satıra eklenecektir.

C. Kamu Orta Malları Sicili

Mer'a, yaylak, harman yeri, kışlak, otlak vb. kamunun yararın tahsis edilen orta malı niteliğindeki taşınmazlar sınırlandırılarak özel sicile kaydedilmektedir. Bu özel sicile uygulamada kamu orta malları sicili denilmektedir. Söz konusu sicilde yapılacak yazımlarda orta malların hangi köy yada belediyeye tahsisli olmuş olduğu da belirtilmelidir.

Kamu orta malları sicili 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 9 . maddesi, TST'nin 12. maddesinin ikinci fıkrası gereği Genel Müdürlük Makamının 11.3.2013 tarih 2015 sayılı Oluruyla 01.04.2013 tarihinden itibaren sadece elektronik ortamda tutulmaktadır.

D. Tapu Envanter Defteri (Tablo Mahzen Defteri)

Müdürlükte bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmî senet ciltleri ile yardımcı siciller tapu envanter defterine kaydedilir. (TST md.80) Tapu envanter defteri, Genel Müdürlüğümüzün 09.02.2012 tarihli Oluruyla birlikte sadece elektronik ortamda tutulmaktadır.

V. DİĞER DEFTERLER

A. İdari Sınırlar Kayıt Defteri

TST 81. Maddesi gereğince yetkili mercilerce karara bağlanan idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırlar, idari sınırlar defterine yazılır ve belgeleri özel dosyasında saklanacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE HÂKİM İLKELER

I. TESCİL İLKESİ

Tescil, tapu kütüğünde taşınmaza ait sahifeye o taşınmaz üzerindeki aynı hakların yazılmasını ifade etmektedir. Bu nedenle taşınmaz üzerindeki aynı hakların kazanılması ancak tescil ile mümkün olabilecektir. Aynı hakların tesisi dışında değiştirilmesi ve ortadan kaldırılması yani terkini dahi ancak tescil ile mümkün olabilecektir.

II. AÇIKLIK İLKESİ

MK 1020. Maddesi, *“Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.”*, TST 85. maddesi, *“...ilgisinin istemi halinde, tapu sicilini oluşturan diğer bilgi ve belgelerin örneği verilir.”* hükümleri uyarınca ilgililerine açık olmasıdır.

III. DEVLETİN SORUMLULUĞU İLKESİ

Devlet tapu sicillerinin tutulmasından kaynaklanan zararlardan objektif olarak sorumludur. Tescilin herhangi bir sebepten dolayı hukuka aykırı olarak tutulmasından dolayı tapu müdürlerinin ya da memurlarının kusuru olmasa dahi, bu sebeple doğan zararlardan Devlet sorumlu olacaktır. Sicilin tutulmasından doğan zarar, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararın anlamı, bu sicilin tutulmasında görevlilerin bilerek veya bilmeyerek uygulanması gereken mevzuat hükümlerine aykırı işlemleri ve ihmalleri sonucu bir hakkın kaybına sebep olmalarıdır.

Satışı talep edilen taşınmaz malın satış işleminin yapılmasına rağmen mülkiyet hanesinde alıcı adına tescilin yapılmaması sonucu daha sonra taşınmaz malın (halen maliki görünen satıcı tarafından) üçüncü kişilere temlik edilmesi veya ipotek tesis edilmesi veya taşınmaz malın haciz edilmesi sonucu alıcının zarara uğraması halinde, hem Devletin sorumluluğu hem de kusurları nedeniyle görevlilere rücu söz konusudur.

Sahte vekâletname veya veraset belgesine istinaden tapu sicilinde işlem yapılması halinde, mülkiyet veya hak sahibinin zararından dolayı Devletin sorumluluğu doğmaktadır. Vekâletname veya veraset belgesinin sahteliğinin görevlilerce tespit edilebilmesi mümkün ise, Devlet karşılanan zarardan dolayı kusurlu görevlilere rücu edecektir. Ancak sahtecilik ilgili memurca tespit edilemeyecek derecedeyseniz memura rücu söz konusu olmayacaktır.

TMK'nın 1007. maddesinde, tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devletin sorumlu olduğu, Devletin de kusuru bulunan görevlilere rücu edeceği belirtilmektedir. Bunun yanı sıra TK'nın 10.09.2014 tarih ve 6552 sayılı Kanunun 84. maddesiyle eklenen "Rücu istemi" başlıklı ek 2. maddesine göre; Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, her hâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için TBK'nın 73. maddesi hükümleri saklıdır. Buna göre, ağır kusur hallerinde memurun sorumluluğunda zamanaşımı yoktur. Ağır kusur; bir görevlinin asgari olarak göstermesi gereken bir dikkati göstermemesi iken; hafif kusur(ihmal), tedbirli ve basiretli bir kişinin göstermesi gereken özenin gösterilmemesidir.

IV. AYNILIK İLKESİ

TMK'nın 1000. maddesinin ilk fıkrasında her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılması gerektiği ifade edilmiştir. Taşınmazlar için tapu kütüğünde bağımsız bir sayfa açılmasına 'ayni yöntem (sistem)' denilmektedir.⁽³⁾

KMK'da da aynı sistemin yansıması KMK'nın 13. maddesinde görülmektedir. Buna göre kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binanın bağımsız olarak kullanıma hazır bölümleri bağımsız olarak kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına tescil edilecektir.

V. SEBEBE BAĞLILIK (İLLİYET) İLKESİ

Tescil işlemi ancak hukuki sebebi belli olduktan sonra yapılabilir.(TMK 1015/1) Medeni Kanunun bu hükmü kapsamında taşınmazlar üzerinde ayni hakkın kurulabilmesi için tescil zorunlu bir unsur olarak belirlenmektedir. Bununla birlikte tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayanması aranılmaktadır.⁽⁴⁾

Ayrıca bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil geçersiz yani yolsuz olacağı ilke olarak belirlenmiştir. (TMK. md.1024/2)

(3) Lale SİRMEN, Eşya Hukuku, Yetkin Basımevi, Ankara, 2013, s.135

(4) a.g.e. s.136

VI. TALEP İLKESİ

Talep ilkesi tapu sicil sisteminin en temel ilkelerindendir. Bu ilkeye göre kanunlarda veya Tapu Sicil Tüzüğünde belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz. (TST md.16/1) Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler. (TST md.17/1) Sınırlı istisnalar haricinde tapu memurunun resen bir tapu işlemi yapması mümkün değildir.

VII. GÜVEN İLKESİ

Tapu sicili Devletin denetim ve gözetim ve kusursuz sorumluluğu altında tutulan sicillerdir. (TMK md.1007; TST md.5) Tapu sicilinin yanlışlıkları ispat edilinceye kadar doğru ve tam olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle tapu sicilinin tam ve doğru olmasına iyiniyetle güvenen kişilerin haklarının korunması gerekmektedir. (TMK md.1023)

Tapu sicilinin herhangi bir nedenle gerçeği yansıtmaması, örneğin, tescilin baştan itibaren yolsuz olması gibi nedenlerle hak kaybına uğramış olan iyiniyetli kişilerin hakları tapu siciline güven ilkesi gereği korunması gerekmektedir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNE YAZILMASI
GEREKEN VE GEREKMEYEN
TAŞINMAZ VE HAKLAR

I. TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLEN TAŞINMAZLAR

Tapu Siciline taşınmaz olarak kaydedilebilecek olan mal ve haklar TMK'nın 998. ve TST 8.maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre;

- Arazi,
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler,
- Bağımsız ve sürekli haklar.

Tapu siciline kaydedilebilecek olan mal ve haklar olarak nitelendirilebilecektir.

A. Arazi

Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir (TST md. 9).

Birden çok bölgede bulunan taşınmaz, diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir. Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır ve yapılan tescil kütüğe işlenmek üzere diğer bölgelerdeki ilgili müdürlüklere bildirilir (TST md. 6).

B. Bağımsız Bölümler

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir (TMK md. 998).

C. Bağımsız ve Sürekli Haklar

Kanun koyucu bazı irtifak haklarının piyasada tedavülünü sağlayabilmek ve bunlara daha büyük ekonomik değer sağlayabilmek amacıyla bunların ayrıca tapu siciline kaydına olanak sağlamıştır.

Ancak irtifak haklarının tamamı tapu siciline taşınmaz olarak kayıtlanamayacaktır. İrtifak haklarının tapu siciline kayıtlanabilmesi için bazı şartların birlikte oluşması gerekmektedir.

Bağımsız ve Sürekli Mahiyette Bir İrtifak Hakkı Olmalıdır:

İrtifak hakkının bağımsız olması, irtifak hakkının belirli bir kişi ya da taşınmaz lehine tesis edilmemiş olması olarak ifade edilebilecektir. Bu nedenle eğer bir irtifak hakkı şahsi bir

hak ise bu durumda tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilmesi mümkün olmayacaktır. Bu nedenle şahsi irtifak hakkı gurubu içerisinde yer alan intifa, sükna hakkı gibi haklar tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilemeyecektir. Bunun dışında bir taşınmaza özgülenen aynı irtifaklarında devri mümkün olmaması nedeniyle bağımsız bir irtifak hakkından söz edemeyeceğimiz için taşınmaz olarak kayıt edilmeleri mümkün görülmemektedir. Ancak üst hakkı ve kaynak hakkı eşyaya bağlı tesis edilmiş olsa dahi, aksi kararlaştırılmadıkça başkalarına temlik edilebileceklerinden taşınmaz olarak tapu siciline kayıt edilebilmeleri mümkün olabilecektir.

İrtifak Hakkının Sürekli Olması:

TMK'nın 998. maddesi *"Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir."* şeklinde ifade edilerek bağımsız ve sürekli haklardaki süreklilik kavramını açıklamıştır.

Kanun maddesine paralel olarak TST 10.maddesinde bağımsız ve sürekli hakların süresiz veya en az otuz yıl süreli olması hususu belirtilerek kanun maddesine uygun bir uygulamaya gidilmiştir. Bu maddelerden de anlaşılacağı gibi bağımsız bir hakkın en az 30 yıl süreli olarak kurulmuş olması o hakkı bağımsız ve sürekli haklar kategorisine dâhil edecek ve tapu siciline taşınmaz olarak kayıtlanabilecektir.

İrtifak Hakkı Sahibinin Tescil Talebi:

Yukarıda belirtilen şartların varlığı bağımsız ve sürekli bir hakkın tapu siciline taşınmaz olarak tescilini beraberinde getirmeyecektir. Bu koşulların oluşması durumunda bağımsız ve sürekli bir hakkın sicile tescili ancak irtifak hakkı sahibinin tescil talebi ile gerçekleşebilecektir. Tescil için irtifak hakkının üzerinde tesis edildiği taşınmaz malikinin muvafakatine gerek yoktur.

Bağımsız ve sürekli haklara ilişkin olarak ifade edilen bu hususlar TST 10. maddesinde yer almıştır.

II. TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLEN HAKLAR

Taşınmaza ilişkin aşağıdaki haklar, tapu kütüğüne tescil edilir.

- Mülkiyet,
- İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri,
- Rehin hakları. (TMK md.1008)

III.KAMUYA AİT VE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR

Sahipsiz yerler ile kamuya yararlı taşınmazlar tapu kütüğüne kaydedilemeyecek taşınmazlardır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır. (TMK md.999)

3402 sayılı Kanunun 16/C maddesi, “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.” hükmündedir. Bu itibarla, TMK'nın 715 . maddesinde sayılan kayalar, tepeler, dağlar, bunlardan çıkan kaynaklar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sular sınırlandırma ve tescile tabi olmadıklarından kadastroya tabi tutulmaz.

Ancak, 3402 sayılı Kanunun 18/1 maddesi hükmü nedeniyle, kadastroya tabi tutulmayacak olan bu yerlerden, ileride tarım arazisi haline getirilmesi mümkün olan yerlerle, ekonomik yarar sağlanabilecek yerlerin, kadastro çalışmaları sırasında sınırlandırılması ve Hazine adına tespiti yapılması gerekir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE AKİT,
TESCİL, DEĞİŞİKLİK, DÜZELTME
VE TERKİN İÇİN YAPILAN
TALEPLERİN ŞEKLİ, GEREKLİ
BELGELER VE SONUÇLARI

I. TALEBİN ŞEKLİ

TMK'nın 1013. maddesi uyarınca tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır. Ancak edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa tescile esas bir beyan aranılmamaktadır.

TST'nin 16. maddesi uyarınca kanunlarda veya TST'de yer alan istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamamaktadır.

Tapu müdürlüklerinde müdürlüklere her türlü tapu işlemi için yapılacak istemde, başvuru istem belgesi düzenlenerek, tarih atılmak, memur ve başvuruda bulunan tarafından imzalanmak suretiyle yazılı hale getirilir.

Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler.⁽⁵⁾

A. Başvurunun Şekli (Başvuru Belgesi)⁽⁶⁾

Tapu müdürlüklerinin iş akışının ve yetki devirlerinin belirli standartlarda gerçekleştirilebilmesi ve Kurumsal Kalite Yönetim Sistemi ile Kamu Etik Davranış İlkelerinin tam olarak uygulanabilmesi amacıyla 25/02/2014 tarih ve 2014/1 sayılı Genelge ve Genelge eki olan "tapu müdürlüğü İş Akışı ve Yetki Devri Kılavuzu" hazırlanmıştır.

Bu kapsamda Tapu müdürlüklerinde yapılacak istemlerin kayda alınmasına ve sonlandırılmasına ilişkin usul ve esaslar Genelge ekinde yer alan kılavuzda düzenlenmiştir. Buna göre kılavuz;

- a) Genel Açıklama,
- b) Kavramlar,
- c) Danışma Birimi,
- d) Başvuru Birimi,
- e) İşlem Servisleri,
- f) Tapu/Bölge Müdürlüklerinin Görev ve Yetkileri,
- g) Yetki Devri,
- h) Etik Kuralları

(5) Ayrıca TMK'nın hükümleri doğrultusunda TST hükümlerince aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir.

(6) 25/02/2014 tarih ve 2014/1 sayılı Genelge ile tapu müdürlüklerinin iş akışı ve yetki devirleri detaylı bir şekilde belirlenmiştir. Yine Genelge ekinde yer alan kılavuza ek olarak yayınlanan listede tapu müdürlükleri 2014/1 sayılı Genelgenin uygulanmasına esas olmak üzere gruplandırılmıştır.

başlıkları altında oluşan 8 (sekiz) ana başlık altında açıklanmıştır. Bu bölümde söz konusu kılavuzun Genel Açıklama, Kavramlar, Danışma Birimi ve Başvuru Birimleri başlığı altında yer alan kısımlar yer verilecek olup diğer kısımlara ilerleyen bölümlerde değinilecektir.

1. Genel Açıklama

Yalnızca 2014/1 sayılı Genelge ekinde yer alan kılavuzun uygulanmasına esas olmak üzere, tapu müdürlükleri bulundukları il/ilçenin nüfusu, sosyo-ekonomik yapısı ve tapu işlem yoğunluklarına göre kılavuz eki listede yer alan 4 gruba ayrılmaktadırlar.

YETKİ DEVRİNE ESAS MÜDÜRLÜK GRUPLANDIRMASI ve YETKİLERE İLİŞKİN TABLO

	1. GRUP	2. GRUP	3. GRUP	4. GRUP
Danışma Birimi	VAR	BÖLGE MÜD. KARAR ALINACAK	BÖLGE MÜD. KARAR ALINACAK	YOK
Sıramatik	VAR	VAR	BÖLGE MÜD. KARAR ALINACAK	YOK
Başvuru Birimi	VAR	VAR	BÖLGE MÜD. KARAR ALINACAK	YOK
Yetki Devri	VAR	VAR (KISMEN)*	BÖLGE MÜD. KARAR ALINACAK**	YOK
İşlem İzleme Monitörü	VAR	VAR	BÖLGE MÜD. KARAR ALINACAK	YOK
* 2. Grupta yer alan tapu müdürlüklerinde tapu müdürü; havale, işlem kontrolü veya tescil kontrolü yetkilerinden en az birini üzerinde tutmak zorundadır. ** Havale, işlem kontrolü veya tescil kontrolü yetkilerinden en az biri tapu müdürü üzerinde kalmak şartıyla "Yetki Devri" yapıp yapılmayacağına Bölge Müdürlüğü karar verecektir.				

Yukarıdaki tabloda belirtilen hususlar dikkate alınarak; 1. ve 2. grupta yer alan tapu müdürlüklerinde G bendinde izah edilen yetki devri hükümleri uygulanacak, 3. grup tapu müdürlüklerinde yetki devrinin yapıp yapılmayacağına iş yoğunluğu, dönemsel yoğunluk ve müdürlük personel profili değerlendirildikten sonra Bölge Müdürlüğünce karar verileceği, 4. grup tapu müdürlüklerinde ise yetki devri yapılmayacağı düzenlenmiştir.

Yetki devri yapılan birimlerde üst makamlarla yapılacak yazışmalar ile resmi belge ile yapılan taleplerin reddi dışında kalan (haciz, kamu haciz retleri vb.) ret kararları mutlaka tapu müdürü tarafından imza edilecek, işlemi hazırlayan personel ve yetkili müdür yardımcısı tarafından paraf edilecektir.

Yetki devri yapılan birimlerde işlemin yapılması konusunda tapu müdürü ile yetki devri yapılan müdür yardımcısı arasında görüş ayrılığı oluşması durumunda, tapu müdürü o işleme özgü işlem yetkisini alarak veya konuya ilişkin yazılı emir vererek işlemi sonuçlandırılabilir.

Mevzuattaki yazılı emirle ilgili düzenlemeler saklıdır.

2014/1 sayılı Genelgemiz uyarınca danışma biriminin; 1. grup tapu müdürlüklerinde bulunması zorunludur, 2. ve 3. grup tapu müdürlüklerinde danışma biriminin bulunup bulunmayacağı bölge müdürlüklerinin değerlendirmesine bırakılmış olup, 4. grup tapu müdürlüklerimizde ise danışma birimleri bulunmayacaktır.

Başvuru birimi bulunmayan müdürlüklerimizde bu birimin görevleri tapu müdürü veya müdürlüğe vekâlet eden personel tarafından yerine getirilecektir.

2. Kavramlar

a. Temel Belge İncelemesi

Başvuru birimindeki görevli personel tarafından talep edilen işleme ilişkin belgelerin Şekil yönünden genel olarak incelenmesidir.

Örneğin: Vekâletname ile yapılan başvurularda temel belge incelemesi yapacak personel vekâletnamenin Şekli hususlarından olan, vekâletnamenin düzenleme Şeklinde olup olmadığı, imza, fotoğraf, sayı/numarası, mühür ve benzeri hususların var olup olmadığı yönünde inceleme yapacaktır. Temel belge incelemesi yapacak personel, vekâletnamenin tasarruf yetkisi, süresi, kapsamı, yetki sınırı, tevkil yetkisi, azil, ayrıntılı incelemeyle belgede ortaya çıkacak sahtecilik vb. hususların incelenmesi ile görevli değildir. Bu hususlardaki sorumluluk ayrıntılı tasarruf yetkisi kontrolü aşamasında ilgili personelce dikkate alınacaktır.

b. Ayrıntılı Tasarruf Yetkisi Kontrolü

Başvuru alındıktan sonra işlem havalesi yapılan ve işlem kontrolü yapan personel tarafından TAKBİS ve tapu sicili üzerinde kimlik tespitine esas olmak üzere TST ve ilgili mevzuat uyarınca yapılan incelemedir. Bu kontroldeki amaç; işlem sahiplerinin tasarruf yetkisi kontrolüne dayanak teşkil eden belgelerin ayrıntılı olarak hem Şekil hem de içerik yönünden kontrolünün sağlanmasıdır.

Personel, vekletnamedeki tasarruf yetkisi, süresi, kapsamı, yetki sınırı, tevkil yetkisi, azil, tescile esas belgelerdeki kimlik bilgilerinin karşılaştırılması vb. hususlarda sorumlu olacaktır.

c. Başvuru Belgesi

Başvuru birimi tarafından TAKBİS üzerinden alınarak elektronik veya yazılı ortamda doldurulan belgedir.

d. Eksik Belge

İstem konusu işleme ilişkin belgelerde eksiklik olması durumudur.

3. Danışma Birimi

1. grup tapu müdürlüklerinde zorunlu olarak, 2. ve 3. grup tapu müdürlüklerin ise Bölge Müdürlüğünün kararı ile oluşturulan ve sıramatik uygulaması bulunan, işlem sahiplerinin birimlerimize ilk girişte muhatap olacağı sıra numarasının verildiği bölümdür.

Danışma birimi;

İşlem talebine ilişkin:

Danışma birimi görevlileri, işleme yönelik herhangi bir kontrol gerçekleştirmeksizin, başvuranın salt kimlik belgesinin incelenmesi suretiyle ibraz edilen belgeler üzerinden kimlik kontrolünü yaparak, sıramatikten sıra numarası vermek suretiyle ilgilileri başvuru birimine yönlendirir.

Belge/bilgi talebine ilişkin:

Çiftçi Kayıt Sistemi, Doğrudan Gelir Desteği, Yeşil Karta ilişkin işlemler ile hak sahiplerinin her türlü bilgi ve belge istemlerine ilişkin süreçleri yönlendirdiği gibi, yarı zamanlı başvuru alınan birimlerimizde öğleden sonra yapılan bilgi ve belge istemine yönelik başvurular da bu birim personeli tarafından karşılanır.

Halkla ilişkilere ilişkin:

Servise havale edilerek işlemleri başlatılan vatandaşlarla, işlemi yapmakla görevli personel arasında bağlantı ve eşgüdümün sağlanmasının yanı sıra, vatandaşların tapu işlemlerine ilişkin sorularının cevaplandırılması görevlerini yerine getirir. İdaremiz tarafından gerçekleştirilen hizmetleri tanıtan, İdarenin erişim ve iletişim bilgilerini içeren ve standartları Genel Müdürlükçe belirlenecek broşürler bastırılarak danışma birimi ortamında gösterimi sağlanır.

Örneğin: Bankadan harcını yatırıp randevu saatinde müdürlüğe müracaat eden işlem sahibinin, hangi birime başvuracağına ilişkin bilgilendirilmesi, ilgili birimle irtibatın sağlanması veya eksik evrakın ilgili birime iletilmesi vb. görevleri yaparlar.

4. Başvuru Birimi

Başvuru birimi danışma birimi olan müdürlüklerimizde işlem sahiplerinin sıra numarası olarak yönlendirileceği, danışma birimi kurulmasına gerek görülmeyen müdürlüklerde ise,

işlem sahipleri ile ilk muhatap olacak birimimizdir.

Danışma birimi bulunmayıp, sıramatik ve başvuru biriminin birlikte bulunduğu müdürlüklerimizde, danışma biriminin yukarıda sayılan tüm görevleri başvuru birimi tarafından gerçekleştirilecektir. Özellikle sıramatikten sıra alınması işlemi bu birim personelinin gözetimi altında yapılacaktır. İstem sahiplerinin yığılmasını ve olası yakınmalarını önleyecek tedbirler, tapu müdürü veya müdürlüğe vekalet eden personel tarafından alınacaktır.

Aynı bina içerisinde hizmet veren tapu müdürlüklerimizde fiziki mekanın uygun olması halinde danışma ve başvuru birimleri ortak olarak oluşturulabilecek, bu alanlarda çalıştırılacak personel ilgili tapu müdürlükleri ile bağlı bulunan bölge müdürlüğünün koordinasyonu ile belirlenecektir. Sıramatik sistemi ve TAKBİS personel yetkilendirilmeleri Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı tarafından ortak kullanıma uygun hale getirilecektir.

a. Kontrol Süreci

İşleme ilişkin belgelerin kontrolü:

İşlem tanımlarında zorunlu olan tüm belge asılları (fotoğraf, nüfus cüzdanı, mahkeme kararı.vb) bu aşamada istenilir. Ayrıca, tarafların telefon numarası, imza ve adres bilgilerinin başvuru belgesine işlenmesi ve işlem sahiplerine gerekli açıklayıcı bilgilerin sunulması bu aşamada gerçekleştirilir. Başvuruya ilişkin belgelerde herhangi bir eksiklik olup olmadığı temel belge incelemesi yapılarak tespit edilir. İşlem belgelerinde eksiklik olması durumunda eksik belgeli başvuru alınmayarak, işlem sahibi eksik belgeye/belgelere ilişkin bilgilendirilerek belgeleri tamamlaması sağlanacak ve yeniden başvuru numarası alması için yönlendirilecektir.

Eksik belgeli başvuru yapılmasına ilişkin işleymde sistem üzerinden herhangi bir kayıt oluşturulmaması durumunda ilerleyen tarihlerde ortaya çıkabilecek şikâyet ve benzeri hususların önüne geçilebilmesi amacıyla TAKBİS üzerindeki ilgili bölümde eksik belgeyle başvuru yapan kişilerin bilgileri ile birlikte eksikliğe ilişkin açıklama yapılır. Bu tür başvuruların kaydı sadece sistemde tutulacak olup herhangi bir şekilde havale yapılmaz, cep telefonu numarasını bildirenlere eksiklik hakkında SMS'le bilgilendirme yapılması ile yetinilir.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan veya tasarruf hakkını yasaklayan durumlar:

TAKBİS üzerinden başvuru yapılan taşınmaza ilişkin tasarrufu yetkisini kısıtlayan ya da tasarruf hakkını yasaklayan bir durumun olup olmadığı incelenir. Bu kapsamda, yapılan inceleme sonucu işleme ilişkin belgelerin tam olduğu ancak tasarruf hakkını yasaklayan bir durumun tespit edilmesi durumunda ilgilinin talebi sisteme kaydedilerek ilgilisi ile görevli memur tarafından imzalanan bir adet başvuru belgesi düzenlenerek ilgisine belgeleri ile birlikte geri verilir. Tasarruf hakkını yasaklayan durumu ortadan kaldıran belgenin aynı gün

içerisinde (öğleden sonra da dahil) başvuru birimine mevzuatta yer alan usule uygun olarak sunulması durumunda ilgilinin başvurusunun kabul edilmesi, aynı gün içerisinde tasarruf hakkını yasaklayan durumu ortadan kaldıran belgenin sunulmaması durumunda istem kabul edilmeyerek, yeniden sıra numarası almaları sağlanacaktır.

Yapılan incelemede işleme ilişkin belgelerin tam olduğu ancak tasarruf yetkisini kısıtlayan bir durumun tespit edilmesi durumunda kısıtlayıcı durumun kabul edilmediği ifade edilir ise, talep sisteme kaydedilerek ilgilisi ve görevli memur tarafından imzalanacak bir adet başvuru belgesi, başvuruya esas belgeler ile birlikte ilgisine geri verilir. Tasarruf yetkisini kısıtlayan durumunu ortadan kaldıran belgenin aynı gün içerisinde (öğleden sonra da dahil) başvuru birimine mevzuatta yer alan usule uygun olarak sunulması durumunda ilgilinin başvurusunun kabul edilmesi, aynı gün içerisinde tasarruf yetkisini kısıtlayan durumu ortadan kaldıran belgenin sunulmaması halinde istemin kabul edilmemesi gerekir.

Kısıtlayıcı durumun kabul edilmesi ve işleme yönelik belgelerin tam olması durumunda başvuru kabul edilir. İşlem taraflarının birlikte müracaat etmeleri halinde kısıtlayıcı durumun yansıtıldığı başvuru belgesi birlikte imzalanır. Tarafların aynı anda ve birlikte başvuruda bulunamamaları halinde; takyidatları kabul edecek olan tarafın imzası resmi senet imzalanmadan önce başvuru belgesine alınmalıdır. Ayrıca, akdin alınması sırasında taşınmaz/taşınmazlar üzerindeki takyidatların varlığı konusunun, vurgulanmasına özel önem verilmelidir.

Örneğin: 101 ada 1 parsel numaralı taşınmazın satışına ilişkin olarak X tapu müdürlüğüne müracaat eden satıcı Ahmet ile alıcı Mehmet'in işleme ilişkin belgeleri tam olmasına rağmen taşınmaz üzerinde X BANK lehine 100.000 TL bedelli 1. derecede bir ipoteğin olduğu ilgili personelce tespit edilirse başvuru birimi görevlisi tarafından;

Alıcı Mehmet ve satıcı Ahmet'in aynı anda başvuru yapması, ipoteğin alıcı tarafından kabul edildiğine dair başvuru fişine tarafların beyan ve imzalarının alınması durumunda (Örneğin: tapu sicilindeki taşınmazın kayıtlarını inceledim, üzerindeki aynı şahsi hakları ve takyidatları kabul ediyorum/ imza) başvuru kabul edilerek işleyiş sürdürülecektir.

Alıcı Mehmet ve satıcı Ahmet'in aynı anda başvuru yapmış olmasına karşılık ipotek alıcı tarafından kabul edilmez ise, başvuru görevlisince diğer belgelerin tam olması halinde sisteme girişi yapılarak kısıtlayıcı durumu da belirten başvuru belgesi tek nüsha düzenlenerek diğer belgelerle birlikte ilgisine teslim edilecektir. İlgililerin ipotek terkinine ilişkin belgeyi aynı gün içinde mevzuatta yer alan usule uygun olarak başvuru birimine sunmaları durumunda (yeni bir sıra numarası almaksızın) başvurusu kabul edilecek, aynı gün içerisinde ipotek terkinine ilişkin belgenin başvuru birimine iletilmemesi durumunda ise ilgililerin yeniden başvuru yapması gerekecektir.

Sadece satıcı Ahmet'in müdürlüğe başvuru yapması ve alıcı Mehmet'in başvuru sırasında

hazır bulunmaması ve satıcı tarafından alıcının takyidatı kabul edeceğini ifade etmesi durumunda, başvuru kabul edilir. Takyidatları kabul edecek olan tarafın imzası resmi senet imzalanmadan önce başvuru belgesine alınmalıdır. Alıcının kısıtlayıcı durumu kaldırdıktan sonra başvuru yapmak istediğinin ifade edilmesi durumunda; diğer belgeleri tamamsa sisteme girişi yapılmak suretiyle kısıtlayıcı durumu da belirten başvuru belgesi düzenlenerek tüm başvuru belgeleriyle birlikte ilgisine teslim edilir. İlgililerin ipotek terkinine ilişkin belgeyi aynı gün içerisinde yeni bir sıra numarası almadan, başvuru birimine mevzuatta yer alan usule uygun olarak sunması durumunda başvuru kabul edilir. Aynı gün içerisinde ipotek terkinine ilişkin belgenin başvuru birimine iletilmemesi durumunda ise, ilgililerin yeniden başvuru yapması gerekecektir.

b. Başvurunun Alınması ve İşlem Servisine Havale

İşlem belgelerinin tam olması, taşınmaz üzerindeki kısıtlayıcı takyidatlarla ilgili olarak yukarıdaki “Kontrol Süreci” başlıklı düzenlemelere uygun hareket edilmesi durumunda;

Başvuruda görevli personel tarafından TAKBİS üzerinden iki nüsha başvuru belgesi düzenlenir. Kılavuz eki örnekte gösterilen sütunlar doldurularak oluşturulan nüshalar işlem sahipleri ve başvuruyu alan personel tarafından imzalanır, başvuru belgesinin bir örneği ilgisine verilir.

Başvuru belgesinin diğer nüshası ile işleme ilişkin belgeler bir araya getirilerek başvuru birimi sorumlusuna ivedi olarak iletilir.

Başvuru birimi sorumlusu, kendisine iletilen başvuruları herhangi bir belge incelemesi yapmadan, işlemin niteliği, personelin üzerinde bulunan iş yükü, tecrübesi, deneyim kazanması/yetişmesi gereken personel olup olmadığı gibi somut unsurları gözeterek TAKBİS üzerinden işlem servisinde yer alan personele adil bir şekilde havale eder. Yapılan havaleler yetkili tarafından TAKBİS üzerinden takip edilir. Başvuru birimi sorumlusu ile tapu müdürü personele yapılacak olan havalelerin adil ve düzenli dağıtımından birlikte sorumludurlar. Müdürlükte yetki devri gerçekleştirilmiş olması, işlemlerin adil ve düzenli bir şekilde personele dağıtımı ve personelin mevzuat ve işlem konularında yetiştirilmesine yönelik tapu müdürünün var olan koordinasyon ve denetim yetkisi ve personelin yetiştirilmesi sorumluluğu ile disiplin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Yetkili tarafından havalesi yapılan işlemlere ilişkin belgeler gecikmeye mahal vermeden görevlendirilecek personel tarafından işlemi yerine getirmekle sorumlu personele teslim edilir.

Başvuru birimi bulunmayan müdürlüklerimizde bu birimin görevleri tapu müdürü veya müdürlüğe vekâlet eden personel tarafından yerine getirilecektir.

c. Başvuru Birimi Personelinin Dikkat Edeceği Hususlar ve Sorumlulukları:

Başvuru birimi personeli kendisine iletilen belgelerin işleme esas belgelerden olup olmadığı, gerekli yetkinin genel olarak bulunup bulunmadığı konusunda şekli bir inceleme yapmakla yükümlü olup, iletilen belgelerde ayrıntılı tasarruf yetkisinin (Bkz. Kavramlar) olup olmadığı, ilgililerin kimlik tespiti ve sicildeki kayıtlardan kaynaklanan hatalar vb. hususlar görevi kapsamında değildir. Ancak başvuru birimi personeli işleme ilişkin belgelerde eksiklik olmaması, tarafların birlikte başvurmaları durumunda TAKBİS üzerindeki takyidatların varlığına ilişkin taraflardan kabul beyanı alınması hususlarının izlenmesi konularında görevlidir. Ayrıca, tarafların telefon numarası, imza ve adres bilgilerinin başvuru belgesine işlenmesinden, işlem sahiplerine gerekli açıklayıcı bilgilerin sunulmasından, başvuru istem belgesinin tam ve doğru olarak doldurulmasından ve başvurunun yetkili kişilerce yapılmasından başvuru birimi personeli sorumlu olacaktır. Bu kapsamda; tarafların bilgilerinin düzenli bir şekilde girilmesi, gerçek işlem sahiplerinin telefon bilgilerinin sisteme aktarılması (emlakçı veya iş takipçilerinin telefon numaraları tarafların telefon numarası olarak girilmemelidir) hususlarından başvuru birimi personeli sorumludur. Başvuru birimindeki işleyişin kontrol ve koordinasyonundan bu biriminden sorumlu yetkili personel ve tapu müdürü birlikte sorumludur. 4. Grup tapu müdürlüklerinde ise, tüm bu hususlardan tapu müdürü sorumludur.

ORS (Online randevu sistemi) üzerinden yapılan başvurular sıramatik numarası alınmaksızın doğrudan başvuru birimine yönlendirilecek ve ORS üzerinden girilen veriler zaman kaybının önlenmesi açısından doğrudan başvuru ekranına aktarılacaktır.

5. Başvuruda Gözönüne Alınacak Diğer Haller

a. Engellilerin Başvurusu

Tapu dairelerinde yapılan işlemlerle ilgili olarak istem sahibinin, işitme, konuşma veya görme engelli olması hâlinde, işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. Engellinin tanık istememesi hâlinde, bu husus istem belgesinde veya resmi senette belirtilir. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, işaret dilinden anlayan yeminli bilirkişi bulundurulur. (TST md. 24/2. fıkrası.)

b. Emlakçıların Başvurusu

14.03.2007 tarih ve 2007/4 sayılı Emlakçıların Ön Başvuru ile İş Takibi Uygulaması konulu genelgesi ile tapu müdürlüklerince gerçekleştirilecek olan akitli işlemlerde; resmi senet tanzimi öncesinde hazırlanması ve noksanlıkların ikmal etmesi için, emlakçılar ile tapu

sicilinde hak sahibi olan kişiler arasında TBK'nın 520/3. (EBK 404. md.) maddesi gereğince düzenlenecek simsarlık sözleşmesinin ve işlemler için gerekli belge ve evrakların asıllarının emlakçı tarafından bizzat ilgili tapu müdürlüğüne ibraz edilerek başvuruda bulunulması ve başvuruda bulunmanın gerçek hak sahibi tarafından verilen yetkiye ve onun imzasına dayanarak yapıldığının tespit edilmesi halinde, emlakçıların iş takip edilebilmelerine imkân sağlanması uygun görülmüştür. İş takibi/simsarlık sözleşmelerinin, tapu müdürlüklerinde kabul edilmesi ve başvurunun dayanağı olabilmesi için, başvuru konusu taşınmazın ili, ilçesi, köy veya mahallesi, ada no, parsel no, bağımsız bölüm no, vasfı ve işlemin türü konularını içermesi ve işlemler için ibraz edecekleri bilgi ve belgelerden kaynaklanacak idari, mali ve cezai sorumluluklarını kabul etmeleri ve bu hususun iş takip sözleşmesinde belirtilmesi, iş takibinde bulunan emlakçının akdin yapılması aşamasında kadar ki süreçte gerekli her türlü bilgi ve belgeleri hazırlayabilmesi için tapu işlemlerini yaptırmaya yetkili olduğunu gösteren ilgili meslek odaları ile ticaret odası, esnaf ve sanatkârlar odası gibi yetkili odalarca verilmiş kimlik ve yetki belgesini ibraz etmeleri ve iş takibi/simsarlık sözleşmesi ile yetki belgesi örneğinin tapu işlem dosyasında arşivlenmesi; akdin düzenlenmesi aşamasında istemin gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının ve istemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğu saplanması halinde işlemin sonuçlandırılması (akdin tamamlanması) gerekmektedir.

TKGM Tapu Dairesi Başkanlığının 22/09/2014 tarih ve 51009 sayılı Genel Duyurusunda emlakçılar tarafından tapu müdürlüklerine ibraz edilen tellaliye sözleşmelerinde hangi durumlarda damga vergisi alınıp alınmayacağına yer verilmiştir.

c. Başvuranın Fiil Ehliyetine Sahip Olup Olmadığı

Talep sahibinin fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılır. Eğer istem sahibinin ifade, tavır ve davranışlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususunda şüpheyne düşerse Müdürlükçe resmî veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu istenir. Fiil ehliyetinin bulunduğu yönünde alınan raporun tarihi ve numarası resmî senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilerek raporun aslı işlem dosyasında saklanır.

1.TKG.0.12000-105.04-1-1834

Konu : Talebiniz.

02 Mart 2012

..... EĞİTİM VE KÜLTÜR VAKFI

..... Mah. Cad.

..... Sok. No: 6/3

...../KONYA

İlgi : a) 14/05/2003 tarih, B.09.1.TKG0100001-074/148-1565 sayılı Genelge,

b) 17/02/2012 tarihli ve 2012/35 sayılı yazınız.

İlgi (b) yazınızın incelenmesinden; Muazzez tarafından Vakfınıza iki adet dairenin bağış-landığı, daha sonra yapılan bağış işlemi sırasında Muazzez'in akli melekeleri yerinde değil iken bağış yapıldığı iddiası ile konuya ilişkin Konya .. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2008/..dosya numarasında dava açıldığı ve davanın aleyhinize sonuçlandığı,

Vakfınızın bu durumdan özetle maddi manevi sıkıntı yaşadığından yakınılarak, Tapu Müdürlüklerinde mevcut uygulama da şüphe duyulması halinde doktor raporu istenildiğinden, benzer durumların yaşanmaması için belirli bir yaş üstü kişilerden akli melekelerin yerinde olup olmadığına dair sağlık raporunun istenmesinin zorunlu tutulmasının talep edildiği, anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere; Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Hak Sahibinin Belirlenmesi" başlıklı 13. Maddesi(Yeni TST md.18): "İstem, müdür veya görevlendireceği bir memur tarafından incelenerek hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı saptanır.

İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, nüfus cüzdanı veya pasaport istenilerek kütük, resmi senet ve taşınmaz mal dosyasındaki belgelerde yer alan imza ve fotoğraflara göre aynı kişi olup olmadığı belirlenir.

Nüfus cüzdanı ve pasaport dışında kimlik tespitinde kabul edilebilecek diğer belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.." hükmünü içermektedir.

Diğer taraftan; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 14. Maddesi(Yeni TST md.19); "İstemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı araştırılır. Medeni hakları kullanma konusunda kuşkuya düşülürse, müdür hükümet tabipliğinden konu ile ilgili rapor isteyebilir." hükmündedir.

Öte yandan; Genel Müdürlüğümüzün ilgi (a) Genelgesine ekli Yüksek Sağlık Şurasının 20- 21 Şubat 2003 tarihli tavsiye niteliğindeki 10642 sayılı kararında; «65 yaşın üstündeki kişilerin yapacakları hukuki işlemlerle ilgili olarak herkesten sağlık raporu istenmesi ve bunun rutin hale getirilmesi, bu yaşın üzerindeki kişilere karşı haysiyet kırıcı, ayrımcı bir uygulama olarak görülmektedir. Nitekim Avrupa Temel Haklar Şartnamesinin 21 . maddesi yaş nedeni ile ayrımcılığı yasaklamaktadır. Ayrıca Medeni Kanunun «ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergen kişinin fiil ehliyetinin olduğu» genel kaidesini getirmiştir. Bunun aksini iddia eden, iddiasını isbat ile yükümlü bulunmaktadır.

Bu nedenle, tüm yaşlılardan istenilerek bu kişileri ek külfetlerle yormamak için, yalnızca yapılacak hukuki işlemle ilgili olarak işlemin yapıldığı anda kişinin işlem yapma ehliyeti veya akli melekelerinin yerinde olmadığından ciddi şüphe duyulması ve/veya bu yolda bir iddia veya şikayetin bulunması halinde tabip raporu istenmelidir." denilmektedir.

Buna göre; Tapu Müdürlüklerinde yapılacak işlemler sırasında T.S.T 13 maddesi(Yeni TST md.18) gereğince hak sahibi belirlendikten sonra, hak sahibinin medeni haklarını kullanma ehliyeti konusunda kuşkuya düşülmesi halinde herhangi bir yaş sınırlaması olmaksızın bu kişilerden T.S.T 14. maddesi(-Yeni TST md.19); gereğince hükümet tabipliğinden konu ile ilgili rapor istenilmekte olup, ancak tapuda işlem yapacak belli bir yaşın üzerindeki her kişiden sağlık raporu aranması ilgi (a) Genelge eki Yüksek Sağlık Şurasının 20-21 Şubat 2003 tarihli tavsiye niteliğindeki 10642 sayılı kararına aykırı olduğundan mümkün değildir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Sayı : B091TKG0120100-105-04-2-4304

07 Haziran 2012

Konu : İsteminiz.

Sayın Beyza

..... Mahallesi

..... Sok. No: 5

...../MANİSA

İlgi: 22/05/2012 tarihli dilekçeniz ve eki.

İlgi dilekçeniz ve eki incelendi.

Bilindiği üzere; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11. maddesi (Yeni TST md. 16); “Kanunlarda veya bu Tüzükte yazılı istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz...” hükmündedir.

Diğer taraftan; Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 13. maddesi; “Resmî senette yer alan irade beyanlarından tarafların karşılıklı olarak bilgi sahibi olması sağlanır. “ 14. maddesi;” Resmî senetteki irade beyanları açık olur. Kişiden kişiye değişik yorumlanacak kavramlara yer verilmez. Akdin türüne göre bütün esaslı noktalara yer verilir.

Taraflardan birinin irade beyanında yer alan unsurların her birini, taraflardan diğerinin irade beyanı tam olarak karşılar. Bu suretle akdin konusuna ilişkin bütün noktalarda tarafların anlaşmış olmaları sağlanır.” hükümlerini içermektedir.

Bu nedenle; Mahallesi ada 11 parsel sayılı taşınmaza ilişkin ile gerçekleştirmiş olduğunuz bağış işlememin iptaline ilişkin, tapu sicili talep ile bağlı olduğundan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11. Maddesi(Yeni TST md.16) gereğince, yazılı istem olmadıkça idare-mizce resen yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Buna göre; öncelikle ilgili kurum olan’a müracaat ederek, bağış işleminin iptaline ilişkin muvafakat istenmesi, muvafakat edilmesi halinde, mülkiyetin devrine yönelik Tapu Sicil Tüzüğü'nün 16. Maddesi(Yeni TST md.21 gereği yönetmelikle belirlenir) gereğince resmi senet düzenlenmesi ve düzenlenecek resmi senette Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 13 ve 14. maddeleri gereğince irade beyanlarının birbirine uygun olması gerekmekte olup bu suretle ada 11 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin adınıza geçmesi mümkün olabileceği gibi aksi halde işlemin iptaline yönelik dava açma hakkınız bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Sayı :B.09.1.TKG0120100-103.01/2-3631

18 Mayıs 2012

Konu :’nın dilekçesi.

TAPU VE KADASTRO XVIII. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
DENİZLİ

İlgi : 07/05/2012 tarihli dilekçe.

.....’ya ait ilgi dilekçe ekte gönderilmiş olup, dilekçe konusunda geçen, vekaletname ile işlem yapılmayacağına dair şerh talebinin; Türk Medeni Kanunu’nun tapu kütüğüne şerh konulmasına ilişkin; 1009. maddesinin “Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, onalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir” hükmü, 1010. maddesinin “Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,
2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,
3. Aile yurdu kurulması, art mirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.” hükmü,

1011. maddesinin “Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir:

1. İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,
2. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa.

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir.

Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.” hükmü, Tapu Sicili Tüzüğü’nün; 54. Maddesinin(Yeni TST md.46) “Kütüğün şerhler sütununa kişisel haklar, temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan şerhler, tescille ilgili geçici şerhler ile kanunların

öngördüğü hususlar yazılır” hükmü, 56. Maddesinin(Yeni TST md.48) “Temlik hakkını kısıtlayan şerhler için;

- a) Haciz ve ihtiyati haciz için yetkili merciin resmi yazısı,
- b) Aile yurdu tesisi halinde mahkemece onanmış senet,
- c) Nakil ile yükümlü mirasçı tayini halinde vasiyetname örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,
- d) Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü hallerde kanunda belirtilen belgeler, Aranır” hükmü,

57. maddesinin(Yeni TST md.49) “Temlik hakkını yasaklayan şerhler için;

- a) İhtiyati tedbir için mahkeme kararı veya yazısı,
- b) İflasın veya konkordato ile verilen sürenin şerhi için yetkili merciin resmi yazısı,

- c) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü hallerde kanunda belirtilen belgeler,
- d) (Ek: 8/11/2004-2004/8109 K.)Aile konutu şerhi için, konutun aile konutu olduğunu kanıtlayan muhtarlıktan ve varsa apartman yönetiminden alınmış belge ile birlikte vukuatlı nüfus kayıt örneği veya evlilik cüzdanı,

Aranır” hükmü kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde;

Türk Medeni Kanunu’nun 1009, 1010 ve 1011. maddeleri ve Tapu Sicili Tüzüğü’nün 54, 56 ve 57.(sırasıyla Yeni TST md.46-48-49) maddelerinde sayılanlar ile yine bu maddelerde belirtilen “Kanunlarda öngörülen ve/veya kanunda açıkça yer alan durumlar “ ilkesi dışında tapu kütüğüne şerh verilmesinin mevzuata uygun olmayacağı hususu gözetilerek, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun; “Sorumluluk” başlıklı 1007. maddesinin 1. ve 2. fıkralarının; “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder”, “Yetkinin ve Sebebin Belirlenmesi” başlıklı 1015. maddesinin, “Tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini vehukuki sebebi belgelenmiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelenmiş olur. Hukuki sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.” hükmü Tapu Sicili Tüzüğü’nün; 4. Maddesinin(Yeni TST md.5), “Tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir.” hükmü, Ayrıca, 11, 12, 13 ve 14. maddelerinde geçen tapu siciline ilişkin işlemlerle ilgili, istemde bulunulması ile hak sahibinin ve tasarruf yetkisinin belirlenmesine ilişkin hükümlerden bahisle, Tapu müdürlüğü görevlilerinin sundukları hizmet sırasında, cezai ve Türk Medeni Kanunu’nun 1007. maddesinden doğan mali sorumluluktan kurtulmak için sahte belgeleri

anlamak ve işlemin yapılmasını durdurmak konusunda azami gayret göstermek ve 1431 sayılı Genelgede belirtilen önlemlerin yanında kayıt malikleri veya vekilleri tarafından yapılan yazılı bildirimleri dikkate almak zorunda olduğu, Bu nedenle, kayıt maliki veya temsilcisinden bu yönde yazılı bir istem geldiğinde, Tapu Sicili Tüzüğü’nün 13. Maddesi(Yeni TST md.18) gereği istemin hak sahibinden geldiği belirlendiğinde, (azil bildirimi hariç) yazışma defterine (Gelen Evrak Kayıt Defteri) kayıt yapılarak ilgili taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasının beyanlar hanesine “malik dışında devir ve temlik yapılamaz” veya “vekaleten satılamaz” gibi belirtmelerin, sahtecilik olaylarının önlenmesi amacıyla işlenmesinde bir sakınca olmadığı ve bu belirtmelere dayanak belgelerin taşınmaza ait dosyada arşivlenmesi gerektiği konularının dikkate alınarak yapılacak inceleme neticesinde ilgilisine cevap verilmesi hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

II. TALEP VE İŞLEM BELGELERİNİN İNCELENMESİ

İsteme yönelik tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi istemde bulunanın tasarruf yetkisini ve hukuki sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukuki sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur (TMK md. 1015).

Başvuru (istem) fişi düzenlendikten sonra işlem ilgili memura havale edilir. Söz konusu istemin, müdür veya görevlendireceği bir memur tarafından incelenerek hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı saptanır(TST md. 18).

A. Gerçek Kişi

İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, nüfus cüzdanı istenilerek kütük, resmi senet ve taşınmaz mal dosyasındaki belgelerdeki bilgilere göre aynı kişi olup olmadığı belirlenir(TST md. 18/2). Bu kapsamda Genel Müdürlükçe işlem talebinde bulunan kişiler ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığının tespitinde, Türk vatandaşı gerçek kişilerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanlarının yanı sıra Türkiye Büyük Millet Meclisi Üyelerinin Ödenek, Yolluk ve Emekliliklerine Dair 3671 sayılı Kanuna eklenen Ek madde 1 hükmü gereğince Milletvekilleri, Yasama Organı eski üyeleri ile dışarıdan atanan bakanlara T.B.M.M. tarafından verilen kimlik belgesinin ve 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 9. maddesi 4. fıkrası gereğince avukat kimliklerinin, tüm resmî ve özel kuruluşlar tarafından kabul edilecek resmî kimlik hükmünde olması nedeniyle söz konusu kimlik belgelerinin tapu işlemlerinde kullanılabileceği belirlenmiştir.⁽⁷⁾

İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı NK'ya göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği TST'nin 18/2. fıkrası hükümleri uyarınca karşılaştırılır.

B. Tüzel Kişi

İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, talep edilen işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi aranır. Diğer taraftan TKGM'nin 03.09.2013 tarih 7059 sayılı duyurusunun 6. maddesi ve TTK'nın 125. maddesi, TKGM'nin 2013/7 sayılı Genelgesi uyarınca yetki belgelerinde temsilcilerin işlemi yapabileceği hususu

(7) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 03/09/2013 tarih ve 23294678-010.07/66-7059 Genel Duyurusu

aranılmaması (işlem yetkisi açısından ise herhangi bir değerlendirmeye tabi tutulmaksızın işlem taleplerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, yetki belgelerinde örneğin, kefalet, ifraz, bağış, satış, ipotek fekki vb. işlemler için herhangi bir yetki aranmasına gerek bulunmamaktadır.) 17.8.2013 tarihinden önce düzenlenen yetki belgelerinde ise Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralarının yazılı olması hususu aranılmadan işlem yapılabilir. Ancak, Genel Müdürlüğümüzün yukarıda belirtilen 03.09.2013 tarih 7059 sayılı duyurusunun 7. maddesi gereği yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinde Genel Müdürlük belirleme yapana kadar eski uygulamaya devam edilecektir.

C. Kanuni Temsilci

İstemde bulunan kişi kanuni temsilci ise, yetkili olduğunu belirten karar veya belge istenir.

D. Resmi Kurum

İstem kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılırsa, bu kurum ve kuruluşların ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı araştırılır. Talepte bulunan kişinin müdürlüğe ibraz ettiği belgeleri birlikte sicilde kayıtlı bulunan hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı kontrol edilir.

E. Talep sahibinin Kimliğinin Tespiti

Nüfus cüzdanı, kişinin Türk vatandaşı olduğunu ve aile kütüklerine kayıtlı bulunduğunu kanıtlayan resmî belgedir. Nüfus Hizmetleri Kanununa göre, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan her kişi yurt içinde nüfus müdürlüğüne, yurt dışında dış temsilciliğe müracaatla kendisini nüfus kütüklerine yazdırmaya ve nüfus cüzdanı almaya mecburdur. Ergin olmayanların nüfus olaylarını yazdırıp nüfus cüzdanlarını almaya veli, vasi veya kayyımları, bunların bulunmaması halinde, çocukları yanlarında bulunduranlar ile 24/5/1983 tarihli ve 2828 sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununun yetkili kıldığı kuruluş yetkilileri görevlidirler. Türk vatandaşlığını sonradan kazanmış olanlar da vatandaşlığı kazandıkları tarihten itibaren nüfus kütüğüne geçirilir.⁽⁸⁾

F. Talep Sahibinin Fiil Ehliyetinin Tespiti

TMK'ya göre her insanın hak ehliyeti vardır. Buna göre bütün insanlar, hukuk düzeninin sınırları içinde, haklara ve borçlara ehil olmada eşittirler. Ancak her insanın hak ehliyetine sahip olması sahibi bulunduğu hakları her zaman kullanabileceği anlamına gelmez. Sadece fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir. (TMK md.

(8) Nüfus Hizmetleri Kanunu md. 11

9). Bunu için kişinin fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir. Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır (TMK md. 10).

Bilindiği üzere; davranışlarının, eylem ve işlemlerinin sebep ve sonuçlarını bilme, değerlendirebilme ve ayırt edebilme kudreti (gücü) bulunmayan bir kimsenin kendi iradesi ile hak kurabilme, borç (yükümlülük) altına girebilme ehliyetinden söz edilemez. Nitekim TMK'nın "fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir" biçimindeki 9. maddesi hükmüyle hak elde edebilmesi, borç (yükümlülük) altına girebilmesi, fiil ehliyetine bağlamış ve 10. maddesinde de, fiil ehliyetinin başlıca koşulu olarak ayırtım gücü ile ergin (reşit) olmayı kabul ederek "ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan bir ergin kişinin fiil ehliyeti vardır." hükmünü getirmiştir. "Ayırtım gücü" eylem ve işlem ehliyeti olarak da tarif edilerek aynı TMK'nın 13. maddesinde "...yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir..." denilmek suretiyle açıklanmış, ayrıca ayırtım gücünü ortadan kaldıran önemli nedenlerden bazılarını değinilmiştir. Önemlerinden dolayı bu ilkeler, söz konusu yasa ile diğer yasaların çeşitli hükümlerinde de yer almışlardır.⁽⁹⁾

1. Fiil Ehliyeti

Fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiilleriyle hak edinebilir ve borç altına girebilir (TMK md. 9).

Fiil ehliyeti davranışlarının sonuçlarını idrak eden, olaylar hakkında bilgi sahibi olduktan sonra iradesi ile serbestçe karar veren ve verdiği karara uygun olarak davranan veya böyle davrandığı kabul edilen makul kişilere tanınan ehliyettir. Hiç kimse fiil ehliyetinden kısmen veya tamamen vazgeçemez.⁽¹⁰⁾

2. Fiil Ehliyetinin Unsurları (TMK md. 11-13)

a. Erginlik

Erginlik onsekiz yaşın doldurulmasıyla başlar ancak evlenme kişiyi ergin kılar. Diğer taraftan onbeş yaşını dolduran küçük, kendi isteği ve velisinin rızasıyla mahkemece ergin kılınabilir.

(9) Altuğ İMAMOĞLU, Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, (2010), s.9

(10) Bilge ÖZTAN, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitap Evi, 36.bası, 2012, s.240

b. Ayırt Etme Gücü

Yaşının küçüklüğü yüzünden veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk ya da bunlara benzer sebeplerden biriyle akla uygun biçimde davranma yeteneğinden yoksun olmayan herkes, bu Kanuna göre ayırt etme gücüne sahiptir.

c. Kısıtlı Olmamak (TMK md. 405-408)

Kısıtlılık bir kimsenin kanunda öngörülen muayyen sebeplerden birine dayanarak mahkeme kararı ile fiil ehliyetinden tamamen ve ya kısmen mahrum edilmesidir. Kısıtlılık kararı sadece ergin kişiler için alınır. ⁽¹¹⁾

ca. Akıl Hastalığı Veya Akıl Zayıflığı

Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı sebebiyle işlerini göremeyen veya korunması ve bakımı için kendisine sürekli yardım gereken ya da başkalarının güvenliğini tehlikeye sokan her ergin kısıtlanır.

Görevlerini yaparlarken vesayet altına alınmayı gerekli kılan bir durumun varlığını öğrenen idari makamlar, noterler ve mahkemeler, bu durumu hemen yetkili vesayet makamına bildirmek zorundadırlar.

cb. Savurganlık, Alkol Veya Uyuşturucu Madde Bağımlılığı, Kötü Yaşama Tarzı, Kötü Yönetim

Savurganlığı, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı veya malvarlığını kötü yönetmesi sebebiyle kendisini veya ailesini darlık veya yoksulluğa düşürme tehlikesine yol açan ve bu yüzden devamlı korunmaya ve bakıma muhtaç olan ya da başkalarının güvenliğini tehdit eden her ergin kısıtlanır.

cc. Özgürlüğü Bağlayıcı Ceza

Bir yıl veya daha uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı bir cezaya mahkûm olan her ergin kısıtlanır.

Cezayı yerine getirmekle görevli makam, böyle bir hükümlünün cezasını çekmeye başladığını, kendisine vasi atanmak üzere hemen yetkili vesayet makamına bildirmekle yükümlüdür. (TMK md. 407)

Ceza veya tutukevinde taşınmaz tasarrufuyla ilgili verilmiş vekaletnamelerle tapu müdürlüğüne başvuru yapıldığında; Müdürlük tutuklunun 1 yıl veya daha uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı cezaya mahkum olup olmadığını ve Türk Medeni Kanun 407. maddesi

(11) ÖZTAN, a.g.e., 2012, s.253

kapsamında vasi atanıp atanılmadığını ilgili Cumhuriyet Başsavcılığına soru konusu ederek alınan cevaba istinaden işleme yön vermesi gerekmektedir.

cd. İstek Üzerine

Yaşlılığı, sakatlığı, deneyimsizliği veya ağır hastalığı sebebiyle işlerini gerektiği gibi yönetemediğini ispat eden her ergin kısıtlanmasını isteyebilir. (TMK md. 408)

3. Tasarruf Yetkisinin Belirlenmesinde Yaşlılık Ve Rapor

Tababetve Şuabatı San'atlarının Tarzı İcrasına Dair Kanunun 13. Maddesi "Bir şahsın ahvali bedeniye ve akliyesi hakkında rapor tanzimine münhasıran bu kanunla icrayı sanata salahiyeti olan tabipler mezundur. Türkiye'de icrayı sanat salahiyetini haiz olmayan tabiplerin raporları muteber olamaz." hükmündedir.

TMK 1015. ve TST 18. maddeleri uyarınca yapılan inceleme neticesinde talepte bulunan gerçek ya da tüzel kişinin tasarruf yetkisinin araştırılmasının yanı sıra istemde bulunanların fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılır. Müdürlük, istem sahibinin ifade, tavır ve davranışlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususunda şüpheye düşerse resmî veya özel sağlık kuruluşundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu ister. Raporun tarihi ve numarası resmî senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilir ve raporun aslı işlem dosyasında saklanır (TST md. 19).

TKGM'nin 14.05.2003 tarih ve 074/148-1565 sayılı Genel duyuru eki, Yüksek Sağlık Şurasının 20-21 Şubat 2003 tarih ve 10642 sayılı tavsiye kararında, 65 yaş üzerindeki herkesten rapor istenmesinin doğru olmadığına ve konuyla ilgili ciddi bir şüphenin duyulması ve/veya bu yolda bir iddia ve şikayetin bulunması halinde rapor istenilmesi düzenlenmiştir.

Ankara, 25.04.2003

Özü: Hukuki işlem ehliyetinin tespiti için alınacak raporlar Hk.

G E N E L G E

(17)

..... NOTER ODASI BAŞKANLIĞINA

..... NOTERLİĞİNE

İLGİ: 01.02.2002 günlü Hukuk 1956-17 sayılı genel yazımız.

Noterlikte işlem yaptıracak yaşlı kimselerin hukuki işlem ehliyetinin bulunup bulunmadığına ilişkin tıbbi raporların Ruh Sağlığı Uzmanı (Psikiyatrist), bu uzman doktorun olmaması halinde Nöroloji Uzmanı tarafından verilmesine dair Sağlık Bakanlığı Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 11.05.2001 tarih 2987 sayılı yazısı ile başlatılan uygulamanın uzman bulunmayan yerlerde yarattığı güçlükler nedeniyle bir çözüm bulunması hususunda Sağlık Bakanlığı nezdinde girişimde bulunulması istenilen Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nden alınan 28.12.2001 tarih ve 023730 sayılı yazı, ilgi genel yazımız ile sizlere duyurulmuştur.

Özellikle sözü edilen uzman doktor bulunmayan İlçe'lerde görev yapan ve güç durumda kalan noterler ile iş sahiplerinden intikal eden başvurular nedeniyle konu Yönetim Kurulu'nun 17.07.2002 günlü toplantısında görüşülmüş, bu husustaki tüm mevzuat incelenmiş, tabiplerce verilecek raporların geçerli olacağına ilişkin yasal dayanaklar eklenerek noterlikte işlem yaptıracak yaşlı kimselerin hukuki işlem ehliyetinin bulunup bulunmadığına ilişkin tıbbi raporların verilmesi hususundaki görüşlerinin değiştirilmesi ve yeni bir düzenleme yapılması istenilen Sağlık Bakanlığı Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 19.03.2003 tarih 3763 sayılı yazısı ekinde ve ilgili mercie duyurulmak üzere gönderilen 229. Yüksek Sağlık Şurası'nın 10642 sayılı kararı Yönetim Kurulu'nun 17.04.2003 günlü toplantısında görüşülmüştür.

Bu kararda aynen;

“Ülkemizde aklî meleke (hukuki işlem yapma ehliyeti) raporlarının düzenlenmesi ile ilgili olarak uygulamada karşılaşılan bazı tereddütler genel olarak değerlendirildi.

65 yaşın üstündeki kişilerin yapacakları hukuki işlemler ile ilgili olarak herkesten sağlık raporu istenmesi ve bunun rutin hale getirilmesi, bu yaşın üzerindeki kişilere yönelik haysiyet kırıcı, ayrımcı bir uygulama olarak görülmektedir. Nitekim, Avrupa Temel Haklar Şartnamesinin 21 . maddesi yaş nedeni ile ayrımcılığı yasaklamaktadır. Ayrıca,

Medeni Kanun “ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergen kişinin fiil ehliyetinin olduğu” genel kaidesini getirmiştir. Bunun aksini iddia eden, iddiasını isbat ile yükümlü bulunmaktadır.

Bu nedenle, tüm yaşlılardan istenilerek bu kişileri ek külfetlerle yormamak için, yalnızca yapılacak hukuki işlemle ilgili olarak işlemin yapıldığı anda kişinin işlem yapma ehliyeti veya akli melekесinin yerinde olmadığından ciddi şüphe duyulması ve/veya bu yolda bir iddia ve şikayetin bulunması halinde tabip raporu istenmelidir.

Diğer taraftan, 1219 sayılı Tababet ve Şuabatı San’atlarının Tarzı İcrasına Dair Kanunun 13 . maddesindeki, “Bir şahsın ahvali bedeniye ve akliyesi hakkında rapor tanzimine münhasıran bu kanunla icrayı sanata selahiyeti olan tabipler mezundur” hükmü ile tabiplere bu yetki verilmiştir. Bu Kanuna göre sanatlarını icra etmeye yetkili olan tabibler; kişinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığının tespiti için, doğru algılama, kavrama ve buna göre hareket etme konusundaki ruhsal yetenekleri, bellek yapısı, zihinsel işlevleri, fiziksel vaziyeti, zaman ve mekan oryantasyonları gibi bir dizi davranış özelliklerini saptayarak, kişi hakkında sağlık raporu düzenlenmeye yetkilidir. Tabip gerek görürse, ilgili uzmana sevk ederek uzman tarafından karar verilip raporun düzenlenmesini isteyebilir.

Belirtilen sebeplerle;

- a)65 yaşın üzerindeki herkesten bila istisna rapor istenmesinin doğru olmadığına,
- b)Hukuki işlemle ilgili olarak işlemin yapıldığı anda kişinin işlem yapma ehliyeti veya aklî melekelerinin yerinde olmadığından ciddi şüphe duyulması ve/veya bu yolda bir iddia ve şikayetin bulunması halinde rapor istenilmesine,
- c)1219 sayılı Kanun uyarınca mesleğini icraya yetkili olan tabiplerin, aklî meleke (hukuki işlem yapma ehliyeti) raporlarını düzenleme yetkilerinin olduğunun kabulüne,
- d)Bu tavsiye kararının ilgili mercilere bildirilmesi hususunun uygun olacağına,

Şuramızca oybirliği ile karar verildi”

G. Talebin İçeriğinin İncelenmesi

TBK'nın 27. maddesi uyarınca kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.

Diğer taraftan TST 16/2. Madde hükmü gereğince istem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanılamamaktadır.

TST'ye yasada olmayan bu tarz bir hüküm konulmasının amacı, tescillerin (sicil dışında) kendiliğinden bozulmasını önlemek şeklinde anlaşılmalıdır. Böylece başlangıçta yapılan tescile ilişkin olarak, belli bir şartın gerçekleşmesi ile tescilin hüküm ifade etmemesi, yani var olan aynı hakkın kütükte herhangi bir işlem yapılmaksızın kendiliğinden (konulmuş şartın gerçekleşmesi anında) hükmünü kaybetmesi önlenmek istenmektedir. Çünkü bizim hukukumuzda sicil dışı kazanımlarda kanunilik ilkesi vardır. Amaç, kanunun tanımadığı yeni sicil dışı kazanımların yaratılmasının önlenmesidir.⁽¹²⁾

H. Belgelerin İncelenmesi, İlgili Memur Ve Müdürün Kanaati

TMK'nın 1015. maddesi, "Tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur." hükmünde olup TMK'nın 1022. maddesi de "Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır. Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar. Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir." hükmündedir ve TST'nin 17, 18, 19, ve 20. maddeleri gereği "Tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine her türlü işlem için yapılacak başvurularda, genel olarak ibraz edilmesi gereken belgeler" den taleple ilgili olanların, gerekli diğer belgelerin ve kimlik belgesinin incelenerek, talebe konu işlem için yetkili hak sahibi olduğu, talebin içeriğinin şart ve kayıt içermediği, tescile yönelik olarak taşınmazda bir takyit veya terkine yönelik olarak taşınmaz veya hakta başka bir hak veya takyit olmadığının tespiti hususlarında, işlemi hazırlamakla görevlendirilen memur ve müdürün yeterli kanaatlerinin oluşması gerekir.⁽¹³⁾

(12) SAİBE OKTAY ÖZDEMİR, Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri, <http://www.iudergi.com/tr/index.php/hukuk/mhb/article/view/3226/2797>

(13) Karaşahin, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, Dizgi, 2. Baskı, İzmir, 2002. S.56

III. TALEP VE BELGELERE GÖRE İŞLEMİN HAZIRLANMASI

A. İşlemi Hazırlamaya Yetkili Memurlar

2644 sayılı TK'nın 26. maddesi ile resmi senedi, taraflar ile hazırlayan memur ve tapu müdürünün imzalayacağı, ayrıca TST 21. maddesi ve Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca da tarafların imzası alındıktan sonra resmi senedi, müdür ve düzenleyen memurun da imza edeceği hükmü getirilmiştir.⁽¹⁴⁾

Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki, Görev Ve Sorumlulukları Hakkındaki 2012/2sayılı genelgenin 18. maddesinde; tapu müdürlüğü; müdür, müdür yardımcısı, tekniker, teknisyen, araştırmacı, uzman, bilgisayar işletmeni, programcı, arşiv uzmanı, arşiv memuru, memur, geçici personel (4/C), sözleşmeli personel, işçi ve hizmetli unvanlı personelden oluştuğu yer almaktadır. Tapu müdürlüğünde 2012/2 sayılı genelgenin 22. maddesi uyarınca müdür veya yetkili müdür yardımcısı tarafından havale edilen akitli ve akitsiz işlemlere yönelik talepleri ve yazışmaları ilgili mevzuata uygun olarak hazırlamak, işlemin tamamlanmasından sonra tescilini yapmak Uzman, Tekniker, Teknisyen, Araştırmacı, Programcı, Bilgisayar İşletmeni, Memurun yetki, görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

Tapu müdürlüklerinde müdür veya tapu sicil görevlileri resmî senedi hazırlama yetkisine sahiptirler. Bunun istisnası personel sıkıntısı bulunan yerlerde zorunluluk halinde, tapu müdürünün teklifi üzerine bölge müdürünün yazılı onayı alınmak kaydı ile arşiv memuruna da akit hazırlama yetkisi verilmesidir.⁽¹⁵⁾

İşleme esas resmi senedi, tapu müdürlüklerinde müdür olarak görev yapanlar veya müdürlük görevine vekâlet edenler onaylayarak akdi gerçekleştirirler. Diğer taraftan tapu müdürünün yetki vermesi halinde ise, resmî senedi, taraflar ile hazırlayan tapu müdürlüğü görevlileri imzalar, görevlendirilen memur onaylayarak akdi gerçekleştirir.

IV. TANIK VE TERCÜMAN GEREKEN HAL VE İŞLEMLER İLE FOTOĞRAF GEREKEN BELGELER VE İŞLEMLER

A. Tanık ve Tercüman Gereken Hal Ve İşlemler

1. Tanık

TST, müdürlüklerimizde yapılacak akitli ve akitsiz işlemlerde hem hak kaybına sebebiyet vermemek hem de iş ve işlemleri tapu siciline güven ilkesi çerçevesinde gerçekleştirmek için

(14) Karaşahin, a.g.e., 2002, s.57

(15) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

tüzükçe belirlenen hallerde tanık ve tercüman bulundurulmasını zorunlu kılmıştır. Buna göre akitli ve akitsiz işlemlerde;

- İstem sahiplerinden biri veya birkaçı imza atamıyorsa,
- İstem sahiplerinden biri veya birkaçı okuma yazma bilmiyorsa,
- İstem sahiplerinin kimliğinde kuşkuya düşülmüş ise,
- Ölünceye kadar bakma akitlerinde,
- Mevzuatın öngördüğü diğer hallerde iki tanık bulundurulur.
- İstem sahiplerinden biri veya birkaçı işitme, konuşma veya görme engelli olması hâlinde, işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. Engellinin tanık istememesi hâlinde, bu husus istem belgesinde veya resmî senette belirtilir. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazı ile anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde, işaret dilinden anlayan yeminli bilirkişi bulundurulur.

Yine yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı işlemin yapıldığı dairede çalışanlar tanıklık yapamazlar.

2. Tercüman

İstem sahiplerinden biri veya birkaçının Türkçe bilmemesi hâlinde, yeminli tercüman bulundurulur. Yeminli tercüman ve bilirkişinin, 12/1/2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa göre mahkeme huzurunda yaptıkları yemine ilişkin tutanağı müdürlüğe ibraz etmeleri gerekir.

Tanıklar, bilirkişi ve tercüman da resmî senedi veya istem belgesini imzalarlar. Resmî senede veya istem belgesine, tanık, bilirkişi ve tercümanın yerleşim yeri ve kimlik bilgileri yazılır. Tanık, bilirkişi ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir.

TST'nin 24. maddesi 4. fıkrası, salt tapu müdürlüklerinde yapılacak işlemler için uygulanacağından, noterlerin yeminli tercüman ve bilirkişi kullanarak yaptıkları işlemlerde (tercüme vs.) görev alan tercüman ve bilirkişiler için ayrıca mahkemelerde yemin edildiğini gösterir tutanak istenmeden talebin karşılanması, tapu işlemlerinde yeminli tercüman bulundurulması durumunda ise; Bölge Adli Yargı Adalet Komisyonları yeminli tercüman/bilirkişi listelerinde ismi bulunan kişilerin il adliyesinin resmi internet adresinden kontrol edilmesi veya ilgilinin durumu gösterir belge sunması veya ilgili komisyon ile yazışma yapılarak durumun teyit edilmesi hallerinde işlemin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.⁽¹⁶⁾

(16) TKGM, 03/09/2013 tarih ve 23294678-010.07/66-7059 sayılı Genel Duyuru

3. Parmak İzi, Mühür

İstem sahiplerinden biri veya birkaçı imza atamıyorsa, sol elin başparmağı, yoksa sağ elin başparmağı o da yoksa diğer parmaklardan biri ilgili belgeye bastırılır ve sol el başparmak haricinde bir parmak bastırılmışsa hangi parmağın bastırıldığı yazılır. Ayrıca mühür kullanılması halinde parmağın da bastırılması zorunludur. Diğer taraftan imza aşamasında hazır bulunan tanıklar, tarafların mühür ve parmak izini onaylarlar.

4. Fotoğraf Gereken Belgeler Ve İşlemler

TK'nın 27. maddesi tapu müdürü veya memurları tarafından yapılan resmi senetlere iki tarafın ve tapu senetleriyle sözleşmeye dayanmayan edinimlerde kayıtlara sahibinin 6x4 büyüklüğünde ve mümkün olan yerlerde fotoğrafları yapıştırılır.

Müdürlüklerde yapılan işlem neticesinde düzenlenen resmi senede, tarafların son altı ay içerisinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde renkli, orijinal ve kişiyi açıkça teşhis edebilecek nitelikte vesikalık fotoğrafları yapıştırılır. Tüzelkişilerin edinimlerinde ise tüzelkişiyi temsil eden yetkililerin birden fazla olması veya değişmesi gibi nedenlerden dolayı temsil eden yetkililerden fotoğraf istenmez. Ancak, tüzel kişilerin temsilcilerinin verdikleri vekâletnamelere dayalı temsilde vekilin fotoğrafı aranır.⁽¹⁷⁾

V. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ DIŞINDA VEYA İKAMETGÂHTA İSTEM BELGESİ DÜZENLENMESİ VE AKİT YAPILMASI

Eski TST'nin 19. maddesi'ne göre, taraflardan birinin tapu idaresine gelmesine engel bir durumun olması halinde ikametgâhta istem belgesinin düzenlenmesi veya akdin yapılmasını mümkün kılmıştı. Bu durumda gelen taleplerde başvuru belgesinde adres ve varsa telefon numarası da belirtilir, işlemin gerçekleştirilmesi için müdür tarafından akitli işlemlerde iki memuru ikametgâhta işlem yapmaları için görevlendirir. Ancak Yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nde bu hükme yer verilmemiş olmakla birlikte, Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 28. maddesi gereğince sadece akitli işlemlerin daire dışında yapılması imkanı bulunmaktadır.

Tapu Sicil Müdürlüklerince Daire Dışında Yapılacak Tapu İşlemlerinde Uyulacak Esaslar İle Bu İşlemlerden Alınacak Tazminatın Memurlar Arasında Dağıtımına İlişkin Yönetmeliği

(17) TST 21. md ve Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

uyarınca kanunda ve yönetmelikte yer alan «ilgili memurlar» ibaresinin, daire dışında yapılan tapu işleminde doğrudan doğruya hizmetleri geçen, işlemin hukuki dayanağını teşkil eden müsbit (dayanak) evrakların yazımında düzenlenmesinde ve arşivlenmesinde çalışan tapu müdürü, müdür yardımcısı, bilgisayar işletmeni arşiv memuru ve hizmetlileri ifade etmektedir.

Yönetmelik hükümleri gereğince daire dışında işlem yapılması için yapılan başvurularda müdürlükte eğer tek memur görevli ise bu müdürlükte daire dışında işlem yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan iki memurlu müdürlüklerde müdür veya vekâlet eden yetkili memur daireyi terk edemeyeceğinden akdi gerektiren işlemlerde biri diğerine yetki vererek tek memurla daire dışında işlem yapılabilinmektedir. İki den fazla memurlu müdürlüklerde akdi gerektiren işlem için daire dışına gidilmesi halinde genel iş durumu dikkate alınarak iki memur görevlendirilir.

Daire dışında işlem yapmakla görevlendirilen memur veya memurlara müdür tarafından yetki verildiği, akitli işlemlerde resmi senedin münasip bir yerine yazılarak imzalanır ve mühürlenir.⁽¹⁸⁾

Belediye sınırları içerisinde birden fazla tapu müdürlüğü bulunan yerlerde o şehir belediye sınırları içinde kalmak kaydı ile müdürlükten kendi bölgeleri dâhilinde daire dışında işlem yapabilirler.⁽¹⁹⁾

Tüzük ve Yönetmelik hükümleri uyarınca, memurlar belirtilen adrese gittikten sonra, o taşınmaz malla ilgili kısıtlayıcı bir istem gelirse telefonla veya memur gönderilerek durum bildirilir. Taraflar akdi imza etmemiş ise, gelen kısıtlama taraflara memur tarafından bildirilir ve yevmiye defterine işlem den önce kaydedilir. Gelen kısıtlama, işlemin yapılmasına engel ise müdür istemi reddeder.

İşlem yapmak üzere daire dışına gidildiğinde, gidilecek yerin adresi ve varsa telefon numarası dairece bilinmelidir. Daire dışına çıkıldıktan sonra işleme konu taşınmaza ilişkin her hangi bir takyit geldiğinde yevmiye defterine kaydedilip, telefon edilerek veya memur gönderilerek durum en seri şekilde istem için daire dışına giden memurlarımıza duyurulur. Takyit, işleme engel ise işlem yapılmayacak, engel değil ise, ilgililerin bilgisine sunularak işlem ikmal edilecektir.⁽²⁰⁾

(18) Tapu Sicil Müdürlüklerince Daire Dışında Yapılacak Tapu İşlemlerinde Uyulacak Esaslar İle Bu İşlemlerden Alınacak Tazminatın Memurlar Arasında Dağıtımına İlişkin Yönetmeliğin 18.md.

(19) Tapu Sicil Müdürlüklerince Daire Dışında Yapılacak Tapu İşlemlerinde Uyulacak Esaslar İle Bu İşlemlerden Alınacak Tazmi natin Memurlar Arasında Dağıtımına İlişkin Yönetmeliğin 12.md.

(20) Tapu Sicil Müdürlüklerince Daire Dışında Yapılacak Tapu İşlemlerinde Uyulacak Esaslar İle Bu İşlemlerden Alınacak Tazminatın Memurlar Arasında Dağıtımına İlişkin Yönetmeliğin 13.md.

VI.TAPU MÜDÜRLÜKLERİ ARASINDA YETKİ İLE YAPILAN İŞLEMLER

A. Tapu Müdürlüklerinde Yetki Alanı Dışı Yapılan İşlemler

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanunun 9. maddesi ile tapu müdürlükleri, hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmakla yetkilendirilmişlerdir. Bu kapsamda müdürlüklerimizin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara yönelik talepleri, 2014/8 sayılı Genelgede yer alan hususlara dikkat ederek karşılaması gerekmektedir.

B. Yetki, Bilgi Ve Belge İstemi

Tapu müdürlüklerine, yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmaza yönelik işlem başvurusu yapılması üzerine, ilk aşamada başvuruyu alan personel tarafından TAKBİS üzerinden taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir, kamu haczi, 31/B şerhi gibi tasarrufu engelleyici şerh olup olmadığı, vekâleten yapılan başvurularda ise vekâlette azil olup olmadığı araştırılır, tasarrufu engelleyici şerhe rastlanılması ve/veya vekâlette azil olması durumunda başvuru reddedilir.

Taşınmazın tasarrufuna yönelik herhangi bir yasaklayıcı şerhe rastlanılmaması ve/veya vekâleten yapılan başvurularda vekâlette azil olmaması halinde; tapu işleminin tarafları ve talebin konusu açıkça belirtilmek suretiyle, işlem başvurusu esnasında kimlik tespitine esas belgeler (nüfuscüzdanı, vekâletname, mirasçılık belgesi vb.) aslından renkli olarak tarandıktan sonra **"..... tarih sayılı/başvuru no.lu işlem için Tapu Müdürlüğüne sunulan belgedir"** şeklinde tarih atılarak kaşelenir ve imzalanıp mühürlenerek yetki istenilen tapu müdürlüğüne elektronik ortamda veya resmî yazı gönderilmek sureti ile yetki, bilgi ve belge talep edilir.

C. Yetki Verilmesi, Bilgi Ve Belge Gönderilmesi

Yetki istenilen tapu müdürlüğü tarafından, hak sahibinin tescile esas belgelerde yer alan kimlik bilgileri kullanılarak MERNİS'deki T.C. kimlik numarasının belirlenebilmesi durumunda yetki verme işlemine devam edilir, aksi halde yetki istemi reddedilir. Ancak hak sahibinin tescile esas belgelerde yer alan kimlik bilgileri kullanılarak MERNİS'den tespit edilen T.C. kimlik numarası ile TAKBİS'de yer alan T.C. kimlik numarasının uyuşmaması durumunda hatalı T.C. kimlik numarası düzeltilerek işleme devam edilir.

T.C. kimlik numarasının belirlenebilmesi durumunda kimlik tespitine esas olarak yetki

isteyen tapu müdürlüğü tarafından gönderilen belgelerdeki kişi ile sicilde yer alan hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

Yabancı gerçek kişilerin taraf olduğu tapu işlemlerinde ilgilinin vergi sicil numarası veya vatandaşlık numarası, tüzel kişilerde ise vergi sicil numarası kimlik tespitine esas olarak gönderilen belgelere göre karşılaştırılarak hak sahibinin kimliğinin doğrulanabilmesi durumunda işleme devam edilir, aksi halde yetki istemi reddedilir.

Yetki istenilen tapu müdürlüğü tarafından, kütük üzerindeki yasaklayıcı ve kısıtlayıcı şerhler değerlendirildikten ve talep vekâleten yapılmış ise aziller sicili incelendikten sonra, işlemin yapılmasında bir sakınca olmadığı tespit edilirse (gerek duyulması halinde müdürlük görüşü de belirtilerek) yetki ile birlikte, talep konusu taşınmazın bütün takyidatlarını gösterir tapu kayıt örneği ile tapu kütük sahifesi ve hak sahibinin belirlenmesine yönelik tescile esas belgeler aslından renkli olarak taranmak suretiyle "Aslı ve/veya örneği gibidir" şeklinde onaylanarak elektronik ortamda veya resmî yazı ile yetki isteyen tapu müdürlüğüne aynı gün içinde gönderilir. Dayanak kayıtların diğer bir müdürlükte bulunması durumunda, yetki talep edilen müdürlükçe, diğer müdürlüğe bir gün süre verilerek gerekli belgeler istenir. Söz konusu süre içerisinde yetki verilememesi halinde gerekçesi ilgili müdürlüğe bildirilmek kaydı ile ek süre istenir.

Vekâleten yapılan başvurularda yetki veren tapu müdürlüğünce aziller sicili kontrol edilir, azil olması halinde yetki talebinin reddedildiği, azle rastlanılmaması halinde ise azlin olmadığı yönünde yetki isteyen müdürlüğe elektronik ortamda ve resmi yazı ile bildirimde bulunulur. Yetki verildikten sonra azil gelmişse, azil durumu derhal yetki verilen tapu müdürlüğüne en seri vasıtalar ile (TAKBİS yoluyla, telefon, elektronik posta, belgegeçer gibi) bildirilir. İşlem tamamlanmamış ise, yetki verilen tapu müdürlüğü talebi reddeder ve reddi yetki veren tapu müdürlüğüne bildirir.

Yetki verilerek tapu kayıt örneği gönderildikten sonra taşınmazla ilgili herhangi bir kısıtlama geldiğinde, durum derhal yetki verilen tapu müdürlüğüne en seri vasıtalar ile (TAKBİS yoluyla, telefon, elektronik posta, belgegeçer gibi) bildirilir. Bu kapsamda;

- **Kısıtlama, yetki verilen işlemin yapılmasına engel oluyorsa**, yetki verilen tapu müdürlüğü ile en seri vasıtalarla irtibata geçilerek işlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tespit edilir. İşlem tamamlanmamış ise, verilen yetki resmî yazı ile iptal edilir ve yetki veren tapu müdürlüğünce kısıtlama ile ilgili işlem yapılır. İşlem tamamlanmış ise, kısıtlama talebi yetki veren tapu müdürlüğünce reddedilir.
- **Kısıtlama, yetki verilen işlemin yapılmasına engel olmuyorsa**, yetki verilen tapu müdürlüğü ile en seri vasıtalarla irtibata geçilerek işlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tespit edilir. İşlem tamamlanmamış ise, yetki veren tapu

müdürlüğünce kısıtlama ile ilgili işlem yapılarak, kısıtlama sonrasında tarafların irade beyanı doğrultusunda işlem yapılır. İşlem tamamlanmış ise, kısıtlama talebi yetki veren tapu müdürlüğünce reddedilir.

Talep edilen işlemin sonuçlanması için diğer kamu kurum ve kuruluşları ile resmî yazışma yapılması gereken hallerde, bu yazışmalar yetki veren tapu müdürlüğü tarafından yapılır. Yapılan yazışmalar sonucu işlemin yapılmasında herhangi bir sakınca olmaması durumunda işlemlere devam edilir, aksi halde gerekçe bildirilerek istem reddedilir.

Yetki istenilen tapu müdürlüğü tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra yetki verilmesinde sakınca görülmemesi durumunda TAKBİS üzerinden yetki verilerek, yetki verilen

taşınmazın kütük sahifesinin beyanlar sütununa, "..... **işlemi için**
..... **Tapu Müdürlüğüne yetki verildi. Tarih/ TAKBİS başvuru numarası**" şeklindeki belirtme yapılır.

Yetki verilerek tapu kayıt örneği gönderildikten sonra, yetki verilen işlemin sonucu kesin olarak tespit edilip, beyanlar sütununa işlenen yetki verildiğine dair belirtme terkin edilmeden, yetki verilen işleme konu taşınmaz ile ilgili malikin veya temsilcisinin talebe bağlı işlemleri yetki veren tapu müdürlüğünce karşılanmaz.

D. Yetki Verilen Tapu Müdürlüğünün Yapacağı İşlemler

Yetki alınarak, TST'nin 18. maddesi gereğince hak sahibi, 19. maddesi gereğince ise tasarruf yetkisi ve işlemin yapılmasında yasal bir sakınca olmadığı (tedbir, azil vb.) tespit edildikten sonra, resmî senette veya istem belgesinde yetki yazısının tarihi ve sayısı ile işlemin yapılmasında yasal engel olmadığı belirtilir.

Akit yapılmasını gerektirmeyen işlemlerde istem belgesi, akdi gerektiren işlemlerde resmî senet, yetki alan tapu müdürlüğünce düzenlenerek tarafların imzasından sonra işlem yevmiye defterine kayıt edilir ve istem belgesi veya resmî senet üzerine, yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası (**yıl/yevmiye örnek: 2015/6420**) yazılır, taraflara işlemin niteliğine göre tapu senedi ve/veya ipotek belgesi verilir. İstem vekâleten yapılmışsa, istem belgesi veya resmî senet taraflarca imzalanmadan önce azil durumu yetki verilen tapu müdürlüğünce TAKBİS'den sorgulanır, azle rastlanılmaması halinde işleme devam edilir.

Yetki verilen tapu müdürlüğünce oluşturulan tapu senedi ve/veya ipotek belgesi ile resmi senet/istem belgesi ve işleme esas diğer belgelerin asıllarından renkli olarak taranmak suretiyle "Aslı ve/veya örneği gibidir." şeklinde onaylanan örnekleri resmî yazı ile veya elektronik ortamda, taşınmazın kütüğüne şerh, belirtme, terkin veya tescil yapılmak üzere yetki veren tapu müdürlüğüne aynı gün veya en geç işlemin yapıldığı günü takip eden ilk

İş günü gönderilir. İşlemin terkin ve tescili **"tarih ve yıl/yevmiye" (21/3/2015-2015/6420)** şeklinde gerçekleştirilir.

İşlem için birden fazla tapu müdürlüğünden yetki alınmış ve ortak taraf oluşturulmuş ise tek yevmiye numarası ile işlem yapılabilir.

E. Yetki Veren Müdürlüğün Şerh, Belirtme, Terkin Veya Tescil İşlemleri

Yetki alanı dışı gerçekleştirilen işleme ait resmî senet/istem belgesi ve işleme esas diğer belgelerin onaylı örneklerinin (elektronik ortamda ya da fiziki ortamda) yetki veren tapu müdürlüğüne ulaşmasından sonra;

- Taşınmazın kütüğüne yetki verilen tapu müdürlüğünün yetki konusu işlem için kullandığı yevmiye numarası ile **(Örneğin 2015/6420)** işlemin niteliğine göre şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemleri yapılır.
- Kütüğe şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemi yapıldıktan sonra, kütüğün beyanlar sütunundaki yetki verildiğine dair belirtme yetki verilen tapu müdürlüğünün yetki konusu işlem için kullandığı yevmiye numarası ile TST hükümlerine göre re'sen terkin edilir.

F. İşlemden Vazgeçme, İşlemin Yapılamaması

Taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünce yetki verilmesinden sonra, tarafların işlemden vazgeçmesi, işlemin bir ay süreyle takip edilmemesi veya eksik olan belgelerin bir ay içinde ibraz edilmemesi halinde, yetki verilen tapu müdürlüğünce yapılan bildirim üzerine verilen yetki iptal edilir. Taşınmaza ait tapu kütüğünün beyanlar sütunundaki yetki alanı dışı işleme esas belirtme, yetkinin iptal edildiğini bildiren resmî yazının tarihi ve sayısı esas alınarak TST hükümlerine göre re'sen terkin edilir. (2009/6 sayılı Genelge gereğince elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesinde yapılacak tebligat işlemleri nedeni ile bu süre iki (2) ay süre ile uzatılabilir.)

G. Ret Yetkisi

Yetki veren tapu müdürlüğünce, tapu sicilinde yer alan belgelerin incelenmesi sonucunda; T.C. kimlik numarasının tespit edilememesi veya yetki isteyen tapu müdürlüğü tarafından gönderilen belgelere göre talepte bulunan kişinin tasarrufa yetkili olmadığıнын tespit edilmesi veya talebin mevzuata uygun olmaması durumunda talep geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle TMK'nın 1016. ve TST'nin 26. maddeleri

gereğince reddedilir ve ret kararının varlığı, ret tarihi ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir.

Yetki verilen tapu müdürlüğüne, mevzuata uygun olmayan ve TMK'nın 1011. maddesine göre geçici şerhe de imkân bulunmayan talepler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı kütüğün beyanlar sütununda belirtme yapılmak üzere yetki veren tapu müdürlüğüne bildirilir. Yetki veren tapu müdürlüğüne ret kararının varlığı, ret tarihi ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. Ret kararının kesinleşmesi üzerine, verilen yetki iptal edilmiş sayılır ve kütüğün beyanlar sütunundaki yetki verildiğine dair şerh, ret tarihi ve yevmiye numarası ile TST hükümlerine göre re'sen terkin edilir.

Tapu işleminin reddedildiği hallerde, ret gerekçeleri giderilmeden herhangi bir tapu müdürlüğünde reddin konusu tapu işlemi yapılamaz. Diğer taraftan ret kararı için itiraz merci, ret kararını veren müdürlüğün bağlı olduğu bölge müdürlüğüdür.

H. Müdürlüklerin Yetki Alanı Dışı İşlem Yapamayacakları Müdürlükler

2014/8 sayılı Genelge ile Aynı binada hizmet veren tapu müdürlükleri tarafından birbirlerinin yetki alanı içersinde bulunan taşınmazlarla ilgili olarak birden fazla müdürlüğü ilgilendiren "müşterek rehin, taksim, trampa işlemleri" dışında kalan diğer tapu işlemleri yetki alanı dışı işlemler kapsamında yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

I. Sorumluluk, Bilgi Ve Belgelerin Elektronik Ortamda Alınip Verilmesi

Yetki verilen tapu müdürlüğü görevlileri, başvuru belgelerinin eksiksiz alınmasından, hak sahibini belirleyecek belgelerin yetki istenilen tapu müdürlüğüne onaylanarak gönderilmesinden, hak sahibini belirlenmesinden, azil durumunun kontrolünden, işlemin yapılmasında kanunî bir engel bulunmadığının tespit edilmesinden, işlemin mevzuat hükümlerine uygun bir şekilde sonlandırılmasından ve resmî senet veya istem belgesi düzenlenmesinden ve bunların doğru, eksiksiz ve zamanında gönderilmesinden sorumludur.

Yetki veren tapu müdürlüğü görevlileri ise, yetki verilen müdürlükçe gönderilen hak sahibinin tespitine yönelik belgelere göre başvuruda bulunan kişinin hak sahibi ile (yetki veren, vekil tayin eden kişinin ya da murisin) aynı kişi olduğunun tespitinden, yetki istenilen taşınmaz ile ilgili tapu kayıt örneğinin, tapu kütük sahifesinin, kısıtlamaların, azil durumunun ve hak sahibinin belirlenmesine esas bilgi ve belgelerin doğru, eksiksiz ve zamanında onaylanarak gönderilmesinden, taşınmaz üzerinde işlem yapılmasını kısıtlayan veya yasaklayan (haciz, tedbir, azil vb.) bildirimlerin yetki verilen müdürlüğe (doğrudan işlemin havale edildiği

personelle irtibata geçilerek) en seri vasıtalarla iletilmesinden ve işlem sonucunda kütük üzerinde şerh, belirtme, terkin veya tescil yapılmasından sorumlu tutulmuşlardır.

Elektronik ortamda bilgi ve belge alınıp verilmesi, bunlarla ilgili güvenlik önlemleri ve şifre verilmesi işlemleri Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülür. Yetki alınarak tapu işlemi yapılması işlemleri ile ilgili tapu müdürlüklerine verilen şifrenin gizliliği ve yenilenmesinin sorumluluğu tapu müdürüne aittir. Bu şifrelerin izinli ya da izinsiz olarak üçüncü kişiler tarafından kullanılması yasaktır.

Elektronik ortamdaki yazışmalar mevzuatta belirtilen resmi yazışma kurallarına ve güvenlik önlemlerine uyularak yapılır. Genel Müdürlüğün e-imza uygulamasını başlatması ile birlikte, imza yetkisine sahip kişi yazıyı, güvenli elektronik imzası ile imzalar. Yapılan yazışmalar ile bilgi ve belgeler elektronik ortamda kaydedilir, dosyalanır ve ilgili tapu müdürlüğüne iletilir.

Yapılacak tapu işlemlerinde belgeler talep sahiplerince elden takip edilemez.

J. Koordinasyon Birimi

Tapu müdürlüklerinin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara yönelik olarak gerçekleştirilecek işlemlerinin yürütülmesi, takibi, denetimi, koordinesi, istatistiğinin tutulması ve tüm müdürlüklerde işlerliğinin sağlanması bölge müdürlükleri bünyesinde belirlenen şube müdürlüğü düzeyinde yetkilendirilen yetki alanı dışı tapu işlemleri koordinasyon görevlileri tarafından yerine getirilecek olup, bölge müdürlükleri arası koordinasyon ise Tapu Dairesi Başkanlığı bünyesinde kurulan yetki alanı ve yurtdışı tapu işlemlerinin koordinasyonu ile görevlendirilen birim tarafından yerine getirilecektir.

K. Yetkilendirilen Tapu Müdürlükleri Ve İşlem Sınırlaması

Tüm tapu müdürlükleri yetki alanı dışında tapu işlemi yapmaya yetkilidir. Müdürlüklerimize yetki alanı dışı tapu işlemlerine yönelik yapılacak başvurular gereğince, bu müdürlükler tarafından yapılacak bilgi, belge ve yetki taleplerinin diğer müdürlüklerimiz tarafından bu 2014/8 sayılı Genelgenin B/2 maddesinde belirlenen sürede karşılanması gerekmektedir. Tapu Müdürlüklerimiz Genelgeye ekli listede belirtilen işlem türlerini gerçekleştireceklerdir.

L. Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlara İlişkin Tapu Kaydı Veya Tapu Senet Sureti Verilmesi

Tapu müdürlükleri arasında tapu kaydı veya tapu senedi verilmesine ilişkin taleplerde, başvuru yapılan tapu müdürlüğünce diğer işlemlerde olduğu gibi yetki talebi gönderildikten

sonra hak sahibinin tespitine yönelik gönderilen evraklar ile tapu sicili, TAKBİS ve MERNİS'de yer alan bilgiler yetki istenilen tapu müdürlüğünce karşılaştırılarak herhangi bir farklılık bulunmaması ve gönderilen belgelere göre talebin hak sahibinden geldiğinin tespit edilmesi halinde, TAKBİS'deki taşınmaz verilerinin doğru ve güncel olduğu taşınmazın bulunduğu müdürlükçe teyit edilerek yetki verilir ve yetki verilen müdürlüğe bildirilir. Bu kapsamda yetki talep eden tapu müdürlüğüne herhangi bir kayıt ve belge gönderilmez. Yetki talep eden tapu müdürlüğünce başvuru fişinin uygun bir yerine ilgilinin imzası alınır, tapu senedi veya tapu kaydının üzerinde " **tarihinde yetki alınarak düzenlenen örnektir**" şeklinde kayıt oluşturularak imza ve mühürle onandıktan sonra ilgisine verilir.

Yetki alanı dışı işlem kapsamında tapu senedi veya tapu kaydının verilmesine yönelik başvurularda gerek duyulması ya da talep edilmesi halinde taşınmaza ait kayıt ve belgeler gönderilebilir.

M. Dayanak Belgelerin Arşivlenmesi

Yetki alanı dışı yapılan işleme ait dayanak belgelerin aslı işlemi yapan tapu müdürlüğünün arşivinde yetki ile yapılan işlemler için ayrılan bölümde yıl, tarih ve yevmiye sırasına göre dosyalanır.

Yetki veren tapu müdürlüğünce, gönderilen resmî senedin onaylı örneği, o gün düzenlenen resmi senetlerin en sonuna konulur, istem belgesi ve işleme esas diğer belgelerin "**Aslı gibidir tarih ve yevmiye**" şeklinde onaylı örnekleri TST hükümleri uyarınca taşınmaza ait işlem dosyasında arşivlenir.

N. Mali Yönü

Talep konusu tapu işlemiyle ilgili tapu harçlarının ve döner sermaye bedelinin tahsilini sağlamakla yetki verilen tapu müdürlüğü yetkili ve sorumludur. Tapu müdürlükleri arasında tapu kaydı veya tapu senet sureti verilmesine ilişkin işlemlerde de tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınır. Tapu harçları taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır ve yetki alanı dışında yapılan işlemler için döner sermaye hizmet bedeli yöresel katsayısı daha yüksek olan müdürlüğün döner sermaye hizmet bedelinin 2 (iki) katı oranında tahsil edilir.

VII. TALEPLERİN SONUÇLARI

A. Taleplerin Yevmiye Defterine Kaydı

Yevmiye defteri TMK'da tapu sicilinin unsurları arasında, TST'de ise ana siciller arasında sayılmıştır. Tapu kütüğüne tescil istemleri, istemin niteliği, tarihi, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı, soyadı ve adresi belirtilerek hemen yevmiye defterine tescil edilir.

Müdürlüğe gelen istemler (TST md. 23),

- Akitli işlemlerde, usulüne uygun resmi senet düzenlenerek taraflarca imzalanmasından,
- Akitsiz işlemlerde, istem belgesinin imzalanmasından,
- Resmi kurumların akitsiz işlemlerine ait yazılarının alınmasından, sonra yevmiye defterine kaydedilir.

Yevmiye defterine tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren işlemlerle birlikte reddedilen istemler de kaydedilir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir. Yevmiye defterine her sene başında, birden başlayan sıra numarası verilir.

Yevmiye defterine, işlemin yevmiye numarası, saat ve dakikası, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı yazılır.

Taleplerin yanında yevmiye defterine müdür tarafından yetkinin devredilmesi durumunda, yetki verdiği memur yevmiye defterine kaydedilerek imza edilir ve istenildiği takdirde aynı şekilde yetki geri alınır.

Yevmiye defteri işlem olmadığı günlerde açılıp kapatılmaz.

B. Tescil

TMK'da yer aldığı üzere kural olarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Ancak istisnai olarak, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Yalnız bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi ve aleniyet sağlayabilmesi için mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle tescil, kural olarak bir hakkın varlık ve/veya aleniyet kazanabilmesi için gerekli koşuldur.⁽²¹⁾

Kurulması kanunen tescile tabi aynı hakların tescil edilmedikçe varlık kazanması mümkün

(21) Kurulması kanunen tescile tabi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.

değildir. Tescillerde yevmiye defterindeki sıra numarası esas alındığından kütüğe tescille doğan aynı haklar sıralarını tescil tarihine (yevmiye defterine kaydedildiği sıra) göre alır.

Tapu Müdürlüğüne yapılan istem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Tescil, siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı şekilde yazılır. ⁽²²⁾

Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil halinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.

Tapu siciline arazi, bağımsız bölümler, bağımsız ve sürekli haklar taşınmaz mal ve hak olarak yazılır. Ayrıca mevzuat çerçevesinde tescilleri zorunlu hale gelmedikçe Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerle, kamunun ortak kullanımına ayrılmış taşınmaz mallar kütüğe yazılamaz.

Diğer taraftan süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz mal olarak tescil edilir. Tapu kütüğüne taşınmaz mal olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devir olunabilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynı ve kişisel hak kurulabilir niteliktedir.

Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilirken bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi ise tescili doğrudan doğruya yaptırabilir (TMK md. 716). Diğer taraftan taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur (TMK md. 731).

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebileceği gibi aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Son ilandan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur (TMK md. 713).

(22) Kütük üzerinde kesinlikle kazıntı, silinti, çıkıntı yapılamaz. İleriki bölümlerde değinileceği üzere kütük üzerinde yer alan yazım hataları TST de düzenlenen usule göre düzeltilir.

C. Düzeltme (Tashih)

TMK'ya göre bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyi niyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz (TMK md. 1024).

Tapu sicilinde herhangi bir dayanağı olmayan kayıtların ya da hatalı tescillerin düzeltilmesi TMK ve TST'de açıklanmıştır.

Sicilde yer alan hatalı ya da yolsuz tescil veya terkinlerin düzeltilmesi için ilgililerin yani hak sahiplerinin ya da sicilde düzeltme işleminden etkilenecek kişilerin yazılı rızalarının alınması zorunludur. Aksi halde tapu sicilinde yer alan yanlışlık ancak mahkeme kararı ile düzeltilebilecektir. Bu kapsamda, ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır. Ancak basit maddi yazım hataları tapu memurunca TST çerçevesinde düzeltilebilecektir.⁽²³⁾

Tapu sicilinde yapılacak düzeltmeleri, basit yazım hatalarının düzeltilmesi ile üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilmesi olarak ikiye ayırabiliriz.

Basit yazım hataları, işlem esnasında kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde belgesine aykırı olarak basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır.

Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı siciller üzerinde düzeltmelerde (TST md. 74), Ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır. Diğer taraftan kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerekir. İlgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar sütununda belirtilerek, 26/9/2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılır.

Ancak yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır (TST md. 74/5). Aksi takdirde sicilin mahkeme kararı ile düzeltilmesi gerekecektir.

Yukarıda yer alan düzeltmelerin dışında bir de kadastro tespitleri sırasında yapılan yanlışlıkların düzeltilmesi hususuna değinmek gerekir. Buna göre kadastro çalışmaları

(23) TKGM, 2014/3 sayılı Genelge

sırasında meydana gelen yazım hatalarıyla ad, soyadı ve baba adındaki yanlışlık veya eksiklikler ilgisinin başvuru üzerine;

1) Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmaz malın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmühaber,

2) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler, incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istem yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir (TST md. 75). Zeminde inceleme, kadastro müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılır ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenlenir. Zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinlenir; vergi kaydı ve diğer her türlü bilgi ve belgeden yararlanılır.⁽²⁴⁾

TST 76. maddeye göre, sicilde yer alan yanlış yazım, okunacak şekilde kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve ilk boş sütuna doğrusu yazılır. Yevmiye defterine kaydedilerek yapılan düzeltmelerde tarih ve yevmiye numarası, düzeltmeler siciline kaydedilerek yapılanlarda ise bu sicilin numarası düzeltilen işlemin üzerine yazılır. Düzeltme ile ilgili belgeler taşınmaz mala ait dosyada saklanır. Kazıntı, silinti, satır aralarına veya sayfa kenarına çıkıntı veya kayda ek yapılmak suretiyle asla düzeltme yapılamaz.

D. Geçici Tescil Şerhi

Geçici tescil şerhi TMK'da düzenlenmiş ve TST'de de açıklanmıştır. İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınmasının gerektiği veya tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki eksikliklerin sonradan tamamlanmasına kanunun olanak tanıdığı hâllerde, bütün ilgililerin istemi veya hâkim kararı ile geçici tescil şerhi verilebilir.

TMK'ya göre (TMK md. 1011) geçici tescil şerhi;

1. İddia edilen bir ayni hakkın güvence altına alınması gerektiği durumlarda,

2. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanunun olanak tanıdığı durumlarda verilebilir.

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlı olup şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilecektir.

Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir ve kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenerek gerektiğinde

(24) Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de 75. madde hükümleri doğrultusunda işlem yapılmakla birlikte madde hükmü uyarınca yapılacak kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunlu kılınmıştır.

mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.

Bunun yanında tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgelerin eksik olduğu durumlarda istem reddedilir ancak hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hâkimin kararıyla geçici tescil şerhi verilebilecektir (TMK md. 16).

Geçici şerhler; kütük sayfasındaki özel sütunda, konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır, terkin için sonraki ilk satır boş bırakılır. Geçici şerhler (G.T.Ş.) harfleriyle gösterilir.

Şerhle yükümlü taşınmaz mal devre konu olursa, varsa şerhler bölümündeki eski malikin adı çizilip, şerhin tarih ve yevmiye numarası değiştirilmeksizin, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye numarası ile yeni malikin adı yazılır (TST md. 51/3). Geçici şerh tasarrufu kısıtlayıcı ya da yasaklayıcı etkiye sahip değildir.

E. Terkin

Terkin; Arapça kökenli bir kelime olup dilimizde “Yazılmış bir şeyi çizerek silme” anlamına gelmektedir.⁽²⁵⁾ Terkin, tapu sicilinde yer alan kayıtların ve şerhlerin sicilden kaldırılması anlamına gelmektedir.

Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.⁽²⁶⁾

1. Hak sahibinin, yetkili makamın istemi ya da mahkeme kararı ile terkin

TMK'ya göre bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.

TST'nin 69. maddesi “*Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır. Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır.*” hükmündedir.

2. Ayni, Şahsi Hakların Sona Ermesi İle Taşınmaz Malikin Talebi İle Terkin

Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerh edilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikin istemi üzerine terkin işlemi yapılır (TST md. 69/3). Bu durumda TMK'nın 1019. md. uyarınca ilgisine bilgi verilir.

(25) Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük

(26) TMK md. 717, 783, 858 ve 1014'te düzenlenmiştir.

3. Terkini İstenilen Hak Üzerindeki Diğer Hakların Durumu

Terkini istenilen hak (mülkiyet, intifa, ipotek vs.) üzerinde başka bir ayni veya şahsi hak mevcut olmamalıdır. Varsa o hak sahibinin de talebi alınarak terkin işlemi yapılabilir. Aksi takdirde terkin talebi yerine getirilemez.

Söz gelimi lehine irtifak hakkı kurulu bulunan taşınmaz üzerine sonradan ipotek tesis edilmiş ise irtifak hakkının terkin için ipotek alacaklısının muvafakatı gereklidir. Çünkü böylesi bir hakkın terkin için ipotekli taşınmazın değerini dolayısı ile alacaklının teminatını tehlikeye düşürebilir.⁽²⁷⁾

4. Resen Terkin

Tapu defterlerinde yer almış bazı hakların, hak sahibinin yazılı istemi, mahkemenin karar veya diğer yetkili mercinin onayı alınmadan tapu müdürü tarafından doğrudan doğruya terkin edilmesi mümkündür. Uygulamada buna resen terkin denilmektedir. Tapu müdürlüğünün bu husustaki yetkilerinden bazılarını kanunlar ve önemli bir kısmını da TST sağlamış bulunmaktadır.

Ancak, tapu müdürü bu hakkı kanunda veya sözleşmede belirtilen sürenin sonunda, “resen terkin edilir” hükmü olsa dahi terkin edemez. Çünkü tapu müdürünü harekete geçirecek ve yevmiye defterinden terkin için numara alacak bir talep ve daha da önemlisi o terkin için Harçlar Kanunun öngördüğü harcı ödeyecek birinin (mükellefin) bulunması gerekmektedir.

Bu nedenlerle, kanunda bir süre belirtilse ve “re'sen terkin edilir” hükmü olsa dahi satış vaadi şerhi, sözleşmeden doğan şufa (ön alım), iştirak (alım), vefa (geri alım) hakları gibi veya sözleşmede belli bir süre belirtilse de kira şerhi, intifa hakkı, sükna (oturma) hakkı gibi kanunda veya sözleşmede belirlenen sürenin sonunda talep olmadan terkin mümkün değildir. Bu talep uygulamada bu hak nedeniyle yükümlü olan taşınmaz maliki tarafından yapılır. Malikler birden fazla ise birinin talebi yeterlidir.⁽²⁸⁾

TST'nin getirdiği yeni düzenleme ile bir aynî hakkın veya şerh edilmiş kişisel hakkın diğer sebeplere dayalı olarak sona ermesiyle kayıt hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkin isteyebilir. Müdürlük, bu istemi yerine getirirse her ilgili, bu işlemin kendisine tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir.

21/7/1953 tarih ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca takip edilen kamu alacaklarına ilişkin haciz, iflas, konkordato ile verilen süre ve 9/6/1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesi şerhi bulunan

(27) Galip ESMER, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Kazancı Hukuk Yayınları, 5. Baskı, 1990, S.1012

(28) Karaşahin, a.g.e., 2002, s.71

taşınmazlar hariç olmak üzere, tapu siciline yapılan şerhten itibaren iki yıllık sürenin sonunda Müdürlüğe yenilendiği bildirilmemiş olan hacizler, taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin edilir ve durum icra müdürlüğüne bildirilir.(TST md. 69/5)

Ancak, TKGM Tapu dairesi Başkanlığının 11/04/2014 tarih ve 23294678-010.07/74-2727 sayılı Duyurusu ile TST'nin 69. maddesinin beşinci fıkrasının yürütülmesinin durdurulması kararları nedeniyle, tapu siciline yapılan şerhten itibaren iki yıllık sürenin sonunda müdürlüğe yenilendiği bildirilmeyen hacizlerin taşınmaz malikinin istemiyle terkin edilmemesi gerekmekte olup, haciz terkinine ilişkin taleplerde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 110. maddesi gereğince taşınmazlar üzerindeki hacizlere ilişkin icra müdürlüğü ile yazışma yapılarak alınacak cevaba göre işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir.

5. Terkinin Şekli

Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle “terkin edildi” ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imza etmesi ile olur. Eğer hakkın tescilinde harf kullanılmış ise terkininde de aynı harf kullanılır (TST md. 70).

Diğer taraftan, bölünme, birleştirme, taşınmaz kaydının terkin ve aktarılması durumlarında kütük sayfası kapatılır. Bunun için “Sayfa No” sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgiyle, “Mülkiyet” sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kütük sayfasının kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır. Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır. Ayrıca kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz (TST md. 67).

F. Tescilin (Tescil, Düzeltme, Değişiklik Ve Terkin) Kontrolü

Müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi, tescil kontrolünü yapar ancak tescil ve tescili kontrol etme görevleri aynı kişiye birleşemez. Bu durumun istisnası tek personel bulunan müdürlüklerdir.

Tescilde eksiklik ve yanlışlık bulunmaması halinde kontrol görevini yapan görevli, istem belgesinin ilgili sütununa “tescil kontrolü yapıldı” ibaresiyle birlikte adını ve soyadını yazarak imzalar (TST md. 36).

G. İşlem Belgelerin Saklanması

Tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemlere ait ve işlemlerin dayanağı olan belgeler, özenle sraya konulur ve saklanır(TMK md. 1002/2).

Arşivlenecek belgelerin tespiti, elektronik ortamda arşivlenmesi, arşivlemenin usul ve esasları, hangi belgelerin imha edilebileceği ve imha edilme süreleri Genel Müdürlükçe belirlenir (TST md. 83).

TKG'nin 2010/20 sayılı Genelgesi ile Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik Gereği, akitli işlemlerde düzenlenen resmi senetler her yıl tarih ve yevmiye sırasıyla ciltlenerek saklanmaktadır. Yine her taşınmaz mal için bir dosya açılır ve dosya üzerine mahalle veya köyü ile kütük sayfası, ada ve parsel numarası yazılır ve bu işleme ilişkin belgelere birden başlayan numaralar verilerek dosya kapağının iç kısmına hangi belgelerin hangi tarih ve yevmiyeli işleme ait olduğu yazılır.

Taşınmaz mal dosyaları, arşivde her mahalle veya köy itibariyle kütük sayfası numarası sırasına göre dizilir. Bir belge birkaç taşınmaz malla ilgili ise en küçük sayfalı taşınmaz mal dosyasına konulur ve bu belgenin hangi dosyada olduğu diğer dosyalarda belirtilir.

H. Ret Kararları

Türk Medeni Kanunu tapu müdürüne, tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgelerin tamam olmaması durumunda istemi reddetme yetkisi vermiştir (TMK md. 1016).

TST'nin istemin reddedilmesi başlıklı 26. maddesinde, mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve TMK'nın 1011 . maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedileceği ve ret kararı, istem sahibine elden veya 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine tapu müdürlüğünce verilen ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir.

Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. İstem reddi halinde, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz.

1. Ret Kararına İlişkin Şekil Koşulları

Ret kararlarının yazılmasında aşağıda belirtilen şekil koşullarına uygun hareket edilmesi gerekir.

a. Tapu Müdürlüklerince Verilecek Ret Kararları İçin

- Kararın tarihi ve yevmiye numarası,
- İstemin ne olduğu ve kim tarafından yapıldığı,
- Yapılan inceleme,
- Ret gerekçesi ve hukukî nedenler,
- Verilen karar (sonuç).

Ret kararında bulunması gereken zorunlu unsurlardan olup, ayrıca ret kararı ilgili memur ve müdür tarafından imzalanıp kararın her sayfası daire mührü ile mühürlenmelidir.

b. Bölge Müdürlüklerince Ret Kararlarına Yapılan İtirazlar Sonrasında Verilecek Onama/Bozma Kararları İçin

- Kararın tarihi ve numarası,
- İstemin ne olduğu ve kim tarafından yapıldığı,
- Yapılan inceleme,
- Ret gerekçesi ve hukukî nedenler,
- Verilen karar (sonuç).

Ret kararı içeriğinde bulunması gereken zorunlu unsurlardır. Ayrıca, onama/bozma kararında, tarih ve karar sayısının yazılması zorunlu olup, kararın görevli şube müdürü, görevli bölge müdür yardımcısı ve bölge müdürü tarafından imzalanması ve her sayfasının daire mührü ile mühürlenmesi gerekir.

2. İtiraz Süresi ve Süresinde Yapılmayan İtirazlar

TST'nin 26. maddesi uyarınca on beş gün olarak belirlenen itiraz süresinin hesabında kararın ilgilisine tebliğ edildiği gün dikkate alınmaz. İtiraz süresi, son gününe denk gelen çalışma saatinin sonunda, sürenin son gününün resmi tatil gününe rastlaması halinde ise, tatil bitimi başlayan ilk iş günü çalışma saati bitiminde sona erer. Posta yoluyla yapılan itirazlarda postadaki gecikmeler dikkate alınmaz.

Ret kararlarına karşı yapılan itirazı incelemeye yetkili birim tarafından itirazın süresinde yapılmadığı belirlenirse aynı şekil koşullarına bağlı kalınarak *"karar verilmesine yer olmadığı"* şeklinde karar verilir ve bu karar ilgilisine tebliğ edilir.

3. Ret Kararının İçeriği

Müdürlüklerce verilecek ret veya bölge müdürlüklerince verilecek onama/bozma kararlarının gerekçesi ve hukuksal nedeninin mevzuattaki hükümlere ve süreklilik kazanmış yargısal içtihatlarla dayandırılması gerekmektedir. Ayrıca, dayanak madde ya da yargısal içtihatların isteme/itiraza ne şekilde uygulandığına/uygulanması gerektiğine ilişkin müdürlüğün veya bölge müdürlüğünün açık görüşü belirtilecektir.

“Yapılan inceleme” bölümünde inceleme konusu istemin ne olduğu, istemin aşamaları ve gelişim süreci, isteme ilişkin belgelerle birlikte ele alınarak anlatılacaktır. Ayrıca, var ise, isteme ilişkin daha önce yapılan işlemlerin de ilgili birim tarafından açıklaması yapılacaktır.

Tapu müdürlüğü veya bölge müdürlüğünce verilecek ret veya onama/bozma/karar vermeye yer olmadığına ilişkin kararlarda, karara karşı itiraz süresinin Tapu Sicil Tüzüğü 26. maddesi uyarınca on beş gün olduğu, itiraz dilekçesinin, süresi içinde olmak koşuluyla ret/onama/karar verilmesine yer olmadığı kararını veren tapu müdürlüğü/bölge müdürlüklerimizin yanı sıra, kararı veren birime iletmek üzere herhangi bir taşra birimimize (Bölge müdürlükleri, tapu müdürlükleri) verilmesinin yeterli olacağı, bu birimlere yapılan itirazların itirazı inceleyecek yetkili birime yapılmış sayılacağı, on beş günlük itiraz süresinin hesabında tebliğ gününün, posta yoluyla yapılan itirazlarda ise gecikmelerin dikkate alınmayacağı açıkça yazılacaktır.

4. Tebliğ

Karar ilgisine imzalı tebliğ/tebellüğ belgesi düzenlenerek elden veya 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olarak tebliğ edilecektir.

5. İtiraz Yolu

a. İtiraz Mercii

Tapu Müdürlüğünün ret kararına karşı yapılacak itirazı müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğü, bölge müdürlüğünün onama/bozma/karar vermeye yer olmadığı kararına karşı yapılacak itirazı da Genel Müdürlük karara bağlamaya yetkili olup, itirazın, kararı veren birime iletmek üzere herhangi bir taşra birimimize (Bölge müdürlükleri, tapu müdürlükleri) yapılması yeterlidir. Bu birimlere yapılan itirazlar da itirazı inceleyecek yetkili birime yapılmış sayılır. İtiraz süresinin hesabında da ilgili birime yapılan itiraz tarihi dikkate alınır.

b. İtiraz Şekli, Kayıt ve Yapılacak İşlem

İtiraz yazılı olarak yapılacak ve itiraz olunan karar açıkça gösterilecektir. İtiraz dilekçesinin iletildiği birimlerimiz kararı veren birim değil ise, itiraza ilişkin dilekçe bekletilmeden kayda alınacak ve süreli olması nedeniyle en seri vasıta ile karar veren mercie “itiraz” dilekçesi ve varsa ekleri, en geç itiraz başvurusunun teslim alındığı günü takip eden gün mesai saati sonuna kadar faksla ve postayla iletilecektir.

c. İtiraz Bildirimi ve İncelenecek Belgeler

Kararı veren birim kendisine verilen “itiraz” dilekçesi veya diğer birimlerce iletilen itiraz bildirimi ile birlikte aşağıdaki belgeleri hazırlayarak dizi pusulasına bağlamak suretiyle itirazı değerlendirecek birime gönderecektir. Gerek duyulması halinde gerçek durumu ortaya çıkarmaya yardımcı olabileceği değerlendirilen başka belgeler de itirazı inceleyecek birim tarafından karar veren birimden istenebilecektir. Bu bildirim sonrasında itiraza konu edilen isteme ilişkin aşağıda belirtilen belgelerin onaylı örnekleri dizi pusulasına bağlanarak Bölge Müdürlüğüne/Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

- İsteme ilişkin belgeler,
- Ret kararının onaylı örneği,
- Ret kararının ilgisine tebliğine ilişkin belgeler,
- İlgilisince verilen redde itiraz dilekçesi,
- Varsa inceleyen birim tarafından istenilen diğer belgeler.

d. Sonuçlandırma

Yapılan itiraz üzerine istem, belgeler tamamlandıktan sonra Bölge Müdürlüğünce 30 gün, Genel Müdürlükçe de 90 gün içerisinde sonuçlandırılmak zorundadır.

Ret kararları ve bu kararlara itiraz edilmesi sonucunda ilgili birimlerce verilecek onama/bozma/karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararlar yukarıda gösterilen biçim ve içerikte örnekler de dikkate alınarak hazırlanıp sonuçlandırılacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE
AKİT, TESCİL DEĞİŞİKLİK,
DÜZELTME VE TERKİN İÇİN
YAPILAN TALEPLER SONUCU
DÜZENLENEN BELGELER,
İÇERİĞİ VE SİCİLLERİN
SAKLANMASI

I. RESMÎ SENET

Senet bir kimsenin ispat açısından aleyhine delil teşkil etmek üzere düzenlediği belgedir. Senet karşı tarafın imzasını ve iddia eden kişinin iddiasını doğrular nitelikte hüküm taşır. Resmi senet ise, resmi bir makamın katılması ile düzenlenen senettir.⁽²⁹⁾ Resmi senet, resmi bir makam veya memurun katılması ile düzenlenen senetlerdir.⁽³⁰⁾

TBK'nın ilk maddesi; sözleşmenin, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulacağını hüküm altına almıştır. Bir sözleşmenin geçerliliği kanunda aksi öngörülmedikçe hiçbir şekle bağlı değildir. Ancak kanunda sözleşmeler için herhangi bir şekil öngörülmüş ise öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir ve şekle uyulmaksızın sözleşme kurulması halinde sözleşmeler hüküm doğurmayacaktır (TBK md. 12).

TBK'nın taşınmaz satışı ile ilgili 237/1 fıkrasında, söz konusu satışın geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şartı yer almaktadır. Diğer taraftan aynı husus TMK'da da düzenlenerek, "taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır" hükmü getirilmiştir.⁽³¹⁾

22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı TK'nın 26. maddesine göre tapu müdürlükleri tarafından aktifli işlemler sebebiyle hazırlanan resmî senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemek için 10.11.2009 tarih ve 27402 sayılı Resmi Gazetede Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik yayımlanmıştır.

TK'nın 26. maddesi ile resmi senedi, taraflar ile hazırlayan memur ve tapu müdürünün imzalayacağı, Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerince tarafların imzası alındıktan sonra resmi senedi, müdür ve düzenleyen memurun da imza edeceği hükmü getirilmiştir.⁽³²⁾

A. Resmi Şekil

Kanun koyucunun bir yandan akdin sağlamlığını diğer yandan kapsamın belirtilmesi bakımından önemli bulduğu akitleri resmi biçimde bağlamayı uygun bulduğu anlaşılmaktadır. Sözleşmelerin geçerliliğinin şekle bağlı olmasına ilişkin TBK'nın 12/2 fıkrası *"Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz."* diyerek, kanunların belirli şekle bağladığı sözleşmeleri 12/1 fıkrasında belirtilen "sözleşmelerin geçerliliği şekle tabi değildir" kuralının kapsamı

(29) ÖZTAN, a.g.e., 2012, s.215

(30) İMAMOĞLU, a.g.e., 2011, s.33

(31) TMK md. 706/2: Ölümüne bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir.

(32) Kardeşahin, a.g.e., 2002, s.57

dışına çıkarmaktadır.⁽³³⁾

TMK'nın 698. maddesi, taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmelerin resmi şekle tabi olduğunu; 706. maddesi, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı olduğunu; 781. maddesi, İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olmasının, resmi şekilde düzenlenmesine bağlı olduğunu; 856. maddesi, taşınmaz rehininin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmi şekilde yapılmış olmasına bağlı olduğunu; 871. maddesi, sonraki sırada yer alan rehinli alacaklılara boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmelerin geçerliliğinin resmi şekilde yapılmasına bağlı olduğunu, hüküm altına almıştır.

B. Resmi Senet Düzenlenmesini Gerektiren İşlemler ve Görevliler

TK'nın 26. maddesine göre; mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzin hissedarları veya birbirine muttasıl (bitişik) taşınmazların sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o taşınmaz üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen (belirli) bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran (özellikle) istifadesini temin gayesiyle TMK'nın 838.⁽³⁴⁾ maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vaadine mütedair resmi senetler tapu müdürü veya tapu müdürlüğü görevlileri tarafından tanzim edilmektedir.

TST'nin 21. maddesine göre, akdi gerektiren işlemlerde resmi senet düzenlenir ve Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca düzenlenen bu resmi senede tarafların kimlik bilgileri ve ikametgâh adresleri eksiksiz yazılır ve düzenlenen resmi senet memur tarafından, müdür ve tarafların huzurunda okunur. Tarafların imzası alındıktan sonra resmi senedi, müdür ve düzenleyen memur da imzalar ve müdür daire mührü ile kendi imza yerini ve fotoğrafları mühürler.

TMK'nın 706. maddesi taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olmasını, 781. maddesinde irtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olmasını, 856. maddesi⁽³⁵⁾ ise taşınmaz rehininin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliğini, resmi şekilde düzenlenmesine bağlamıştır. Diğer taraftan TBK'nın 237. maddesi taşınmaz satışının geçerli olabilmesini, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şartına bağlamıştır.

(33) ESMER, 1990, s.309

(34) Eski Medeni Kanun md. 753

(35) Tapu Kanununun 26/9.fıkrası; "Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dâhil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu müdürlüklerince tapuya tescil edilir." hükmünde olup bu durumun istisnasını oluşturmaktadır.

C. Resmi Senedin Düzenlenmesi, İçeriği ve İmzalanması

TK'nın 26. maddesi, resmi senet düzenlenmesi gereken işlemlerde resmi senetlerin tapu müdürü veya tapu müdürlüğü görevlileri tarafından düzenleneceğini hüküm altına almıştır. Ancak Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 8/2 fıkrası personel sıkıntısı bulunan yerlerde zorunluluk halinde, tapu müdürünün teklifi üzerine Bölge Müdürünün yazılı onayı alınmak kaydı ile arşiv memuruna da akit hazırlama yetkisi verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Tapu müdürlüğünde 2012/2 sayılı Genelgenin 22. maddesi uyarınca, müdür veya yetkili müdür yardımcısı tarafından havale edilen akitli ve akitsiz işlemlere yönelik talepleri ve yazışmaları ilgili mevzuata uygun olarak hazırlamak, işlemin tamamlanmasından sonra tescilini yapmak uzman, tekniker, teknisyen, araştırmacı, programcı, bilgisayar işletmeni ve memurun yetki, görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

TK'nın 26. maddesinin ikinci fıkrasına göre, illerde bulunan tapu müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri 500'ün altında olan yerlerde, tapu hizmetlerini yürütmek üzere, Genel Müdürlük tarafından yakın il veya ilçelerde görevli tapu müdürü veya görevlendirilen yetkili memura veya memurlara belirli günlerde yetki verilebilir

Resmi senedin içeriği, tapu müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde düzenlenmiştir.

Resmî senette, sözleşmenin konusuna göre ve sözleşmenin varlığı için mutlaka bulunması gereken noktalar (esaslı unsurlar) ile taraflardan her birinin veya tümünün gerekli saydığı ve anlaşmaya varmadıkça akdin oluşmayacağını kararlaştırdıkları noktalar yer alır.

D. Resmî Senedin Şekli ve İçeriği

Su an itibari ile tüm ülke çapında TAKBİS'e geçilmesi sebebi ile Yönetmelik⁽³⁶⁾ gereği tapu müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen akitli işlemlerde, TAKBİS programında yer alan resmî senet kullanılır.

TBK'ya göre bir sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmaları ve sözleşmede yer alan irade beyanlarının karşılıklı olması gerekmektedir. Buna göre tapu müdürlüğünce düzenlenen resmî senette yer alan irade beyanlarının açık olması, kişiden kişiye değişik yorumlanacak kavramlara yer verilmemesi, akdin türüne göre bütün esaslı noktalara yer verilmesi, taraflardan birinin irade beyanında yer alan unsurların her birini, diğer tarafın irade beyanını tam olarak karşılayarak akdin konusuna ilişkin bütün noktalarda

(36) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

tarafaların bilgi sahibi olmalarının ve anlaşmalarının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca işlem esnasında tapu kaydında taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir ve mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlem yapılmasının istenip istenilmediği sorulur. Mevcut sınırlama ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmazı sınırlayan hak ve yükümlülükler resmî senede doğru ve tam olarak yazılarak, bunların kabul edildiğine dair beyan alınır. Ancak yukarıdaki bölümler de değinildiği üzere kanunen resmî senede, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şart yazılamaz. Tüm bu hususların sağlanması durumunda resmi senet düzenlenebilir.

Diğer taraftan geçmiş emlak vergisi borcundan tarafların müteselsilen sorumlu oldukları hususuna, yurtiçinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiği ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğinin, bildiklerine ilişkin tarafların kabullerini içeren açıklamalara resmî senedin akit metni bölümünde yer verilir.

Müdürlük görevlilerince düzenlenen resmi senede tarafların son altı ay içerisinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde, renkli, vesikalık, orijinal ve kişiyi açıkça teşhis edebilecek nitelikteki fotoğrafları yapıştırılır.⁽³⁷⁾

Talebe yönelik işlem hazırlandıktan ve işlemle ilgili resmi senet düzenlendikten sonra müdür ve/veya görevlendirilen personel, akdin imzalanmasından önce işlemle ilgili tüm belgeleri kontrol eder. İşlemi hazırlama görevi ile işlemi kontrol etme görevi aynı kişide birleşemez. ⁽³⁸⁾ Kontrol akabinde işlemde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa kontrol işini yapan personel resmî senedin “işlem kontrolü yapıldı” sütununa adını, soyadını yazarak imza eder. İşlemde eksiklik ve yanlışlık tespit edilmiş ise, bunlar giderilmeden akdin imzalanması aşamasına geçilmez.

Bu koşulların sağlanması halinde ise düzenlenen resmî senet hazırlayan görevli tarafından, müdür ve/veya görevlendirilen memur, taraflar ile hazır bulundurulmuş tanıklar ve tercüman huzurunda yüksek sesle, herkesin anlayacağı şekilde okunur ayrıca taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler.

Tarafların resmî senetteki imza yerine el ile “okudum” ibaresini yazmaları kuraldır fakat imza kullandıkları halde, kendi el yazıları ile “okudum” ibaresini yazamayan kişilerin resmi senet üzerine imzaları “okundu” ibaresi yazılmak suretiyle alınır ancak bu durumda, akitte iki tanık bulundurulur ve resmî senedin uygun bir yerine “Taraflar ve tanıkların huzurunda resmî senet okunmuştur” ibaresi yazılarak taraflar ve tanıklarca ayrıca imzalanır. Diğer taraftan

(37) Tüzel kişileri temsil eden yetkililerden fotoğraf istenmez. Ancak, tüzel kişilerin temsilcilerinin verdikleri vekâletnamelere dayalı temsilde fotoğraf aranır.

(38) Önemli: Bu husus resmî senet düzenleme yetkisine sahip tek personel bulunan tapu müdürlüklerinde uygulanmaz.

“Okudum” ibaresini yazamayanların imzaları yanına ayrıca parmak izi de alınır (Yönetmelik md.19).

Resmî senede “okudum” ibaresinin yazdırılmasından sonra, aynı mürekkepli kalemle taraflar imza yerlerini ve karşılıklı olarak aynı anda birbirlerinin fotoğraflarının üzerlerini imzalarlar.⁽³⁹⁾ Tarafların imzası alındıktan sonra resmî senedi, müdür ve/veya görevlendirilen memur ve düzenleyen görevli de imza eder. Ayrıca tapu müdürü olarak görev yapanlar veya müdürlük görevine vekâlet edenler resmî senedi onaylayarak akdi gerçekleştirir. Tapu müdürünün yetki vermesi halinde ise görevlendirilen memur onaylayarak akdi gerçekleştirir.⁽⁴⁰⁾

Söz konu işleme ait tescilin yapılmasına müteakip tescili yapan görevli, resmi senedin ilgili bölümünü “Tescil tarafımdan yapılmıştır” cümlesinin altına adını, soyadını yazarak imza eder ve müdür ve/veya görevlendirilen personel, tescil kontrolünü yapar. Tescil görevi ile tescili kontrol görevi aynı kişide birleşmez.⁽⁴¹⁾

Tescilde eksiklik ve yanlışlık bulunmuyorsa, kontrol işini yapan personel resmî senedin ilgili sütununa “tescil kontrolü yapıldı” ibaresiyle birlikte adını, soyadını yazarak imza eder. Tescilde eksiklik ve yanlışlık tespit edilmiş ise, TST hükümlerine göre hareket edilir. Resmî senetlerin basımı, resmi senetlerin şekillerini belirleme ve değiştirme yetkisi Genel Müdürlüğe aittir. Bu belgelerin başka yerlerde izinsiz basılması ve çoğaltılması yasaktır.

Resmî senetler her yıl tarih ve yevmiye sırasıyla ciltlenerek saklanır ve imha edilemez.⁽⁴²⁾ Tapu sicilleri, tapu dairesi dışına çıkarılamaz. Devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, onaylı örnekleri verilir. Ancak, mahkemelerce veya yetkili resmi merciler tarafından sicil veya belgelerin aslı istenildiği takdirde, örnekleri müdür tarafından tasdik edilip, iade edilmek üzere imza karşılığında asılları verilir.

Resmî senette irade beyanlarının açıklandığı bölümün veya diğer sütunlarından birinin yetersiz kalması veya fotoğrafları yapıştırarak yer kalmaması durumlarında sadece dolan sütunlar için yeni resmî senede geçilir. Her sayfaya, sayfa numarası verilerek önceki sayfanın devamı olduğu gösterilir.

Buna göre resmi senette bulunması gereken unsurları sıralayacak olursak⁽⁴³⁾;

(39) İmzanın veya parmak izinin fotoğrafı tanınmayacak hale getirmemesine özen gösterilmelidir.

(40) Resmî senet birden fazla sayfeden oluşuyor ise, resmi senedin her sahifesi akde katılan ve akit huzurunda yapılan kişiler tarafından ayrı ayrı imzalanır.

(41) ÖNEMLİ: Bu husus resmî senet düzenleme yetkisine sahip tek personel bulunan tapu müdürlüklerinde uygulanmaz

(42) Ayrıca Genel Müdürlük resmî senetleri elektronik veri tabanında arşivlemeye yetkilendirilmiştir.

(43) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

- Gerçek kişi olan tarafların akde bizzat katılmaları halinde, bunların kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, fotoğrafları, tebligata esas adresleri ve imzaları,
- Gerçek kişi olan taraflar yapılacak işlemde temsil ediliyorsa, kanunî veya akdî temsilcilerinin ve temsil olunanın kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları ve temsilcinin fotoğrafları, tebligata esas adresleri ve imzaları,
- Ticaret şirketlerinin unvanları, kayıtlı oldukları ticaret sicil memurluğu ve ticaret sicil ve vergi numaraları, bu şirketleri temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları,
- Vakıfların unvanları ve vakıf sicil numarası, derneklerin unvanları ve dernek tescil numaraları ile bu tüzel kişileri temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları,
- Akit sırasında hazır bulundurulmuş ise, tanıkların veya tercümanın kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları,
- Resmî senedi hazırlayan, onaylayan, tescili yapan, akit öncesi ve tescil sonrası kontrolü yapan görevlilerin adları, soyadları, unvanları ve imzaları,
- Taşınmazı tanımlayan bilgiler (taşınmazın mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, var ise bağımsız bölüm numarası, yüzölçümü, hissesi, cinsi, sınırı, tapu kaydının cilt ve sayfa numaraları),
- Taşınmazı kısıtlayan hususlara ilişkin bilgiler (irtifak hakları, taşınmaz yükü, taşınmaz rehni, şerhler, beyanlar),
- Taşınmazın kayıtlı değeri veya emlak vergisi değeri ve/veya taşınmazın devri veya bir hakkın tesis ve devri için taraflar arasında kararlaştırılan bedel⁽⁴⁴⁾,
- Tarafların işlemlere ilişkin irade beyanları,
- Tarafların kanunî yükümlülükleri kabulüne ilişkin açıklamaları,
- Tasarrufi işleme yönelik tescil talebini içeren irade beyanları,
- Resmî senedin düzenlenme yeri ve tarihi,
- Yevmiye tarihi ve numarası ile yevmiye saat ve dakikası,
- Tapu harcı, damga vergisi ve döner sermaye ücretine ilişkin bilgiler,
- Zorunlu deprem sigortası poliçesi düzenlenmesi gereken durumlarda, sigorta poliçesinin düzenlendiği sigorta şirketinin unvanı, poliçe tarihi ve numarası,
- Tapu senedi ve/veya ipotek belgesini teslim alanın adı, soyadı ve imzası,
- TK'nın 26. maddesinin beşinci fıkrasına göre yetki devri yapılması halinde, yetki devrine ilişkin belirtme ve imza yer alır.

(44) TKGM, Tasarruf(Tapu) Dairesi Başkanlığı, 11.03.1999 tarih ve 074/1-597 sayılı Talimat

İpotek işlemlerinde, şekli⁽⁴⁵⁾ Genel Müdürlükçe belirlenmek şartıyla kredi veya borç sözleşmesi şartlarının matbu resmî senet örneğine yazılması hususunda bankalara yetki verilebilir. Ticaret şirketlerinin bu yöndeki talepleri de Genel Müdürlükçe değerlendirilerek izin verilebilir. İzin verilen hallerde, resmî senedin şekil şartlarını taşıyan sözleşme içerisinde, taşınmaz malın tanımından sonra “DİĞER SAYFA/SAYFALARDA YAZILI BULUNAN ŞARTLARLA LEHİNE İPOTEK TESİS ETTİĞİNİ” ibaresi yazılarak ve ipotek alacaklısının temsilcisi veya vekilinin ipoteğin aynen kabul edildiğine ilişkin beyanı ile birlikte resmi senet tebligat bölümünün yazılarak metin kısmının sona erdirilmesi vebirinci sayfaya alacaklı yada temsilcilerince derece, faiz, bedel, müddet, kredi türü vb. ibarelerin yazılması istemlerinin kabul edilmemesi gerekir.⁽⁴⁶⁾

II. TAPU SENEDİ

TK'nın 27/1. fıkrası “Tapu sicil muhafız veya memurları tarafından yapılan resmi senetlere iki tarafın ve tapu senetleriyle akde müstenit olmayan iktibaslarda kayıt sahibinin 6x4 büyüklüğünde ve mümkün olan yerlerde fotoğrafları yapıştırılır. Bu imkanı idare heyeti tayin eder. Tapu sicil muhafızları veya memurları da küçüklük ve sair makbul mazeretleri göz önüne alabilirler.” hükmünde olup yine TST'nin 85. maddesi, tapu dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen istem belgesi, resmi senet, tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneğinin, müdür tarafından hak sahiplerine verileceğini düzenlemiştir.

Tapu senedi sadece malike verilen ve taşınmazın sicilde kayıtlı özelliklerini gösteren bir tasarruf belgesidir. Tapu senetlerini düzenleme ve malikine verme yetkisi sadece Tapu ve Kadastro idaresine aittir.

Tapu senedinde; taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle/ köy, ada ve parseli; taşınmazın niteliği, yüzölçümü (arsa payı, bağımsız bölüm numarası), taşınmazın edinim sebebi, tarihi ve yevmiesi; taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütük bilgileri ve malikin fotoğrafı gibi bilgiler ile senedi onaylayan tapu müdürünün imzası ve müdürlük mührü ile “Siciline uygundur” ve “Mülkiyetten gayri ayni haklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.” ibaresi yer alır.

Yönetmeliğin⁽⁴⁷⁾ 7/1- n bendi resmi senette bulunması gereken hususların arasında tapu senedi ve/veya ipotek belgesini teslim alanın adı, soyadı ve imzasını da saymıştır.

(45) TKGM'nin 06.03.2013 tarihli ve 1894 sayılı makam oluru ile bankaların işlemlerinde hazırlayacakları resmi senetlerin şekil esasları belirlenmiştir.

(46) TKGM, 18.08.2008 tarihli ve 3710 sayılı Genel Duyurusu

(47) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

III. İPOTEK BELGESİ

TMK'nın 882 maddesinin 2. ve 3. fıkraları "Tapu memuru istem üzerine alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verir. Sadece tescilin yapıldığını ispata yarayan bu belge kıymetli evrak niteliği taşımaz. Tescilin yapıldığının sözleşme üzerine yazılıp onaylanması, ipotek belgesi yerine geçer."

Tapu kütüğündeki veya kat mülkiyeti kütüğündeki mevcut bilgilerden şerhler, hak ve mükellefiyetler, beyanlar ve rehinler hanelerindeki bilgiler dışındaki diğer bilgiler ile ipoteğin mahiyeti, bedeli, para birimi, süresi, derecesi, (varsa) sırası, faizi, kayıt tarihi, yevmiye numarası, alacaklının adı, soyadı, baba adı, borçlunun adı, soyadı, ve baba adı (ipotek borçlusu aynı zamanda taşınmaz maliki değil ise, ipotek borçlusu hanesine, taşınmaz maliki ile birlikte belirtilerek ipotek borçlusu) ipotek belgesine yazılır.⁽⁴⁸⁾

IV.BİLGİ FORMLARI VE DİĞER BİLDİRİMLER

A. Harç Ve Vergiye İlişkin Bilgi Formları Ve Bildirimler

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı ile TKGM arasında 09.11.2007 tarihinde imzalanan protokolde; tapu müdürlükleri tarafından kağıt ortamında düzenlenerek gönderilmesi gereken 1 ve 2 No.lu formların Gelir İdaresi Başkanlığına elektronik ortamda aktarılması hususu düzenlenmiş ve anılan protokolün Formların Elektronik Ortamda Transferi başlıklı 4. maddesinin son paragrafında "Tüm Müdürlüklerin TAKBİS sistemine dahil edilerek tüm kayıtlar için Web Servisin sağlanmaya başlanması ile birlikte bütün tapu müdürlüklerinin 1 ve 2 No.lu form düzenleme ve gönderme zorunlulukları ortadan kaldırılacaktır." ifadesi yer almıştır. 02.05.2012 tarihi itibarı ile tüm tapu müdürlükleri TAKBİS sistemine dâhil edilmesi nedeni ile 1 ve 2 No.lu Bilgi Formları Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına elektronik ortamda gönderilmektedir.⁽⁴⁹⁾

7338 sayılı Veraset Ve İntikal Vergisi Kanununun 19/2 fıkrası uyarınca tescil tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde sonucu ilgili vergi dairesine bildirilmek üzere, intikal eden taşınmazların tescil işlemi, veraset ve intikal vergisinin tahakkuku beklenmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan taşınmaza isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edilemez. Tapu memurları vergi dairesince verilmiş ilişik kesme belgesi olmaksızın devir ve ferağı

(48) Karaşahin,2002, s.80

(49) TKGM, 18.08.2008 tarihli ve 3710 sayılı Genel Duyuru

işlemi yapamazlar, aksi halde verginin ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar.Genel Müdürlüğün 1.3.2013 tarih, 2013/9 (1746) sayılı Genelgesinde veraset ve intikal vergisi konusu teferruatıyla irdelenmiş olup, anılan genelgede '*İdaremizin bir dahli olmaksızın gerçekleştirilen izale-i şüyu satışları, cebri satışlar, ihale satışları, mahkeme kararı gibi tescilsiz edinim yöntemlerinde, İdaremizin Veraset ve İntikal Vergisi(VİV) ilişkisini kestirme görevi bulunmamakla birlikte, eğer taşınmazın kaydında işlemi yapan idarece gözetilmeyen VİV varlığının saptanması halinde İdaremiz gecikmeksizin işlem tesis ve tescil etmekle yükümlü tutulduğu için, işlemin yevmiyeye alınmasından sonra mahalli maliye kuruluşuna konuya ilişkin bilgi verilmesi ile yetinilmelidir.*' denilmektedir.

B. Tapu İstatistik Cetveli

Tapu istatistik bilgilerinin 09/06/2010 tarih 2180 sayılı Tapu Dairesi Başkanlığının yazısında aylık olarak alınacağı belirtilmiş olup müdürlüklerin istatistikleri otomatik olarak sistemden alınacağından istatistikleri gönderme aşamasında müdürlükçe herhangi bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

C. Yabancı Uyruklular İle Dışarıda Yerleşik T.C. Uyruklular Bilgi Formu

TAKBİS'e geçmiş müdürlükler için yabancı gerçek ve tüzel kişilere ait verilerin TAKBİS üzerinden alınması uygulamasına geçildiğinden, bu müdürlüklerdeki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz tasarrufları sonucunda 13/04/2005 tarih ve 1601 sayılı genelge doğrultusunda bilgi formu doldurulması uygulamasına son verilmiştir. ⁽⁵⁰⁾

V. DÜZENLENEN BELGELERİN GÖNDERİLMESİ

TST'nin 83. maddesi "*Arşivlenecek belgelerin tespiti, elektronik ortamda arşivlenmesi, arşivlemenin usul ve esasları Genel Müdürlükçe belirlenir.*" hükmündedir. Bu konuda Genel Müdürlüğün 28.3.2013 tarihli ikinci nüsha (suret belgeler) konulu ve 21.6.2013 tarihli Makam Oluru ile "1) 3402 sayılı Kadastro Kanunun 47/D maddesi gereğince çıkarılan Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 26/6 maddesi gereği, bundan sonra kadastro müdürlüklerince yapılacak olan (tesis kadastro, afet kadastro, 2/B, 22/A vb.) kadastro çalışmaları sonucu düzenlenecek olan ikinci nüsha tapu kütüklerinin basılı ortamda üretilmeyerek,TAKBİS veri tabanında elektronik ortamda tutulmasını,2) TAKBİS veri tabanında tapu senedi, ipotek belgesi ve ipotek terkin cetvelinin mevcut olması ve e-arşiv

(50) TKGM, 09/03/2012 tarih ve 367 sayılı Makam Oluru

modülünde tüm tapu müdürlükleri için ayrı ayrı görüntülenebilmesi nedeniyle ayrıca ikinci nüsha tapu senedi, ipotek belgesi ve ipotek terkin cetvellerinin çıktılarının alınmaması ve merkez/bölge arşivlerine gönderilmemesi, tescillerinin TAKBİS ekranı üzerindeki tapu senedi ve ipotek belgesine göre yapılması” şeklinde düzenlendiğinden artık ikinci nüsha (suret) belgelerin arşivlenmesi TAKBİS ekranı üzerinde yapılarak kırtasiyecilik bu hususta ortadan kaldırılmıştır.

VI. SİCİLLERİN SAKLANMASI

TMK'nın 997. maddesi taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulacağını, tapu sicilinin, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile planlardan oluştuğu, sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı sicillerin tüzükle belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

TMK'da ayrıca tapu işlemlerinin dayanağı olan belgelerin, özenle sıraya konulacağını ve saklanacağını, sicilin tutulmasından dolayı devleti sorumlu olduğunu düzenlemiştir. Diğer taraftan Türk Medeni Kanunu tapu sicilinde kayıtlı bir hakkın içeriğini, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirleneceği ifade etmiştir.

TST'nin 82. maddesi tüzükte yazılı ana ve yardımcı siciller⁽⁵¹⁾ ile defterlerin özenle saklanacağını ve imha edilemeyeceğini, resmi senetlerin her yıl tarih ve yevmiye sırasıyla ciltlenerek saklanacağını, 84. Maddesi tapu sicillerinin, tapu dairesi dışına çıkarılamayacağı, devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, onaylı örnekleri verileceğini, mahkemelerce veya yetkili mercilerce sicil veya belgelerin aslı istenildiği takdirde, örnekleri müdür tarafından tasdik edilip, iade edilmek üzere imza karşılığında asıllarının verileceğini düzenlemiştir.

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 2. maddesinin a bendi ile devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlanması görevi TKGM'ye verilmiştir.

(51) Ana siciller: Tapu kütüğü, Kat mülkiyeti kütüğü, Yevmiye defteri, Resmi belgeler (resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri), Plan; Yardımcı siciller: Tapu Envanter Defteri, Aziller sicili, Düzeltmeler sicili, Kamu orta malları sicilidir.

YEDİNCİ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNİN ÖRNEKLERİ
İLE BİLGİLERİN “İLGİLİ” KİŞİ VE
KURULUŞLARA VERİLMESİ

İlgili Genelge ve Duyurular

*2001/11

*2012/10

*Tapu Dairesi Bşk.lığının 12.11.2012 t. 25-9357 sayılı Duyurusu

[4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 1020. maddesi kapsamında Aleniyet(=Açıklık) İlkesinin uygulanması]

I. ALENİYET İLKESİ VE “İLGİ” KAVRAMI

Tapu sicili, TMK'nın 7. maddesinde düzenlenen, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturan resmi sicillerdendir. Devlet memurları tarafından kanundan doğan yetkiye dayanılarak tutulur. Yani, devletin yerine getirdiği bir kamu hizmeti sonucunda tapu sicili oluşur. Ancak TMK dışında kalan düzenlemeler [Tapu Sicili Tüzüğü, Tapu Kanunu vb.] kamu hukuku nitelikli olduğundan tapu sicili özel hukuk ve kamu hukuku tarafından düzenlenen karma nitelikli bir sicildir⁽⁵²⁾.

Dar anlamda tapu kütüğünü ifade etmekle birlikte kütüğü tamamlayan kayıt ve belgeler de geniş anlamda tapu sicilini oluştururlar⁽⁵³⁾.

TMK 997 ilâ 1027. maddeleri arasında düzenlenen tapu sicilinin unsurları da ayrıca TST 7. maddede sayma yoluyla;

A. Ana Siciller

- a. Tapu kütüğü,
- b. Kat mülkiyeti kütüğü,
- c. Yevmiye defteri,
- ç. Resmi belgeler (resmi senet, mahkeme kararları ve diğerleri)
- d. Plân.

(52) Süleyman SAPANOĞLU, “Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu”, s.17, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

(53) SAPANOĞLU, a.g.e. sf. 21

B. Yardımcı Siciller

- a. Aziller Sicili,
- b. Düzetmeler sicili,
- c. Kamu orta malları sicili,
- ç. Tapu envanter defteri,

olarak belirtilmiştir. TST 12. maddede ise sicillerin elektronik ortamda tutulması halinde TAKBİS'te yer alan bilgilerin tapu sicili olarak kabul edileceği, yani mevcut kütüklerin söz konusu halde kullanılmasının sona erdireleceği anlaşılmaktadır.

Taşınmaz hukukunun en önemli ilkelerinden birisi tapu sicilinin aleni olmasıdır. Tapu Sicilinin Açıklığı (Aleniyeti), TMK 1020. maddesinde;

“Tapu sicili herkese açıktır.

İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.” şeklinde düzenlenmiştir. Ayrıca 1017. maddesi, “... Sicildeki kaydın bir örneği isteyen ilgiliye verilir...” TST'nin 85. maddesinde: *“Tapu, dairesinde akitli veya akitsiz işlemlerle ilgili olarak düzenlenen istem belgesi, resmi senet, tapu senedi veya ipotek belgelerinin birer örneği, müdür tarafından hak sahiplerine verilir. İlgilisinin istemi halinde de tapu sicilini oluşturan bilgi ve belgelerin örneği verilir.”*

Aynı haklar eşya üzerinde var olup bu eşyanın üzerinde bir hak olarak herkese karşı ileri sürülme kabiliyetini haizdirler. Taşınmazlardaki aynı hakların aleniliği iki ayrı ancak birbirini tamamlayan şekilde olmaktadır: Maddi alenilik ve şekli alenilik. Maddi alenilik, tapu sicilinde tescille şekil kazanmış ve aynı hakkın bu görünüşünün arkasındaki gerçek hak durumunu ortaya koymasındır. Şekli alenilik ise TMK. 1020. maddesi ile ifadesini bulan “Tapu Sicilinin Aleniliği İlkesidir”⁽⁵⁴⁾

Bir taşınmazın aidiyetinin, herkese karşı ileri sürülebilir olması ve herkes tarafından bu hakka saygı duyulması, hakkın kabul edilmesi gerekir. Bu çerçevede tapu sicili mülkiyet hakkı için 3. kişilere karşı aleniyeti sağlayan en önemli araçtır. Tapu Sicili, taşınmazlar üzerindeki haklara karine teşkil eder ve taşınmazlar için taşınırlarda zilyetliğin gördüğü benzer görevleri ifa eder. TMK 992. maddesi birinci fıkrası;

“Tapuya kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından yalnız adına tescil bulunan kimse yararlanır.” şeklinde düzenlenmiş olup TMK 997. madde ikinci

(54) Tülin KILIÇ, “Tapu Sicilinin Aleniyeti, Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşılması, Uygulamadaki Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s.1, 2011.

fıkra ile de tapu sicilinin hangi unsurlardan oluştuğu belirtilmiş ve son fıkrada da yardımcı sicillerin tüzükte belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

Eski Medeni Kanunda ilgisini inanılır kılma yerine “ispat etme” ön şartı getirilmiş iken İsviçre Medeni Kanunundaki (ZGB) değişikliklere paralel olarak Türk Medeni Kanun ile “ilgisini inanılır kılma” ön şartı getirilmiştir.

Ticaret Sicili dışındaki diğer resmi sicillerde de olduğu gibi tapu sicilindeki “alenilik ilkesi”, her isteyen (tapu) sicilindeki kayıtları inceleyebileceği anlamına gelmez. Kanuna göre bir kimsenin bir taşınmaz ile ilgili olup olmadığının takdiri tapu müdürüne/memuruna verilmiş bir yetki şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Çünkü bu konuda belirli bir ölçüt belirlemek ya da kazuistik bir tespit yapmak mümkün değildir.⁽⁵⁵⁾ Tapu müdürü tapu sicilini incelemek, bilgi ve örnek almak amacıyla gelen bir kimsenin bu kaydı incelemesinde korunmaya değer hukuksal bir yararı/menfaati olup olmadığına bakacaktır.

Tapu müdürlüğüne, genelde haciz koydurmak için alacaklıların sıkça başvurduğu görülmektedir. Hakkında icraî takibat yaptırmak isteyen alacaklının borçluya ait taşınmaz bulunup bulunmadığını araştırmak istemesi halinde, bu kimseler taşınmazla ilgisiz kabul edilmeli, bilgi verilmemeli, icra daireleri yolu ile soru konusu etmeleri istenmelidir. Belge ve kayıt örneği ancak tapu sicilinde hak sahibi görünen kimselere veya temsilcilerine, mevzuat hükümleri gereğince görevleri nedeniyle kurumlara ve resmi görevlilere verilebilir.

Aleniyet konusu kişi ve kurumlara göre değişik şartlar taşımakta olup hepsinde kanunen ya da korunmaya değer bir ilginin varlığının arandığı, bu bağlamda TMK. 1020. maddesi paralelinde bir düzenleme yapıldığı anlaşılmaktadır.

Bilgi ve belge örneği isteme talebi tapu müdürlüğüne hitaben yazılmış bir dilekçe ile yapılmalıdır. Tapu müdürlüğü kanunlarda ve tüzükte belirtilen istisnalar dışında yazılı istem olmadıkça hiç bir işlem yapamaz (TST 16. madde). Talep sahibinin başvuru belgesine imzası alınarak da istem yazılı hale getirilebilir.

II. AVUKATLARIN TAPU SİCİLİNİ İNCELEMELERİ VE BELGE İSTEMLERİ⁽⁵⁶⁾

1136 sayılı Avukatlık Kanununun 2. maddesi 3. fıkrası “Yargı organları, emniyet makamları, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile kamu iktisadi teşebbüsleri, özel ve kamuya ait bankalar, noterler, sigorta şirketleri ve vakıflar avukatlara görevlerinin yerine getirilmesinde yardımcı olmak zorundadır. Kanunlarındaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu kurumlar avukatın

(55) Nuri ERİŞGİN, “Tapu Sicilinin Aleniliği İlkesi” (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s. 102a, Ankara, 1989 ; Mehmet KILIÇ, “Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicili” (Yayınlanmamış Doktora Tezi), s. 123, Ankara, 2005

(56) TKGM, 2001/11 sayılı Genelge

gerek duyduğu bilgi ve belgeleri incelemesine sunmakla yükümlüdür. Bu belgelerden örnek alınması vekâletname ibrazına bağlıdır...” hükmündedir.

2001/11 sayılı Genelgemiz kapsamında kamu görevi ifa eden avukatların vekâletname ibraz etmeden yazılı olarak talepte bulunması koşuluyla (idarece istem belgesi düzenlenerek) bir memur huzurunda tapu sicilini inceleyebilmeleri ve görevleri sırasında kendilerine kolaylık sağlanması gerekir.

Ancak, avukatların tapu sicilinden örnek istemeleri halinde vekâletname ibraz etmeleri zorunlu olup (belge örneği istemlerinde ilginin saptanması gerekmektedir.) gerekli harç ve vergilerin vs. tahsilini müteakiben yetkili kılındığı kadarıyla belge örneklerinin verilmesi mümkün bulunmaktadır.

Avukatların vekâletname ibraz etmeden yazılı (idarece istem belgesi düzenlenerek) olarak gerçek ve tüzel kişiler adına taşınmaz mal ve hak kaydı olup olmadığının sözlü olarak bildirilmesini istemeleri ve bu bilgilerin sözlü olarak verilmesi, avukatların vekâletname ibraz etmeden tapu sicilini incelemeleri kapsamındadır. Avukatlık, kamu hizmeti ve serbest bir meslektir. Tüm kamu kurum ve kuruluşları ve bu bağlamda tapu sicil ve kadastro müdürlükleri, avukatların görevlerinin yerine getirilmesinde onlara yardımcı olmak zorundadır. Kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, kurumlar avukatın gerek duyduğu bilgi ve belgeleri incelemesine sunmakla yükümlüdür. Bu belgelerden örnek alınması vekâletname ibrazına bağlıdır.⁽⁵⁷⁾

III. MAHKEMELER, CUMHURİYET BAŞSAVCILARI İLE ÖZEL KANUNLARI VE TÜZÜKLERİ GEREĞİ GÖREVLİ VE YETKİLİ KİŞİLERİN SUÇ ARAŞTIRMA VEYA SORUŞTURMA KAPSAMINDA BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ İLE KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ ⁽⁵⁸⁾

Tapu sicilleri, ana ve yardımcı sicillerle resmi belgelerden oluşur ve kamunun menfaatleri için düzenli tutulmaları gerekir. Kamu menfaatleri ile ilgili olan bu siciller Genel Müdürlük birimleri dışına çıkarılamaz. Devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, onaylı örnekleri verilir. Ancak, mahkemeler veya yetkili resmî merciler tarafından sicil veya belgelerin aslı istenildiği takdirde, örnekleri müdür tarafından tasdik edilip, iade edilmek üzere imza karşılığında asıllar verilir. Onaylı örnek belgeler, asılları iade edilene kadar özenle saklanır (TST md. 84.). Çünkü bu siciller tapu dairesi dışına çıkarıldığı takdirde; üzerinde pek çok suistimal, hukuki dayanaktan yoksun tescil ve

(57) Halil İbrahim KARAŞAHİN, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, Tıbyan Yay. (Genişletilmiş 2. Baskı) İzmir, 2002, s.87-88

(58) TKGM, 2001/11 ve 2012/10 sayılı Genelgeler

terkinler yapılabilme tehlikesi vardır. Bu durum o sicilde yazılı yüzlerce hak sahibini mağdur edebilir.

Resmi kurum temsilcileri de tapu sicilini görevleri nedeniyle ve sadece görev kapsamında inceleyebilir, örnekler alabilirler. Ancak bu hususa ilişkin görevlendirilme yazılarını tapu müdürlüğüne göstermeleri gerekir. Özel hukuk tüzel kişileri adına tapu sicilini inceleme yetkisi ise yetki belgelerinde belirtilen temsilcilerine veya bu temsilcilerce yetkilendirilmiş kişilere aittir.

Tapu müdürlüklerinden mahkeme, icra mahkemesi, icra (ve iflas) müdürlüğü ve savcılık gibi adli makamlarca istenecek bilgi ve belgelerin bu makamlara verilmesi herhangi bir harç ve vergiye tabi değildir. Diğer kurum ve kuruluşların muafiyet kapsamında olup olmadığının beyan edilmesi halinde ilgili kanun hükmü uyarınca harç alınmadan bilgi ve belge istemlerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.

Taşınmaz mal davaları nedeniyle idaremizden istenilen bilgi ve belgelerin en kısa süre içerisinde talepte bulunan mahkemelere,

- 3628 sayılı Mal Bildiriminde Bulunulması, Rüşvet ve Yolsuzluklarla Mücadele Kanunu uyarınca anılan kanun kapsamında soruşturma yapan Cumhuriyet Başsavcıları ile soruşturmaya görevli kılınan müfettişlere, kontrolörlere, denetmenlere ve muhakkiklere,
- 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince Vergi Müfettişleri, Gümrük ve Ticaret Müfettişleri, Bankalar Yeminli Murakıpları, Hazine Kontrolörleri, Sigorta Denetleme Uzman ve Aktüerleri, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanlarına,
- 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 5/3(a) maddesi ile 9/2 maddesine göre yürürlüğe konulan Teftiş Kurulu Yönetmeliğinin 13 . maddesi gereğince Genel Müdürlüğün müfettişleri ve müfettiş yardımcılara,
- 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun gereğince ön inceleme yapan görevlilere,

Yazılı olarak talepte bulunmaları halinde bilgi ve belge örneklerinin verilmesi mümkündür.

Tapu sicili dışında da ayrıca, NK, Bankalar Kanunu ve Vergi Usul Kanununda yer verilen hükümlerle bilgi ve belgelerin kanunen açıkça yetkili kılınan mercilerin dışında üçüncü kişilere açıklanmasını engelleyici ve hangi bilgi ve belgelerin bu kapsamda olduğunu gösteren sınırlamalar getirilmiştir.

Diğer bazı kanunlarda idareye, üçüncü kişilere ve hatta yargı mercilerine bazı bilgi ve belgeleri vermekten imtina hakkı tanınmış, bu hakkın kullanımı ilgili kanunlarda ayrı ve farklı

şartlara bağlanmıştır.

Yukarıda açıklanan şartlar dahilinde, kamu kurum ve kuruluşlarının Kanun veya yerine getirdiği hizmetin gereği olarak imzalanacak protokol ile tapu sicili bilgilerine erişiminin elektronik ortamda sağlanması TST'nin 14. maddesi ile mümkün hale gelmiştir. Benzer şekilde gerçek kişiler için de sözleşme imzalanması halinde taşınmaz maliki ve hak sahipleri, sözleşmedeki şartlar dahilinde taşınmaz bilgilerine elektronik ortamda erişebileceklerdir. Söz konusu maddeye göre; *“Mahkemeler, Cumhuriyet başsavcılıkları, icra ve iflas müdürlükleri ile kamu kurum ve kuruluşlarının görevleriyle ilgili taşınmaz verilerine erişimi protokol düzenlenerek sağlanabilir. Erişim hakkına sahip kuruluşlar, taşınmaz ile ilgili verileri TAKBİS üzerinden alırlar. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile taşınmaza ilişkin konularda faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler, kendi işleriyle sınırlı olmak üzere, düzenlenecek protokol kapsamında gerekli verilere erişebilirler. TAKBİS üzerinden sorgulama yapılabilmesi için, Genel Müdürlük tarafından belirlenecek sözleşme imzalanır. Bu sözleşmede, erişimin türü ve şekli, erişim kontrolü, verilerin kullanım amacı, üçüncü kişilere kullandırılmasına ilişkin sınırlamalar ve amacı dışında kullanımın sonuçları yer alır. Taşınmaz malikleri ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar, düzenlenecek sözleşme şartları dahilinde verilere erişebilirler. Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazın tanımlayıcı bilgileri herkes tarafından sözleşme şartları kapsamında sorgulanabilir. Verilere erişim hakkının kötüye kullanılması hâlinde, özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, TAKBİS'e erişim derhâl durdurulur. TAKBİS verilerine erişime ilişkin döner sermaye katılma payını ve bunun istisnalarını belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.”*

IV. YARGI KARARLARI BAKIMINDAN ALENİYET İLKESİNİN KAPSAMI

“İlgi” kavramının muğlak/belirsiz olması uygulamada hem vatandaşları hem de tapu memurlarını (TMK 1007 madde sorumluluğu) sıkıntıya sokmaktadır. “İlgi” her ne kadar hukuken korunmaya değer menfaat olarak söylenegelse de bu kavramın içinin doldurulması gerektiği açıktır.

Mevcut düzenlemeler ışığında konuyu ele aldığımızda, esasında, kanun koyucunun da bu sınırı belirlemek istemediğini ya da bundan imtina ettiğini ve “İlgili” olma durumunun uygulamacılar tarafından talep anında sunulan bilgi ve belgelere göre takdir yetkisi kullanılarak tespit edilmesini öngördüğünü anlıyoruz.

Ancak, bu husus, Anayasal koruma altına alınmış bir hak olan kişisel verilerin korunması (özel hayatın gizliliği) ile doğrudan ilgili olduğundan bu konuda tapu memuru veya tapu müdürünün uygulamada takdir yetkisini kullanırken hak kaybına ya da ihlaline yer vermeyecek şekilde elinin güçlendirilmesi ve konuya ilişkin yasal düzenlemelerin bir an önce yapılması

gerekmektedir.

TMK. 1020. maddede tapu sicilinin aleni olduğu hükmü, sadece taşınmaz üzerindeki tüm hakları gösteren tapu kütüğüyle sınırlı tutulmadığından, tüm asli ve yardımcı sicillerin de bu açıklık ilkesine tabi olduğu doktrinde kabul edilmektedir. Ancak Yargıtay kararlarında yardımcı sicillerin incelenmesi sorumluluğunun tapu memurunda olduğu belirtilerek aleniyet ilkesinin yalnızca asli sicillerle sınırlı olması gerektiği belirtilmiştir⁽⁵⁹⁾,⁽⁶⁰⁾. Bu kararlar doğrultusunda, sadece asli sicillerin ilgisini inanılır kılan kişilere açık olması gerekir. Ancak, asli sicillerde yardımcı sicillerle bağlantı kurulmuş olması halinde ilgisine yardımcı sicilleri de inceleme hakkı verilmesi gerekir.

Kişinin ne kadar taşınmazı olduğu veya taşınmazları üzerinde şerh, beyan, irtifak veya ipotekler ile bu kapsamda borçlarının ve yükümlülüklerinin de bulunup bulunmadığına ilişkin bilgilerin özel hayatının gizliliğinin korunması şemsiyesinin altında olup olmadığının irdelenmesi gerekir. Aleniyet konusunun tartışılmasındaki esas neden de budur ve aslında bu soruya verilecek cevaba göre aleniyetin kapsamının ne olacağı şekillenecektir.

Tapu sicilinin sadece belli hakları öğrenmek üzere açılması da tapu sicilinin aleniyetini sağlamaz. Sadece mülkiyet hakkının öğrenilmesi ya da belli sütun ya da sicillerin görülmesi de aleniyeti sağlamak bakımından yeterli değildir. Çünkü bir taşınmaz üzerinde birden çok aynı hak olabilir ve bunlardan sadece bir kısmının görülüp, diğerlerinin görünmemesi gerçek bir aleniyet sağlamaz. Örneğin intifa ile yükümlü taşınmazın malikinin kim olduğunun bilinmesi bu taşınmazı rehin alan için yeterli değildir. O halde sicilde yer alan tüm haklar "ilgili" üçüncü kişiler için bilinir olmalıdır⁽⁶¹⁾.

Diğer yandan aynı hakları göstermeyen, diğer yan unsurları gösteren ancak kişilik haklarını ihlal edeceği söylenemeyen bütün sicillerdeki bilgilerin de ilgililerine açık olması tam bir aleniyet için gereklidir. Belli defter veya sütunların açık olup diğerlerinin olmaması aleniyeti sağlamak bakımından yeterli değildir⁽⁶²⁾.

(59) YHGK 2003/435 K. sayılı kararı; "aleniyet ilkesinin sadece tapu kütüğüne ilişkin olduğu" yönündedir.

(60) Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, "Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği (Kamuya Açıklığı) İlkesi", Prof. Dr. Özer SELİÇİ'ye Armağan, Ankara 2006, s.503-508

(61) Veysel BAŞPINAR, "Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti Ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler" Cilt 57 Sayı 3, s. 97-132; Mehmet KILIÇ, "Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicili (Yayınlanmamış Doktora Tezi) Ankara 2005, sh. 30 vd.; Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, "Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin Aleniliği (Kamuya Açıklığı) İlkesi", Prof. Dr. Özer SELİÇİ'ye Armağan, Ankara 2006, s.503-508; Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, "Medeni Kanunun Kabulünden Sonra Eşya Hukukunda Yaşanan Gelişmeler", 100 Jahre Schweizerisches ZGB, 80 Jahre Türkisches ZGB: Konvergenzen und Divergenzen, BWV, 2008, Koç University, s.103-117

(62) Saibe OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e. 2006, s.503 vd.

V. BİLGİ EDİNME HAKKI VE ALENİYET İLKESİ

A. Tanım

9 Ekim 2003 tarih ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu 2.maddesi; Kanunun Kamu Kurum ve Kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının faaliyetlerinde uygulanacağını, 3. maddesi herkesin bilgi edinme hakkına sahip olduğunu, bu çerçevede Türkiye’de ikamet eden yabancılar ile Türkiye’de faaliyette bulunan yabancı tüzel kişilerin, isteyecekleri bilgi kendileriyle veya faaliyet alanlarıyla ilgili olmak kaydıyla ve karşılıklılık ilkesi çerçevesinde bu kanun hükümlerinden yararlanacaklarını hükme bağlamaktadır.

B. Kural

4982 sayılı Kanunun 5. maddesine göre kurum ve kuruluşlar, bu kanunda yer alan istisnalar dışındaki her türlü bilgi ve belgeyi başvuranların yararlanmasına sunmak ve bilgi edinme başvurularını etkin, süratli ve doğru sonuçlandırmak üzere gerekli idari ve teknik tedbirleri almakla yükümlüdürler. Maddenin ikinci fıkrası; “bu Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.” ile Kanunun ana kuralını belirlemiştir. Bu düzenleme ile TMK 1020’deki “ilgi” kavramının aşıldığı ya da geçerliliğini kaybettiği gibi bir durum ortaya çıksa da kanun koyucu daha sonraki maddelerde getirilen düzenlemeler ile söz konusu Kanun kapsamı dışında kalan istisnâ durumları belirterek konuyu açıklığa kavuşturmuştur.⁽⁶³⁾

C. İstisnalar

4982 sayılı Bilgi Edinme Kanununun 4. bölümünde; “*Bilgi Edinme Hakkının Sınırları*” düzenlenmekte ve “*özel hayatın gizliliği*” başlıklı 21.maddede;

“Kişinin izin verdiği haller saklı kalmak üzere, özel hayatın gizliliği kapsamında, açıklanması halinde kişinin sağlık bilgileri ile **özel ve aile hayatına**, şeref ve haysiyetine, mesleki ve ekonomik değerlerine haksız müdahale oluşturacak bilgi veya belgeler, bilgi edinme hakkı kapsamı dışındadır.” şeklinde hüküm tesis edilmiş olup Anayasa Mahkemesi’nin bir kararında⁽⁶⁴⁾ “...**kişinin mal durumu da özel hayatındandır.**Bunun da gizliliğine dokunmamak

(63) Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. 2006, s.503 vd.

(64) Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. (2006), s.503 vd ; Veyssel BAŞPINAR, a.g.e. s. 128; Mehmet KILIÇ, a.g.e. sh. 30 vd; Anayasa Mahkemesinin, 19.10.1968 tarih ve 1303 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 15.07.1963 tarih, 1963/336 E., 1967/29 K. sayılı kararı.

gerekir..." şeklinde değerlendirmede bulunulduğundan mal varlığı ve buna ilişkin bilgilerin Bilgi Edinme Hakkı Kanununun istisnaları kapsamında yer aldığını söylemek doğru olacaktır.⁽⁶⁵⁾

Kanunun "ticari sır" başlıklı 23.maddesinde ayrıca;

"Kanunlarda ticari sır olarak nitelenen bilgi veya belgeler ile kurum ve kuruluşlar tarafından gerçek veya tüzel kişilerden gizli kalması kaydıyla sağlanan ticari ve mali bilgiler, bu Kanun kapsamı dışındadır." şeklinde düzenlemeler yapılarak kanaatimizce tapu sicilinin yalnızca ilgisine açık olduğu yönündeki düzenlemeye paralel hükümler tesis edilmiştir.⁽⁶⁶⁾

VI. RESMÎ SENEDİN ONAYLI ÖRNEĞİNİN VEYA ASLININ MAHKEMELERE VERİLMESİ

TST'nin 84. maddesinde yer alan *"Tapu sicilleri, Genel Müdürlük birimleri dışına çıkarılamaz. Devlete, gerçek ve tüzel kişilere ait bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması ve ispatı gerektiğinde, onaylı örnekleri verilir. Ancak, mahkemeler veya yetkili resmî merciler tarafından sicil veya belgelerin aslı istenildiği takdirde, örnekleri müdür tarafından tasdik edilip, iade edilmek üzere imza karşılığında asılları verilir. Onaylı örnek belgeler, asılları iade edilene kadar özenle saklanır."* hükmü uyarınca sicillerin Genel Müdürlük birimleri dışına çıkarılması maddede belirtilen istisna dahilinde, imza karşılığı ve iade edilmek şartıyla örnekleri müdürlükte kalacak şekilde örnekleri çıkarılan belgeler mahkemelere veya yetkili mercilere verilebilecektir.

TST'nin 85. maddesinde yer alan resmi senet, istem belgesi, tapu senedi ve ipotek belgelerinin bir örneğinin hak sahiplerine verileceği düzenlenmiş olup, ilgililerinin istemi halinde sicili oluşturan diğer kayıt ve belge örneklerinin de ilgililerine verilmesi mümkündür. Bu kapsamda TKGM Tapu Dairesi Başkanlığının 2/7/2014 tarih ve 40109 sayılı "TST 85. madde" duyurusu ile; tapu müdürlüklerince yapılan işlemler sonucunda, bu işlemlere ilişkin olarak, hak sahiplerine TST'nin 85. maddesinde belirtilen belgelerin (istem belgesi, resmi senet, tapu senedi ve ipotek belgeleri) verilmesi, Kanunun yukarıda bahsedilen (IV) sayılı tarifenin I-17. maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, yapılan işlemler sonucunda hak sahiplerine verilecek söz konusu belgeler için harç aranılmaması gerektiği bildirilmiştir.

Yine diğer sicil ve belgelerde uygulandığı şekilde belge asıllarının daire dışına çıkarılması mümkün değildir. Mahkemeler veya yetkili resmi merciler tarafından, imza ve yazı incelemesi vb. nedenlerle, resmi senetlerin asıllarının istenilmesi halinde, istenilen resmi senedin fotokopisi çekilip müdür tarafından tasdik edilerek, asıl resmi senedin gönderildiği mahkeme ve dosyası belirtilmek suretiyle aslının yerine konulması ve aslını isteyen mahkemeye bir

(65) Veysel BAŞPINAR, a.g.e. s. 128; Mehmet KILIÇ, a.g.e. sh. 30 vd.

(66) Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. (2006), s.503 vd.

tutanakla, iade edilmek üzere teslim edilmesi ve sonrasında da iadesinin sağlanması için gerekli yazışmanın yapılması gerekir.

VII. BANKALARIN BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ

Bankaların kredi aşamasında, kişilerin taşınmazlarına ait araştırma ve inceleme kapsamında bilgi istemlerinde, banka müdürlüklerince yazılı talepte bulunmaları koşulu aranmalı, ayrıca incelenmesi talep edilen taşınmazın tapu senedi fotokopisinin ibrazı istenmelidir.

Bankaca yazılı bir talep olmadan ve taşınmaza ilişkin herhangi bir belge örneği (tapu kayıt örneği veya tapu senedi v.s.) ibraz edilmeden sözlü beyana istinaden bilgi verilmemelidir. Belge örneği istemlerinde ise malikin veya yetkili vekilinin yazılı talebi aranmalıdır.

VIII. TAPU SİCİLİNDEKİ NÜFUS BİLGİLERİNİN VERİLMESİ

Nüfus kayıt bilgileri, yerleşim yeri ve diğer adres bilgileri kişisel veri kapsamında olup gizlilik niteliğine haizdir. Bu bilgiler kurumsal işlemler dışında kullanıcı yetkisine haiz olanlar da dâhil olmak üzere sorgulanamaz, görüntülenemez, elektronik ve kâğıt ortamında ya da sözlü olarak ifşa edilemez, bilgiyi alan kurum bu bilginin gizlilik prensibi doğrultusunda kullanımı, iletimi, muhafazası ve imha edilmesinden sorumludur. Kurumsal işlemlerde ise kullanıcı yetkisine haiz olan personel dışında adres bilgisine erişim sağlanamaz.

Ayrıca, bu bilgiler kaydın sahibinin şahsen kimliğini ibraz edeceği bir belge ile müracaatı üzerine kendisi dışındaki ikinci şahıslara; aynı konutu paylaşmayan eş, ergin çocukları, anne-baba ve diğer akrabalarına verilemeyeceği gibi mahkemeler dışında kamu kurum ve kuruluşları ile Bankacılık Kanununa tabi bankaların da kaydını tutmadıkları şahıslara ait adres bilgisi talepleri karşılanamaz.

Yine, velayete haiz olmayan kişilere çocuğun anne veya babası da olsa yerleşim yeri adresi bilgisi verilemeyeceği gibi müvekkillerine ilişkin özel vekillik belgesini ibraz eden avukatlara da müvekkilleri dışında bunların davalı olduğu ikinci şahıslara ait adres bilgilerinin de verilemeyeceği gibi aynı şekilde çocukların ve kısıtlıların adresleri de veli, vasi, kayyım, bunların bulunmaması halinde çocuğu yanında bulundurup da kendi adreslerinde beyan etmiş olanların dışındakilere verilemez.

Ayrıca, Avrupa Konseyi'nin 28.01.1981 tarihli ve 108 Seri numaralı Kişisel Nitelikteki Verilerin Otomatik İşleme Tabi Tutulması Karşısında Şahısların Korunmasına Dair Sözleşmesi'nin⁽⁶⁷⁾ konu ve amacını içeren 1. maddesinde "Bu sözleşmenin amacı her Akit Devlet ülkesinde,

(67) 28.01.1981 tarih ve 108 Seri numaralı "Kişisel Nitelikteki Verilerin Otomatik İşleme Tabi Tutulması Karşısında Şahısların Korunmasına Dair Sözleşme" http://www.avrupakonseyi.org.tr/antlasma/aas_108.htm

uyruğu veya ikametgâhı ne olursa olsun tüm gerçek kişilerin, temel hak ve özgürlüklerini özellikle kendilerini ilgilendiren kişisel nitelikteki verilerin, otomatik bilgi işleme tabi tutulması karşısında özel yaşam haklarını güvence altına almaktır (Verilerin Korunması)." ve "Verilerin Niteliği" başlıklı 5. maddesinde;

"Otomatik bilgi işleme konu teşkil eden kişisel nitelikteki veriler:

(a) Meşru ve yasal yoldan elde edilmeli ve işleme tâbi tutulmalıdır;

(b) Belli ve meşru amaçlar için kaydedilmeli ve bu amaca aykırı şekilde kullanılmamalıdır;

(c) Uygun ve elverişli olmalı ve kaydedildikleri amaca göre aşırı olmamalıdır;

(d) Doğru ve icabında güncel olmalıdır;

(e) İlgili kişilerin kimliklerini belirtecek bir biçim altında ve kaydedildikleri nihai amaç için gerekli görülen süreyi aşmayacak bir süre için muhafaza edilmelidir."

şeklinde kişisel verilerin gizliliğine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu kapsamda; müvekkillerine ilişkin özel vekillik belgesini ibraz etmeyen avukatlara, vekilleri olmadığı kişilere ait adres ve kimlik bilgilerinin mahkeme/icra müdürlüğü kanalı ile istenmesi dışında verilemeyeceği ve ayrıca müvekkillerine ilişkin özel vekillik belgesini ibraz eden avukatlara da müvekkilleri dışında bunların davalı olduğu diğer şahıslara ait adres bilgileri verilemez.

TMK 1020. maddesi kapsamında 'ilgi'si olmayan kişi ve kurumlara doğrudan veya telefonla, sözlü emir ve taleplere istinaden elden, faksla veya posta yoluyla bilgi ve belge verilmemesi gerekir. Aksi davranışlarda bulunanlar bakımından idari, mali ve cezai sorumluluk doğacaktır.

2001/11 sayılı Genelgemizde 20/03/2013 tarih ve 23294678-010.06 sayılı Makam Olur'u ile yapılan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03/01/2013 tarih ve B.05.0.NÜV.0.07.01.00-121.02-785 sayılı yazı uyarınca Genelge metnine eklenen düzenleme uyarınca; "Müdürlüklerimizde yapılan işlemler esnasında gerçek ve tüzel kişilerin tapu sicili kayıtlarına yansıtılan adres bilgilerinin, gizlilik kurallarına uyulması ve adres bilgilerinin kullanımından kaynaklanan hukuki sorumluluğun talep eden idare tarafından kabul edilmesi koşuluyla kamu kurum ve kuruluşları ile paylaşımı mümkündür.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

MÜLKİYET HAKKININ İÇERİĞİ, KAPSAMI VE ÇEŞİTLERİ⁽⁶⁸⁾

(68) Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü “Hizmetiçi Eğitim Ders Notları”, Ankara, 2012

I. MÜLKİYET HAKKI

TMK'nın 683. maddesine göre hak sahibine eşya üzerinde en geniş yetkiyi veren (kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma) bir aynî haktır. Bu yetkilerle birlikte malike bazı sorumluluklar ve ödevler de yüklenmiştir.

Aktif Yetki: Malik yasaların öngördüğü biçimde, eşya üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilme imkânına sahiptir. Aktif yetki olarak bilinen bu yetki ile malik eşyayı kullanma, semerelendirme, semerelerinden yararlanma, ve eşya üzerinde tasarrufu kapsar. Tasarruf yetkisi malı temlik etme, terk etme, tahrip etme, satma ve başkalarına eşya üzerinde aynı hak tesisi etmek suretiyle sınırlama yetkisi verir.

Mülkiyet hakkının sınırlanması konusunda üç önemli hüküm vardır. Bunlardan birincisi **“Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”** Anayasanın 35. maddesidir. İkinci önemli hüküm ise TMK'nın 2. maddesinde yer alan iyi niyet ve dürüstlük kuralıdır. Buna göre; **“Herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”**

Üçüncü önemli sınırlama yolu ise özel kanunların getirdiği sınırlayıcı hükümlerdir ki bunun en önemli örneği 3194 sayılı İmar Kanunudur.

Koruyucu Yetki: Yasalar mülkiyet hakkını ve malikin bu hakkı dilediği gibi kullanmasını koruma altına almak için malike bazı yetkiler tanımıştır ki bunlara koruyucu yetkiler denir. Bu yetkiler **istihkak davası, müdahalenin men'i davası** ve yetkileridir. Malik, bu davaları açarken malik olduğunu ve kendisine karşı bir haksızlık yapıldığını ispat etmek zorundadır. Bu davalar **aynî** nitelikte bir dava olup, **zamanaşımına uğramaz**.

A. Mülkiyet Hakkının Konusu ve İçeriği

Mülkiyetin konusu eşyadır. Bir aynî hak olan mülkiyet hakkı ancak belirli ve mevcut bir eşya üzerinde kurulabilir. **“Yalın eşya”** dediğimiz yüzük, bilezik, araba ve televizyon gibi eşyalardan belli bir eşya üzerinde birden fazla kişinin mülkiyet hakkı söz konusu olabilir. Ancak, fiili olarak bu eşyanın yarısı birinin diğer yarısı diğerinin olamaz.

Bazen bir eşya başka bir eşya ile birleşerek, **“bileşik eşya”** dediğimiz bir bütün teşkil edebilir. Eşyalardan birisi asıl eşya, diğeri ise, onu tamamlayan eşya olarak onunla birleşir ve asıl eşya tahrip, taşıyır veya telef olmaksızın ayrılamaz ise, bu birleşen eşyaya asıl eşyanın **“bütünleyici parça”**sı(mütemmim cüz'ü) denir.

Eğer diğer bir eşya ile birleşen menkul eşya kendi bağımsızlığını kaybetmez ve birleştiği eşyanın; korunması, daha iyi işletilmesi veya daha verimli kullanılması işlevini görüyorsa bu eşyaya **“eklenti”**(teferruat) denir.

1. Bütünleyici Parça

TMK'nın 685. maddesine göre, yerel adetlere (mahalli örf) göre, bir şeyin temel unsurunu teşkil eden, ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe (telef, tahrip veya taşıyır edilmedikçe) asıl eşyadan ayrılması mümkün olmayan parçalar o şeyin "bütünleyici parçasıdır". Bütünleyici parça ile asıl eşya ayrı ayrı kişilerin olamaz. Asıl eşya kime ait ise bütünleyici parça da onundur.

a. Bütünleyici Parça'nın Özellikleri

Harici bağıllık: Asıl eşya ile bütünleyici parça arasında dıştan görülebilir bir bağ vardır.

Dahili Bağıllık: İki eşya arasında işlevsel bağıllık vardır.

Devamlı Bağıllık: Dahili ve harici bağıllığın sürekli olması gerekir.

Yerel Adetlere göre Esaslı Unsur Sayılma: Bütünleyici parça asıl eşyadan; tahrip, taşıyır, ya da, telef edilmeden ayrılabiliriyorsa, bu eşyanın bütünleyici parça sayılıp sayılmadığına yerel adetlere (mahalli örf) bakılarak karar verilir.

Türk Medeni Kanun 685. maddede, bazı eşyaların bütünleyici parça olduğu belirtmektedir. Yasal tanıma göre bunlar; **"doğal ürünler"** ve **"eklentiler"** (teferruat)dir. Doğal ürünlerden kasıt **"mahsuller"** ve **"diğer hasılat"**tır. Bir şeyin maliki onun ürünlerinin de maliki olur. Diğer hasılat, taş ocağından çıkarılan taş ve ormandan kesilen ağaç gibi yerel örf ve adetlerin elde edilmesini uygun gördüğü semerelerdir. Asıl şeyden ayrılıncaya kadar doğal ürünler (tabii semereler) de asıl şeyin bütünleyici parçasıdır. Asıl şeye kim malik ise doğal ürünlere de o malik olur.

b. Bütünleyici Parça Olmanın Sonuçları

- Asıl eşya üzerindeki aynı haklar bütünleyici parçayı da kapsar. Örnek: (A) taşınmazı üzerinde tesis edilen bir ipotek, o gayri menkulün bütünleyici parçalarını da kapsar.
- Bütünleyici parça, başka bir eşyanın bütünleyici parçası olmuş ise, üzerindeki aynı hak da bu işlem ile birlikte sona erer.
- Bütünleyici parça asıl eşyadan ayrı olarak temlik tasarrufa konu olamaz. Örneğin, taşınmaz birisine, üzerindeki bina bir başkasına devredilemez.

2. Eklentiler

Yerel adetlere göre ve malikin açık arzusuna göre, bir şeyin işletilmesi, korunması, ve o şeyden yararlanılması için sürekli bir tarzda tahsis olunan ve kullanmakta o şeye tabi kılınan

veya takılan, ya da, onunla birleştirilen menkul eşya, asıl eşyanın eklentisidir. Örnek: Gözlük ve kılıfı.

a. Eklenti'nin Özellikleri

- Eklenti daima menkul bir eşyadır.
- Eklenti daima bağımsız bir eşyadır.
- Asıl eşya hem menkul, hem de gayri menkul eşyadan olabilir.
- Eklenti asıl eşyadan değerli olabilir.
- Eklenti ile asıl eşya arasındaki ilişki çok sıkı olmamakla birlikte dışarıdan fark edilebilecek bir ilişkidir.
- Eklenti ile asıl eşya arasında, amaca yönelik fonksiyonel bir ilişki vardır. Asıl eşyanın kullanılması, işletilmesi ve korunmasına yardım eder.
- Aralarındaki dahili ilişki sürekli olmalıdır.
- Bunlara ilave olarak kişinin kendi iradesi ile bir menkul eşyanın eklenti (teferruat) olup olmadığı belirlenmiş olabilir. Eğer böyle bir iradi belirleme yoksa mahalli örfe bakılarak karar verilir. İradi belirleme bir karine niteliğindedir. Ancak objektif şartların varlığı halinde geçerli sayılır. Yerel adetlere, iradî belirleme yoksa başvurulur.

b. Eklenti Olmanın Sonuçları

Ayni Haklar Bakımından: Eklenti, bütünleyici parçadan farklı olarak, asıl eşyadan bağımsız bir menkul eşya niteliği taşıdığından, ayrı bir ayni hakka konu teşkil eder. Başka bir deyişle, asıl eşya üzerinde ayrı eklenti üzerinde ayrı bir mülkiyet söz konusu olabilir.

Tasarrufi İşlem Bakımından: Ayni haklar bakımından yukarıdaki gibi olmakla beraber, tasarrufi işlem bakımından eklenti asıl eşya ile birlikte değerlendirilir. Örneğin; Asıl eşya başkasına temlik edilirse veya rehin edilirse ya da üzerine başka bir ayni hak tesis edilirse aynî hak asıl eşyanın istisna edilmeyen eklentisini de kapsar. Genel kural bu olmakla beraber, taraflar aralarında yapacakları sözleşmelerle, tasarrufi işlemlerle eklentiye ayırıp tasarrufun (temlik, rehin, intifa) kapsamayacağı kararlaştırılabilir.

3. Bütünleyici Parça ile Eklenti Arasındaki Farklar

- Bütünleyici parça olmaksızın asıl eşya tam sayılmaz. Örneğin: Arazi üzerindeki bina, ağaç kaynak arazinin bütünleyici parçasıdır. Bütünleyici parça asıl eşyanın kaderine tabidir, onun üzerinde aynî hak tesis edilemez.

- Eklenti, asıl eşyadan ayrıldığında asıl eşya eklenti kadar değer kaybeder. Eklenti de kural olarak asıl eşyanın kaderine tabi olmakla birlikte kendisine özgü bir hukuki kadere de sahiptir.

II. MÜLKİYET HAKKININ TÜRLERİ

A. Paylı (Müşterek) Mülkiyet

Mülkiyet hakkı, tekli mülkiyet ve toplu mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bir şey üzerindeki mülkiyet hakkı tek kişiye ait ise buna tekli mülkiyet, birden çok kişiye ait bulunuyorsa buna da toplu mülkiyet (ortak mülkiyet veya birlikte mülkiyet) denmektedir. Toplu mülkiyet, Türk Medeni Kanunda, paylı mülkiyet ve elbirliği halinde mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılarak incelenmiştir. TMK'nın 688. maddesi, "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir." demektedir. Paylı mülkiyette, birden çok kişi bir şey üzerinde $1/4 + 2/4 + 1/4$ gibi belli paylara malik olurlar. 1000 m² lik bir araziye A ve B'nin yarı yarıya malik olmaları, bu arazinin 500 m² kısmının A şahsına diğer 500 m² lik kısmının da B şahsına ait olduğu anlamına gelmez. Yarı yarıya malik olmaları demek her iki hissedarın hisseleri oranında arazinin tümü üzerinde hak sahibi olmaları demektir.

1. Pay Oranlarının Gösterilmesi

Müşterek maliklerin pay oranları Tapu Sicil Tüzüğü'nün 28. maddesi hükmü doğrultusunda tapu kütüğünde paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda 1/9, 2/9, 6/9 şeklinde gösterilir.

Tapu kütüğünde pay oranları gösterilmemiş ise veya unutulmuş ise tamamlayıcı belgelerden pay oranlarının tespitine çalışılır. Bu belgelerden de belirlenemiyorsa ortakların pay oranlarının eşit olduğu kabul edilir (TMK md. 688/2). Bu kabul kanuni bir karinedir. Aksini iddia eden ispatla yükümlüdür.

2. Paydaşların Kendi Payları Üzerindeki Tasarrufu

Paylı mülkiyette, paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde tasarrufta bulunmak yetkisine sahiptir. Bunun için diğer paydaşların rızasını almaya gerek yoktur. Başka bir ifade ile bir paydaş diğer paydaşlara sormadan payını satabilir, bağışlayabilir, rehin edebilir, satış vaadinde

bulunabilir (TMK md. 688, 857). Buna karşın, payın üçüncü bir kişiye satışı halinde diğer paydaşların önalım (şufa) hakları vardır (TMK md. 732). Paydaşlardan biri; sahibi bulunduğu payın tamamını devredebileceği gibi onun bir kısmını da devredebilir. Ancak, mülkiyet devri dışındaki hakların payın tamamı üzerinde kurulması gerekli olup, kısmi olarak rehin veya intifa hakkı kurulması mümkün değildir. Örneğin 2/3 pay sahibi bir paydaş, 1/3 payı uhdesinde tutarak geriye kalan 1/3 payı devredebilir. Ancak payın bölünerek satılabilmesi imkanı bazı kanunlar (3194 ve 5403 sayılı Kanunlar vb.) ile belirli ölçüde kısıtlanmıştır. Paylı mülkiyetteki bir payın alacaklılar tarafından haczedilmesi de mümkündür (TMK md. 688/3).

Paydaşların kendi payları üzerinde tasarrufta bulunurken diğer paydaşların haklarını ihlal etmemeleri gerekir. Örneğin bir paydaşın üçüncü birine geçit hakkı tanınması mümkün değildir. Çünkü bu hakkın kurulacağı yer üzerinde tüm paydaşların hakkı vardır. Başka bir ifade ile kabili taksim değildir.

3. Paylı Mülkün Kiraya Verilmesi

Paylı mülkün kiraya verilmesine ilişkin sözleşmenin geçerli olabilmesi için, paylı mülkün yarısından fazla payına malik olan ve sayı itibarıyla de çoğunluğu oluşturan paydaşların birlikte hareket etmesi gerekir.(Pay ve paydaş çoğunluğu) Yani kira kontratını birlikte imzalamaları şarttır.

Paydaşlar, müşterek şeyden her birinin yararlanacağı yeri belirlemişlerse (örneğin, üç katlı bir evin her katı bir paydaşın oturmasına ayrılmışsa) her paydaş kendisine ayrılan kısmı kiraya verebilir.

Yalnız iki kişi arasında yarı yarıya müşterek olan bir şeyin paydaşlarından birinin kendi payını diğerine kiralaması halinde sayı ve pay çoğunluğu mümkün olmamakla beraber böyle bir kira akdi geçerlidir.

Yargıtay bir kararında;“Paylı mülkiyetin konusu bir taşınmazın kiraya verilmesinde pay çokluğu ve paydaş çokluğu bulunması gereklidir. Sadece bir paydaşla yapılan sözleşme, öbür paydaşları bağlamaz. Ancak, böyle bir sözleşmeye öbür paydaşların icazet (kabul) vermelerine engel yoktur.” denilmiştir (Y.13 HD. 7.12.1981 T. 1981/7355 E., 1981/7980 K.).

4. Temlik Tasarruflar

Paydaşlar kendi payları üzerinde diledikleri gibi tasarruf edebilirler. Fakat, paylı mülkü temlik etmek, onun üzerinde aynı bir hak kurmak ve onun kullanım şeklini değiştirmek için bütün hissedarların birlikte hareket etmeleri gerekir (TMK md. 692).

Paylı mülkün tamamının satılması, tamamının rehnedilmesi yahut bahçesinden bir üçüncü kişiye geçit hakkı tanınması bütün hissedarların birlikte hareket etmelerini gerektirir.

5. Önemli Yönetim İşleri

İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır (TMK md. 691).

6. Olağanüstü Yönetim İşleri ve Tasarruflar

Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.

Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar (TMK md. 692). Başka bir ifadeyle, taşınmazdaki bir hissenin ipotek yapılması durumunda taşınmazın tamamı üzerinde aynı ve ya başka bir derecede ipotek tesisi mümkün değildir.

7. Paylı Mülkiyette Eşlerin Tasarruf Yetkisi

TMK'nın 223. maddesinin 2. fıkrasına göre; "Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki pay üzerinde tasarrufta bulunamaz."

Kanun koyucu yasal mal rejimine tabi evliliklerde, eşler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı taşınmaz mallar üzerindeki tasarrufları diğer eşin iznine tabi tutmuştur. 223. maddenin ikinci fıkrasındaki "paylı mülkiyet konusu" ibaresini "eşler arasında paylı mülkiyet konusu" şeklinde anlamak gerekir. Eşle, diğer eş ve üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı yerlerde, eşin diğer hissedarlar veya dışarıdan biri ile yapacağı tasarruflar için bu izne ihtiyaç vardır. Eşin yalnızca üçüncü kişilerle paydaş olduğu taşınmazlarda bu izne ihtiyaç yoktur.

TKGM'nin 11/6/2014 tarih ve 2014/4 sayılı Genelgesine göre;

"Eşler 1 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklarından, TMK'nın yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu taşınmaz mallarda TMK'nın 223/2. maddesi uyarınca aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payı üzerinde tasarrufta bulunamayacaktır."

8. Yararlanma, Kullanma ve Yönetim İlişkin Anlaşmaların Tapuya Şerhi⁽⁶⁹⁾

TMK'nın 689. Maddesine göre, "Paydaşlar kendi aralarında oybirliği ile anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler.

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir."

Türk Medeni Kanun bu hükmü ile aynı hakların genel ilkelerinden farklı bir kural belirlemiştir. Buna göre arazide ifraz ve taksim yapmadan, binada ise kat mülkiyeti kurulmadan her hissedarın belli bir yeri kullanmasına olanak tanınmıştır. Pek çok açıdan çözüm getirecek güzel bir hükümdür.

Bir taşınmaz malın hissedarları kendi aralarında anlaşarak taşınmazları üzerinde yararlanma, kullanma ve yönetim konularında kararlar alabilirler. Bu kararların kanundaki hükümlerden farklı olması mümkündür. Ancak kararların oybirliği ile alınmış olması lazımdır. Bu tür anlaşmalar tapu siciline şerh edilebilir.

Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olanları veya pay üzerinde aynı hak kazananları bağlaması için, bu kararların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir (TMK md. 695).

Bunun için anlaşmanın noterde düzenlenmiş olması gerekir. Eğer anlaşma dışarıda düzenlenmiş ise imzaların noterce onaylanmış olması gerekir. Tüm hissedarların şerh talebinde bulunmasına gerek yoktur. Anlaşmada şerh verileceği yönünde bir açıklık olmasa dahi hissedarlardan herhangi birisinin talebi ile tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerh düşülür.

Örnek: Taşınmazın kullanımı (yararlanma, yönetim) konusunda hissedarlar arasında ...Noterliğinden onaylı ... tarih ...numaralı anlaşma vardır. Tarih - Yev.

9. Kararların Bağlayıcılığı

Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri de bağlar.⁽⁷⁰⁾

Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir (TMK md. 695).

(69) Halil İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e, s.93 vd.

(70) Halil İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e, s.93-95

10. Paylı Mülkiyetin Sona Erme Sebepleri

a. Paylı Taşınmazın Temlik Edilmesi

Taşınmazdaki paylı mülkiyetin sona erme sebeplerinden uygulamada en çok karşılaşılan, taşınmazın bütün paydaşlar tarafından bir paydaşa veya üçüncü bir kişiye temlik edilmesidir. Böyle bir halde, paylı mülkiyet tüm paydaşlar için sona ereceğinden tüm paydaşların adı kütükten terkin edilerek yeni malikin adı yazılır.

b. Kamulaştırma

Paylı taşınmazın tamamen kamulaştırılması halinde paylı mülkiyet sona erer. Kısmi kamulaştırmalarda ise kamulaştırmadan arta kalan kısım için paylı mülkiyet hali devam eder.

c. Cebri İcra ve Mahkeme Kararı

Paylı taşınmazın icra kanalıyla satılması ya da paylı mülkiyeti ortadan kaldıran bir mahkeme kararı gibi nedenlerle paydaşlık hali son bulur.

d. Taksim ve İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi)

Paydaşların anlaşarak paylı taşınmazı taksim etmeleri veya bu paylaşırmanın mahkemece bir izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) davası sonucunda yapılması ile ortaklık sona erer. Paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü, hukuki bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle böyle bir yükümlülük bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını/ortaklığın giderilmesini isteyebilir.

Paylaşmayı isteme hakkı, hukuki bir işlemle en çok on yıllık süre ile sınırlandırılabilir. Taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler, resmi şekle bağlıdır ve tapu kütüğüne şerh verilebilir. (TMK md. 698).

da. Taksim(Paylaşma)⁽⁷¹⁾

Taksim, tapuda paylı veya elbirliği halinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla, her hissedara en azından bir mal düşecek şekilde paylaşılması işlemidir (TMK md. 698, 703).

Taksimde paylaşılan taşınmaz malların değerlerinin eşit olması şart değildir. Arada bir fark varsa çoğu kez bu fark bir bedel ödenerek denklik sağlanmaktadır. Bu bedelin peşinen ödenmesi şart değildir. Peşin ödenmiyorsa kanuni ipotek tesis edilebilir.

(71) G.Ö.Dörtgöz, Tapu İşlemleri, 2008, s. 171 vd.

Taşınmaz mal adedi, paydaş sayısına ve pay oranına bölünmeye elverişli ise aynen taksim yapılabilir. Aynen taksimde her paydaş bir veya birkaç taşınmaz mal alır. Eğer paydaşlar anlaşabiliyorlarsa, bir kısım taşınmaz veya bölünen parçalar üzerinde paylı mülkiyet durumu sürdürülebilir.

Taşınmaz sayısı paydaş sayısına denk gelmiyor veya hissedarlar arasında anlaşma sağlanamıyorsa bir taşınmaz mal parçalara ayrılarak (ifraz edilerek) taksim edilebilir. Buna ifrazen taksim denir.

Ayrı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların da taksim edilmesi mümkündür. Bu halde taşınmaz malların bulunduğu her hangi bir tapu müdürlüğüne başvurarak işlem yaptırılabilir. 17/8/2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü’nde eski tüzükte yer alan 36. madde hükmüne yer verilmemiştir. Bu kapsamda, 30/4/2011 tarihli “Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” ve 2014/8 sayılı Genelge hükümlerine göre gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Taksime katılanlar arasında küçük veya kısıtlı varsa bunların işlemlerini veli veya vasileri takip eder. Ancak veli veya vasi de taksimde taraf ise küçük veya kısıtlı ile veli veya vasi arasında menfaat çatışması olacağından küçük veya kısıtlıyı bu taksim işleminde veli veya vasiye karşı temsil etmek üzere mahkemece kayyım tayini gerekir. Buna karşın, küçük veya kısıtlı ile veli veya vasi aynı parseli taksimden önceki hisselerine oranlı olarak aralarında müşterek kalmak şartıyla taksim ediyorlarsa menfaat çatışması olmayacağından kayyım tayinine gerek yoktur.⁽⁷²⁾

TST'nin 20/c maddesi ile; *“Miras taksim veya miras payının devri sözleşmesinde tescil yetkisini içerir noterce düzenlenmiş sözleşme; miras taksim sözleşmesi mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da mirasçıların imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçıların; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların istemleri”*nin gerekli olduğu düzenlenmiştir.

db. İstenen Belgeler⁽⁷³⁾

- Taksime konu olacak taşınmaz malların varsa tapu senetleri, yoksa taşınmaz malların ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı,
- Taksim konusu taşınmaz malların ortak maliklerinin veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları,
- Ortak maliklerin ikiye adet 6 x 4 cm. büyüklüğünde son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafı,

(72) TKGM'nin 17.01.1933 tarih ve 670 sayılı MÜLGA Genelgesi.

(73) G.Ö.Dörtgöz, Tapu İşlemleri, 2008, s. 171 vd.

- Akitte taraflardan biri veya ikisi vekille temsil edilecek ise, ayrıca temsile ilişkin belge,
- Elbirliği mülkiyeti olarak kayıtlı taşınmaz mallarda (paylı mülkiyete dönüşmemiş veya muris adına kayıtlı) taşınmaz mal malikinin tüm mirasçıları arasında noterce düzenlenmiş ve mirasçıların fotoğrafını taşıyan onaylı taksim sözleşmesi gereğince, istemde bulunuluyorsa, sözleşmede mirasçılara tescili isteme yetkisi verilmiş ise her biri kendine düşen taşınmaz malın tescilini isteyebilir. Tescil yetkisi yoksa, bütün mirasçıların bizzat veya vekaleten tescil isteminde bulunması, bu mümkün olmadığı takdirde tescil için mahkemeden karar alınması gerekir.
- Paylı mülkiyet olarak kayıtlı taşınmaz malların pay sahipleri arasında aynen taksiminde, tüm maliklerin bizzat veya yetkili temsilcilerinin katılımıyla resmi senet düzenlenmek suretiyle; ifrazen taksim işleminde ise, kadastro müdürlüğünce düzenlenecek değişiklik beyannamesiyle birlikte yine tüm maliklerin veya yetkili vekillerinin katılımıyla resmi senet düzenlenmek suretiyle taleplerin karşılanması gerekir.

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin (6. a, b, c) pozisyonlarına göre;

1. Taksim, terekeye dahil (henüz elbirliği halinde bulunan) taşınmaz malların, kanuni ve mansup mirasçılar arasında aynen ve ifrazen yapılacak ise veya imar parselasyon planlarının uygulanması sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen yapılmakta ise, taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden (diğer yıllarda bir önceki senenin emlak vergisi değerine her yıl Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunacak değerden) az olmamak üzere beyan edilecek değerleri üzerinden,
2. Paylı mülkiyete konu olan taşınmaz malların ifrazen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazen taksiminde, taşınmaz malların genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden (diğer yıllarda bir önceki senenin emlak vergisi değerine her yıl Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunacak değerden) az olmamak üzere beyan edilecek değerleri üzerinden,
3. Elbirliği halinde mülkiyetin paylı mülkiyete çevrilmesi işleminden Harçlar Kanununa ekli IV sayılı tarifenin I/13-c bendine göre,(16.08.2012 tarih ve 16-6961 sayılı Duyuru) harç tahsil edilmesi gerekir.
4. Taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ilişkisi kestirilir. Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir. Paylaşma, malın aynen

bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir.

5. Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hakim, malın aynen bölünerek paylaştırılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi halinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir.
6. Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükmolunur. Satışın paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır (TMK md. 699)

e. Paylaşma Halinde İntifa Hakkı Sahibinin Durumu

Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması halinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinden devam eder (TMK md. 700).⁽⁷⁴⁾

f. Paydaşlıktan ve Hak Sahipliğinden Çıkarma

fa. Paydaşın Çıkarılması

Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir.

Davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır.

Hakim, hüküm vermeden önce re'sen belirleyeceği uygun bir süre içinde pay değerinin ödenmesine veya tevdiine karar verir. Davanın kabulü halinde payın istemde bulunan adına tesciline hükmolunur.

Payı karşılayacak kısım maldan aynen ayrılamaz ve bu payı isteyen paydaş da bulunmazsa hakim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler ve bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir. Satış kararı, cebri icra yoluyla paraya çevirmeye ilişkin hükümler uyarınca yerine getirilir (TMK md. 696).⁽⁷⁵⁾

(74) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e., s. 95 vd.

(75) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e., s. 95-96

fb. Diğer Hak Sahiplerinin Çıkarılması

Bir paydaşın çıkarılmasına ilişkin hükümler, kıyas yoluyla, pay üzerinde intifa veya diğer bir ayni ya da tapuya şerh edilmiş kişisel yararlanma hakkı sahipleri hakkında da uygulanır. Ancak, devri caiz olmayan bir hakkın uygun bir tazminat karşılığında sona ermesine karar verilir (TMK md.697).

g. Pay ve Payda

Taşınmaz mal paylı mülkiyet esasına göre tapu kütüğüne kayıtlı ise, paydaşların tümünün paylarının toplamı paydayı tamamlamalıdır.

Ör: $1/3 + 1/3 + 1/3 = 3/3$

Bağımsız bölümlerin hisseli olması halinde de her bir kütük sayfasında (her bir bağımsız bölümün kendi içinde) payların toplamı paydayı vermelidir.

Payların toplamı paydayı vermiyorsa veya fazla geliyorsa önceden yapılan işlemlerde bir hesap hatası olduğu anlamına gelir ki bu durumun düzeltilmesi için bir an önce harekete geçmek gerekir.

Hatanın düzeltilmesi kısa sürede tamamlanamayacaksa tapu kütüğünün beyanlar sütununa bu hatanın varlığı yazılmalı böylece iyiniyetli üçüncü kişiler uyarılmalıdır.

B. Elbirliği (İştirak) Mülkiyeti

Elbirliği mülkiyeti, birden çok kişinin bir taşınmaz üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir.

TMK'nın 701. maddesi: "Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir." denmektedir. Bu mülkiyet türü kanundan veya kanunda öngörülen sözleşmelerden doğmaktadır.⁽⁷⁶⁾

Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır (TMK md. 701).

Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz (TMK md. 702).

(76) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e., s. 95-96

Elbirliği mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer. Paylaştırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılır (TMK md. 703).

1. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Farklar

- Paylı mülkiyette tapu kütüğünde pay oranları açıkça gösterildiği halde, elbirliği halinde mülkiyette pay oranları gösterilmemektedir. Bunun yerine elbirliği halini oluşturan hukuki neden tapu kütüğüne yazılmaktadır. Örneğin, verasette elbirliği, mal ortaklığı gibi.

Paylı mülkiyette paydaşlar paylarını dilediği gibi temlik ve tasarruf hakkına sahip oldukları halde, elbirliği halindeki mülkiyette ortakların payları açıkça belli olmadığından üçüncü kişilere temlik ve tasarruf hakkına sahip değildirler. Ancak, kendi içlerinden birine pay temlik yapabilirler.

- Paylı Mülkiyette, şufa hakkı olduğu halde elbirliği halinde mülkiyette bu hak yoktur.

2. Elbirliği Mülkiyetinin Oluşumu

Elbirliği mülkiyeti, kanundan veya sözleşmeden doğar. Kanundan doğan elbirliği halinde mülkiyete miras şirketi ile TBK'nın 520. maddesinde düzenlenen adi şirket örnek gösterilebilir.

Sözleşmeden doğan elbirliği haline ise, mal ortaklığı ve aile malları ortaklığı örnek gösterilebilir (TMK md. 257, 376)

a. Miras Ortaklığı

Miras ortaklığı, TMK'nın 640. maddesinde düzenlenmiş olup elbirliği halindeki mülkiyetin en çok rastlanan türüdür. Bir kişinin ölümü halinde, birden çok mirasçısı varsa bunlar arasındaki hukuki ilişkiye hisseler belirleninceye kadar miras ortaklığı denmektedir.

Mirasçılar tapu siciline gelip miras kalan taşınmazın elbirliği halinde mülkiyet olarak tescilini isteyebilirler. Böyle bir halde tapu müdürlüğünce veraset senedindeki mirasçıların adları yazılarak hisseleri belirtilmeden elbirliği halini oluşturan neden (verasette iştirak) şeklinde tapu kütüğüne tescil edilir.

b. Adi Şirket

Birden çok kişi TBK'nın 620 ve müteakip hükümlerine göre bir taşınmaz satın alıp da bunun elbirliği halinde adi şirket olarak tescilini tapu sicilinden isterlerse adi şirketin tüzel

kişiliği bulunmadığından taşınmazı satın alan gerçek veya tüzel kişilerin adları tapu kütüğüne yazılarak pay oranları gösterilmeden elbirliği halini oluşturan neden (adi şirket) şeklinde tapu kütüğüne tescil edilir. Elbirliği halinde tescil edilmiş adi şirketin ortaklara şu faydası vardır. Adi şirket elbirliği halinde ise, ortaklar ancak birbirlerine paylarını temlik edebilmekte üçüncü bir kişiye pay satışı mümkün olmamaktadır. Bu sayede bir ortak tanımadığı ve istemediği bir üçüncü kişiyle çalışmak zorunda kalmayacaktır. Ortakların istemi ile adi şirketin paylı mülkiyet olarak tescili de mümkündür.

c. Mal Ortaklığı

Mal ortaklığı, eşlerin, evlenme merasimi sırasında evlendirme memuruna bildirecekleri beyanları veya evliliğin devamı sırasında noterde yapacakları sözleşme ile kabul edecekleri bir mal rejimi sistemidir. Mal ortaklığına giren mallar, elbirliği halinde mülkiyet olarak tapu kütüğüne tescil edilir. Konu ile ilgili olan TMK'nın 257. maddesi şöyledir: "Eşler, ortaklık mallarına bölünmemiş bir bütün olarak sahip olurlar. Hiçbir eş, ortaklık payı üzerinde tek başına tasarruf hakkına sahip değildir."

Ortak mallarda tasarrufu eşler birlikte yapmak zorundadırlar (TMK md. 263). Eşler birbirlerine muvafakatname veya vekaletname vererek de ortak mallarda tasarruf yapabilirler.

Bağış sebebi ile iktisap edilmiş olup da mal ortaklığından hariç kalması bağışlayanın arzusu gereği olan yahut kanunen kişisel mallardan sayılan mallar, ortaklığa dahil edilemez (TMK md. 260).

d. Aile Malları Ortaklığı

TMK'nın 373. maddesine göre, "Hısımlar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler." Aile malları ortaklığı ancak bir resmi senetle kurulabilir ve tapu kütüğüne (aile malları ortaklığı) olduğu belirtilmek kaydıyla elbirliği halinde mülkiyet olarak tescil edilir (TMK md. 379).

3. Elbirliği Mülkiyetinin Hükümleri ⁽⁷⁷⁾

Elbirliği mülkiyetinde, ortaklardan hiçbiri diğerinin rızası olmadan mülkiyetin konusu olan malın tümü veya bir payı üzerinde tasarrufta bulunamaz. Çünkü, ortakların payı fiilen henüz belli edilmemiştir. Böyle olunca, hangi ortağın payının ne kadar olduğu tapu kütüğünden anlaşılamamaktadır. TMK'nın 702/2 maddesine göre, aksine bir hüküm olmadıkça elbirliği

(77) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e., s.100 vd.

maliklerin, hakları ve özellikle malik oldukları şeyde tasarruf yetkileri ancak oy birliği ile verecekleri karar gereği kullanılabilir. Elbirliği hali devam ettiği sürece taksim ve şeriklerin kendi payları üzerinde ortak olmayan üçüncü bir kişi yararına yapacakları tasarruflar geçerli değildir. Yargıtay'da bu düşünce ile olacak ki elbirliği durumu sona ermeden ortaklardan bir kısmı tarafından her nasılsa üçüncü kişilere yapılmış satışın iptalini uygun bulmuştur (Y.14.HD. 8.5.1979 T. 1979/1811 E., 1979/2763 K.).

4. Elbirliği Mülkiyetinin Tescilin Şekli

Elbirliği mülkiyetinin tescilinde elbirliğine dahil tüm isimler ortak paranteze alınır.

5. Elbirliği Halindeki Mülkiyette Satış Vaadi

Elbirliği halinde mülkün, tamamının tüm şerikler tarafından satışının vaadi mümkündür. Diğer taraftan, taşınmazın, ileride paydaşlardan birine düşecek payının, satışının vaad edilmesine ve bu vaadin kabul edilmesine ilişkin akit, borç doğuran bir akit olarak TBK'nın 12 ve 27. maddeleri uyarınca geçerli bir akitir. Çünkü burada ileride gerçekleşmesi imkan dahilinde olan ve kişisel borç doğuran bir işlem söz konusudur. Bu nedenle elbirliği halinde mülkiyette paydaşların iştirakin bozulması halinde kendisine düşecek payının satışını vaad etmesinde ve bu satış vaadinin tapu siciline şerhinde bir sakınca görülmemektedir.

6. Elbirliği Mülkiyetinde Haciz ve İhtiyati Tedbir ⁽⁷⁸⁾

Elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmazda, ortaklardan birinin borcundan dolayı o ortağın payı haczedilebilir ve üzerine ihtiyati tedbir konabilir. Konu ile ilgili olan İcra ve İflas Kanununun 94. Maddesine göre;

“Bir intifa hakkı (İİK.83) veya taksim edilmemiş bir miras veya bir şirket yahut elbirliği halinde tasarruf edilen bir mal hissesi haczedilirse icra dairesi, ikametgâhları bilinen ilgili üçüncü şahıslara durumu ihbar eder. Bu suretle borçlunun belli bir taşınmazdaki tasfiye sonundaki hissesi haczedilmiş olursa icra memuru haciz şerhinin taşınmazın kaydına işlenmesi için tapu müdürlüğüne tebligat yapar.

Borçlunun reddetmediği miras veya başka bir sebeple iktisap eyleyip henüz tapu siciline tescil ettirmediği mülkiyet veya diğer ayni hakların borçlu adına tescili alacaklı tarafından istenebilir. Bu talep üzerine icra dairesi alacaklının bu muameleyi takip edebileceğini tapu siciline ve gerekiyorsa mahkemeye bildirir.

(78) 120G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd

Borçlunun zilyet bulunduğu bir taşınmaz üzerindeki olağanüstü zamanaşımı ile iktisabını istemek hakkının haczedilmesi halinde, icra dairesi zilyetliğin başkasına devrine mâni olacak tedbirleri alır ve alacaklıya bir ay içinde taşınmazın borçlusu adına tescili için dâva açması yetkisini verir. Mahkemenin tescil kararı ile taşınmaz bu alacaklı lehine hacizli sayılır.

Alacaklının bu sebeple yapacağı kanuni masraflar ayrıca takip ve hükme hacet kalmaksızın dairece borçludan tahsil olunur.”

7. Elbirliği Halindeki Taşınmazın Rehni

TMK'nın 857.maddesinin 3.fıkrası, “Elbirliği mülkiyetine tabi taşınmaz, ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir” hükmündedir.

Elbirliği mülkiyetine konu taşınmazlardaki henüz oranları belirlenmemiş payların kendi başına rehin edilmesi mümkün değildir. Elbirliğine dahil paydaşların birlikte hareket ederek taşınmazın tümünü rehin etmeleri gerekir. Kendi oranları belirlenmemiş paylarını diğerlerinin rızası ile bile olsa rehin edemezler.⁽⁷⁹⁾

8. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi

- Paylı taşınmazın temlik edilmesiyle,
- Kamulaştırılmasıyla,
- İcraen satılmasıyla,
- Elbirliği halini doğuran sebebin ortadan kalkmasıyla,
- Mahkeme kararı ile,
- Tarafların anlaşarak tapu müdürlüğünden paylı mülke geçme yönünde istemde bulunmaları ile,

El birliği mülkiyeti sona erer.

a. Tarafların Anlaşması ile Elbirliğinin Sona Erdirilmesi⁽⁸⁰⁾

Buna uygulamada iştirakin bozulması da denmektedir. Elbirliği halinde maliklerin tümü ilgili tapu müdürlüğüne başvurarak paylı mülkiyete geçmek istediklerini bildirirlerse, müdürlükte bir tescil istem belgesi düzenlenir, tarafların imzası alınır ve elbirliği hali terkin

(79) 120G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd

(80) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.

edilerek paylı mülkiyet olarak tescil yapılır.

Mirasa dahil tüm mallarda aynı anda iştirakin bozulması şart değildir. Hangi taşınmazda elbirliği halinin bozulması istenmiş ise sadece o taşınmaz paylı mülkiyet olarak tescil edilir. 5403 sayılı Kanun kapsamındaki tarım arazilerindeki uygulamalar için hazırlanan 12/06/2014 tarih ve 34306 sayılı Duyuru hükümleri saklıdır.

b. Mahkeme Kararıyla Elbirliğinin Sona Ermesi⁽⁸¹⁾

Mirasçılardan bir veya bir kaçının elbirliği halindeki mülkiyeti anlaşma yoluyla son vermeye yanaşmamları halinde, elbirliği halinin mahkeme kararıyla paylı mülkiyete çevrilebilmesi mümkündür. Bu davanın adına paylı mülkiyete çevirme davası da denir. Başka bir deyişle, TMK'nın 644. maddesi ile elbirliği halindeki mülkiyetin, mirasçılardan birinin talebi üzerine hakim kararı ile paylı mülkiyete dönüştürülmesi imkânı getirilmiştir. İbraz edilen veraset belgesinde elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürüldüğü açıkça belirtilmiş ise, veraset belgesindeki miras payları oranında paylı mülkiyet olarak tescil işlemi yapılacaktır.⁽⁸²⁾

Ancak, veraset belgesinde, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürüldüğü açıkça belirtilmemiş ise, veraset belgesinde miras paylarının belirlenmiş olması elbirliği halinin sona erdirildiği anlamına gelmeyeceğinden, bütün mirasçıların talebi olmadığı takdirde intikal talebinin elbirliği halinde mülkiyet olarak karşılanması zorunludur.

Daha önce elbirliği halinde mülkiyet olarak tescil işlemleri yapılmış olan taşınmaz malların paylı mülkiyete dönüştürülebilmesi için bütün mirasçıların talepte bulunması veya mahkemeden bu yolda karar alınması gerekmektedir. TMK'nın 644. maddesi, "Bir mirasçı, terekeye dahil malların tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde sulh hakimi, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder.

Elbirliği mülkiyetinin devamını haklı kılacak bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu mal üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesine karar verilir.

Terekeye dahil diğer hakların ve alacakların paylar oranında bölünmesi hususunda da yukarıdaki hükümler uygulanır." hükmündedir.

Veraset belgesinden ayrı olarak, elbirliği halinin feshine (paylı mülkiyete çevrilmesine) ilişkin mahkemeden tüm mirasçıların taraf olduğu bir karar da alınabilir.

Mirasçılar, terekeye dahil taşınmaz mallardan bir veya birkaçını elbirliği mülkiyeti halinde

(81) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.

(82) TKGM'nin 03.03.2009 tarihli ve 2009/6 Sayılı Genelgesi.

birakabilecekleri gibi, bir veya bir kaç üzerindeki elbirliğini kaldırabilirler. Elbirliği halinde tasarruf edilen mallardan birinin veya birkaçının kazaen veya rızaen satılması veya bunlar üzerindeki elbirliği halinin bozulması (paylı mülkiyete çevrilmesi), terekeye dahil bütün mallar üzerindeki elbirliği halinin bozulduğu anlamına gelmez (TKGM.Gn.1382).

c. Tebligat Suretiyle Paylı Mülkiyet Esasına Göre ve Elbirliği Halindeki Mülkiyetin Paylı (Müşterek) Mülkiyet Esasına Göre Tescili⁽⁸³⁾

Tebliğat yapılarak, paylı mülkiyet esasına göre tescil; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile veraset belgeleri alınmış ise ve mirasçılardan biri veya birden fazlası intikal talep etmiş ise talep edenler dışındaki mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda tebligat yapılarak paylı mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılması gerekmektedir.

Tebliğat yapılarak, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyet esasına göre tescili; elbirliği halinde tescilli taşınmazların tescile dayanak veraset belgelerine göre talep edilmesi halinde tüm mirasçılara tapu müdürlüğünce 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda tebligat yapılarak paylı mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılması gerekmektedir.(bkz. tapu müdürlüğünce paylaşırma)

d. Elbirliğinin Bozulma Şekli

İntikal işlemi esnasında veya daha sonra paylı mülkiyete geçmek (iştirakin feshi) için resmi senet düzenlenmesine gerek yoktur⁽⁸⁴⁾.

e. Miras Taksimi ile Elbirliği Halinin Bozulması

Paylaşma sözleşmesiyle mirasçılar, tereke mallarının tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin miras payları oranında paylı mülkiyete dönüştürülmesini de (elbirliğinin bozulmasını da) kabul edebilirler. Paylaşma sözleşmesinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (TMK md. 676).

Vekaletnamedeki, "...hisse tapusu almaya..." ibaresi iştirakin bozulacağı anlamına gelir. Vekil bu ibareye dayanarak elbirliği halini bozabilir.⁽⁸⁵⁾

f. İmar Affında Elbirliğinin Bozulması

Belediyelere 3366 ve 3290 sayılı Kanunlarla değişik 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi

(83) TKGM'nin 03.03.2009 tarihli ve 2009/6 Sayılı Genelgesi.

(84) TKGM, 12/12/2000 tarih ve 5202 sayılı talimat

(85) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.

uygulaması aşamasında taksim yetkisi verilmiş olduğundan, belediyece yapılan imar parselasyon planı çalışmalarında hisse sahiplerine (hisse malikleri elbirliği halinde malik olabilir) gerek müstakil ve gerekse hisseli tapu verilebilir. Ancak, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürebilmesi için tüm mirasçıların noterden tasdikli muvafakatnamelerinin aranılması gerekmektedir.^{(86),(87)}

(86) TKGM, 1/10/1991 tarih ve 86-4328 sayılı Talimat

(87) G.Ö.DÖRTGÖZ, a.g.e., 2008, s. 171 vd.

DOKUZUNCU BÖLÜM

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU⁽⁸⁸⁾

Taşınmaz mülkiyeti olarak da bilinen taşınmaz mülkiyetinin konusu;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Eski Medeni Kanunda 3. sırada madenler yer almaktaydı. Ancak ayrı bir kanunla özel bir rejime tabi tutulmuş olan madenlere 2002 yılı itibarıyla yürürlüğe giren TMK'da yer verilmemiştir.

II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Taşınmaz mülkiyeti **“tescil”** ile kazanılır. Bu kuralın istisnaları olan tescilden önce kazanma halleri de vardır ancak bu durumlarda malik taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunabilmek için tescili beklemek zorundadır. Tescil, malikin mülkiyet hakkının tapu kütüğüne kaydedilmesi demektir.

A. ASLEN – DEVREN KAZANMA

Başkasının mülkiyet hakkı esas alınıp ona dayanarak yapılan kazanmalar devren kazanma, işgal gibi bir başkasından devralmadan, mülkiyet kazanma biçimine de “aslen” kazanma denmektedir.

B. TESCİL İLE KAZANMA

Tescil, genel kazanma/edinim/iktisap yolu olup taşınmaz mülkiyetin kurucu unsurudur. Bu kurucu unsurla birlikte iki tane de tali kurucu unsur vardır. Bunlardan birincisi haklı bir kazanma (iktisap) sebebi diğeri de resmi şekildir.

1. Kazanma sebebi

Edinim sebebi olarak da bilinen bu unsur, tescilin yolsuz tescil sayılmaması için haklı bir sebep olmasını gerektirir. Bu sebep genellikle mülkiyeti nakil borcu doğuran bir hukuki ilişkidir. Çoğu zaman satım, şufa, vefa, iştirak hakkı gibi yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıyla doğar. Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescil, yolsuz tescildir.

(88) Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü “Hizmetiçi Eğitim Ders Notları”, s. 133 vd., Ankara, 2012

2. Resmi şekil

Mülkiyeti nakil borcu doğuran akitler resmi şekle tabidirler. Bu akit bir bağışlama vaadi de olsa resmi şekil aranır. Bunun sebebi hem tarafları yeterince düşünmeye sevk etmek, hem de hukuki güveni ve toplum yararını korumaktır.

Resmi şekilden maksat, mülkiyeti nakil sonucunu doğuran hukuki işlemlerin oluşması için gerekli irade beyanlarının yetkili bir memur tarafından önceden belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde tespit edilmesidir. Gerekli hukuki muamele bu memur tarafından yapılır. Yapılan işlemde sadece imzaların tasdiki yeterli değildir. Taşınmaz alımına ilişkin resmi senetlerin tapu memurları tarafından yapılması gerekir.

Ölüme bağlı tasarruflar (vasiyetname vs.) ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir.

Resmi şekilde bulunması gereken esas unsurlar ikiye ayrılır.

- **Objektif Hususlar**

Sözleşmenin kurulması için sözleşmenin türüne göre değişen, ama aynı tip sözleşmelerde hep aynı olan unsurlardır. (Örneğin satış sözleşmesinde: Satış bedeli, taşınmazın özellikleri.)

- **Subjektif Hususlar**

Bu hususlar olmasaydı akdin yapılmayacağı kabul edilen hususlardır.

a. Resmi Şekle Uymamanın Sonuçları

Resmi şekle uyulmamış ve tescil yapılmışsa, tescil yolsuz tescildir. Malik her zaman yolsuz tescilin düzeltilmesini talep edebilir. Ancak, üç halde yolsuz tescilin düzeltilmesi talebi karşılanmaz.

- Taşınmazı yolsuz tescil ile kazanan üçüncü şahıs iyi niyetli ise onun iyi niyeti korunur.
- Şekil noksanı sebebiyle işlemin geçersizliğinin ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırı ise
- Yolsuz tescil ile mülkiyeti, kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılmışsa,

Resmi şekil yok, yolsuz tescil de yok ama taşınmazın zilyetliği devredilmiş ise buna haricen satış denir. Akit hükümsüzdür. Ancak, Yargıtay içtihatlarına göre zilyet ödediği bedeli almadıkça taşınmazın zilyetliğini iade etmeyebilir

Ne resmi şekil var, ne de zilyetlik nakledilmiş, A, taşınmazını anlaşılan bedel üzerinden B'ye satmaya karar vermiş ise; bu durumda B, verdiği parayı sebepsiz zenginleşme davası açarak

geri isteyebilir.

Muvazaalı satış: Taraflar aralarında yaptıkları taşınmaz satışının hiç hüküm doğurmaması, görünürdeki akittekinden başka şartlarla hüküm doğurmasını gizlice kastetmeleri halinde muvazaa denir. Bunlardan birincisine basit muvazaa, ikincisine de nitelikli muvazaa denir.

İnançlı muameleler: Kendisine sadece güvenerek bir taşınmazı istediğimiz zaman istediğimiz şekilde bir başkasına ya da kendimize devretmesi için tescil yolu ile devretmeye inançlı muamele diyoruz.

Nam-ı müstear: İnançlı muamele benzeri bir işlemdir. Asıl malik olması istenen kişi yerine bir başkasına mülkiyet tescil edilir. O kişi asıl malik adına emanetçi olur. Bu da tamamen güvene dayalı bir iştir.

Taşınmaz satış vaadi: Bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satış akdinin yapılmasını isteme hakkı verir. TBK 13. maddeye göre resmi şekle tabi olmalıdır. Ancak, NK'nın 60/b.3 maddesi taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tanzim yetkisini noterlere vermiştir. Satış akdinden farklı olarak şarta bağlı olarak yapılabilir. Taşınmaz satış vaadi taraflardan birinin talebi üzerine tapuya şerh verilebilir. Şerhin etkisi 5 yıldır. 5 yıl içinde satış akdi yapılmamışsa re'sen şerh terkin edilir. Ancak satış vaadi sözleşmelerinin terkin harca tabi olduğundan TKGM'nin 2009/6 sayılı Genelgesi doğrultusunda hareket edilerek malikin talebinin alınması gerekir. ⁽⁸⁹⁾

C. Tescilsiz Kazanma

Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılması üç başlıkta incelenebilir.

TMK md. 705' de sayılan haller

- Miras
- Mahkeme kararı
- Cebri icra
- İşgal
- Kamulaştırma
- Kanunda görülen diğer haller.

Bunlar;

- Tüzel kişiliğin sona ermesini düzenleyen TMK. 52-54 hükümlerine göre tüzel kişilerin taşınmazlarının kazanılması

(89) 2644 sayılı Tapu Kanunu 26. Madde 8 ve 9. fıkralar; TKGM 2009/6 sayılı Genelgesi

- Vakfa tahsis edilen taşınmazların mülkiyetinin TMK. 105'e göre vakfa geçmesi
- Evlenme sözleşmesi ile mal ortaklığı rejimi
- Ticaret şirketlerinin birleşmesiyle taşınmazların birleşilen şirkete geçmesi
- Yeni arazi oluşması

1. Zamanaşımı ile kazanım

Kanunda belirtilen süre boyunca, fasılasız ve nizasız zilyetliğe dayanarak mülkiyet hakkı kazanılabilmektedir ki buna zamanaşımı ile kazanma diyoruz.

2. Olağan Zamanaşımı

Tapuya kayıtlı ancak yolsuz olarak tescil edilmiş taşınmazlarda;

- Zilyetlik tescilden itibaren 10 yıl süreyle devam etmişse
- Zilyetlik davasız ve aralıksız sürmüştür ise
- Zilyet malik olduğu inancıyla zilyetlik yapmışsa yolsuz tescil yapıldığı andan itibaren hüküm doğurur. Onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez (TMK md. 712).⁽⁹⁰⁾

3. Olağanüstü zamanaşımı

Bu tür zamanaşımı ile kazanmanın iki çeşidi vardır. **Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların** zamanaşımı ile kazanılması aşağıdaki şartların bir araya gelmesi ile mümkün olmaktadır.

- Zilyet olma iradesinin varlığı
- Zilyetliğin 20 yıl sürmesi
- Zilyetliğin davasız ve aralıksız sürmesi gerekir (zilyedin iyi niyetli olması aranmaz). Tapuya kayıtlı olmakla birlikte maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya 20 yıl önce hakkında gaiplik kararı verilmiş birisi adına tapuya kayıtlı olan taşınmazların mülkiyeti yukarıda sayılan aynı koşullarda zamanaşımı ile kazanılabilir.⁽⁹¹⁾

III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI⁽⁹²⁾

Taşınmaz mülkiyetin kapsamı yatay, dikey ve maddi olmak üzere üç dalda incelenebilir.

(90) Türk Medeni Kanunu 712. maddesi

(91) Türk Medeni Kanunu 713. Maddesi; 3402 sayılı Kadastro Kanunu 13. maddesi (6302 sayılı Kanun, 4 md.ile değişik)

(92) Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü "Hizmetiçi Eğitim Ders Notları", s.135 vd., Ankara, 2012

A. Yatay Kapsam

1. Kadastro Yapılmış Tapulu Yerlerde

Bir taşınmazın sınırı yetkili memurca düzenlenen kadastro haritaları ve araziye konulmuş işaretlerle belirlenir. Bu konuda üç temel ilke vardır

- Plana göre belirlenmiş sınır ile arz üzerindeki işaretlerin gösterdiği sınır birbirlerini tutmazsa plandaki sınırın doğruluğu esas alınır.
- Tapuda belirtilmiş olan sınır ile arz üzerindeki sınır arasında uyuşmazlık olursa açılacak olan davaya sınır düzeltilmesi (sınır tashihi) davası denir. Plandaki sınır ayrımı davası ile bu birbirine karıştırılmamalıdır
- İki komşu taşınmazı birbirinden ayıran çit, parmaklık, duvar her ikisi taşınmazın malikinin paylı mülkiyetindedir.

2. Tapuda Kayıtlı Fakat Kadastro Yapılmamış Yerler

Tapuda kayıtlı olmakla birlikte sınırları ihtilaflı olan bir taşınmazın sınırı tapu kaydındaki bilgiye göre tespit edilemiyorsa, tapu kaydındaki yüzölçümü esas alınır. Eğer ihtilaflı taşınmazların yüz ölçümlerinde bir fazlalık varsa eşit olarak ihtilaflı taşınmazlara taksim edilir.

3. Tapusuz Taşınmazlarda Sınır

Tapusuz taşınmazlarda sınır tayini, komşu taşınmazlar tapuya kayıtlı ise sorun basittir. Eğer onlar da kayıtlı değilse, komşuların aralarında anlaşıp anlaşamadıklarına bakılır. Anlaşmıyorlarsa sınırlar, bilirkişi, şahit ve ilgili belgelere dayanılarak tespit edilir.

B. Dikey Kapsam

Bir taşınmazın maliki, kendisine faydalı olacak şekilde taşınmazın üstünden ve altından yararlanabilir. Örneğin üstünden tel, altından boru geçirebilir. Veya geçirilmesini engelleyebilir. Fayda ölçüsü dürüstlük kuralına göre belirlenir.

1. Arazideki Kaynaklar

Kaynak kendiliğinden veya insan emeği ile topraktan sürekli olarak çıkan sudur. TMK 756. maddesine ve genel kurallara göre kaynak arazinin bütünleyici parçasıdır (mütemmim cüz), bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir.

Ancak yer altı suları, kamu yararına ait sular dandır. Araziye malik olmak onun altındaki yer

altı suyuna da sahip olmak sonucunu doğurmaz.

Bir başkasının toprağındaki sudan yararlanabilmek ancak bir irtifak hakkı ile mümkündür. Bu irtifak hakkı şahıs veya eşyaya bağlı olarak kurulabilir. Bazen kanun, malike bir kaynak irtifakı kurma mükellefiyeti yükleyebilir. (TMK md. 761)

C. Maddi Kapsam

Taşınmaz mülkiyeti, taşınmazın yatay ve dikey kapsamına giren alanlarla sıkı surette bağlı bulunan şeyleri içine alır. Asıl eşya olan arazi üzerinde yapılan yapılar ve dikilen ürünler onun bütünleyici parçalarıdır.

1. Haksız İnşaat

Haksız inşaat üç halde ortaya çıkar.

- Arazinin maliki başkasının malzemesi ile kendi arazisi üzerine inşaat yapmışsa,
- Bir kimse kendi malzemesiyle başkasının arazisine inşaat yapmışsa,
- Bir kimse başkasının malzemesi ile başkasının arazisine inşaat yapmışsa,

Her üç halde de inşaat arazinin mülkiyetine dâhil sayılır. Malzeme sahibi malzeme üzerindeki mülkiyet hakkını kaybeder.

a. Haksız İnşaatın Sonuçları

Haksız inşaat arsa maliki tarafından yapılmışsa; Eğer inşaat başkasının malzemesini kullanarak yapılmışsa, malzeme sahibinin üç değişik hakkı söz konusudur.

- **İnşaatın kaldırılması:** Eğer inşaatın kaldırılması aşırı bir zarara yol açmayacaksa malzeme sahibi inşaatın kaldırılmasını isteyebilir.

- **Tazminat istenmesi:** Eğer malzemenin ayrılması mümkün değilse veya malzeme sahibi tarafından arzu edilmiyor ise malzeme maliki tazminat talep edebilir. Bu tazminat arsa sahibinin iyi niyetli olması halinde malzeme değerinde muhik bir bedeldir. Bu talebin zamanaşımı süresi TBK md. 72'ye göre belirlenir. Arsa sahibi kötü niyetli ise karşı tarafın bu yüzden uğradığı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olur. Davranış haksız fiil teşkil ettiğinden zamanaşımı da TBK 72. maddeye tabidir.

- **Arsanın mülkiyetinin istenmesi:** Bu talep hakkının doğması için iki olumlu bir olumsuz şart aranır. Olumlu şartlardan birisi inşaatın değerinin taşınmazın değerini aşması, diğeri de bunu isteyen tarafın inşaatın başlamasından bitimine kadar iyi niyetli

olmasıdır. Arsanın veya yeterli bir kısmının yapı ile birlikte malzeme sahibine uyum bir bedel ile verilmesi istenir. (TMK md. 724)

Haksız İnşaat Yapan Kendi Malzemesi İle Başkasının Arsasına İnşaat Yapmışsa; Kural olarak malzeme arsanın bütünleyici parçası haline gelir. Bu durumda, eğer arsa maliki inşaatı kaldırmak istemiyorsa veya kaldırmaya hakkı yoksa iki şeyden birini yapabilir.

- Arsa sahibinin inşaatın yapılmasına açık ya da zımni rızası yoksa arsa sahibi inşaatın kaldırılmasını isteyebilir. Bu durumda inşaatın kaldırılması arsaya ve malzemeye fahiş zarar vermemelidir.
- Eğer malzemenin sökülmesi mümkün değilse, arsa sahibi malzemeler için belli bir bedel öder. Buna karşılık malzeme sahibi de bazı haklara sahiptir. Eğer malzeme sahibi iyi niyetli ise ve inşaatın değeri arsanın değerinden açıkça fazla ise malzeme sahibi muhik bir bedel karşılığı arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep edebilir. Sorunun böyle çözülmesini iyi niyetli arsa sahibi de talep edebilir. (TMK md. 724)

Başkasının Malzemesi İle Başkasının Arsasına İnşaat Yapılmışsa; Genel kurala göre inşaat arsanın bütünleyici parçası haline gelir. Taraflar arasında özel bir anlaşma yoksa, her birine TMK. 722-724. maddeleri kıyasen uygulanır. Ayrıca vekâletsiz iş görme, haksız fiil ve haksız iktisap hükümleri de duruma göre uygulanır.

- **Arsa Malikinin Hakları:** Burada arsa maliki iyi niyetli ise inşaatın kaldırılmasını isteyebilir. Kaldırma masrafları inşaatı yapana aittir. İnşaat kaldırılmaz ise bu yüzden uğradığı zararların tazminini talep edebilir

- **Malzeme Sahibinin Hakları:** Malzeme sahibi, malzemenin rıza dışı kullanılması ve inşaatın sökülmesi aşırı bir zarara sebep olmuyorsa arsa malikinden malzemenin kendisine iadesini; bu mümkün değilse inşaatı yapandan ve arsa malikinden haksız fiil hükümlerine göre tazminat isteyebilir.

- **İnşaatı Yapanın Hakları:** İnşaatı yapan, arsa malikine arsa malikinin onun inşaatı muvafakati varsa vekâlet hükümleri geçerlidir. Yoksa vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanabilir.

2. İstisnalar

“İnşaat Arsanın Bütünleyici Parçasıdır” kuralının dört istisnası vardır;

- Taşkın inşaat
- Üst hakkı

-Mecralar

-Menkul inşaat

a. Taşkın İnşaat

Bir arsa üzerinde yapılan inşaatın temeli, balkonu, çatısı vs. komşu arsaya ve onun havasına tecavüzlü ise TMK 725'e göre iki durum söz konusu olur. Bunlar;

- İnşaat sahibinin taşınan arsa üzerinde bu taşmaya izin veren bir ayni hakkı varsa genel kural geçerli olmaya devam eder. Yani bina arsanın bütünleyici parçası haline gelir.
- Eğer böyle bir ayni hak söz konusu değilse, tecavüz edilen arsanın sahibi durumu öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde itiraz ederek taşkın kısmın kaldırılmasını isteyebilir. Bu süre içinde itiraz edilmemiş ise,
 - İnşaatı yapanın iyi niyetli olması
 - Durum ve koşulların haklı göstermesi
 - Uygun bir bedel ödemesi

Koşulları ile inşaat sahibi taşınan kısım için lehine bir ittifak hakkı kurulmasını veya o kısmın mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep edilebilir.

b. Üst Hakkı

İnşaat hakkı olarak da bilinir. Başkasına ait bir arazinin altında ya da üstünde sürekli kalmak üzere, bir üst irtifakına dayalı olarak inşa edilen yapıların mülkiyeti irtifak hakkı sahibine ait olur.

Üst irtifakı hakkı ya kişiye ya da taşınmaza bağlı olarak kurulur. Bu hak tapu kütüğüne bağımsız (müstakil) hak olarak kaydedilmiş ise, tapuda kayıtlı bir taşınmaz gibi işlem görülür. Gerekğinde rehnedilebilir ve temlik edilebilir.

c. Mecralar

Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları (geçtikleri yer) işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme yoksa o işletmenin eklentisi (teferruatı) ve işletme malikinin malı sayılır.

Komşuluk hukukunun getirdiği haklar dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile ayni hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir. İrtifak hakkı, dışarıdan görülüyorsa tapu siciline tescille, görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar. (TMK md. 727)

Her taşınmaz maliki uğrayacağı zararının tamamının önceden ödenmesi koşuluyla su, gaz, elektrik vb. şeylerin başka yerden geçirilmesi imkânsız ya da aşırı ölçüde imkânsız olması halinde bunların kendi arazisi altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödenmesi şartıyla tapu kütüğüne tescil edilir.

d. Menkul Yapılar

Kulübe, büfe, çardak, baraka, konteynır, karavan gibi şeylerin, kalıcı olması amaçlanmaksızın başkasının arazisi üzerine konulması halinde bunların mülkiyeti arazi sahibinin olmaz. Bunlar tapu kütüğünde gösterilmeyen menkul mallardan sayılır.

IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SINIRLAMALARI⁽⁹³⁾

Taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkının sınırlandırılması ya **kanun tarafından** yapılmakta, ya da **malikin kendi iradesi ile** mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkilerden bazısını sınırlandırması yoluyla ortaya çıkmaktadır.

A. Kanuni Sınırlamalar

Kanuni sınırlamaların bir kısmı **kamu hukuku esaslarına**, bir kısmı da özel hukuk kurallarına dayanır. Her ikisinin de ortak özelliği yasa da yer almaları nedeniyle tapu siciline tescil işlemi yapılmadan bile mevcut olmalarıdır. Kanuni sınırlamaların bazılarında herkes, bazılarında sadece komşular, bazılarında ise sadece paylı mülkiyet paydaşı yararlanabilir.

1. Kamu Hukukundan Doğan Sınırlamalar

Bu sınırlamalar Maden Kanunu gibi özel kanunlarla getirilmiş sınırlamalar olup taraflar arasında yapılacak bir anlaşma ile bertaraf edilmeleri mümkün değildir. Hâlbuki özel hukukun getirdiği sınırlamalar resmi senet ve tapuya tescil ile herkese karşı hüküm ifade etmek üzere kaldırılabilir veya değiştirilebilir. Bu değişiklikler tapu kütüğünün irtifaklar sütununa yazılır.

Kamu hukukundan doğan sınırlamaların bir kısmı İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi özel kanunlardan doğmakta, bir kısmı ise TMK'nın yine kamu hukuku düzenlemesi getiren;

- Kazı ve inşaat yapılırken uyulması gereken yükümlülükler (TMK md. 739)

(93) Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü "Hizmetiçi Eğitim Ders Notları", s.138 vd., Ankara, 2012

- Araziye dikilecek bitkiler hususunda uygulanacak hususlar (TMK md. 741)
- Sınırlık koyma (duvar, çit vs.) (TMK md. 749)
- Toprağın iyileştirilmesi (TMK md. 755)

hükümlerinden doğmaktadır.

2. Özel Hukuktan Doğan Sınırlamalar

Paylı Mülkiyette Yasal Önalım Hakkı: Paydaşlardan biri payını bir üçüncü şahsa satarsa diğer paydaşlardan her birinin aynı şartlarla, satılan bu payı satın alma hakkı vardır. Kanundan doğduğu için buna TMK'daki sözleşmeden doğan yasal önalım hakkı denir. (TMK md. 732) Bir de akdi ön alım hakkı vardır ki bu bir hukuki işlem ile doğar. Her hangi bir şahıs için öngörülür. Eğer ben bu taşınmazımı birisine satmak istersem öncelikle A'ya satacağım şeklinde bir taahhüt içerir.

Yasal önalım hakkı taşınmazın satışının hak sahibine bildirildiği tarihten itibaren 3 ay ve her halde satışın üzerinden 2 (iki) yıl geçmekle düşer. (TMK md. 733)

Paylı mülkiyette paydaşlar aralarında anlaşarak yasal önalım hakkının kullanılmayacağını kararlaştırabilirler. Tek bir paydaş da tek taraflı olarak yasal önalım hakkından feragat edebilir.

3. Komşuluk İlişkisinden Doğan Sınırlamalar

Taşınmazın Taşkın Kullanılması: Taşınmazı kullanırken komşularımızın çıkarlarını göz önünde bulundurmamak zorundayız. Taşkınlığa meydan vermemeliyiz. Bu hususların tespitinde yerel adetler dikkate alınır. Hastanenin yanında kurulan çimento fabrikası o taşınmazın taşkın kullanımına bir örnektir.

Komşu Arsaya Zarar Verici Kazı ve İnşaat: Taşınmazın maliki, taşınmazına yapacağı kazı ve inşaatı komşu arsaya zarar vermeden yapmalıdır. Öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde itiraz etmeyen komşu taşkın inşaatı katlanmak zorunda kalır.

Tecavüz Eden Bitki Dal ve Köklerine Katlanma

Suların Geçmesine Katlanma

Zorunlu Mecra Geçmesine Katlanma

Zorunlu Geçit Hakkı: Taşınmazın maliki, taşınmazından genel yola çıkması için komşusunun taşınmazından geçmesi zorunlu ise tam bir tazminat karşılığında komşu taşınmazın malikinden bir geçit hakkı tanımasını isteyebilir. Bu hak komşulardan önce mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşene, sonra da en zarar görecektir olana karşı karşılıklı menfaatler gözetilerek kullanılır. İnşaat yapmak için, hayvan sulamak için tomruk

kaydırmak için vs nedenlerle kullanılan geçici geçit hakları özel kanunlarda düzenlenir. Gerek özel kanunlarda gerek TMK 747, 748. maddelerde tanımlanan geçit haklarından geçici olanlar tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğarlar. Daimi nitelikteki geçit hakları kütüğün hak ve mükellefiyetler sütununda gösterilir. Zorunlu geçit ya tarafların anlaşmaları ile ya da hâkim kararı ile tesis ve tescil edilir. Hâkimin kararı ile geçit irtifakı hakkı doğar. Geçit hakkı malik tarafından tesis edilmiş olan tüm sınırlı ayni haklardan önde yer alır. Bu hakkın kullanılması için diğer sınırlı ayni hak sahiplerinin rızasını almak gerekmez. Zorunlu geçit hakkı zaruret derecesini geçen amaçlar gözetilerek kurulamaz ve gözetilemez. Geçit hakkı eşyaya bağlı bir irtifak olarak her iki taşınmazın irtifaklar sütununa da kaydedilir.

Zaruri Kaynak Hakkı: Kendi taşınmazından su ihtiyacını karşılaması imkânsız ya da aşırı masraflı olan taşınmaz maliki, komşu taşınmaz malikinden onun ihtiyaç fazlası su kaynağı üzerinde tam bir tazminat ödeyerek kaynak irtifakı kurulması talebinde bulunabilir. Komşusunun kabul etmemesi halinde buna hâkimden karar vermesini isteyebilir.

Komşuluk İçin Lüzumlu Şeylere Katılma: Her taşınmaz maliki komşuluk hukukundan doğan yetkilerinin kullanılması için gerekli işlere ve bunların giderlerine kendi yararlanması oranında katılmakla yükümlüdür. (TMK md. 750,755)

4. Herkesin Yararlanabileceği Sınırlamalar

- Herkes orman ve meralara girip gezebilir. Mantar yabani meyve vb. şeylerden yararlanabilir.
- Herkes verdiği zararı ödemek şartıyla kaybolan hayvan ya da eşyasını aramak için başkasının taşınmazına girebilir.
- Kendisini veya başkasını bir zarardan korumak için başkasının arazisine ıztırar halinde girebilir. Bu durumda önlediği zarar, verdiği zarardan büyük olmalıdır. Ayrıca zarar veren kişi her halde bunu tazmin ile yükümlüdür.

B. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu

Bir taşınmaz maliki mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak, başkalarına bir zarar verirse, verdiği bu zararı tazminle yükümlüdür. (TMK md. 730)

Zarar gören kişi durumun eski haline getirilmesini, zararın tazminini ve ayrıca zarar tehlikesinin önlenmesini dava yoluyla talep edebilir. Burada komşu kavramına sadece komşu taşınmazların malikleri değil zilyetleri de dahildir. Yine bu kusursuz sorumluluğun muhatabı olmak için malik olmak şart değildir. Sınırlı bir ayni hakka dayanarak taşınmazı kullananların da kusursuz sorumluluğu söz konusudur.

ONUNCU BÖLÜM

TESCİLSİZ KAZANIM HALLERİ

I. MAHKEME KARARLARI

Mahkeme ilamları tapu sicili dışında tescilden önce taşınmaz mülkiyetinin edinilmesini sağlayan sebeplerdendir. Anayasanın 138. maddesi “Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır. Bu organlar ve idare mahkeme kararlarını hiç bir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” hükmündedir. Ancak, anayasanın bu amir hükmü yanında adli yargı kararlarında gerek mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu gerekse 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) gereğince bulunması gereken hususlar da mevcuttur. Kararlarda bulunması gereken hususlar, kararın tapu sicilinde infazının istenmesi esnasında önem taşımaktadır. Kararda mülkiyetin davacıya geçirildiği açıkça belirtilmelidir. Davacı, hükmün kesinleşmesiyle mülkiyeti kazanır. Bunlardan bazıları, infaz için ibraz edilen kararların sahte olup olmadığının tespitini, bazıları ise kararların infaz edilmesini etkileyecektir.

A. İlamlarda Zamanaşımı

Kural olarak ilamların, sözleşmeye dayanan veya sözleşme dışı borçlar için zamanaşımı süresi azami 10 yıl olduğu için, hükmün verildiği tarihten itibaren on yıl geçmekle zamanaşımına uğrayacağı kabul edilmektedir. (İİK md. 39, TBK md. 146) Ancak taşınmazın tesciline ilişkin ilamların zamanaşımına uğramayacağı, tapu müdürlüğüne ibraz edilirse ve taşınmaz el değiştirmemiş veya başkası tarafından kazanılmamışsa her zaman infaz edilebilir. Nitekim Yargıtay da bazı kararlarında TMK'nın 642. maddesi hükmünce alınmış olan ilamlar ile şufa ve müdahalenin (el atmanın) önlenmesi ilamlarının zamanaşımına uğramayacağını belirtmiştir.⁽⁹⁴⁾

B. Mahkeme Kararlarında Bulunması Gereken Hususlar

Karar ile taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında; açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi (HMK. md. 297) ve kararların altının kararı veren hakim(ler)le zabıt katibi tarafından imzalanması gereklidir (HMK 302. md). Kararın yerine getirilebilmesi (infazı) için kararda tarafların ve davaya katılanların kimlikleri, varsa yasal temsilci ve vekillerinin ad ve soyadı ile adreslerinin yazılması yasal zorunluluktur.(HMK 297/1. fıkra b bendi. Aynı yönde; Yargıtay 16 Hukuk D.13.6.1988 gün E.1987/15254, K. 1988/10786) Mahkeme kararlarının hüküm bölümünde gerekçeye ait her hangi bir söz tekrar edilmeksizin isteklerin her biri hakkında verilen hükümle taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların

(94) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, 473 vd., s. 490

mümkünse sıra numarası altında birer birer açık ve şüpheye ve tereddüde mahal vermeyecek şekilde açık olmalıdır. (HMK md. 297 1 ve 2. fıkralar. Aynı yönde; YHGK 10.2.1999 gün ve E. 1998/4-105, K. 1998/72) Ayrıca kararın kesinleştiğine dair şerh, hüküm, tescil hususu, işleme konu taşınmazın belirtilmiş olması ve şekil yönüyle imza ve mühür noksanlıklarının olmaması gerekir.(HMK md. 302/4. fıkra)⁽⁹⁵⁾

C. Mahkeme Kararlarının Tapu İdaresine Bildirilmesi

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu(İİK)'nın 14/1/2011 tarih ve 6103 sayılı Kanunun 41. maddesi ile değişik "Taşınmaz davalarında hükümlerin tapu sicil dairesine tebliği" başlıklı 28. maddesi; *"Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu sicili dairesine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmazın kaydına şerh verir. Bu şerh, TMK'nın 1010. maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tâbidir.*

Taşınmaz davası üzerine verilen karar ileride davacının aleyhine kesinleşirse mahkeme, derhal bu hükmün hulasasını da tapu sicili dairesine bildirir." şeklinde düzenlenmiştir.

Buna göre; taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme hükmün kararının bir nüshasını tapu dairelerine bildirir. Mahkemenin bildiri üzerine kararın varlığı tapu kütüğünün şerhler hanesine yazılır. Bu şerh taşınmaz malın temlikine ve üzerinde aynı ve şahsi hak tesisine engel değildir (İİK md. 29). Zira maddeye göre; "hükmün tapu sicili dairesine bildirilmesinden sonraki tebeddüllerin icra muamelelerine tesiri olmaz, hükümde gösterilen şeyin kimin elinde ise ondan alınıp alacaklıya teslim olunacağı" açıkça belirtilmiştir.

Ç. Kararın Kesinleşmesi Ve Uygulanması (HMK md.302)

Temyizin ilamın icrasına/yerine getirilmesine etkisi 6100 sayılı HMK 367. maddesinde açıklandığı üzere; kararın temyiz edilmiş olması ilamın icrasını durdurmaz. Bu konuda İcra ve İflas Kanununun icranın geri bırakılmasıyla ilgili 36. maddesi hükmü saklıdır. Nafaka kararlarında ise icranın geri bırakılmasına karar verilemez. Kişiler hukuku, aile hukuku ve **taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez.**Bu maddeye göre hükmün kesinleştiği, ilamın altına veya arkasına yazılıp, tarih ve mahkeme mührü konmak ve başkan veya hâkim tarafından imzalanmak suretiyle belirtilir. Buna kesinleşme şerhi denir(HMK md. 302/4). Bu şerhin hâkim tarafından imzalanması zorunlu olup hâkim dışında biri tarafından (örneğin yazı işleri müdürünce) imzalanmış kesinleşme şerhine dayanarak tapu sicilinde işlem yapılmaz. Kesinleşmemiş veya üzerine bu şerh düşülmemiş

(95) G.Ö.DÖRTGÖZ, Talimatlar Yorumlar, 2010, 472 vd.;H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.129 vd.

kararların yerine getirilmesi/uygulanması mümkün değildir(Hükmen kamulaştırmaya ilişkin mahkeme kararlarının infazında kesinleşme şerhi aranmaz). Ancak aynı haklarla ilgili olmayıp, şahsi haklarla ilgili ilamların ve veraset senetlerinin kesinleşmesine gerek yoktur. Buna karşın çekişmeli bir yargılama sonucu verilen veraset ilamlarının infazı için kesinleşmesi gerekir. (HMK md. 350, 367)

D. Maddi Hataların Tashihi

Kararlarda esasa tesir etmeyen hesap veya yazım hataları kararın altına veya uygun bir yerine doğrusu yazılarak düzeltilir, bu düzeltme hakim tarafından imza ve mühür ile tasdik edilir (HMK md. 304).

E. Mahkeme Kararlarının Tapu Siciline Tescili Ve İnfazına Yetkili Kişiler

Anayasanın 138/4 maddesine göre, yasama yürütme organları ile idare mahkeme kararlarına uymak zorundadır. Bu organlar ve idare mahkeme kararlarını hiç bir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez. Tapu müdürlükleri de bir idare olduğuna göre mahkeme kararlarının uygulanması bir zorunluluktur. Ancak taşınmazın mülkiyetiyle veya aynı haklarla ilgili ilamlar tapu müdürlüğüne karşı doğrudan doğruya tescilin emrini taşımaz. Bunun için lehine karar verilen kimsenin tapu müdürlüğüne başvurarak tescil talebinde bulunması ve gerekli harçları yatırması gerekir (TMK md. 716/2). Mahkeme kararları taşınmaz malikinin istemi yerine geçer. Hak sahibi olduğu belirlenip de lehine karar verilmiş olan kimse tapu müdürlüğüne başvurarak gerekli işlemi yaptırabilir. Bunun için taşınmaz malikinin istemine gerek yoktur. TMK 705. maddesi uyarınca mahkeme kararı ile mülkiyet tescilden önce kazanılır. TMK 1013. maddesi ise; *“tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin beyanı üzerine yapılır”* demektedir. Taşınmazı edinen kimse, kanun hükmüne kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur. Bir taşınmazı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir hükmündedir. Davayı takip eden avukatın herhangi bir vekâletname ibraz etmeden ilamın infazına ilişkin talebinin karşılanması gerekir. Tescilsiz iktisaplardan olan mahkeme kararının infazını; karar lehtarını mirasçısı, temsilci, davayı takip eden avukat, karar lehtarının alacaklısının talebi üzerine icra memuru veya mahkemenin yetki verdiği şahıs isteyebilir.⁽⁹⁶⁾

F. Uygulanmayacak Kararlar

Anayasanın 138/4. hükmü her ne kadar mahkeme kararlarının uygulanmasını zorunlu

(96) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 478,490; TKGM 21/4/2010 tarih 2010/7 (1700) sayılı Genelgesi

tutmuş ise de, uygulamada ortaya çıkan sorunlardan her ilamın uygulanamayacağı sonucuna varmaktayız. Eğer ilamın konusu olan şey (veya hak) yok olmuş ortadan kalkmış ise, başka yollarla eski haline dönmüş ise veya iyi niyetli üçüncü kişilere geçmiş(el değiştirmişse), iptali istenen tapu kaydı davada taraf olmayan bir kimse adına kayıtlı ise ya da kesinleşme şerhi mevcut değil ise ilam infaz edilemez. Örneğin “101 ada 22 parseldeki Ahmet TATLI adına kayıtlı 1/3 hissenin Melih BAL adına tesciline” şeklindeki bir karara karşılık 101 ada 22 nolu parsel olmayabilir. Ahmet TATLI isimli birinin hiç hissesi bulunmayabilir. Bu ve benzeri hallerde kararın infazı mümkün olmayacaktır.

G. Kamulaştırma Kararları

8 Kasım 1983 tarih 18215 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 10. maddesi sekizinci fıkrasına göre; “...mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. **Tescil hükmü kesin olup** tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.” hükmüne istinaden verilmiş kamulaştırma kararları kesin hüküm teşkil ettiğinden bu kararlarda ayrıca kesinleşme şerhi aranmaz. (TKGM 21.4.2003 tarih ve 1276 S.Yaz.)⁽⁹⁷⁾

Ğ. Mahkeme Kararına Göre Yapılan Tescilde Kayıt Tarihi

3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/2. maddesi; “Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.” şeklinde düzenlenmiş olup, kadastro mahkemesince verilen ve tescil için idaremize gönderilen kesinleşmiş kararların, tapu kütüğünün kayıt tarihi sütununa kararın kesinleşme tarihi, yevmiye sütununa ise yevmiye numarası ile yevmiye alış tarihi pay ve payda şeklinde gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ancak genel hükümlere göre mahalli hukuk mahkemelerinde açılan dava sonucu bu mahkemelerce verilen kesinleşmiş kararların tescilinde(bu kararlar hak düşürücü süreye tabi olmadığından)tapu kütüğünün kayıt tarihi ve yevmiye numarası sütunlarına yevmiye defterinden alınacak tarih ve numaranın yazılması yeterlidir.⁽⁹⁸⁾

I. Vakıf Belirtmesi Bulunan Taşınmaz Malda İlamın İnfazı

20/2/2008 tarih ve 5737 sayılı Vakıflar Kanununu 18. maddesinde vakıf şerhi bulunan

(97) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 479 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.134-135.

(98) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 484.

mukataalı ve icareteynli taşınmazlarda taviz bedelinin alınacağı, Kanunun 19. maddesinde ise taviz bedelleri tamamen vakfı adına ödenmedikçe bu durumdaki taşınmaz mallara ilişkin temlik tasarruf taleplerinin tapu idarelerince karşılanmayacağı hükme bağlanmıştır. Bu durumda ilama konu taşınmaz mal üzerinde vakıf belirtmesi mevcut ise ve taviz bedeli vakfa ödenmemişse, ilamın infazı açısından öncelikle 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilgili vakıf idaresinden tebliğ tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kararın iptali yönünde dava açılması istenilir. Verilen süre içerisinde dava açılmaması halinde kararın infazının yapılmasını müteakiben işlem sonucundan vakıflar idaresine duyuruda bulunulması, dava açılması halinde ise üçüncü kişilerin hak ve bilgisine sunulması için taşınmaz malın tapu kütüğünün beyanlar hanesine ilamın varlığı yolunda belirtme yapılmakla yetinilmesi gerekmektedir.⁽⁹⁹⁾

İ. Hükmen Tescili Yapılan Yerle İlgili İkinci Bir Mahkeme Kararının İbrazı

Hükmen tescili yapılan yerle ilgili ikinci bir ilamın varlığının tespiti halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh verilerek HMK hükümleri gereğince yargılamanın yenilenmesi(iade-i muhakeme) davası açılması ve bu hususta bir karar getirilmesi için TMK md. 1019 maddesi hükmü doğrultusunda taraflara duyuru yapılması gerekir. (Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Gn.Müd. 13.3.1992 t.122-1992 Sy.Yazı)

J. İhtiyati Tedbirli Yerde İlamın İnfazı

İhtiyati tedbirli taşınmaz malla ilgili, başka bir davaya ilişkin olarak verilmiş bir mahkeme ilamının infazı talep edildiğinde, tedbiri koyduran mahkemeye, infazı istenen mahkeme ilamından söz edilerek infazında sakınca bulunup bulunmadığı hususu soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işleme yön verilmesi sakınca bulunmadığı belirtilmiş ise işlem sonucunda tedbiri koyduran mahkemeye bilgi verilmesi gerekmektedir⁽¹⁰⁰⁾.

K. Davada Taraf Olmayanlar İçin İlamın İnfazı

Bilindiği üzere Anayasanın 138. maddesi uyarınca kesinleşmiş mahkeme kararlarının aynen infazı zorunludur; ancak HMK'nın 303. maddesi gereğince de davada taraf olanlar için kesin hüküm teşkil eder. Bu nedenle, dava konusu taşınmaz karar verilme tarihi ile kesinleşme tarihi arasında mı devredilmiş yoksa karar verilmeden önce mi devredilmiş öncelikle bunun tespit edilmesi gerekmektedir. Eğer taşınmaz karar verme tarihi ile kesinleşme tarihleri arasında

(99) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 480 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.133 vd.

(100) TKGM, 28/4/1992 tarih ve 1711 sayılı talimat

satılmışsa taşınmaz malı satın alan kişi satanın cüzi halefi olacağı ve onun hakkında da kesin hüküm teşkil edeceğinden karar infaz edilerek ilgisine TMK 1019. maddesi uyarınca duyuruda bulunulması gerekmektedir. Şayet taşınmaz mal karar tarihinden evvel devredilmişse ve alıcı davada taraf değilse, HMK'nın 303. maddesi gereğince karar davada taraf olanlar için kesin hüküm teşkil ettiğinden, alıcının muvafakatının sağlanması halinde karar gereği işlem yapılması aksi halde kararın varlığı yolunda şerhler hanesine gerekli belirtme yapılarak alıcının da taraf olduğu yeni bir karar getirmeleri yönünde duyuruda bulunulması gerekmektedir.

L. İdare Mahkemelerinin Verdiği Kararlar (idaremizin taraf olduğu davalarda uygulamanın ne şekilde olduğu)

Bilindiği üzere Danıştay, bölge idare, idare ve vergi mahkemelerince verilen veya kesinleşen kararlarla da diğer mahkemelerce verilen kesinleşmiş kararlar gibi hüküm ve sonuç doğururlar. Anayasanın 138. maddesi uyarınca da mahkeme kararının infazı zorunludur. Ancak tapu sicillerindeki haklar üzerinde değişiklik yapılması ya malikin rızası veya genel hükümler dairesinde (adli mahkemelerce) açılıp karara bağlanmış kesinleşmiş mahkeme kararlarına bağlıdır. Bu durumda idari mahkemelerce verilmiş yürütmeyi durdurma kararları tescil veya mevcut tescilin terkinini içermeyip idarece yapılmış bir işlemin iptaline veya geçerliliğine ilişkindir. Bu nedenle idare mahkemesi kararı ile tapuda işlem yapılması mümkün değildir. Ancak iyi niyetli üçüncü kişilerin haklarının korunabilmesi bakımından tapu kütüğüne "İdare mahkemesinin esas karar sayılı yürütmeyi durdurma/iptal kararı vardır." şeklinde belirtme yapılmalıdır.

M. Tasarrufun İptali Kararları

Uygulamada ve doktrinde; tasarrufun iptali kararının mülkiyet durumunu değiştirmeyeceği, sadece alacaklıya, iptal edilen tasarruf konusu mal üzerinde, o mal sanki borçlununmuş gibi haciz tatbik ettirerek sattırıp, satış bedelinden alacağını elde etme hakkı vereceği kabul edildiğinden, tapu müdürlüklerince tasarrufun iptali kararlarının tapu iptal ve tescil kararı olarak algılanmaması gerekmektedir⁽¹⁰¹⁾.

N. İhalenin Feshi Kararları

İcra Müdürlüğünün yazısına istinaden; taşınmaz malın ihale alıcısı adına tescilinden sonra icra tetkik mercii veya yetkili mahkemece ihale fesih edilmiş ve buna ilişkin kararda ihale alıcısı taraf ve kesinleşmiş ise; İcra Müdürlüğünün fesih kararından bahisle taşınmazın tekrar borçlu adına tescilinin ve takyidatların ihya edilmesinin istenmesi üzerine Harçlar Kanununa ekli 4

(101) TKGM, Tas. İş. D. Baş. 01/10/ 2010 tarih ve 627/T066801/3659 sayılı yazısı

sayılı tarifenin 13-c nolu pozisyonu uyarınca harcın davacıdan tahsili suretiyle taşınmaz malın tüm takyitleriyle birlikte eski maliki adına tescili ile sonucunun İcra Müdürlüğüne ve ilgisine bilgi verilmesi gerekir⁽¹⁰²⁾.

O. Birden Fazla Kişi Lehine Verilen Mahkeme Kararlarının İnfazı Ve Harç Durumu

Bir taşınmaz birden fazla kişi lehine tesciline karar verilmiş ve lehlerine karar verilenler kişilerden sadece bir kişi ilamın infazı için tapu müdürlüğüne müracaat etmektedir. Anayasanın 138. maddesi kesinleşen mahkeme kararlarının aynen ve geciktirilmeksizin infazını zorunlu kılmaktadır. Diğer taraftan Harçlar Kanununun 128. maddesinde gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurların harcın ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu tutulacağı hükmü bulunmaktadır. Ancak müşterek maliklerden birinin tescil isteminde diğer maliklere ait emlak vergi değerinin istemde bulunan kişiye beyan edilmesi mümkün değildir. Buna göre lehine karar verilen kişi mahkeme kararının kısmen infazını isteyebilir. Ayrıca diğer malikler yönünden taşınmaz malın beyanlar hanesine kesinleşmiş mahkeme kararının varlığının belirtmesi yapılmalıdır.

Ö. Takyitli Taşınmaz Mala Yönelik İlamın İnfazı

Bilindiği gibi Anayasanın 138. maddesi, kesinleşen mahkeme kararlarının aynen ve geciktirilmeden infazına amirdir. Bu itibarla dava konusu taşınmaz takyidatlı olsa bile ilamın infazını engel teşkil etmez. Mahkeme kararında, taşınmaz mal üzerinde mevcut bulunan takyidatlarla ilgili bir açıklama bulunmuyorsa lehine karar verilen kişi taşınmaz mal üzerindeki takyidatların aynen muhafaza edilmesi şartıyla ilamın infazını talep edebilir. Bu durumda ilam infaz edilerek sonucundan (tüm takyidatlar dâhil) TMK 1019. maddesi gereğince ilgililere bilgi verilmesi gerekir. Lehine karar verilen kişinin taşınmaz üzerindeki takyidatları kabul etmemesi halinde ise taşınmaz malın beyanlar hanesine kararının varlığı hakkında belirtme yapılmakla yetinilmelidir. Ancak amme alacağına ilişkin haciz olmasına rağmen Anayasanın 138. maddesi gereğince ilam infaz edilmekle beraber amme alacağına ilişkin haciz terkin edilmedikçe veya idare muvafakat etmedikçe taşınmaz mal üzerinde tasarrufta bulunulması mümkün değildir. İlam lehtar tescilden sonra idari yoldan veya mahkeme kararı ile hacizlerin terkinini sağlayabilir. Taşınmazın kaydında ihtiyati tedbir varsa ve daha sonra haciz şerh edilmişse haczin şerhi esnasında taşınmazın kaydındaki ihtiyati tedbir nedeniyle mülkiyetin ihtilafı olduğu bilinmesi gerektiğinden, ilamın infazı esnasında ilamla ilgili ihtiyati tedbir ve daha sonra şerh edilen haciz terkin edilerek ilgili idareye TMK 1019. maddesi gereğince bilgi verilmesi gerekir.

(102) TKGM, 22/08/1995 tarih ve 192/106-3736 sayılı Yazısı

P. Mahkeme Kararlarının İrdelenmeden İnfazı

Hâkimin davayı usûl ve kanun hükümlerine göre inceleyip incelemeyeceğinin ve verdiği kararın doğru olup olmadığının tayini Yargıtay'ın görevleri arasında olup, idare Anayasasının 138. maddesi gereği kesinleşen mahkeme kararlarına aynen uymak ve infaz etmek zorundadır.

R. Mahkeme Kararında Tecviz Dışı Fark Bulunması

Mahkeme kararına ekli fenni bilirkişi tarafından düzenlenmiş olan krokide işaretlenen sınırlara göre, kadastro müdürlüğünce yapılan yüzölçümü hesaplamalarında tecviz dışı farklılıklar bulunması halinde dahi, idarenin kesinleşmiş mahkeme kararlarını infaz etme zorunluluğu bulunduğundan, kararda belirtilen miktara göre tapuya tescilinin yapılarak kütüğün beyanlar sütununa “tescilli miktar hatalı olup gerçek miktarı m²'dir.” şeklinde belirtme yapılması gerekir⁽¹⁰³⁾.

S. Tavzih Kararlarının Kararın Esasını Değiştiremeyeceği (HMK 305-306)

Tavzihın amacı hüküm fıkrasının açıklanmasıdır. Tavzih yoluyla tanınmış olan haklar sınırlandırılmayacağı gibi genişletilmesi ve değiştirilmesi de mümkün değildir. Yargıtay 6.H.D.nin 8 Ekim 1974 tarih 1974/4246 E.1974/4331 sayılı kararıyla, mahkemenin usulün 455 ve devamı (HMK md. 305 vd.) maddelerini göz önünde bulundurmadan kararı değiştirir şekilde yeni bir hüküm tesis etmesinin usul ve kanuna aykırı olduğuna hükmedilmiştir. Yargıtay 1. H.D.'nin 30.1.1989 tarih ve 1988/13555 E.1989/622 K.Sayılı kararıyla da kesinleşmiş hükme yeni bir unsur ilave edilmesi niteliğini taşıyan isteğin açıklama yolu ile karşılanmasına yasal olanak bulunmadığına karar verilmiştir. Ancak, Anayasasının 138. maddesi kesinleşen mahkeme ilamlarının aynen ve geciktirilmeksizin infazının yapılması gerektiği şeklinde hüküm tesis etmiştir. Bu nedenle, kesinleşen kararın infazının talep edilmesi halinde talep karşılanarak hakkı muhtel olanlara TMK 1019. maddesi uyarınca duyuruda bulunulmalıdır.⁽¹⁰⁴⁾ Bununla birlikte infazı yapılan kararların tavzihi de mümkün değildir (HMK md. 305).

Ş. Yabancı Mahkeme İlamları

Türk hukukunda yabancı mahkeme ilamlarının tenfizine ilişkin şartlar ve izlenecek usul, milletlerarası özel hukuk ve usul hukuku hakkında 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Kanunun 50. maddesinde yabancı mahkemelerden hukuk davalarına ilişkin olarak verilmiş ve o devlet kanunlarına göre kesinleşmiş bulunan ilamların Türkiye'de icra olunabilmesi yetkili Türk mahkemesi tarafından

(103) TKGM, 7/11/1990 tarih ve 4598 sayılı talimat

(104) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 477-486; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.131 vd.

tenfiz kararı verilmesine bağlıdır. Yabancı mahkeme ilamlarının tenfizine karar verme görev ve yetkisi anılan Kanunun 55. maddesinde düzenlemiştir. Buna göre; tenfiz kararları hakkında görevli mahkeme asliye hukuk mahkemeleridir.⁽¹⁰⁵⁾ Bu kararlar, kendisine karşı tenfiz istenen kişisini Türkiye'deki yerleşim yeri, yoksa sakın olduğu yer mahkemesinde, Türkiye'de yerleşim yeri veya sakın olduğu bir yer mevcut değilse Ankara, İstanbul ve İzmir mahkemelerinin birinden istenebilir.

T. Nüfus İdaresine Karşı Açılan İsim Tashihi

Nüfus idaresine karşı açılan ad, soyad tashihi davası sonucunda alınan kararın infazı için kesinleşmiş olması gerekir. Bu karar nüfus müdürlüğünde infaz edilir. Müdürlüklerde MERNİS sorgu uygulaması sisteminden alınacak nüfus kayıt örnekleri ile tapu sicilindeki isim tashih edilir. Ancak kesinleşmiş kararın tapu müdürlüğüne getirilmesi halinde tapuda bu karara istinaden doğrudan tashih yapılması mümkündür.⁽¹⁰⁶⁾

U. İlamın Yetkili Ve Görevli Mahkemeden Verilmemiş Olması

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda, sulh hukuk mahkemelerinin ve muhtelif maddelerde asliye hukuk mahkemelerinin İş Kanunu, TTK ve Kadastro Kanunu gibi özel bazı kanunlarda da diğer özel mahkemelerin bakmakla görevli oldukları dava konuları gösterilmiştir. HMK'nın taşınmaza ilişkin davaların taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görüleceği belirtilmiştir. Ancak dava, miras, müşterek ipotek, taksim, trampa gibi işlemlerde olduğu birden çok taşınmaza yönelik ise bu taşınmazlardan herhangi birinin bulunduğu yer mahkemesinde görülebilir. Tapu müdürlüğüne ibraz edilen ilam görevli veya yetkili mahkemeden verilmemişse, örneğin a ilçesindeki taşınmaza yönelik tapu iptal ve tescil kararını b ilçesindeki mahkeme vermiş karar kesinleşmişse Anayasanın 138. maddesi gereğince tapu müdürü mahkeme kararını ve görevli veya yetkili olup olmadığını irdelemeden infaz eder. Zira görevsizlik ve yetkisizliğin dava sırasında ileri sürülmesi gerekir.⁽¹⁰⁷⁾

Ü. İki Farklı Veraset Senedinin Aynı Anda İbrazi

Biri hasımsız, diğeri hasımlı açılmış dava sonucunda alınmış aynı murise ait iki farklı veraset senedi aynı anda infaz için tapuya ibraz edilirse, hasımlı veraset senedi diğerine tercih edilir, ikisi de hasımsız davalar sonucu alınmışsa ikisi de infaz edilmeyerek, hasımlı dava sonucunda alınmış veraset senedi getirmeleri istenir. (Y.HGK. 26.5.1993 T.E/1-80-K/201)⁽¹⁰⁸⁾

(105) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 507 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.137 vd.

(106) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 478.

(107) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 480 vd.

(108) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 482 vd.; Halil KILIÇ, "Gayrimenkul Davaları" s. 192 vd.

V. Vesayet Kararının Süresi

TMK'nın 456. maddesine göre kural olarak vasi iki yıl için atanır. Vesayet makamı bu süreyi her defasında ikişer yıl uzatabilir. Vasiliğe atama kararının kesinleşmesinden sonra iki yıl dolduğunda artık o kararla işlem yapılmaz. Vasiliğin uzatıldığına dair yeni bir kararın ibrazı gerekir. Eski tarihli pazarlıkla satış veya alım kararına istinaden vesayet altındakinin yeri satılamaz, satış izin ve onay kararının bir yıldan eski tarihli olmaması gerekir. Satışa izin kararı eski tarihli ise kararın halen geçerli olduğuna dair, asliye hâkimince şerh düşülmesi halinde işlem yapılabilir. Bu sağlanmadığı takdirde yeni karar getirilmesi istenilmelidir.⁽¹⁰⁹⁾

Ancak vesayet altına alınan kişinin mallarının satışı, 18.03.2003 tarih ve 25195 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren TMK'nın Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzüğü'nün 26. ve 27. maddelerinde yeniden düzenlenmiş olup satışlarda bu maddelerdeki kurala uyulmalıdır, 26 ve 27. maddeler aşağıdaki şekildedir;

Açık artırmada usul

Açık artırma, vesayet makamının gözetimi altında ve bu işle görevlendirdiği memur tarafından, vasi de hazır olduğu halde yapılır.

Hakim, açık artırmayla satışta, vesayet altında bulunanın menfaatlerine uygun olmak üzere, satış şartları ile satış ilanlarının nerede ve ne şekilde yapılacağını belirler. Satış ilanında, ihalenin hakim onayı ile tamamlanacağı hususu da belirtilir. Artırma şartnamesinin hazırlanmasında ve ilanında 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri de gözönünde bulundurulur.

Taşınır ve taşınmazların açık artırmada en çok artırana devir ve teslim edilebilmesi için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekir.

Alıcının, satış bedelini, ihalenin onaylanması koşuluyla ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemesi gerekir.

Satış bedeli, vesayet makamı tarafından belirlenen milli bir bankaya yatırılır.

Satış bedeli tamamen ödendikten sonra taşınır mallar alıcısına teslim edilir. Taşınmazların alıcı adına tescili için hakim tarafından tapuya, ihale tutanağının onaylı bir örneği de eklenmek suretiyle tezkere yazılır. Bu tezkere, tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebini oluşturur.

Pazarlıkla satışta usul

Pazarlıkla satış, vesayet makamının gözetimi altında ve bu işle görevlendirdiği memur tarafından vasi de hazır olduğu halde yapılır.

(109) G. Ö. Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 515 vd.

Hakim, pazarlıkla satışta, vesayet altında bulunanın menfaatlerine uygun olmak üzere, satış şartları ile satış ilanının yapılıp yapılmayacağını, yapılacaksa nerede ve ne şekilde yapılacağını belirler. Satış ilanında, ihalenin hakim onayı ile tamamlanacağı hususu da belirtilir.

Pazarlıkla yapılacak ihaleye en az üç istekli davet edilir. İsteklilerle yapılan pazarlık sonucu ihale en yüksek bedeli verene yapılır.

Taşınır ve taşınmazların pazarlık sonucu en yüksek bedeli verene devir ve teslim edilebilmesi için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekir.

Alıcının, satış bedelini, ihalenin onaylanması koşuluyla ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemesi gerekir.

Satış bedeli, vesayet makamı tarafından belirlenen milli bir bankaya yatırılır.

Satış bedeli tamamen ödendikten sonra taşınır mallar alıcısına teslim edilir. Taşınmazların alıcı adına tescili için hakim tarafından tapuya, ihale tutanağının onaylı bir örneği de eklenmek suretiyle tezkere yazılır. Bu tezkere, tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebinin oluşturur.

Y. Kadastro Mahkemesi Kararının İnfazı

Kadastro Mahkemesinin verdiği bir kararda kadastro tespiti iptal edilerek esas alınan pay olarak, mahkemeye müdahil olan paydaşın toplam payının tescili istenmiş ve geriye kalan paydaşlara ait paylar hakkında herhangi bir hüküm kurulmamıştır.

Böyle bir kararın infazı için tapu müdürlüğünün öncelikle kadastro mahkemesine yazı yazarak tavzih istemesi gerekir. Tavzih verilmezse adlarına tescile karar verilen kimselerin paylarının tescili yapılır. Açıkta kalan hissenin tescili yapılmayıp, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gerekli belirtme yapılır.

Ancak, genel hükümlere göre mahalli hukuk (Asliye ve Sulh Hukuk) mahkemelerinde açılan dava sonucu bu mahkemelerce verilen kesinleşmiş kararların tescilinde, (Bu kararlar hak düşürücü süreye tabi olmadığından) tapu kütüğünün kayıt tarihi ve yevmiye numarası sütunlarına yevmiye defterinden alınacak tarih ve numaranın yazılması yeterli olup, ayrıca kararın kesinleşme tarihinin yazılmasına gerek bulunmamaktadır.⁽¹¹⁰⁾

Z. Kadastro Kesinleşme Şerhinin İptali Kararı

Kadastro mahkemesinden gelen bir müzekkere ile kadastro tutanağın kesinleşme şerhinin iptali istenerek bu parsellerin kadastro mahkemesinde davalı olduğu bildirilmiş ve tescil edilen tapu kaydının iptali istenmiştir. Parselin kadastro tutanağı kesinleştirilmiş ve sonra da tapu siciline tescil yapılmış, tescilden sonra taşınmaz ipotek edilmiş ve üzerine haciz gelmiş

(110) G. Ö. Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 517 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.649 vd.

durumda olabilir.

Bu durumda kadastro müdürlüğünce tutanağın kesinleşme şerhi iptal edilmeli ve tutanak mahkemeye gönderilmelidir. Tapu sicilinde ise taşınmazın beyanlar sütununa kadastro mahkemesinin müzekkeresinden bahsedilerek, taşınmazla ilgili taleplerin karşılanmaması gerekir. Taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlara da TMK'nın 1019. maddesi gereği bilgi verilmelidir.

Taşınmaz üzerindeki haciz ve ipoteğin böyle bir müzekkere ile terkinin mümkün değildir. Bu hakların iptali yönünde kesinleşmiş mahkeme kararı getirilmesi gerekir.⁽¹¹¹⁾

AA. Kararda Yazan Dava Adının Uygulamaya Etkisi

Davanın ne davası olduğunun bir önemi yoktur. Boşanma, müdahalenin menni ve benzeri davalarda taşınmaza ilişkin hükümler bulunabilmektedir. Davanın "hüküm" kısmı önemlidir. Karar kesinleşince hüküm kısmı "kesin hüküm" niteliğini kazanır ve artık davanın taraflarını bağlar.

Anayasanın 138. maddesi gereği mahkeme kararlarını idarelerin uygulama zorunluluğu vardır. Uygulanacak kısım sadece kesinleşmiş olan "hüküm" kısmıdır. Kararın bu bölüm dışındaki yerleri açıklayıcı niteliktedir. Davanın adının yazılı olduğu "taksim, el atmanın önlenmesi, eda" gibi hususlar sadece davanın türünü gösterir.

Davacı veya davalının görülmekte olan her dava sırasında ek taleplerde bulunması mümkündür. Örneğin taksim davası sırasında taraflar isterse kat mülkiyeti yoluyla da paylaşırma yapılabilir. Taşkın inşaat davasında, taşılan kısmın mülkiyetinin veya yararlanma hakkının devri de talep edilebilir.

Bu itibarla dava el atma davası olsa dahi kesinleşmiş olan tescil hükmü tapu dairesince uygulanmalıdır.⁽¹¹²⁾

BB. Mahkeme Kararını Uygularken Önceki Ve Sonraki Hacizlerin Durumu

Taşınmaz üzerine dava açıldığına dair bir belirtme var ise bu belirtmeden önce konmuş hacizlerin ilamın infazını isteyen tarafından kabullenilmesi şartıyla ilam infaz edilebilir. Aksi halde ilamın infazı talebi reddedilir.

Dava açıldığına dair belirtmeden sonra işlenmiş hacizlerin ise ilamın infazı sırasında terkinin ve haciz koyan icra dairelerinin yazılı olarak bilgilendirilmesi gerekir.

Taşınmaz üzerine davalı olduğu yönünde bir şerh veya beyan düşülmemişse ilamın infazı

(111) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 471 vd.

(112) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 471 vd.

için ilamdan önce veya sonra konmuş hacizlerin ilamın infazı sırasında tapu dairesince terkin mümkün değildir. İlamın infazını isteyen kimse bu hacizlerin varlığını kabullenerek ilamın infazını yaptıracak ardından bu hacizlerin terkin için ilgili icra dairelerinden terkin yazısı getirecektir. İcra dairelerinden terkin yazısı alamazsa hacizlerin terkin için dava açacaktır.

CC. Mahkeme Kararlarının Uygulanmasında Harç Oranları

Mahkeme kararına dayalı tesciller Müdürlüklerimizce hangi işlem tarifesinin uygulanacağı ve hangi orandan harç alınacağı konusunda en çok tereddüt edilen konulardan biridir. Kesinleşmiş mahkeme kararlarında içerik ve hüküm kısmının tam olarak anlaşılması ve işlem tanımının net olarak yapılmasından sonra harç tarifesinin uygulanması gerekmektedir.

- Mahkeme kararına istinaden ad, soyadı ve benzeri tashihlerde bildirilen değer üzerinden (IV) sayılı tarifenin 13/c pozisyonuna göre 81,30-TL,
- Muvazaa tarikile vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde IV sayılı tarifenin 19 numaralı bendi uyarınca kayıtlı değer üzerinden binde 136,62 oranında harç tahsil edilir. Muvazaa, TBK'da düzenlenmiştir. Muvazaa, gerçek ismi ve niteliği saklanarak başka bir isim altında üçüncü kişileri aldatmak için göstermelik olarak yapılan işlemdir. Buna, mirastan mal kaçırmak için bağışlandığı halde satış gibi gösterilen işlem, hacizden kaçmak için yapılan satış örnek gösterilebilir.

Gelir İdaresi Başkanlığı ile yapılan yazışma sonucunda TKGM **09.05.2013 tarih ve 55-3609 sayılı duyuru ile;** muvazaalı işlem nedeniyle tescil edilmiş olan taşınmazın kaydının yargısal karar gereği iptal edilerek ***muvazaalı işlemin tarafı olmayan kişiler adına tesciline yönelik mahkeme kararının uygulanması talep edildiğinde,*** her somut olayın ayrıca değerlendirilmek suretiyle (satış vaadi, satış, taksim, intikal, saklı payın ihlali vb) iptal gerekçesine uygun harç pozisyonuna göre tapu harcı tahakkuk ve tahsili gerekmektedir. Yani, muvazaa sebebiyle sicilde kayıtlı bir hakkın düzeltilmesini isteyen kişi yalnızca o hakkı edinebileceği işlem çeşidine göre harca tabi tutulmalıdır. Mirasçıdan mal kaçırma saikiyle yapılan bir satış muvazaa nedeniyle iptal edildiğinde, davayı kazanan kişi/kişiler intikal işlemindeki harç oranına tabi olmalıdırlar.

- Boşanma ilamlarında eşlerden birine veya çocuklarına diğer eşin taşınmazının bırakılması halinde bunun tescili kendisine taşınmaz bırakılan eşin istemi üzerine yapılır ve harç tahsil edilir,
- Tapu Müdürlüğünün kusurundan dolayı yapılacak olan hükmen düzeltmelerde harç alınmaz,
- Vasiyet kararlarının infazında binde 11,38 oranında harç tahsil edilir.(HK IV sayılı tarife 3/b),

- Şufa ilamlarının tescillerinde binde 22,7 oranında harç tahsil edilir.(HK IV sayılı tarife 13/b),
- Tarifede sadece şufa ve muvazaa ilamlarının uygulanması sırasında alınacak harçlar gösterilmiştir. Buna göre;
- Şufa ilamlarının infazında Harçlar Kanunun IV sayılı tarife 13-b bendine göre,
- Muvazaa ilamlarının infazında IV sayılı tarifenin 19 numaralı bendine göre, harç tahsil edilir.

Diğer mahkeme ilamlarının infazı sırasında tahsil edilecek harcı belirleyebilmek için davanın konusuna bakılmalıdır. Davanın konusu (IV) sayılı Tarifede hangi pozisyona giriyorsa o pozisyonda öngörülen harç oranı tahsil edilir.

Örneğin,

- Satış vaadine dayalı tescil davasında, satış harcı,
- Geçit hakkı tesisine dair davada, irtifak hakkı tescili harcı,
- Kamulaştırma davasında, kamulaştırma harcı,
- Hükmen ifrazın tescilinde, ifraz harcı,
- Zilyetlik nedeniyle tescil davalarında, kayıt harici kalmış yerlerin tescili harcı,
- Düzeltme davalarında, tashih harcı,
- Terkin davalarında, terkin harcı,
- Kooperatif ferdileştirmelerine ilişkin davalarda, ferdileştirme harcı,

Tahsil edilir.

Dava (IV) sayılı tarifede hiç bir pozisyona açıkça girmiyorsa, Tarifenin 13/c pozisyonundaki “her nevi kayıt tashihi kabul edilerek” bu pozisyon uyarınca tashih harcı tahsil edilmesi gerekir.

Mahkeme kararlarının uygulanması ile ilgili Gelir İdaresi Başkanlığınca verilmiş bazı özelemler şunlardır.

Boşanma nedeniyle bir mahkeme kararının uygulanması sırasında oluşan tereddüt sonucu Ankara Vergi Dairesi Başkanlığının 23/07/2010 tarih ve 503 sayılı Özeldesinde; İlgide kayıtlı dilekçenizde, ... Mahkemesinin kararı ile müvekkilinizin eşine ait bazı taşınmazların boşanma karşılığı maddi tazminat olarak müvekkiliniz adına tesciline hükmedildiğinden bahisle, bu taşınmazlar için tapuda yapılacak tescil işlemleri sırasında harç ödenip ödenmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

Diğer taraftan, 01/01/2002 tarihinde yürürlüğe giren TMK'nın 202. maddesinde, eşler

arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanmasının esas olduğu belirtilmiş, evlenmeden önce veya sonra, malvarlığının paylaşımı konusunda yazılı seçimlik mal rejimlerinden birini sözleşme yaparak seçmemiş olan eşlerin kanunen tabi oldukları sistemin “yasal mal rejimi” olacağı hüküm altına alınmıştır.

4721 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce evlenme akdi gerçekleşen eşlerden birisinin mal edinimi 01.01.2002 tarihinden sonra ise, edinilen taşınmaz mallar üzerinde diğer eş ½ oranında hak sahibi olacaktır. Aksi durumda eşlerden birisinin mal edinimi 01.01.2002 tarihinden önce gerçekleşmiş ise, bu durumda eşler arasındaki mal rejimi, mal ayrılığı rejimi olacaktır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, boşanma sonucu paylaşılan taşınmazların, boşanan kişilerce bu taşınmazları ilk iktisap ettikleri tarihe bakılarak bir ayrıma tabi tutulması gerekecektir. Bu ayrım sonucunda, ... adına kayıtlı mesken, 01.01.2002 tarihinden önce edinilmiş ise, bu taşınmazın paylaşımı boşanma karşılığı bir ivaz sayılacağı için ...a devredilen ½ hisse için Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 20/a maddesine göre harç aranılması gerekecektir. Taşınmaz 01.01.2002 tarihinden sonra edinilmiş ise, TMK'ya göre yasal mal rejimi gereğince edinilen malların paylaşımı söz konusu olacağından bunun bir ivaz sayılmaması gerekir. Dolayısıyla diğer eşe devredilen ½ hisse için aynı tarifenin 13/c maddesine göre harç aranılması gerekecektir.

Yukarıda yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, taşınmazların ilk iktisap tarihi önem arz etmektedir. Ancak dilekçe ve eklerinden söz konusu taşınmazların hangi tarihlerde iktisap edildiği bilgisine ulaşılamamaktadır.

Bu nedenle, ... Mahkemesinin kararı ile ...adına kayıtlı söz konusu taşınmazlar boşanma tazminatı karşılığı olarak eşi ...a verilmiş olduğundan, ilk iktisap tarihinin 01/01/2002 tarihi öncesinde olması durumunda Harçlar Kanununun (4) sayılı tarifesinin “I- Tapu işlemleri” başlıklı bölümünün 20/a bendi uyarınca, aksi halde aynı bölümün 13/c bendi uyarınca harç aranılması gerekmektedir, şeklinde görüş bildirmiştir.

DD. Zabıt Kaydı Aşamasında Verilen Mahkeme Kararının Kadastrodan Sonra Uygulanması

Zabıt kaydı sırasında mahkemece tapu iptal ve tescil kararı verilmiş ve bu karar o tarihte kesinleşmiş ancak bu kararın zabıt kaydı üzerinde uygulanması talep edilmemişse ve zabıt kaydına göre kadastro yapılmış ve zabıt maliki adına yapılan tespit kesinleşerek tapu siciline tescil edilmişse, daha sonra da parsel üzerinde her hangi bir hak tesisi ve tedavül yapılmamış ise; mahkeme kararının kadastro parseli üzerine uygulanması talebi karşısında, kadastro sırasındaki revizyon kayıtlarından zabıt kaydının uygulandığı kadastro parseli belirlenmeli ve

bu parsele uygulama yapılmalıdır.⁽¹¹³⁾

Bunun için Kadastro Kanununun 12. maddesinde yer alan on yıllık sürenin geçmemiş olması lazımdır. On yıllık süre geçmiş ise ancak kayıt malikinin talep veya muvafakatı ile uygulama yapılabilir. Kadastrodan sonra tapu sicili üzerinde tedavül olmuş veya üzerine haklar tesis edilmiş ise uygulama ancak hak sahiplerinin muvafakati ile yapılabilir.⁽¹¹⁴⁾

EE. Muvazaa Nedeniyle Tapu İptali

Muvazaa üçüncü kişileri aldatmak için yapılan göstermelik hileli işlemdir. Mahkemece yapılan işlem iptal edilebilir. Harçlar Kanuna ekli (4) sayılı Tarifede bu işlemin harcı binde 136,62 olarak gösterilmiştir. Bu harç oranı çok yüksek olduğu gibi adalet duygusunu zedeleyici mahiyettedir. Muvazaa kararını alan kimse karar kesinleştikten sonra gelip, tapunun iptalini isteyebilir. Ancak harcını ödemek zorundadır. Gelir İdaresi Başkanlığı ile yapılan yazışma sonucunda TKGM **09.05.2013 tarih ve 55-3609 sayılı duyuru ile;** muvazaalı işlem nedeniyle tescil edilmiş olan taşınmazın kaydının yargısal karar gereği iptal edilerek ***muvazaalı işlemin tarafı olmayan kişiler adına tesciline yönelik mahkeme kararının uygulanması talep edildiğinde,*** her somut olayın ayrıca değerlendirilmek suretiyle (satış vaadi, satış, taksim, intikal, saklı payın ihlali vb) iptal gerekçesine uygun harç pozisyonuna göre tapu harcı tahakkuk ve tahsili gerekmektedir.

Muvazaa nedeniyle yapılan tescillerin hükmen düzeltilmesinde alınacak harçların hangi değer(matrah) üzerinden olacağı konusunda ise Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 11/5/2012 tarih ve 51642 sayılı yazılarına istinaden bilirkişi raporu ya da davada tespit edilen değer değil, kayıtlı değer olarak kabul edilen belediyeden alınan emlak beyan değerinin esas alınması gerekmektedir.

FF. Takyitli Taşınmaz Malda Tapu İptal Ve Tescile Yönelik Mahkeme Kararı

Takyitli taşınmaz malda tapu iptal ve tescile yönelik mahkeme kararı bu haklar terkin edilmeden infaz edilebilir. Ancak sicilde bu davanın açıldığı yönünde bir belirtme veya şerh konduktan sonra işlenmiş takyidatların ilamın infazını isteyen kimsenin talebi ile terkinin mümkündür. Sicilde dava açıldığını gösterir bir belirtme veya şerh yokken işlenmiş aynı veya şahsi hakların terkinin mümkün değildir. Bu haklarla beraber ilamın infazı gerekir. İnfazdan sonra hak sahiplerine duyuru yapılmasında fayda vardır.⁽¹¹⁵⁾

Üzerinde ihtiyati tedbir bulunan bir taşınmaz malla ilgili verilmiş bir mahkeme kararının

(113) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 499.

(114) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 497 vd.

(115) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 504-511

infazı ancak ihtiyati tedbiri koyan mahkemenin yazılı izni ile mümkündür. Ancak taşınmaz üzerinde iki tane ihtiyati tedbir olup da önceki tedbirin sonucu olarak ilam gelmişse, sonraki tedbiri koyan mahkemenin iznini almadan ilam infaz edilebilir ve ikinci tedbiri koyan mahkemeye yazılı bilgi verilir.⁽¹¹⁶⁾

GG. Mahkeme Kararlarının Kısmen İnfazı Mümkündür

Mahkeme kararında geçen bütün parseller için aynı anda infaz istenmesi ya da kararın tüm parseller yönüyle uygulanabilir olması zorunlu değildir. Kararda geçen bir kısım parsellerin infazı hemen, diğerlerinin daha sonraki bir tarihte istenebilir. Yalnızca uygulanabilir olan parseller yönünden de kararın infazı talep edilebilir. Böyle bir halde tapu müdürlüğünce sadece istenen parseller için ilamın infazı yapılır. Çünkü, tapu müdürü taleple bağlıdır (TST md. 16). Daha sonraki bir tarihte diğer parseller için de aynı ya da yeni uygulanabilir bir ilamın infazı istenirse bu parseller için de söz konusu ilamların infazı mümkündür⁽¹¹⁷⁾.

II. CEBRİ İCRA YOLUYLA SATIŞ

A. İcra, Cebri İcra, Haciz, İhtiyati Haciz Ve İflas Tanımları⁽¹¹⁸⁾

1. İcra

Yerine getirmek, yapmak yürütmektir.

2. Cebri İcra

Borçların Devlet kuvveti yardımı ile yerine getirilmesidir. Borçlunun kendi isteği ve iradesi ile yerine getirmediği borcunu Devlet organları tarafından kamu hukuku açısından yerine getirilmesi amacıyla başvurulmuş kanun yoludur.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca yerine getirilir. Ayrıca 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununu gereğince, ortaklığın giderilmesine ilişkin davalar sonucu mahkemece taşınmazların satışına karar verilmesi ve satışın mahkeme satış memurluğunca yerine getirilmesi ve sonuçları “cebri

(116) Dörtgöz, a.g.e., s. 514

(117) Dörtgöz, Talimatlar ve Yorumlar, 2010, s. 493-514; Tapu Dairesi Başkanlığının 24/12/2013 tarih ve 94203732-106.01.08/25-10554 sayılı talimatı

(118) M. Zeki ADLI / Salâhaddin KARDEŞ, a.g.e, 2011, s. 469 vd.; G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 583 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.140 vd.

icra” kapsamındadır.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre İcra Daireleri ve İflas Daireleri ayrı olabileceği gibi icra ve iflas işleri bir dairede birleştirilebilir.(md. 1,2,3) İcra dairesi bulunmayan yerlerde icra işlerine mahkeme başkatibi (yazı işleri müdürü) bakar.

3. Haciz

Borçlunun, menkul ve taşınmaz mallarıyla üçüncü şahıslarda olan alacak haklarının alacaklı lehine, alacağına yetecek kadarının yetkili memur tarafından alınarak idari veya adli mercilere bırakılmasıdır.

4. İhtiyatî haciz

Salahiyetli mahkeme tarafından borçlunun alacaklıdan mallarını kaçırma ihtimaline karşı öngörülmüş tedbir niteliğinde hacze karar verilmesidir.

5. İflâs

Borçlarını ödemekten aciz olduğu mahkeme kararıyla tespit ve ilan olunan borçlunun hukuken tespit edilmiş halidir.

Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme hüküm tefhimi ile beraber özetini tapu siciline bildirir. İlgili daire gerekli şerhi verir. Bu şerh TMK 1010. maddesi hükmüne tabidir. Karar ileride davacının aleyhine kesinleşirse mahkeme bu hükmün özetini de tapu dairelerine bildirir. (İİK md.28) Hükmün tapu dairesine bildirilmesinden sonraki değişikliklerin icra muamelesine tesiri olmaz. (İİK md.29)

B. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Gereğince Cebri İcra

1. Haczi Mümkün Olmayan Mal Ve Haklar⁽¹¹⁹⁾

İİK 82. maddesi uyarınca; devlet malları ile özel kanunlarında haczi caiz olmadığı gösterilen mallar (örneğin; borçlu çiftçi ise kendisinin ve ailesinin geçimi için zaruri olan arazi ve çift hayvanları ve nakil vasıtaları ve diğer eklenti ve ziraat aletleri; değilse, sanat ve mesleki için lüzumlu olan alet ve edevat ve kitapları ve arabacı, kayıkçı, hamal gibi küçük nakliye erbabının geçimlerini temin eden nakil vasıtaları, borçlunun haline münasip evi vs.) bu kategoriye girer. 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesi son fıkrası gereğince, belediyelerin kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları haczedilemez. Bu fıkra kapsamında olmayan ve gelir

(119) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 583 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.141 vd.

getiren mallarının haczi mümkündür. 775 sayılı Kanunun 34. maddesi, 5543 sayılı Kanunun 21. maddesi ve 442 sayılı Kanununa eklenen 20/5/1987 tarih ve 3367 sayılı kanunun Ek 17. maddesine dayanılarak çıkarılan “Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği”nin 14. maddesi haciz edilemez mallara ilişkin özel kanun uygulamalarına birer örnektir.

TMK’nın 862. maddesi hükmü saklı olmak kaydıyla, taşınmaz rehni ipotek akit tablosunda sayılı bulunan teferruat, taşınmazdan ayrı olarak haczedilemez. (İİK md. 83/c) TMK’nın 881 ilâ 897. maddelerinde ipoteğin kapsamı açıklanmıştır. Buna göre rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar. Tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtilen teferruatın, o taşınmaz maldan ayrı olarak rehni de mümkün bulunmadığından rehin nedeniyle taşınmaz maldan ayrı olarak haczi de mümkün değildir. Bu durumda, taşınmaz maldan ayrı olarak sadece tapu sicilinde belirtilmiş teferruat ile ilgili haciz şerhi istemi geldiği takdirde, istem usulünce reddedilecektir.

Taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki muhdesat TMK’nın 684. maddesi gereğince bulunduğu arzın bütünleyici parçası(mütemmim cüz’ü) olduğundan, taşınmaz maldan ayrı olarak haczi mümkün değildir.

İntifa hakları ve hâsılatının kısmen haczi mümkündür. (İİK md.83) İntifa hakkının haczi taşınmazın gelirine yöneliktir.

2. Haciz Ve İhtiyati Haciz’in Tapu Kütüğüne Şerhi

Taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı TMK 1010 . maddesi anlamında tahdide uğrar. Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar, ne meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından tapuya kayıtlı bulunduğu daireye bildirilir. (İİK md.91)

TST 16/4. maddesi gereği tapu müdürlüklerine gönderilecek haciz veya ihtiyati haciz müzekkerelerine Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya taşınmazın ada ve parsel numarasının belirtilmesi zorunludur. Aksi hâlde istem reddedilir. Borçlunun TC kimlik numarası bildirilerek ada ve parsel numarası bildirilmeden borca kâfi taşınmazın haciz konulmasının istenmesi halinde, borca yetecek kadar taşınmazın takdir ve tespiti tapu idaresinin görevi olmadığından borçlunun rastlanılan tüm taşınmazlarına haciz konulmalıdır.

Şayet icra müdürlüklerince gönderilen haciz yazılarında borçlunun adı ve soyadından başka baba adı ve diğer bilgiler yer almamış ve ada, parsel veya köy / mahalle adı da bildirilmemiş ise talep reddedilmelidir.

Ayrıca icra müdürlüğünün müzekkeresinde borç miktarı yabancı para üzerinden bildirilmiş ise taşınmaz üzerine geçici tescil şerh konularak ilgili icra dairesine 15 günlük yasal süresi içerisinde Türk Lirası olarak karşılığını bildirir yeni bir müzekkere göndermesi hususunda

bildirimde bulunulur⁽¹²⁰⁾.

Haciz ve ihtiyati haciz yetkili merciin yazısına istinaden tapu kütüğünün şerhler hanesine yazılır.(TST md.48)

İhtiyati haciz; İcra Müdürlüğünün yazısında, ilgili mahkemenin ihtiyati haciz kararının tarih ve sayısının belirtilmiş olması veya yazı ekinde kararın ibraz edilmiş olması haczin sicile şerhi için yeterlidir. Ancak icra müdürlüğünün yazısında mahkeme kararına değinilmemiş ise haciz konulmakla birlikte cevap yazısında bu husus sorulmalıdır.

Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinin alacakları ile 6183 sayılı Kanun kapsamındaki amme alacaklarının haciz veya ihtiyati haciz kararlarını farklı sonuçlan nedeniyle, bir birlerinden ayırt edilebilmesi için, kamu haczi olduğu, haciz miktarı, tarih ve yevmiye ye ilaveten alacaklı amme idaresinin adının da (..... Vergi Dairesine TL borcundan vb.) yazılması gerekir. (TST md. 49/b)

İcra müdürlükleri ile haciz koyduran diğer mercilere ve mahkemelere gönderilen kayıt örneklerinde kayıt üzerinde mevcut tüm ayni ve şahsi haklar ile takyidatların gösterilmesi gerekir. 4/9/2012 tarih ve 12-7486 sayılı Makam Olur'u ile 1390 Sayılı "Mülkiyet Hakkına Tahdit Edici Şerhler" konulu genelgede yapılan değişik ile de; taşınmaz üzerine haciz veya ihtiyati haciz konulması durumunda yalnızca satışa arz, ipoteğin paraya çevrilmesi, tedbir ve ihtiyati tedbir bulunan dosyalara işlem sonucundan bilgi verilmekle yetinilmesi gerektiği düzenlenmiştir.⁽¹²¹⁾

3. Elbirliği Halindeki Mülkiyetin, Tescilsiz İktisabın, İntifa Hakkının Haczi

Bir intifa hakkı veya taksim edilmemiş bir miras veya bir şirket yahut elbirliği halinde tasarruf edilen bir mal haczedilmiş olursa, icra memuru haciz şerhinin taşınmazın kaydına işlenmesi için tapu müdürlüğüne tebligat yapar. Borçlunun reddetmediği miras veya iktisap edip tescil ettirmediği mülkiyet ve diğer ayni hakların borçlu adına tescili alacaklı tarafından istenebilir. İcra dairesi takip edebileceğini tapu müdürlüğüne ve gerektiğinde mahkemeye bildirir. Zilyetlik nedeniyle taşınmazın borçlu adına tesciline mahkemece karar verilebilir (İİK md. 94). Bir intifa hakkı veya taksim edilmemiş bir miras veya bir şirket yahut elbirliği halinde tasarruf olunan bir mal hissesi gibi malların satılması gerekirse icra memuru satışın nasıl yapılacağını tetkik merciinden sorar. Mercii açık artırma ile yaptırabileceği gibi satış için bir memur da tayin edebilir, diğer bir tedbirde alabilir.(İİK md. 121) Aile mal ortaklığındaki bir hissenin satışı da aynı usule göre yapılır. (İİK md.122)

(120) TKGM, 2004/14 sayılı Genelge

(121) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 582 vd.; G.Ö.Dörtgöz, Tapu İşlemleri, 2008, s. 267-275; H.İbrahim KARAŞA-HİN, a.g.e. s.141 vd.

Borçlu lehine kesinleşmiş mahkeme kararı icra müdürlüğünün yazısına istinaden infaz edilerek borçlu adına tescil edilecek taşınmaz malın kaydına haciz şerh edilir. Şayet ilam (kayıt malikinin taraf olmama durumu hariç) her hangi bir nedenle infaz edilemiyorsa, tapu kaydının beyanlar hanesine mahkeme kararının varlığı belirtilerek yine beyanlar hanesine karar lehtarı borçlu aleyhine haciz olduğu belirtilir.⁽¹²²⁾

4. İpotek Alacağıın Haczi

Cebri icra yolu ile takip olunan borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağıın, takipte bulunan alacaklı lehine haczedilmesidir. (İİK md. 89). Kanunen devir ve temlik olunabilen bütün alacaklar haczedilir. Konumuzla ilgili olan, ipotek alacağıın haczidir. İpotek alacağına ilişkin yetkili mercilerden gelen haciz bildirisi diğerlerinde olduğu gibi tapu kütüğünün şerhler hanesine kaydedilmesine ilaveten ipoteğe veya hangi ipoteğe ilişkin olduğu belirtilir. Ayrıca, rehinlerle ilgili düşünceler hanesine de ipoteğin tescilli olduğu harf ile “...ilave ipotek alacağı hacizlidir” şeklinde belirtme yapılarak haczin tarih ve yevmiye numarası yazılmalıdır. İpotek alacağıın temlikinde veya ipoteğin terkininde haczin, dikkate alınması gerekir.⁽¹²³⁾

5. Haciz ve İhtiyati Haciz Şerhlerinin Terkini

Bir malın satılması kanuni müddet (bir yıl; İİK.md.106) içinde istenmez veya yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar. Ancak bu hususun takdiri tapu müdürlüğüne ait değildir. Tapu siciline şerh verilen hacizlerin terkini kural olarak haciz kararını veren yetkili mercilerin istemine dayanılarak yapılmakta ise de, icra tetkik hâkimlikleri ve icra satış müdürlükleri de hacizlerin terkinini istemeye yetkilidirler. TST 69. maddesi 5. fıkrasındaki “21/7/1953 tarih ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca takip edilen kamu alacaklarına ilişkin haciz, iflas, konkordato ile verilen süre ve 9/6/1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesi şerhi bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, tapu siciline yapılan şerhten itibaren **iki yıllık sürenin sonunda** Müdürlüğe yenilendiği bildirilmemiş olan hacizler, taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin edilir ve durum icra müdürlüğüne bildirilir.” hükmü uyarınca tescilinden itibaren iki yılı geçen hacizler (maddede sayılan istisnalar hariç) malikin istemi üzerine terkin edilerek icra müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır. TKGM Tapu dairesi Başkanlığının 11/04/2014 tarih ve 23294678-010.07/74-2727 sayılı Duyurusu ile TST'nin 69. maddesinin beşinci fıkrasının yürütülmesinin durdurulması kararları nedeniyle, tapu siciline yapılan şerhten itibaren iki yıllık sürenin sonunda müdürlüğe yenilendiği bildirilmeyen hacizlerin taşınmaz malikinin istemiyle terkin edilmemesi gerekmekte olup,

(122) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 582 vd.; G.Ö.Dörtgöz, Tapu İşlemleri, 2008, s. 267-275; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.143 vd.

(123) G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 582 vd.; G.Ö.Dörtgöz, Tapu İşlemleri, 2008, s. 267-275; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.143-144.

haciz terkinine ilişkin taleplerde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 110. maddesi gereğince taşınmazlar üzerindeki hacizlere ilişkin icra müdürlüğü ile yazışma yapılarak alınacak cevaba göre işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir.

Cebri satışlar sonucu icra müdürlüklerinin taşınmaz ihale alıcısı adına tescilini içeren yazılarında açıkça hacizlerin terkinini istemesi gerekir.⁽¹²⁴⁾

6. Tedbirli Yerde İcra Satışı

Üzerinde tedbir bulunan bir taşınmazı icra dairesinin satabilmesi için mahkemeden bu konuda izin alması gerekir. Mahkeme muvafakat şeklinde satışa izin verebileceği gibi tedbirin terkinini şeklinde de icra dairesine yazı yazabilir.

İcra dairesi ihale müzekkeresinde mahkemeden izin alarak satış yaptığını açıkça belirtmiş ise tedbir terkin edilmeden tedbirin varlığı istemde bulununca kabullenilmek kaydıyla icra satışı infaz edilebilir. İcra dairesi mahkemeden terkin yazısı aldığını belirtmişse tedbir terkin edilir. Mahkemenin tedbir terkin yazısı olmadan icra dairesinin tedbir şerhini terkin ettirmesi mümkün değildir. Böyle bir yazı olmadan icra dairesinin tedbirleri terkin edilmesi yönünde yazdığı müzekkeresine veya satış kararına istinaden tapudaki tedbir şerhi terkin edilemez. İcra dairesi tedbir için izin almamışsa tapu dairesinin satış kararını infaz edebilmesi için tedbiri koyan mahkemeye yazı yazarak icra satışının infazı için muvafakat istemesi gerekir. Mahkemece muvafakat verilirse icra satışı tapuda infaz edilebilir. Muvafakat edilmezse icra satışı infaz edilemez. Böyle bir halde icra satışı olduğu tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtilme yapmakla yetinilmelidir.⁽¹²⁵⁾

Tapu Dairesi Başkanlığınca verilen ret kararlarında da Müdürlükçe, ihtiyati tedbirlerin durumu ve yapılacak işleme muvafakat edilip edilmediğine ilişkin yazılan yazılara olumlu cevap gelmesi veya ilgili İcra Müdürlüğünce cebri satış için, ihtiyati tedbir şerhini koyduran merciden muvafakat alındığının bildirilmesi halinde talebin karşılanabileceği, cebri icra ile mülkiyet ihale alıcısına geçtiğinden bu durumun tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekirken bu durumun tapu kütüğüne işlenmediği görüldüğünden cebri icranın varlığının tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerektiği, somut olay ve yasal durum karşısında, üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda bu tedbir kaldırılmadıkça veya ilgili merciin onayı alınmadıkça 3. kişi lehine hak doğurucu işlem yapılamayacağı, Müdürlüğün söz konusu tedbirlerin durumu ile ilgili bilgi taleplerine, mahkemece bir cevap verilmediği, ihtiyati tedbirleri koyduran mercilerce söz konusu ihtiyati tedbirlerin terkinini veya cebri icra yolu ile satışa muvafakat edildiğine ilişkin bilginin dosyasında mevcut olmadığı hususları

(124) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 592; Dörtgöz, a.g.e., 2008, s. 267-275; KARAŞAHİN, a.g.e. s.145 vd.

(125) Dörtgöz, a.g.e., 2010, s. 593 vd.; Dörtgöz, a.g.e., 2008, s. 275 vd.; KARAŞAHİN, a.g.e. s.140 vd.

ile tapu sicilinde yapılacak bir işlem sonucunda yeni ihtilaf konularına neden olunmaması ve Hazine zararına sebebiyet verilmemesi gerekliliği birlikte ele alındığında, söz konusu cebri satış kararına istinaden yapılan tescil talebinin reddine dair Tapu Müdürlüğünün ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün onama kararının yerinde olduğu belirtilmiştir (2011/89 sayılı; 2013/64 sayılı; 2013/66 sayılı Ret Kararları aynı yöndedir).

Konuya ilişkin olarak aynı doğrultuda Tapu ve Kadastro Kurulu tarafından alınmış 08.05.2012 tarih ve 18 sayılı kararı mevcuttur.

7. İİK.28 Şerhinden Önce ve Sonra İşlenen Hacizlerin Durumu

İİK.28 şerhinden önce işlenmiş hacizler, mahkeme kararının infazı sırasında terkin edilemez. Çünkü bu haklar İİK.28 şerhinden öncedir ve TST 23. maddeye göre tapuya önce işlenmiş bir hak kendisinden sonra işlenmiş haklardan üstün tutulur. Kararın infazını isteyen kimsenin bu şerhleri kabul ederek infazı istemesi gerekir. Talepte bulunan buna yanaşmazsa talep reddedilir. Bu şerhlerin sicildeki varlığı kabul edilerek işlem yapıldıktan sonra yeni malik ilgili icra dairesine veya mahkemeye giderek hacizlerin terkinine karar verilmesini isteyebilir. İİK.28 şerhinden önce tapuya işlenmiş hacizleri mahkeme kararının infazı sırasında tapu dairesinin terkin yetkisi yoktur.

İİK.28 şerhinden sonra gelmiş hacizlerin ise hiç bir talebe gerek olmaksızın İİK.28 şerhine konu olan mahkeme kararının infazı sırasında tapu dairesince terkin edilmesi ve terkenden sonra ilgili icra dairelerine yazılı bilgi verilmesi gerekir.⁽¹²⁶⁾

8. İhtiyati Tedbir Terkini Müzekkeresi ve İİK.28 Terkini

Kural olarak ihtiyati tedbir terkini müzekkeresi ile İİK.28 şerhi terkin edilemez. Ancak tedbir yazısında davanın sonuçlanmış olduğu, bu nedenle tedbirin terkin edildiği yazılı ise mahkeme ilamını görerek terkin yapmak gerekir. Mahkemenin açılmış davayı reddetmiş olduğu anlaşılıyorsa tedbirin terkini ile birlikte İİK.28 şerhinin terkini de mümkündür.

Aksi halde (mahkeme davayı reddetmemiş ise) ilamın infazı sırasında başkaca bir talebe gerek olmaksızın İİK.28 şerhinin terkin edilmesi lazımdır.

Mahkeme davayı reddetmemiş ise yani davacı davayı kazanmış ise tedbirin terkini istense dahi terkenden önce kararın varlığının beyanlar sütununa yazılması ondan sonra tedbirin terkini uygun olur. Aksi halde davayı kaybettiğini bilen tapudaki malikin kötü niyetli olarak taşınmazı el değiştirmesine imkân hazırlanmış olur.⁽¹²⁷⁾

(126) Dörtgöz, a.g.e. s. 582 vd.; Dörtgöz, a.g.e. s. 275 vd.

(127) DÖRTGÖZ, a.g.e. s. 275 vd.; Dörtgöz, a.g.e. 2010, s. 582.

6100 sayılı HMK'nın "İhtiyati tedbir tedbirini tamamlayan işlemler" başlıklı 397. maddesi;

"(1) İhtiyati tedbir kararı dava açılmasından önce verilmişse, tedbir talep eden, bu kararın uygulanmasını talep ettiği tarihten itibaren iki hafta içinde esas hakkındaki davasını açmak ve dava açtığına ilişkin evrakı, kararı uygulayan memura ibrazla dosyaya koydurmak ve karşılığında bir belge almak zorundadır. Aksi hâlde tedbir kendiliğinden kalkar.

(2) İhtiyati tedbir kararının etkisi, aksi belirtilmediği takdirde, nihai kararın kesinleşmesine kadar devam eder.

(3) Tedbir kalkmış veya kaldırılmış ise bu husus ilgili yerlere bildirilir.

(4) İhtiyati tedbir dosyası, asıl dava dosyasının eki sayılır."

şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Kesinleşme tarihine kadar sicildeki ihtiyati tedbirin etkisinin devam edeceği kural olarak kabul edilmiş ve aksi ilamda belirtilmedikçe hüküm kesinleşene kadar tedbirin etkisini devam edeceği /hüküm ve sonuç doğuracağı düzenlenmiştir.

C. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Kapsamında Haciz(Kamu Haczi)

1. Tanımı ve Amme Alacağına Haiz İdareler

Amme alacağı; sözlük anlamı olarak kamu alacağı demektir. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Kanunun 1. ve 3. maddelerinde alacaklı amme idaresinin Devlet, vilayet hususi idareleri ve belediyelerin olduğu açıklanmıştır.

5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kurumu Kanunu 88. maddesine göre "Kurumun ...süresi içinde ödenmeyen pirim ve diğer alacaklarının tahsilinde 6183 sayılı AATUHK hükümleri uygulanır. Kurum, ... Kanunun uygulanmasında Maliye Bakanlığı, diğer kamu kurum ve kuruluşları ve mercilere verilen yetkileri kullanır..." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca, 6183 sayılı Kanunun geçici 3. maddesinde vakıf mukataa ve muaccelleri için de bu kanun hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

2. Amme Alacağına İlişkin Haciz ve İhtiyati Haczin Şekli⁽¹²⁸⁾

Kanunun 13. maddesi, "İhtiyati haciz ...alacaklı amme idaresinin mahalli en büyük memurunun kararıyla tatbik...", 64. maddesi de, "Haciz muameleleri, tahsil dairesince düzenlenen ve alacaklı amme idaresinin mahalli en büyük memurluğunca tasdik edilen haciz

(128) Dörtgöz, a.g.e. s. 582 vd.; Dörtgöz a.g.e. s. 275 vd.; KARAŞAHİN, a.g.e. s.150 vd, 458 vd.

varakalarına dayanılarak yapılır...” hükmünü amirdir.

Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün 28.8.1968 tarih ve 327 sayılı tahsilât genel tebliğinde 6183 sayılı Kanunun 13. ve 64. maddelerine istinaden alınacak ihtiyati haciz kararları veya tasdik edilecek kat’i haciz varakalarının alacaklı amme idaresinin en büyük memuru sıfatıyla illerde vali, ilçelerde kaymakam veya bu makamlar adına yetkili kılınacak bir memur tarafından tasdik edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

30 Ocak 2007 Tarihli Resmi Gazete’de 440 Seri No.lu Tahsilat Genel Tebliği kapsamında da 6183 sayılı Kanunun 64. maddesine göre düzenlenen haciz varakalarının tasdik eden makamın mührü ile haciz varakasını tasdik yetkisinin devredilmiş olması halinde ise yetkinin devredildiği makamın mührü bulunması halinde bu makamın mührü ile mühürlenmesi gerekmektedir.

Buna göre; Devlete ve il özel idarelerine ait amme alacakları ile ilgili ihtiyati haciz kararları ile kesin haciz evrakının (kat’i haciz varakalarının) illerde vali, ilçelerde kaymakam (il özel idaresi için kaymakamın da vali tarafından yetkilendirilmesi gerekir) veya bunların yetkili kılacakları memurlar tarafından imzalanması ve valilik veya kaymakamlık resmi mührü ile tasdik edilmiş olması gerekir. Belediye alacaklarına ait ihtiyati haciz kararları ile haciz varakalarının belediye başkanı veya yetkili kılacağı memur tarafından imzalanması ve belediye başkanlığı resmi mührü ile tasdik edilmiş olması gerekmektedir.

27.10.2008 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Sosyal Güvenlik Kurumunca 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna Göre Kullanılacak Yetkilerin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin 7. ve 18. maddeleri hükümleri kapsamında; ihtiyati haciz, kurum alacakları ile ilgili olarak 6183 sayılı kanunun 13. maddesinde belirtilen sebeplerin bulunması halinde, hiçbir süreye bağlı kalmaksızın ünite müdürü (sosyal güvenlik il müdürü/ sosyal güvenlik merkez müdürü) kararıyla derhal uygulanır.

Sosyal Güvenlik Kurumu alacaklarına ait ihtiyati haciz kararları ile haciz varakalarının ise, sigorta müdürünün kararı ve yine ilgili sigorta müdürünün onayını (imzalayıp mühürlenmesi) ihtiva etmesi gerekir.(6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna Göre Kullanılacak Yetkilerin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik md.7, 14)

3. Amme Alacağına İlişkin Haciz Veya İhtiyati Haczin Şerhi⁽¹²⁹⁾

Anılan Kanun ve tebliğe (veya yönetmeliğe) uygun olarak tanzim ve tasdik edilip tapu müdürlüklerine gönderilen ihtiyati haciz kararına veya haciz varakasına istinaden ilgili taşınmazın tapu kütüğünün şerhler hanesine gerekli şerh verilir.

(129) M. Zeki ADLI / Salâhaddin KARDEŞ, “Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro”, s. 469 vd., 2011, Ankara G.Ö.Dörtgöz, Talimatlar Yorumlar, 2010, s. 582 vd.; G.Ö.Dörtgöz, Tapu İşlemleri, 2008, s. 275 vd.; H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.151,459 vd.

6183 sayılı Kanunun ihtiyati haczi düzenleyen maddelerinde, ihtiyati hacizde haciz varakası düzenlenmesi gerektiğine dair bir hüküm de bulunmamaktadır. Yazı ile talep edilen ihtiyati haciz şerhinin işlenmesinde bir sakınca yoktur.

Bununla birlikte ihtiyati haciz ve haciz şerhine ilişkin haciz varakası veya yazının yukarıda (Kanun ve yönetmeliklerde) belirtilen yetkililer tarafından imzalanmış ve mühürlenmiş olması gerekir.

Anılan Kanun, yönetmelik ve tebliğ hükümlerine uygun olmayan (yetkililerce imzalanıp mühürlenmeyen) ihtiyati haciz ve haciz kararlarına istinaden ilgili taşınmaz malın kaydına şerh vermek mümkün değildir. Çünkü alacağın amme alacağı olabilmesi 6183 sayılı Kanun hükümlerine uyulmasına bağlıdır. Şayet 6183 sayılı Kanun hükümlerine uyulmuyorsa alacağı da bu Kanun hükümlerine göre değerlendirmek mümkün değildir. Bu takdirde, alacağı İİK hükümlerine göre değerlendirerek, yani icra müdürlükleri kanalıyla haciz işleminin yapılması gerekir.⁽¹³⁰⁾

4. İhtiyatî Haciz/Haciz Bulunan Taşınmaz Mal Üzerinde Tasarruf

6183 sayılı Kanunun 73 . maddesi, "Borçlu, **alacaklı amme idaresinin muvafakatini almaksızın hacizli mallarda tasarrufta bulunamaz...**", 89 . maddesi de, "Taşınmaz haczinde taşınmaz kendilerine rehnedilmiş olan alacaklılara, tapu idaresince hacizden haber verilir." hükmündedir.

Bu nedenle, anılan Kanun hükümlerine istinaden ihtiyati haciz veya haciz şerhi işlendikten sonra varsa ipotek alacaklılarına hacizden haber verilmesi ve alacaklı amme idaresinin muvafakati olmadan taşınmaz mal üzerinde malikin her hangi bir tasarruf talebinin karşılanmaması gerekir.

Anılan maddedeki tasarruftan kasıt kayıt malikinin taşınmazını satması, bağışlaması, intifa, sükna, irtifak hakkı tesisi, ipotek tesisi, satış vaadi, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesisi, ayırma, birleştirme, taksim gibi taşınmaz malikinin veya (haciz intifa, ipotek gibi hak üzerinde ise) hak sahibinin kendi iradesi ile taşınmaz veya hak üzerinde işlem yapmasıdır. Bu konuda TKGM'nin 2013/40 sayılı kararı "*üzerinde kamu haczi bulunan taşınmazda idarenin muvafakatini gerektiren malik işlemlerinin tasarruf işlemlerinin olduğu, tasarruf işlemlerinin ise malikin devir ve temlik amacını güden veya sınırlı ayni hak tesis eden işlemler olduğu, kira sözleşmesi şerhinin aynı veya sınırlı ayni hak kurma olma niteliğinde olmadığı, şahsi hak doğuran işlemler olduğu, kira sözleşmesi şerhinin taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan veya devri sonucunu doğuran işlemlerden (satış vaadi gibi) olmadığı anlaşılmakla, talep edilen kira sözleşmesi lehtarının*

(130) H. İbrahim KARAŞAHİN ,a.g.e. s. 150 vd.;M. Zeki ADLI / Salâhaddin KARDEŞ, "Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro", s. 469 vd., 2011, Ankara

taşınmaz üzerinde kamu haczi bulunduğunu bildiği ve tüm hukuki sonuçlarını kabul ettiği şeklinde beyanı alınıp talebin karşılanması" hükmünü içermektedir.

Dolayısıyla, kamu (amme) alacağından dolayı hacizli veya ihtiyati hacizli taşınmaz mal veya hak üzerinde alacaklı amme idaresinin muvafakati olmadan, hak sahibinin iadesi ile (intikal ve elbirliğinin feshi dışında) herhangi bir işlem yapmak mümkün değildir.⁽¹³¹⁾

III. MİRAS⁽¹³²⁾

A. Miras Hukukunun Tanımı, Konusu, Kavramları Ve Önemi

Miras Hukukunun Tanımı: Miras hukuku, bir kimsenin ölümü yada gaipliğine karar verilmiş olması halinde onun para ile ölçülebilen hak ve borçlarının kimlere ne oranda ve nasıl geçeceğini düzenleyen kurallardır. Başka bir deyişle miras hukuku, miras bırakanın hayatta iken elde etmiş olduğu taşınır ve taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçlarının kimlere ne nispette ve şekilde geçeceğini düzenleyen kurallardır. Mirasçılık ve mirasın geçişi, miras bırakanın ölümü tarihinde yürürlükte olan hükümlere göre belirlenir.

Mirasın Konusu: Mirasın konusu malvarlığı (mamelek) dir. Malvarlığına bir bakıma servet de denebilir. Açık bir deyişle mirasın konusu; taşınır ve taşınmazlar ile hak, alacak ve borçlardan ibarettir. Ancak intifa (faydalanma) hakkı ile sükna (oturma) hakkı malvarlığından sayıldığı halde mirasın konusuna girmezler. Yani bu haklar kişisel haklardan olup, mirasçılara geçmez. Zilyetlik mirasın konusuna girer.

Miras Hukukuna Ait Kavramlar:

Miras; Kişilerin sağlığında elde etmiş olduğu taşınır ve taşınmazları ile hak, alacak ve borçlarının mirasçılara geçmesini ifade eder.

Tereke; Mirasın konusunu oluşturan taşınır, taşınmazlarla hak, alacak ve borçların toplamına denir. Bunların mirasçılara geçmesine miras denir. O halde mirasla tereke az bir farkla aynı anlamdadır.

Muris (Miras Bırakan); Terekeyi bırakan gerçek kişiye denir.

Varis (Mirasçı);Terekeyi-mirası alan gerçek ve tüzel kişilere denir.

Mirasa ait görüşler (Miras Sistemleri) ve mirasın önemi:

(131) H. İbrahim KARAŞAHİN ,a.g.e. s. 150 vdM. Zeki ADLI / Salâhaddin KARDEŞ, "Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro", s. 469 vd., 2011, Ankara

(132) Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü, Hizmetiçi Eğitim Ders Notları, Ankara, 2012.

Miras sistemleri her toplumun ekonomik, sosyal, siyasal ve dinsel düşünce ve inanışına göre başka başkadır. Miras hukuku hakkındaki bu görüş ve sistemler üç grupta toplanabilir.

- 1. Aileyi Koruma Görüşü:** Toplumun temelini aile oluşturmaktadır. O halde kişinin ölümü ile ona ait mal varlıkları kişinin arzusuna bakılmadan kanunda belirtilen hısımlar ve akrabalarına kalmalıdır.
- 2. Kişisel görüş:** Miras bırakan hayatında olduğu gibi ölümünden sonra da mallarının geleceğini serbestçe tayin etmelidir. Yani mirası kanunda belirtilen kimselere değil, kendi hür iradesiyle atadığı mirasçılara kalmasıdır. Bu iki görüş hür milletlerin miras sistemlerini oluşturur.
- 3. Toplumu koruma görüşü:** Bu görüş kişisel mülkiyeti reddeder. Mirasa da itiraz ederler. Ölen kimselerin mallarının devlete (topluma) kalmasını isterler. Sosyalist özellikle komünist ülkelerde miras hakkı pek kısıtlıdır.

Mirasın Önemi; Miras insan karakterinin bir neticesidir. Kendisinden sonra gelenlere bir şey bırakmak canlılar için doğaldır. Bu his çalışmak, kazanmak ve biriktirmek arzusunu doğurur. Kişi malını israf etmez.

B. Miras Hukukunun İncelenmesi

Miras hukukunun Türk Medeni Kanundan önce ve sonra olmak üzere ikiye ayırarak incelemek mümkündür.

Medeni Kanun 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Her kanun genellikle yürürlüğe girdiği tarihten sonraki olaylara uygulanır. Bu tarihten önceki ölüm olaylarında ölümün meydana geldiği tarihe göre ve taşınmaz malın cinsine göre o tarihte yürürlükte bulunan kanunlar uygulanacaktır.

Bu nedenle ilgili memurların MK'dan evvel ve sonraki miras ve intikal hükümlerini iyi bilmeleri gerekir. Uygulamada bütün bu kurallar halen geçerlidir. Şöyle ki;

Taşınmaz mal iktisabı için tapu siciline tescil şarttır. Ancak tescilden evvel de miras, cebri icra, mahkeme ilamı, kamulaştırma ve işgal gibi yollarla mal iktisap edinilebilir, mal kazanılır. Bununla beraber temlik tasarruf (mülkiyet devir) için tapu siciline kayıt şarttır.

Ölüm olayı Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ise veraset senedi istenemez. Ölüm vukuunu ve mirasçıların kimlerden ibaret olduğunu mahalle veya köy ihtiyar kurulu tarafından verilen ilmühaberle tevsik olunur. Mirasçıların pay miktarları Tapu Memuru veya Müdürü tarafından verilir. Kadastro ve tapulama çalışmaları sırasında ölümün meydana geldiği tarihe ve taşınmazın cinsine göre gerekli miras ve intikal işlemleri uygulanacaktır.

Görüldüğü üzere Medeni Kanundan önceki ölüm olaylarında tescil yapılmamış intikallerle, tapulama ve kadastro çalışmalarında, ölümün meydana geldiği tarihe göre o tarihlerde yürürlükte bulunan kuralların uygulanması gerekmektedir. Medeni Kanunda, zaman zaman değişiklikler yapılmıştır. 1990 yılında yapılan bazı değişikliklerle, özellikle mirasçılardan intifa hakları kaldırılmış ve sadece mülkiyet hakları muhafaza edilmiştir. Medeni Kanunda büyük değişiklik, 22/11/2001 tarihindeki 4721 Sayılı Kanunla yapılmış ve Türk Medeni Kanunu 1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten sonraki ölüm olaylarında yeni Kanundaki hükümler uygulanmaktadır. Bu kanun, aynı zamanda 1926 tarihinden beri yürürlükte olan eski Medeni Kanunu da ortadan kaldırmıştır.

C. Miras Hukukunun Özellikleri

Miras Hukukumuzun hükümleri, daha çok aileyi koruyucu ve mirasın aile dışına çıkmasını engelleyici mahiyettedir. Bir gerçek kişinin ölümü durumunda, terekenin kimlere kalacağı açıkça Kanunda yazılmıştır. Bunlar, yakın kan bağı akrabaları, eş ve evlatlıktır. Böylece terekenin üçüncü şahıslara intikali, mümkün olduğu kadar zorlaştırılmıştır, ancak tam anlamı ile kısıtlayıcı değildir. Miras bırakanın kendi iradesi ile mirasçı tayin etmesine de, sınırlı da olsa, izin verilmektedir. Miras bırakanın kendi iradesi ile mirasçı tayin etmesi işlemine **Ölüme Bağlı Tasarruflar**, bu tayin edilmiş kişilere de Atanmış(**Mansup**) **Mirasçı** denir.

D. Miras Prensipleri (Külli ve Cüzi Halefiyet Prensipleri)

1. Külli Halefiyet Prensipleri

Halefiyet başka birinin yerine geçmektir. Miras, miras bırakanın ölümü anında kendiliğinden (ipso jure) mirasçılara geçer. Bu nedenle miras tescilsiz iktisaplardandır. Miras, murisin ölümü anından itibaren mirasçılara bir bütün halinde geçer. Yani mirasçılar murisin mal varlığına dâhil menkul, taşınmaz alacak ve borçlarını bir bütün halinde ölüm anından itibaren iktisap ederler. İşte terekenin bir bütün halinde mirasçılara geçmesine külli halefiyet denir. Miras hukukunda ana kural, budur. Özellikle kanuni mirasçılar, külli haleftir.

Miras, mirasçılara kendiliğinden geçtiği için taşınmazlarda tescil, taşınırlarda teslim gibi herhangi bir hukuki işleme gerek yoktur. Ancak taşınmazların temlik ve tasarrufu (mülkiyet devri) için tescili şarttır.

Külli halefiyet prensibinin başka bir neticesi de, mirasçıların murisin borçlarından “şahsen” mesul olmalarıdır. Yani borçlara tereke kâfi gelmezse, mirasçılar kendi mallarıyla hudutsuz ve müteselsilen (zincirleme) sorumludurlar. Mirasçıların her biri, borcun tamamından hisseleri oranında, kendi şahsi mallarıyla sorumlu olur. Alacaklılar, alacaklarının tamamını her hangi bir

mirasçıdan isteyebilirler. Borcun tamamını ödeyen mirasçı, diğer mirasçılara hisseleri oranında geri döner (rücu eder).

2. Cüzi Halefiyet Prensibi

Terekeye dâhil mallardan bir veya bir kaçına mirasçı olunması, cüzi halefiyettir. Örneğin terekeye dâhil bir arabanın vasiyet yolu ile bir kişiye bırakılması gibi. Bu kişi cüzi haleftir. Cüzi halefler, terekenin borçlarından, en fazla, kendilerine intikal eden mal kadar sorumlu olurlar. Kendi şahsi mal varlıkları ile sorumlu tutulamazlar. Hazine, yani devlet de, cüz'i haleftir.

E. Mirasçılar

Mirasçılık, ya kanundan doğar veya miras bırakanın iradesinden doğar. Mirasçılık sıfatını kanun hükümlerine göre kazananlara kanuni mirasçı denir. Murisinden önce ölen kanuni mirasçının yerine varsa fûrûa (altsoyu) geçer. Miras bırakanın iradesine göre mirasçılık sıfatının kazananlara da iradi mirasçı veya mansup mirasçı denir. Yani bunlar miras bırakanın yapmış olduğu ölüme bağlı tasarrufla (vasiyet ve miras mukavelesiyle) mirasçı tayin edilmiştir. İradi mirasçı muristen evvel ölmüşse, miras onun fûruna (altsoyuna) geçmez.

1. Kanuni Mirasçılar

Bunlar evvela “mahfuz hisseli mirasçılar” ve “mahfuz hisseli olmayan mirasçılar” olmak üzere ikiye ayrılır. Terekeden belirli bir payı almaları kanun tarafından güvence altına alınmış mirasçılara saklı hisseli veya mahfuz hisseli mirasçılar denir. Böyle bir zorunluluk olmayan mirasçılara ise mahfuz hissesi bulunmayan kanuni mirasçı denir. Kanuni mirasçılık; kan bağına, akdi ve tâbiyet (uyruklu) bağına dayanır.

a. Kan Bağına Dayanan Kanuni Mirasçılık

Birbirine kan bağı ile bağlı bulunanlar, yani kan hısımları arasındaki mirasçılıktır. Kan bağına dayalı kanuni mirasçılıkta **Zümre** sistemi benimsenmiştir. Zümre, bir kişiden türeyen kimselerin, o kişi ile birlikte oluşturduğu topluluğa verilen addır. Murisin **usulü (üstsoyu)** ve **fûru (altsoyu)** olan kan hısımları, mirasçı olmaları bakımından 3 zümreye ayrılmıştır. Murisin altsoyu 1. zümre, üstsoyu ise 2. ve 3. zümre olarak mirasçı olabilmektedirler.

aa. I. Zümre (Derece) Kanuni Mirasçılar

Miras bırakanın 1.derecedeki mirasçıları fûrû'dur. Fûru, çocuklar, torunlar, torun çocukları olarak gider. Altsoy, bir kimseden olan (sulhundan gelen) veya bir kimseden doğan ve aşağı

doğru devam eden çocuklar, torunlar, torun çocukları, torun torunlarını ifade eder. Bununla beraber altsoy sıfatıyla mirasçı olmak için bir kimseye doğal ve fiili bir bağla bağlı olmak yeterli değildir. Altsoyun, kendisine mirasçı olacağı kimseye hukukî sonuçlar doğuracak soybağı ile bağlı olması da gerekir.

Esas itibariyle Miras Hukukumuzda altsoyun mirasçılığını soybağı dikkate alınarak, önce anaya daha sonra babaya olan mirasçılık biçiminde ikiye ayırmak; daha sonra, miras hukukumuzda özellik arz eden babaya düzgün olmayan soybağında altsoyun babasına mirasçılığını da dört ayrı dönem içinde incelemekte hukuki bir gereklilik bulunmaktadır. Bu son duruma ilişkin dönemler: a) 11.9.1987 tarihli Anayasa Mahkemesi Kararından önceki dönem, b) Anayasa mahkemesi kararından 3678 sayılı Kanunun yürürlüğüne kadar geçen dönem, c) 3678 sayılı Kanunun yürürlük dönemi, d) 4721 sayılı Türk Medeni Kanun dönemidir. Önceki Medenî Kanunumuzun 439 maddesi ile 443. maddesi altsoyun mirasçılığını düzenleyen hükümlerdi. 11.09.1987 tarihli Anayasa Mahkemesi Kararından ve 3678 sayılı kanundan önce bu hükümlerde «sahih nesepli füruun mirasçılığı» ile «gayri sahih nesepli füruun mirasçılığı» birbirinden ayırdedilerek farklı bir biçimde düzenlenmişti. Önceki Medenî Kanunda gayri sahih nesepli altsoyun mirasçılığını düzenleyen 443. madde hükmü iki şekilde değişikliğe uğramıştır.

Önce gayri sahih nesepli füruun mirasçılığını düzenleyen EMK. 443.maddesi hükümleri, anaya mirasçılığı düzenleyen birinci cümle dışında, babaya mirasçılığı düzenleyen hükümleri Anayasanın 10. maddesinde yer alan eşitlik ilkesine aykırı görülerek Anayasa Mahkemesinin 11.9.1987 tarih ve 1/18 sayılı kararı ile iptal edilmiş (RG 29.3.1988) ve daha sonra da 3678 sayılı Kanunla (RG.23.11.1990) TMK md. 443: "Nesebi sahih olmayan hısımlar, nesebi sahih hısımlar gibi mirasçılık hakkını haizdir" şeklinde yeniden düzenlenerek, mirasçılık yönünden sahih nesepli füruular ile gayri sahih nesepli füruular arasındaki ayrım ortadan kalkmıştır. Ancak gerek Anayasa Mahkemesi kararlarının, gerekse Kanunların geriye yürümezliği ilkesi uyarınca, daha önce meydana gelmiş miras intikallerine, Anayasa Mahkemesi iptal kararını ve 3678 sayılı Kanunu uygulayamayacağımıza göre (Tatbikat Kanunu 16, 17.maddeler, Anayasa madde 153/5), Anayasa Mahkemesi kararının yayınlanmasından önce ölmüş bir kişinin mirasını, EMK. 443. maddesinin iptalden önceki hükmüne göre paylaştırmak gerekmektedir.

ab. II. Derece (Zümre) Kanuni Mirasçılar

Bunlar, murisin anne ve babası ile bunların füru (altsoyu) dur. Yani kardeşler, kardeşlerin çocukları, torunları gibi. Eşit olarak miras alırlar. Miras bırakandan evvel vefat eden ana ve baba halefiyet yoluyla kendi mirasçıları tarafından temsil olunur. Yani bunların füru(kardeşler ve bunların füru) onların yerine geçer. Bir tarafta hiç mirasçı bulunmadığı takdirde bütün miras diğer tarafa geçer.

ac. III. Derece (Zümre) Kanuni Mirasçılar

Bunlar, murisin büyük anne ve babaları ile bunların fûru (altsoyu) dur.Yani hala,dayı,amca ve teyze ile bunların çocukları,torunlarıdır. Bunlar da eşit olarak miras alırlar.

Muristen evvel ölen büyük baba ve büyük ana halefiyet yoluyla kendi fûru tarafından temsil olunur. Onların yerine fûru geçer.(hala, amca,dayı,teyze ve bunların fûruları).

Bir tarafta mirasçı yoksa miras diğer tarafa geçer.

Zümre Mirasçılığının Prensipleri ;

1) Zümreler arası sıra prensibi :

Zümreler arasında bir sıra vardır. 1. zümrede mirasçı varken, 2. ve 3. zümredeki mirastan pay alamazlar.1. zümrede mirasçı yoksa, 2. zümredeki miras, 2. zümrede de mirasçı yoksa, ancak o takdirde 3. zümredeki mirastan pay alabilirler. Örneğin , murisin çocukları varken, anne ve babası mirastan pay alamaz.

2) Zümre içi sıra prensibi :

Zümrelerin içinde de bir sıra vardır. Zümre içinde murise daha yakın kan bağı olan kişiler varken, daha uzak olan kişiler mirasçı olamazlar. Örneğin murisin çocukları varken torunları, anne ve babası sağken kardeşleri, büyük anne ve babaları sağken hala, amca, dayı ve teyzeleri mirastan pay alamazlar.

3) Kök içinde halefiyet prensibi :

Zümre içinde mirasçılardan bir veya birkaçı muristen evvel ölmüşlerse ve kendilerini temsil edebilecek fûruları da varsa, miras bu fûrulara geçer. Örneğin, murisin oğlu muristen önce ölmüş ise ve çocuğu da varsa, murisin bırakacağı miras, toruna geçer. Yine örneğin,muristen önce ölmüş bulunan anne veya babanın hissesi,varsa murisin kardeşlerine geçer.Murisinden önce ölen mirasçının fûru yoksa, hissesi, zümre içindeki diğer kanuni mirasçılara geçer.

4) Bir tarafa dahil zümrede mirasçı yoksa, mirasın tamamı diğer taraf taki zümrede bulunan mirasçılara ait olur.

5) Yarım kan hısımlar sadece mirasbırakanla ortak asıldan miras payı alırlar.

Esasen mirasçılar arasında TMK'da aşağıda açıklanacak soybağı farkı dışında bir eşitsizlik yaratılmamıştır. Yarım kan hısımları ile tam kan hısımları arasında TMK'da bu bakımdan bir farklı düzenleme yapmış değildir. Ancak yukarıda açıklanan zümre içi halefiyet kuralının uygulanması gereğince, tam kan hısımları ile yarım kan hısımları farklı miras payları alabilirler.

Örnek: Mirasbırakanın 1. zümre mirasçılarının olmadığı ve ana babasının da daha önce

ölmüş olduğu bir olayda; anababa bir kardeşi (K1) ile sadece ana bir kardeşi (K2) mirasbırakana mirasçı oluyorsa, (K1) babanın 1/2 miras payını ve annenin 1/2 miras payının yarısı olan 1/4 miras payını halefiyet yoluyla kazanarak, terekenin 3/4'üne mirasçı olurken, yarım kan kardeş (K2) sadece anadan (ortak asıl) ananın 1/2 payının yarısını yani terekenin sadece 1/4'ünü halefiyet yoluyla kazanacaktır.

6) Mirasbırakanla birden fazla hısımlık bağı olanlar, her hısımlık bağı için ayrı ayrı miras payı alırlar.

Örneğin mirasbırakanın iki oğlu (A) ve (B) mirasbırakandan önce ölmüş, (A)'nın oğlu (C) ve kızı (D) ve (B)'nin de (E) ve (F) isimli oğulları varsa bunlardan (E) ile (D) evlenmişler ve bu evlilikten (T) isimli çocukları mevcut iken (E) ve (D) de mirasbırakandan önce ölmüş ise, (T) hem (A) kökünden hem de (B) kökünden miras payı alacaktır. Bu durumda mirasbırakana daha yakın derecede olan (C) ve (F), 1/4 pay alırken (T), 2/4 pay alacaktır.

7) Kayın (Sihri) hısımların halefiyet yoluyla mirasçı olabilmeleri mümkün değildir.

Zümre içi halefiyet yoluyla sadece kan hısımları mirasçı olabilir. Bu yolla ne mirasbırakanın kendi kayın hısımlarının ne de kan hısımlarının kayın hısımları mirasçı olabilir. Örneğin mirasbırakanın oğlu veya kızı kendinden önce ölmüş ise onların eşleri yani gelin veya damatları halefiyet yoluyla mirasçı olamazlar. Aynı kural atanmış (iradi) mirasçı ve vasiyet alacaklıları içinde geçerlidir. Ancak ölümle bağlı tasarruf ile mirasbırakan aksini öngörebilir.

b. Uyrukluk Bağına Dayanan Devletin Mirasçılığı

Mirasın en son mirasçısı Devlet (Hazine) dir. Murisin 3 zümrede mirasçısı, eşi ve evlatlığı da yoksa keza muris de herhangi bir kimseyi mirasçı tayin etmemişse, mirası devlete geçer. Devlet, murisin borçlarından, kendine intikal eden değerler kadar sorumlu olup, mirasın Devlete geçmesi halinde sulh mahkemesi re'sen terekenin resmi defterini düzenler.

Ayrıca, en yakın mirasçıların hepsi tarafından mirasın reddedilmesi halinde miras Hazineye geçmez; mirasın resmi tasfiyesi yapılır, tereke borçları ödendikten sonra geriye kalan bakiye reddedilmemiş gibi bu mirasçılara verilir.

c. Akdi Bağa Dayanan Mirasçılık

ca. Sağ Kalan Eşin Mirasçılığı

Her şeyden önce, sağ kalan eşin mirasçı olabilmesi için, muris ile arasında geçerli bir evliliğin bulunması ve ölüm anında bu evliliğin devam ediyor olması gerekir. Boşanma davaları devam ederken karar kesinleşinceye kadar, eşler birbirinin mirasçısı olurlar. Sağ kalan eşin mirasçılığı birlikte olduğu zümreye göre değişir. Buna göre :

- Eş, tek başına ise, mirasın tamamını alır.
- Eş, altsoy ile birlikte mirasçı ise, mirasın $\frac{1}{4}$ ünü alır.
- Eş, mirasbırakanın ana baba zümresi ile mirasçı olursa, mirasın $\frac{1}{2}$ sini alır.

Eş, üçüncü zümre mirasçıları olan büyük anne ve babalar veya bunların çocukları ile birlikte mirasçı olursa, mirasın $\frac{3}{4}$ ünü alır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, eşin varlığı halinde, büyük anne ve babalar ile sadece çocukları (füruları değil) eş ile birlikte mirasçı olabilmekte, büyük anne ve babalar ile bunların çocuklarının olmaması durumunda da, mirasın tamamı eşe kalmaktadır. Yani sağ kalan eş varsa büyükana ve büyükbabalardan birinin mirasbırakandan önce ölmüş olması halinde, payı kendi çocuğuna; çocuğu yoksa o taraftaki büyük ana ve büyük babaya; bir taraftaki büyük ana ve büyük babanın her ikisinin de ölmüş olmaları halinde onların payları diğer tarafa geçer.

Boşanmanın kesinleşmesi halinde, eş lehine yapılan ölüme bağlı tasarruflar aksi kararlaştırılmadıkça hükümsüz olur.

cb. Evlatlığın Mirasçılığı

Evlatlık ve altsoy, kendini evlat edinene kan hısımlı gibi mirasçı olurlar. Ayrıca evlatlığın kendi ailesinden olan mirasçılık hakları da devam eder. Buna “çifte mirasçılık” denir.

Evlatlık, sadece kendini evlat edinenin mirasçısıdır. Evlat edinen ve hısımları ise, evlatlığa mirasçı olamazlar. Bu sebeple evlatlığın mirasçılığı, tek taraflı bir mirasçılıktır.

Evlatlığın muristen önce ölümü halinde, evlatlığın altsoyı halefiyet yoluyla evlatlığın yerine geçer, evlatlığın altsoyı bulunmuyorsa miras murisin diğer mirasçılarına intikal eder.

7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca terekeden mirasçılara geçen paylardan “Veraset vergisi adı altında mirasbırakana yakınlıklarına ve kendilerine isabet eden miras paylarına göre değişik oranlarda vergi alınmaktadır.

F. Mirasın İntikali ve Mirasın Açılması

Mirasın açılması; mirasın intikali için murisin ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş olması gerekir. Mirasın açılması ise ölüm ve gaiplik kararı ile olur. Miras, mirasçılara kendiliğinden intikal eder. Mirasın açıldığı anın önemi vardır. Çünkü kimlerin mirasçı olacağı bu ana göre tayin edilir.

Ölüm; ölüm olayı ile miras açılır. Birbirine mirasçı olanlar için ölüm anının önemi vardır. Bir trafik kazasında olduğu gibi birbirine mirasçı olanların (örneğin karı kocanın) hangisinin

evvel ve hangisinin sonra öldüğü tespit edilemezse her ikisi de birlikte ölmüş sayılır. Buna “**Birlikte ölüm karinesi**” denir. Bu gibiler birbirine mirasçı olamazlar ve herkesin mirası kendi mirasçılarına geçer.

Bu birlikte ölüm karinesinden başka bir de “**Ölüm karinesi**” vardır. Ölümüne muhakkak nazarla bakılan ve cesedi de bulunmayan kimseler ölmüş sayılır ve nüfus kaydına mahallin en büyük mülkiye amirinin emriyle ölüm kaydı işlenir.

Miras malvarlığının tamamı için mirasbırakanın yerleşim yerinde açılır.

1. Gaibin Mirası

Hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimsenin mirasçıları veya mirasından hak sahibi olan kişiler, tereke malları kendilerine teslim edilmeden önce bu malları, ileride ortaya çıkabilecek üstün hak sahiplerine veya gaibin kendisine geri vereceklerine ilişkin güvence göstermek zorundadırlar. Bu güvence, ölüm tehlikesi içinde kaybolma durumunda 5 yıl, uzun zamandan beri haber alınamama durumunda 15 yıl ve her halde en çok gaibin 100 yaşına varmasına kadar geçecek süre için gösterilir. 5 yıl, tereke mallarının tesliminden; 15 yıl son haber tarihinden başlayarak hesaplanır.

Gaip ortaya çıkarsa veya üstün hak sahibi olduklarını ileri sürenler bu sıfatlarını ispat ederlerse, tereke mallarını teslim almış olanlar, aldıkları malları zilyetlik kuralları uyarınca geri vermekle yükümdürler. İyi niyetli olanların üstün hak sahiplerine geri verme yükümlülükleri, miras sebebi ile istihkak davasına ilişkin zamanaşımı süresine tabidir.

2. Mirasçının Gaip Olması

Ortada bulunmayan ve mirasın açıldığı anda sağ olup olmadığı ispat edilemeyen mirasçının miras payı resmen yönetilir. Mirasın açıldığı anda ortada bulunmayanın sağ olmaması halinde onun miras payı kendilerine kalacak olanlar, gaipliğe ilişkin sürelerle ve usule uyarak o kimsenin gaipliğine karar verilmesini ve miras payının kendilerine teslimini isteyebilirler. Miras payının teslimi, gaipliğine karar verilen kimsenin mirasının mirasçılara teslimine ilişkin kurallara tabidir.

G. Mirasa Hak Kazanma

Mirasa ehliyet, mirastan kanuni veya mansup (tayin edilmiş, atanmış) mirasçı olarak veyahut da lehine vasiyet yapılmış kimse (musaleh) olarak istifade edebilmektir. Bunun için murisin ölümü anında hayatta olunmalı ve mirastan mahrum bulunmamalıdır.

1. Murisin Ölümü Anında Hayatta Olmak

Mirasçı, murisin ölümü esnasında hayatta olup da bir dakika sonra ölmüş olsa dahi mirasçı olur. Miras hakkı kendi mirasçılarına kalır. Muristen önce ölenler mirasçı olamazlar.

Ceninin Mirasçılığı: Mirasçı olabilmek için murisin ölümünde hayatta olmak gerekir. Ancak, kanunumuz sağ doğmak şartıyla ana karnındaki çocuğun (ceninin) mirasçı olmasını kabul etmiştir. Ölü olarak doğarsa mirasçı olamaz. Mirasçılar arasında cenin bulunursa mirasın taksimi onun doğumuna kadar geri bırakılır.

Ölüme bağlı tasarruflarla kendilerine mal vasiyet edilen kimselerin de (musalehin de) murisin ölümü anında hayatta olmaları icap eder. Aksi taktirde başka türlü anlaşılıyorsa vasiyet olunan mal terekeye döner. Muris ölüme bağlı bir tasarrufla bir dernek veya şirketi mirasçı tayin edebileceği gibi, onlara terekesinden bir malda vasiyet edebilir.

2. Mirastan Mahrum Bulunmamak

Kanuni ve İradi mirasçılıktan istifade için mirastan mahrum olmamak lazımdır. Mirastan mahrum olanlar sanki muristen önce ölmüş gibi miras paylaştırmada hesaba katılamazlar. Onların yerini altsoyu alır.

H. Mirastan Mahrumiyet (Yoksunluk)

Mirastan mahrum olma sebepleri ;

- 1- Kasten veya haksız yere murisini öldüren ve öldürmeye teşebbüs edenler.(Murisin hayatına kast)
- 2- Kasten veya haksız yere murisin ölüme bağlı tasarrufla bulunamayacak hale getirenler (Devamlı hapsetmek gibi)
- 3-Aldatma zorlama veya korkutma yoluyla bir ölüme bağlı tasarrufa etki etmek. Örneğin Ölüme bağlı bir tasarrufla bulunmaya veya yapılan böyle bir tasarrufu bozmaya sevk edenler veya bunları yapmaya mani olanlar,
- 4- Miras bırakanı artık yeniden yapamayacağı bir durumda ve zamanda ölüme bağlı bir tasarrufu kasten veya hukuka aykırı olarak ortadan kaldıranlar veya bozanlar.

Mirastan mahrumiyet, yukarıdaki sebeplerin birinin varlığı halinde kendiliğinden, yani kanundan dolayı meydana gelir. Mirastan mahrumiyet şahsidir. Bunların füru, mahrum olan sanki muristen önce ölmüş gibi, mirasçı olurlar. Mirastan mahrum olanları murisleri af ederse mirasçı olabilirler. Mirastan mahrumiyetle mirastan ıskat birbirleriyle karıştırmamalıdır.

İ. Mirasçılıktan Çıkarma (Iskat)

Murisin, mahfuz hisseli bir mirasçısını kanunda sayılan sebepler dolayısıyla ve ölüme bağlı tasarrufla (vasiyetname) mirasçılıktan çıkarmasıdır. Iskat ölüme bağlı tasarruflardan tek taraflı ölüme bağlı tasarruf şekliyle yani vasiyetname ile olur. Mirastan iskat sadece mahfuz hisseli mirasçılar içindir. Mahfuz hisseli olmayan mirasçılar her zaman ölüme bağlı tasarruflarla miras dışı bırakılabilir. Mirastan iskat kendiliğinden yani kanuni sebeplerin varlığı ile değil, murisin ölüme bağlı bir tasarrufu ile doğar. Iskat iki türdür.

1. Mirastan Cezai Iskat Sebepleri

- Mirasçı, miras bırakana veya miras bırakanın yakınlarından birine karşı ağır bir suç (öldürme, dolandırıcılık gibi suçları nişanısına, dadısına dostu gibi yakınlarına karşı) işlemişse,
- Mirasçı, miras bırakana veya miras bırakanın ailesi üyelerine karşı aile hukukundan doğan yükümlülüklerini önemli ölçüde yerine getirmemişse, (Burada aile hukukundan doğan infak ve iâşe borcu, karı koca arasında yardım ve sadakat borcu gibi ödevlerin yerine getirilmediği zaman),

Mirasçılıktan çıkarılan kimse, mirastan pay alamayacağı gibi, tenkis davası da açamaz. Miras bırakan başka türlü tasarrufta bulunmuş olmadıkça, mirasçılıktan çıkarılan kimsenin miras payı, o kimse miras bırakandan önce ölmüş gibi, mirasçılıktan çıkarılanın varsa altsoyuna, yoksa miras bırakanın yasal mirasçılarına kalır. Burada dikkat edilmesi gereken konu, mirasçılıktan çıkarılan mirasçının altsoyunun tam yasal miras payını değil sadece saklı payını alabileceğidir.

Mirasçılıktan çıkarma, miras bırakan ancak buna ilişkin tasarrufunda çıkarma sebebinin belirtmişse geçerlidir. Mirasçılıktan çıkarılan kimse itiraz ederse, belirtilen sebebin varlığını ispat, çıkarmadan yararlanan mirasçıya veya vasiyet alacaklısına düşer. Sebebin varlığı ispat edilmemiş veya çıkarma sebebi tasarrufta belirtilmemişse tasarruf, mirasçının saklı payı dışında yerine getirilir. Yani iskat edilen sadece saklı payını alır. Ancak, miras bırakan bu tasarrufa çıkarma sebebi hakkında düştüğü açık bir yanılma yüzünden yapmışsa, çıkarma geçersiz olur.

2. Koruyucu Iskat (Aciz Sebebi ile Iskat)

Bu halde, miras bırakan, mahfuz hisseli mirasçılarının menfaati icabı onları mirastan iskat eder. Bunun için ;

- Iskat edilen murisin altsoyu bulunmalıdır: Bunların, borçlarını ödeyecek durumda bulunmamaları, yani ellerinde borç ödemededen aciz belgesi bulunması gerekir.

- b) Miras hakkından iskat, mahfuz hissenin yarısı için olabilir. Yani elinde borç ödemededen aciz belgesi olan altsoyun mahfuz hissesinin yarısı iskat edilebilir. Ancak mirasbırakanın, bu yarıyı mirasçılıktan çıkarılmanın doğmuş veya doğacak çocuklarına özgülemesi şarttır.

J. Mirasın Reddi

Yasal ve atanmış (mansup) mirasçılar mirası reddedebilirler.

Ölümü tarihinde miras bırakanın ödemededen aczi açıkça belli veya resmen tespit edilmişse, miras reddedilmiş sayılır.

Miras üç ay içinde reddolunabilir. Bu süre, yasal mirasçılar için mirasçı olduklarını daha sonra öğrendikleri ispat edilmedikçe miras bırakanın ölümünü öğrendikleri tarihten başlar. Vasiyetname ile atanmış mirasçılar için, miras bırakanın tasarrufunun kendilerine resmen bildirildiği tarihten işlemeye başlar.

Mirasın reddi, mirasçılar tarafından sulh mahkemesine sözlü veya yazılı beyanla yapılır. Reddin kayıtsız ve şartsız olması gerekir. Sulh hakimi, durumu bir tutanakla tespit eder. Ret eden mirasçı isterse, kendisine reddi gösteren bir belge verilir.

Yasal süresi içinde mirası reddetmeyen bir mirasçı, mirası kayıtsız şartsız kazanmış olur.

Mirası ret edemeden ölen mirasçının ret hakkı, kendi mirasçılarına geçer.

Yasal mirasçılardan biri mirası ret ederse onun payı, miras açıldığı zaman kendisi sağ değilmiş gibi, hak sahiplerine geçer. En yakın yasal mirasçıların tamamı tarafından reddolunan miras, Sulh Mahkemesince iflas hükümleri uyarınca tasfiye edilir. Tasfiye sonunda arta kalan değerler, mirası reddetmemiş gibi hak sahiplerine verilir. Yine altsoyun tamamının mirası reddetmesi halinde, bunların payı sağ kalan eşe geçer.

Mirasın reddi kararlarının da göz önünde bulundurularak verilmiş mirasçılık belgesi ya da mirasın reddi kararları sonucu hangi mirasçılar lehine ve hisselerinin ne oranda olduğunu gösterir kesinleşmiş mahkeme kararı ibraz edilmediği sürece idaremizin mirasçıları ve hisseleri belirleme yetkisi bulunmadığından mevcut veraset belgesi ile intikal talebinde bulunulması halinde veraset belgesinde belirlenen miras hisseleri uyarınca intikal işleminin yapılarak, beyanlar hanesine de mirasın reddi hususunda belirtme yapılabilir.

Ancak, ilgililerinin evvelce alınan veraset belgesinin iptali ile gerçekleşen duruma göre yeni bir veraset belgesi verilmesinin temini amacıyla dava açmak suretiyle konuyu görevli ve yetkili yargı yerine götüreceklerini bildirerek TMK'nın 1011 . maddesi uyarınca geçici şerh talebinde bulunmaları halinde ise tapu kütüğünün şerhler hanesinde "X, Y, Z,

ile A'nın mirası kayıtsız ve şartsız reddettiği ve buna ilişkin karar ibraz edileceği” hususunda belirtme yapılması ve evvelce alınan veraset belgesinin iptali ile gerçekleşen duruma göre veraset belgesi ibraz edilmesi halinde de bu belgeye istinaden intikal talebinin karşılanması gerekir.⁽¹³³⁾

K. Mirasçılık Belgesi (Veraset Belgesi)

Başvurusu üzerine, yasal mirasçı oldukları belirlenenlere, sulh mahkemesince veya noterlerce, mirasçı olduklarını gösterir bir belge verilir. Bu belgede, kimlerin, ne oranda mirasçı oldukları gösterilir. Bu bir ilam değildir, durumu tespit eden bir belgedir. Her zaman aksi iddia ve ispat edilebilir.

Tapu Kanunda değişiklik yapılmasını öngören 6302 sayılı Kanunun ek 1. maddesi gereği, ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde Tapu sicilinde mirasın intikali yapılmamışsa, tapu müdürlüğü mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilecektir.

Miras hukukuna ilişkin işlemlerin yapılması sırasında gerekli olan belgeler TST'nin 20. maddesinde “Resmi senet düzenlenmesini gerektirmeyen hallerde aynı hakların tescili” başlığı altında sayılmıştır. Buna göre, resmî senet düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde aynı hakların tescili için;

- a) İstem, yasal veya atanmış mirasçılar tarafından yapılırsa yetkili merciler tarafından verilmiş mirasçılık belgesi,
- b) İstem, vasiyet alacaklısı tarafından yapılırsa taşınmazın tanımlandığı ve tescil hükmünü de içerir tenfiz kararı veya hâkim tarafından tescil için yazılan yazı ile birlikte tenfiz kararı ve vasiyetnamenin onaylı bir örneği; vasiyet alacaklısı, yasal ve atanmış mirasçılar tarafından birlikte yapılırsa vasiyetnamenin açılıp okunduğuna dair karar ile birlikte vasiyetnamenin onaylı bir örneği,
- c) Miras taksim veya miras payının devri sözleşmesinde tescil yetkisini içerir noterce düzenlenmiş sözleşme; miras taksim sözleşmesi mirasçılar arasında yazılı olarak yapılmış olup da mirasçıların imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçıların; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların istemleri aranacaktır.

6217 sayılı 'Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 14. maddesiyle NK'ya 71/A, 71/B ve 71/C maddeleri eklenmiş olup,

1 Ekim 2011 tarihinde yürürlüğe giren bu değişikliklere göre bundan böyle noterler de

(133) Tapu Dairesi Başkanlığının 14/3/2012 tarih ve 103.05/1-2107 sayılı yazısı (İzmir Bölge Müd.ne); Tapu Dairesi Başkanlığının 29/2/2012 tarih ve 145/216-1731 sayılı yazısı

mirasçılık belgesi verebilecektir. Noterler, mirasçılık belgesine ilişkin işlemleri bizzat yapmak zorunda. Ancak, noterlik dairesinde imza yetkisi verilmiş hukuk fakültesi mezunu görevli veya noter stajyeri varsa bu işlem onun tarafından da yapılabilecek.

04 Ekim 2011 Tarihli ve 28074 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Mirasçılık Belgesi Verilmesi Ve Terk Eden Eşin Ortak Konuta Davet Edilmesi İşlemlerinin Noterler Tarafından Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”e göre; noter başvuru üzerine nüfus kayıtlarını inceleyerek öncelikle ilgilinin yasal mirasçı olup olmadığını tespit edecektir. Mirasçılığın tespitinde ilgili tarafından sunulacak güncel nüfus kayıt örnekleri veya noter tarafından elektronik ortamda temin edilecek kayıtlar esas alınacaktır. Nüfus kayıt örneğinin elektronik ortamda temin edilememesi halinde, bu kayıtlar noterce nüfus müdürlüğünden yazıyla da istenebilecek. İlgilinin nüfus kayıtlarına göre yasal mirasçı olduğunun tespit edilmesi halinde özel kanunlardaki usuller de dikkate alınarak ilgiye, miras paylarını gösterir mirasçılık belgesi ve suretleri verilebilecektir.

Nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli olmaması, yabancılar tarafından talep edilmesi veya mirasçılık belgesi verilmesinin bilirkişi incelemesi yapılmasını, tanık dinlenmesini gerektirmesi ya da talebin yabancılık unsuru taşıması gibi yargılamayı gerektiren durumlarda, noterlerce mirasçılık belgesi verilemeyecektir. Noterler tarafından verilen mirasçılık belgesi hakkında, başvuruyu yapan ya da bu belge sebebiyle menfaatinin ihlal edildiğini iddia edenler tarafından 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na göre yetkili sulh hukuk mahkemesine itirazda bulunulabilmektedir. İtiraz üzerine verilen kararın bir örneği mirasçılık belgesini veren noterliğe ve Türkiye Noterler Birliğine bildirilmekte ve mahkeme kararı uyarınca işlem yapılmaktadır.

Yukarda tespit edilen yasal durum karşısında, noterler tarafından düzenlenerek onaylanmış mirasçılık belgelerinin, mahkemelerce verilen mirasçılık belgeleri ile eşdeğer tutularak işlem yapılması, ancak uygulamanın yeni olması nedeniyle sorunsuz bir geçiş süreci için ihtiyaç duyulması halinde ilgili noterden teyit alınarak ve/veya ilgili nüfus müdürlüklerinden veya MERNİS’ten kayıt alınarak işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir⁽¹³⁴⁾.

L. Resmi Defter Tutma

1. Koşulları ve Usulü

Mirası reddetmeye hakkı olan her mirasçı, terekenin resmi defterinin tutulmasını isteyebilir. Defter tutma, mirasın reddine ilişkin usule uyulmak sureti ile, bir ay içinde sulh hâkiminden

(134) TKGM, Tapu Dairesi Başkanlığının 10/10/2011 tarih ve B.09.1.TKG0100001-074/291-8014 sayılı Duyurusu

istenebilir. Mirasçılardan birinin defter tutma istemi, diğerleri hakkında da etkili olur.

Resmi defter sulh mahkemesince düzenlenir. Bu deftere terekeye ait aktif ve pasifler, takdir edilen değerleri ile yazılır. Miras bırakanın mali durumu hakkında bilgi sahibi olan herkes, sulh mahkemesi tarafından istenen bilgiyi vermekle yükümlüdür. Alacaklılar ile borçlulara bir ay ara ile iki defa ilan yolu ile çağrı yapılır. Sonuçta defter belirginleşir ve taraflarca incelenir.

2. Sonuçları

Defter incelemesi bittikten sonra her mirasçı beyanda bulunmak üzere mahkemeye çağrılır. Mirasçılardan her biri, tanınan süre içerisinde, mirası reddettiğini veya resmi tasfiye istediğini ya da deftere göre veya kayıtsız şartsız kabul ettiğini beyan eder. Süresi içerisinde her hangi bir beyanda bulunmayan mirasçı, mirası tutulan deftere göre kabul etmiş sayılır

M. Mirasın Paylaştırılması

1. Miras Ortaklığı

Birden çok mirasçı bulunması halinde, mirasın intikal etmesinden paylaştırmaya kadar, mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir. Mirasçılar terekeye elbirliği ile sahip olurlar, sözleşme veya kanundan doğan temsil yada yönetim yetkisi saklı kalmak kaydı ile, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.

Bir mirasçı, terekeye dâhil malların tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesini istemesi halinde hâkim, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde itirazlarını yapmalarını ister. Bir itiraz olmaması halinde hâkim, elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyete çevirebilir.

2. Mirasın paylaşılması

a. Rıza ile Paylaştırma

Mirasçılar isterlerse ve aralarında anlaşılırsa terekeyi paylaştırabilirler. Aksine hüküm bulunmadıkça, paylaştırmının nasıl yapılacağını serbestçe kararlaştırabilirler. Paylaştırma sözleşmesi yazılı şekilde yapılmalıdır. Paylaştırma, bir taşınmazın parçalara ayrılıp mirasçılara verilmek sureti ile yapılıyorsa, mirasçılar harita yapımı isteyebilirler. Mirasçılardan her birine bir taşınmaz verilmek sureti ile yapılmakta ise, adi yazılı şekilde taksim mukavelesi yeterlidir.

Taşınmazların paylaştırılmalarında, bütün mirasçılarının bir tescil talebinde bulunmaları gerekir. Bu talep bizzat tapu memuru önünde yapılır. İfraz şeklinde taksim, imar yasa hükümleri ile tescil edilir.

Eşlerden birinin ölümü halinde, tereke malları arasında ev eşyası veya eşlerin birlikte yaşadıkları konut varsa, sağ kalan eş bunlar üzerinde kendisine miras hakkına mahsuben mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir.

Miras bırakanın bir mirasçısında alacağı varsa, paylaşma sırasında o mirasçının payından mahsup edilir.

b. Mahkeme Kararı ile paylaşırma

Mirasçılar aralarında anlaşamazlar ise, mahkemeden paylaşırmanın yapılmasını isteyebilirler. Bu durumda hâkim, mirasçılarının ve tereke mallarının durumunu dikkate alarak paylaşırma yapabilir.

c. Tapu Müdürlüğüne paylaşırma

5831 sayılı Kanunun 8. maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa “Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi” başlığı ile eklenen Ek 3. maddesi “Bir mirasçı, miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde tapu müdürü, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder. Tebligat masrafları ilgisince karşılanır. Elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan herhangi biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu taşınmaz mal üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilir.” hükmü ile tebligat esasına dayalı elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi imkânı getirilmiştir⁽¹³⁵⁾.

IV. İŞGAL YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İKTİSABI⁽¹³⁶⁾

İşgal, TMK’nın 707. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazının işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle **terkin** edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz. İşgal kendi başına mülkiyeti kazanma yolu gibi gösterilmiş olsa da, burada kastedilen işgal ile beraber, TMK’nın 712. maddesindeki olağan zamanaşımı sürelerinin de işgalden sonra geçmiş olması gerekir.

(135) TKGM, 2009/6 sayılı Genelge

(136) H.İbrahim KARAŞAHİN, a.g.e. s.105 vd.

TMK'nın 707. maddesinde işgalden bahsedilerek, zamanaşımı ile iktisabın düzenlendiğinin, yoksa bir kimsenin başkasının arazisini işgal ederek zamanaşımı süreleri (10 yıl) geçmeden adına tescilini istemesi mümkün olmadığına anlaşılmaması gerekir.

İşgal ve zamanaşımı tescilsiz iktisap hallerindendir. Ancak mahkemeden tescile yönelik kesinleşmiş bir karar getirilmedikçe tapu siciline tescilin yapılması mümkün değildir. Çünkü, tapu müdürlüğünün taşınmazın işgal edilip edilmediğini, zamanaşımı sürelerinin geçip geçmediğini belirleme yetkisi ve imkanı yoktur. Tapuya tescil için işgal veya zamanaşımı sebeplerine dayanarak dava açılması ve kesinleşmiş mahkeme kararının ibrazı gerekir.

Kadastro görmemiş yerlerde işgal yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımı zaten mümkün olmadığına göre, işgal; kadastro görmüş yerlerde mülkiyet kazanımıdır.

V. KAMULAŞTIRMA

İlgili Kanun:

2942 Sayılı Kanun

İlgili Genelgeler:

- 1467 Sayılı Genelge
- 2001/10
- 2003/7

A. Amacı ve Kapsamı

Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişiliklerinin mülkiyetine geçirilmesidir. (KK. md.1)

Kamulaştırılacak taşınmazlar mal ve kaynaklar gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmalıdır. Devlet malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait bulunan taşınmaz mallar, ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde Kamulaştırma Kanunun 30. maddesi gereği devredilir.

Ayrıca, özel kanunlarla kamulaştırma konusu dışında kalacağı hükme bağlanan taşınmaz mallar kamulaştırılamazlar.

Bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmaz malın kamu yararı ile ilgili bir işe tahsis edilmesi zorunludur. Kamu yararı yoksa kamulaştırma yapmak mümkün değildir.

B. Kamulaştırmanın Şartları

2942 Sayılı Kanunun

3. Maddesi Kamulaştırmanın Şartlarını belirlemiştir.

İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. (KK md. 3/2.)

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

Kanunun 4. maddesi; kamulaştırılacak taşınmaz malın mülkiyetine dokunulmadan, irtifak hakkı tesisi ile idarenin kamulaştırma amacına ulaşması halinde, taşınmaz malın veya kaynağın tamamının kamulaştırılması yerine, idare lehine irtifak hakkı tesis edilebileceğini hükme bağlamıştır.

C. Kamu Yararı Kararı ve Kararı Verecek ve Onaylayacak Merciler

2942 Sayılı Kanunun 5. Maddesi kamu yararı verecek mercileri,

6. Maddesi ise onaylayacak mercileri belirtilmiştir.

D. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler

A) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 2942/3. maddenin 2. fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il encümeni,
5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
6. Yüksek öğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yüksek Öğretim Kurulu,
7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
10. Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzel kişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,
11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

B) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

C) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık kamu yararı kararı verecek mercilerdir.

E. Kamu Yararı Kararlarının Onay Mercii

Kamu yararı kararı;

- a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,
- b) İlçe idare kurulları, il encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,
- c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,
- d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

- e) TRT Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,
- f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,
- g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,
- h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verinle kararlar, valinin onayı ile tamamlanır.

- Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.
- Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur.
- Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

İdari Şerh

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır. Kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. (KK md. 7/1)

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir.

İdare tarafından yapılan bildirim üzerine Tapu Müdürlüğünce tapu kütüğünün beyanlar hanesine; '... İdaresince kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesine göre şerh. ... tarih ... yevmiye.' şeklinde belirtme yapılır.

Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye

bildirmek zorundadır. Diğer bir anlatımla idari şerh, tasarruf hakkını önlemeyip, yeni maliki veya mülkiyetten gayri aynı hak iktisap edecek kişiyi uyarıcı anlamdadır. Tarafların, bu hususu bilerek kabul etmeleri halinde, talep edilen işlemlerin karşılanarak sonucunun kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekmektedir.⁽¹³⁷⁾

İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 . maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. (KK md. 7/3)

Taşınmaz malın bulunduğu yer **asliye hukuk mahkemesinden alınacak belgenin** (mahkeme müzekkeresi) kamulaştırmayı yapan **idarece ibraz edilmemesi halinde**, bu taşınmaz malla ilgili olarak gelecek herhangi bir işlem talebi sırasında aynı tarih ve yevmiye ile, herhangi bir işlem talebi olmadan tespiti halinde ise yevmiye alınmak suretiyle tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan belirtmenin **harç tahsil ettirilmeksizin resen sicilden terkin edilerek**, işlem sonucundan kamulaştırmayı yapan idareye bilgi verilmesi gerekir.⁽¹³⁸⁾ Ancak, Kamulaştırma Kanununda 4650 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmadan önceki 7. maddeye istinaden konulmuş bulunan belirtmelerin, kamulaştırmayı yapan idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre verilerek, bu süre zarfında idarece mülga 13. madde uyarınca tebligatın yapıldığını bildirilmesi halinde önceki hükümler doğrultusunda, tebligatın yapılmadığının bildirilmesi ya da bu süre zarfında cevap verilmemesi halinde tebligat yapılmamış kabul edilerek adı geçen Kanunla değiştirilen hükümler dikkate alınarak işleme yön verilmesi gerekmektedir.

F. Kamulaştırma Çeşitleri

1. Satın Alma Usulü ile Kamulaştırma

**SATIN ALMA USULÜ;2942 Sayılı Kanunun
8. Maddesinde düzenlenmiştir.**

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

(137) TKGM, 1467 sayılı Genelge.

(138) TKGM, 2001/10 sayılı Genelge.

Kıymet takdir komisyonunca belirtilen bedeli aşmamak üzere idare ve malik ya da yetkili temsilcisi arasında bedelde ya da trampada anlaşmaya varılması halinde bir tutanak düzenlenir. İdare tutanağın imzalanmasından itibaren 45 gün içinde kamulaştırma bedelini ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir bu şekilde satın alma suretiyle kamulaştırma tamamlanmış olur.

- **Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.**
- **Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 . maddesine göre işlem yapılır.**

2. Mahkeme Kararı İle Kamulaştırma

2942 Sayılı Kanunun 10. Maddesi;
Mahkeme Kararı ile kamulaştırma.

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya Kamulaştırma Kanunun 3/2. maddesine göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Kamulaştırma kanunun, yasak işler ve eylemler başlığını taşıyan 31/b maddesi; **‘Mahkemece 10. madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaklanmıştır’**

Kanunun 10. maddesine istinaden, mahkemece yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra, ya ilgili mahkemenin yada kamulaştırmayı yapan idarenin mahkemenin 10. maddesi gereğince tebligat, davet veya ilan tebliğ yapıldığını belgelendiren yazısına istinaden;

Daha önce kanunun 7. maddesi gereğince beyanlar hanesine yazılan idari şerhin aynı tarih ve yevmiye ile terkini gerekir.

2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesi

- 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğü girdiği 5/Mayıs/2001 tarihinden sonra 4650 sayılı Kanunun 10 . maddesine istinaden verilmiş kamulaştırma kararları kesin olduğundan bu kararlarda ayrıca kesinleşme şerhinin aranılmasına gerek yoktur.
- Taşınmaz mala ait tapu kütüğünün şerhler hanesine;"2942 sayılı Kanunun 31/b maddesi gereğince kamulaştırılmıştır..... tarih, ...yev" şeklinde şerh verilmesi gerekir.

Kanunun 31 . maddesinin (b) fıkrası gereğince yapılacak şerhten sonra taşınmaz malın devir veya temlik veya mülkiyetten gayri ayni veya şahsi hak tesisi mümkün değildir (TST md. 49/e). Ancak kısmi kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırmadan arta kalan kısımda tasarruf hakkı engellenemeyeceğinden kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım maliklerinin talep ve muvafakati aranmaksızın ifraz edilerek belirtmenin kamulaştırılan taşınmaz malın beyanlar hanesine nakledilir.

Kamulaştırma ile taşınmaz üzerindeki haklar bedele dönüşeceğinden ve haciz alacaklısının hakkı da bedel üzerinde devam edecektir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh olması halinde taşınmaz mülkiyetinin idareye geçip geçmediği ve bu taşınmazlar üzerinde haciz tesis edilip edilemeyeceği husunda Adalet Bakanlığı'na görüş sorulmuş olup Adalet Bakanlığı'nın 05.03.2014 tarih ve 7838 sayılı yazısında "İcra dairesi tarafından kayıtları da kamulaştırma şerhi bulunan taşınmazların da haczedilebileceği ve bu nitelikteki taşınmazların kaydındaki haczin kamulaştırma bedeline yansıtılması gerektiği düşünülmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Kamulaştırmayı yapan idarece, o yer asliye hukuk mahkemesi tarafından verilmiş kesinleşmiş kamulaştırma kararının ibrazı halinde, maliklerin bu taşınmaz mala yönelik vergi ilişkisi aranmaksızın ilamın infaz edilerek, işlem sonucundan ilgili vergi dairesine tapu müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.⁽¹³⁹⁾

(139) TKGM 2001/10 sayılı Genelge.

3. Kısmi Kamulaştırma

2942 Sayılı Kanunun 12. Maddesi Kısmi Kamulaştırmayı Düzenlemiştir.

Taşınmaz malın kıymetinin takdirindeki esaslar açıklanmış ve paylı mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilen taşınmaz malların kısmi kamulaştırılmalarında pay kamulaştırılması esası getirilmiştir. Buna göre, kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan paylı taşınmaz mal, paydaşları arasında fiilen bölünerek tasarruf ediliyor ve kısmi kamulaştırma, bu şekilde tasarruf edilen bir veya birden çok paydaşın yerinin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, sadece bu paydaş veya paydaşların payları kamulaştırılabilecektir.

Kamulaştırma işlemi çoğu zaman taşınmazın tamamını kapsamayıp bir kısmını kapsayabilmektedir. Bu durumda taşınmazın ifraz edilmesi söz konusu olup, bu tür ifraz işlemlerinde belediye/ il encümeni kararı aranmaz.

Kısmi kamulaştırmada kısmen kamulaştırılan kısmın tescile tabi yerlerden mi yoksa tescile tabi olmayan yerlerden mi olup olmamasına göre ayrıma tabi tutulur. Buna göre;

Tescile tabi yerlerden değilse:

a) Kamulaştırılan kısım taşınmazın kenarına isabet ediyorsa,

- Hepsi aynı anda takrire yanaşıyorsa kamulaştırılan kısmın miktarı taşınmazın tamamından düşülür. Eğer bir kısım paydaşların hisselerinin tamamı kamulaştırılmış ise onların isimleri terkin edilir. Hisselerinin bir kısmı kamulaştırılmış ise onların paylarından bu miktar düşülür. Tüm maliklerin yeni pay oranları toplamı payda kabul edilerek düzeltilir.

- Hepsi aynı anda takrire yanaşmıyorsa kamulaştırılan miktar ana taşınmazdan düşülerek ayrı bir sayfaya payları kamulaştırılan kişilerin payları ile parsel numarası/A olarak tescil edilir. Rızai yoldan ferağa yanaşanların ferağ takrirleri alınmak suretiyle, tapu kütüğünün mülkiyet sütunundaki ismi kırmızı mürekkeple çizilereküzerine (Terkin edilmiştir) ibaresi, iktisap sütununa (Kamulaştırma) ve yevmiye tarih ve numarası yazılmak suretiyle işlem yapılması, bu işlemlerin bitiminde bu sahifenin, sebebi beyanlar hanesinde yazılmak suretiyle kapatılması gerekir.

b) Kamulaştırılan kısım taşınmazı parçalara ayırıyorsa; ifrazen tescil edilir. Kamulaştırılarak sicil-den terkin edilecek kısma isabet eden parsel sadece payı kamulaştırılanlar adına tescil edilecektir. Kamulaştırma işlemleri tamamlanmasından sonra bu işlem için açılan sahife sicilden çıkarma nedeniyle kapatılır.

Tescile tabi yerlerden ise:

Kamulaştırmaya konu kısım ifraz edilerek; payı kamulaştırılanlar adına tescil edilerek ferağ verenlerin ismi terkin edilerek payları kamulaştırılan idare adına tescil edilir.

2942 Sayılı Kanunun 12. Maddesi gereğince yapılacak pay kamulaştırmalarında; fiili bölünmenin varlığını araştırmak kamulaştırmayı yapan idarenin görevi olduğundan, kamulaştırılan kısmın o kişiye ait olduğunun, hissesi kadar yer işgal edip etmediğinin ve her hangi bir ihtilaf bulunmadığının idarece yazılı olarak bildirilmiş olması aranılmalı ve tescil işlemi yapıldıktan sonra diğer paydaşlara TMK'nın 1019. maddesi gereğince tebligat yapılmalıdır. ⁽¹⁴⁰⁾

4. Trampa Suretiyle Kamulaştırma

2942 Sayılı Kanunun

26. Maddesi Trampa Usulünü Düzenlemiştir.

Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

5. Acele Kamulaştırma

2942 Sayılı Kanunun

27. Maddesi Acele Kamulaştırma Usulünü Düzenlemiştir.

3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10 . madde esasları dairesinde ve 15 . madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 . maddeye göre yapılacak davetiye ve ilânda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

(140) TKGM, 1467 sayılı Genelge

6. Kadastro Görmeyen Yerlerde Kamulaştırma

2942 Sayılı Kanunun 9. Maddesi; Kadastro Görmeyen Yerde Kamulaştırma.

İdare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister.

Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar. Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

7. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar

2942 Sayılı Kanunun 19. Maddesi; Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinde sayılan kamu mallarından olmayıp, tapuda tescilli olmayan ve zilyetlikle iktisap edilen taşınmaz mallar için, o yer asliye hukuk mahkemesi tarafından taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine yönelik verilmiş kesinleşmiş karar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.⁽¹⁴¹⁾

8. Elbirliği Halindeki Taşınmazların Kamulaştırılması

TMK'nın 633. maddesine göre, kamulaştırma kararının kesinleşmesi ile taşınmaz malın mülkiyeti, kamulaştırmayı yapan idareye geçmekte ve maliklerin hakları bedele dönüşmektedir. Bu nedenle elbirliği halinde malik olunan taşınmaz malın tamamının ya da bir kısmının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurusu halinde elbirliği hali bozularak, onun payının kamulaştıran idareye satışının yapılması gerekmektedir.⁽¹⁴²⁾

(141) TKGM, 2001/10 sayılı Genelge

(142) TKGM, 1467 Sayılı Genelge

9. Takyitli Taşınmazlarda Kamulaştırma

Kamulaştırma ile taşınmaz malın mülkiyeti tescilden önce kamulaştıran idareye geçtiğinden taşınmaz malikin ve taşınmaz üzerindeki mülkiyetten gayri hak sahiplerinin hakları bedele dönüşmektedir.

Bu nedenle, taşınmaz mal üzerinde ipotek, haciz ve benzeri takyitler olsa bile, ilişkisiz olarak kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir. Ancak tescilden sonra, kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu banka ile ipotek alacaklılarına haciz ve benzeri takyitleri koyduran kuruluşlara ve kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekir. (TMK md. 1019)

Uzlaşma yoluyla resen kamulaştırma işlemlerinde ise; Kamulaştırıcı İdare taşınmazın güncel tapu kayıtlarını aldıktan sonra, kamulaştırma sürecini başlatacağından, taşınmaz/ üzerindeki aynı ve şahsi haklar kamulaştırma işlemi ile bedele dönüşmektedir.

İdarenin yaptığı sözleşmede, kısıtlamaların tasfiyesi ve bedele dönüşme koşulları belirlenmiş ise, idarenin bu konuyu üst yazı ile belirterek terkin istemesi, aksi halde terkinine yönelik aynı ve şahsi hak lehtarlarından muvafakat alınması veya kısıtlamaların idarece kabul edilerek işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kısıtlamaların idarece resen terkininin istenmesi durumunda, işlem sonrası TMK'nın 1019 maddesi gereğince ilgililere ve hak sahiplerine duyuruda bulunulmalıdır.

Taşınmaz üzerinde; tedbir, ihtiyati tedbir gibi tasarrufu engelleyecek bir kısıtlama bulunması durumunda ilgili kuruluşlardan işleme ilişkin muvafakat veya terkin yazısı alınmadan kamulaştırma işleminin tescil edilmemesi gerekmektedir⁽¹⁴³⁾.

G. Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Devri

Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8. madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde, alıcı idare, Kanunun 10. maddesinde yazılı

(143) TKGM, 11/05/2011 tarih ve 074/ 278/ 3612 sayılı Genel Duyuru

usullere göre, mahkemeye başvuracağı, mahkemece taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline karar verilmesi sonucunda, devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılarak devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamayacağı, aksi takdirde devreden idarenin 23 . madde uyarınca taşınmaz malı geri alabileceği ve bu hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. ⁽¹⁴⁴⁾

Bu nedenle, kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz malların mahkeme kararına istinaden kamulaştırma yolu ile diğer bir idare adına tescilinde tapu kütüğünün beyanlar hanesine;

“Bu taşınmaz mal devir amacı veya devreden idarenin izini dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz.....tarih, ...yev” şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir.

H. Kamulaştırmadan Vazgeçme

1. İdarenin Tek Taraflı Vazgeçmesi

İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir.

Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir. (KK md. 21)

2. Vazgeçme, İade ve Devir

Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarının 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçıları, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23. maddeye göre geri alma hakları da düşer.

(144) TKGM, 2001/10 sayılı Genelge

Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz. Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30. veya 1050 sayılı Muhasebe Umumiye Kanununun 23. maddesine göre işlem yapılır. (KK md. 22)

3. Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22. maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Birinci ve ikinci fıkroda belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçıları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz. (KK. md. 23)

1. Mali Yönü

Bu madde uyarınca kamulaştırılan taşınmazın idare adına tescili için her türlü işleme ilişkin tapu harçları kamulaştırmayı yapan idare harçtan muaf değilse idarece ödenir. Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/a pozisyonu gereğince harç tahsil edilmesi gerekir.

Kanunun 8. maddesindeki satın alma suretiyle kamulaştırma ve 26. maddesindeki trampa kapsamındaki kamulaştırmalarda taşınmaz malikine isabet eden harç da kamulaştırmayı yapan idareden tahsil edilir.

Kısmi kamulaştırma işlemlerinde yapılacak ifraz işlemiinde taşınmazın vergi değerinin

tamamı değil kamulaştırılmak için ifraz edilen parçanın işlem tarihindeki kayıtlı emlak değeri üzerinden hesaplanır.

2942 Sayılı Kanunun 21, 22, 23. maddeleri gereğince idarenin tek taraflı vazgeçmesi, iki tarafın anlaşarak vazgeçmesi ve geri alma hallerinde; idarenin taşınmazı eski sahibine iadesinde ya da mahkemenin bu yöndeki kararının tescilinde (4) Sayılı Tarifenin 13/c maddesi gereğince tashih harcı alınır.

Kamulaştırma TKGM Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü'nün 30.05.2012 tarih 3938 sayılı genel duyurusu gereğince döner sermaye tahsil edilecek işlemlerdendir. Ancak, 6544 sayılı Kanunun 1. maddesi gereği, genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, köy tüzel kişileri kalkınma ajanslarının kanunlarla sayılan görevleri ile ilgili yapılacak tapu işlemlerinden döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez.

ON BİRİNCİ BÖLÜM

SÖZLEŞME İLE
KAZANMA YOLLARI

Hukuki işlem, hukuki bir sonucu elde etmek üzere irade açıklamasında bulunmak demektir.⁽¹⁴⁵⁾

Sözleşme, iki tarafın bir hukuki sonucu elde etmek üzere iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun surette açıklamalarıyla oluşan bir hukuki işlemdir.⁽¹⁴⁶⁾

Resmi şekil, hukuki işlemin yetkili resmi bir makam önünde yapılmasıdır. Hukukumuzda bu makamlar hakim, noter ve tapu memurudur. Bu makamların düzenledikleri senetlere resmi senet denir.⁽¹⁴⁷⁾

TMK'nın 706. maddesinde yer alan, *"taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır"* hükmü ve TK'nın 26. maddesi gereği, mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni hakların devirlerinin geçerli olabilmesi için, bu işlemlerin tapu memuru huzurunda yapılması gerekmektedir.

I. SATIŞ SÖZLEŞMESİ

A. Açıklama

TBK satış sözleşmesini ve türlerini 207 ila 281., özellikle taşınmaz satışını ise 237 ila 246. maddeleri arasında düzenlemiştir.

Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

Satış sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup, sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir adet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler (TBK md. 207).

B. Sözleşmenin Esaslı Unsurları

Bir sözleşmenin esaslı unsurları demek, o sözleşmenin mevcut olabilmesi için mutlak surette bulunması gerekli olan, o sözleşmeye vücut veren, onu ortaya çıkaran unsurlar demektir. Tapu sicili açısından satış sözleşmesinin esaslı unsurları taşınmaz mal, satış bedeli ve anlaşmadır.⁽¹⁴⁸⁾

(145) Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, Borçlar Hukuku, 18.Baskı, İstanbul, Beta, 2012, Sh. 21

(146) Akıntürk, Karaman, a.g.e., Sh. 23

(147) Akıntürk, Karaman, a.g.e., Sh. 43

(148) Akıntürk, Karaman, a.g.e., Sh. 230-231

1. Taşınmaz Mal

Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir (TMK md. 998):

1. Arazi
2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar
3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler

Resmi senette, taşınmazı tanımlayan (taşınmazın mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, var ise bağımsız bölüm numarası, yüzölçümü, hissesi, cinsi, sınırı, tapu kaydının cilt ve sayfa numaraları) ve kısıtlayan hususlara ilişkin bilgilerin (irtifak hakları, taşınmaz yükü, taşınmaz rehni, şerhler, beyanlar) yer alması gerekmektedir.⁽¹⁴⁹⁾

2. Satış Bedeli

Satış bedelinin tespiti taraflara aittir. Tapu müdürlüğünün bu hususa herhangi bir müdahale yetkisi bulunmamaktadır. Tapu müdürlüğü açısından önemli olan, satış harcının hesaplanırken Harçlar Kanununun 63/2. maddesi gereği, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmasıdır.

Bir taşınmaz malın satış bedelini piyasa şartları belirler. Bu nedenle, emlak vergisi değerinin altında alıcı bulan taşınmaz malın satış bedelinin emlak vergisi değerinden düşük gösterilmesi mümkün olup, gösterilen satış değeri üzerinden resmi senedin düzenlenmesi gerekir. Ancak, tapu harçları, emlak vergisi değerinin ilgisince beyan edilmesi veya bu değeri gösteren herhangi bir belgenin (vergi karnesi, tahakkuk fişi, vezne alındısı, emlak vergisi beyannamesi örneği gibi) ibraz edilmesi hallerinde, beyan edilen veya belgede gösterilen değer üzerinden, satış bedelinin emlak vergisi değerinden yüksek olması durumunda ise devir ve iktisap bedeli üzerinden tahsil edilecektir.⁽¹⁵⁰⁾

Ayrıca, 2005/19 sayılı Genelgemizde; “.....tapu harcı, belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değeri esas alınarak hesaplanacaktır. Bu işlemler sırasında mükellefler, emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde, beyan edilen değer tapu harcı tarhiyatına esas alınacaktır.” belirtilmektedir.

Taşınmazın kayıtlı değeri veya emlak vergisi değeri ve/veya taşınmazın devri veya bir hakkın tesis ve devri için taraflar arasında kararlaştırılan bedelin resmi senette gösterilmesi

(149) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, md.7/f-g, R.G. 10.11.2009 / 27402

(150) TKGM, 11.03.1999 tarih ve 074.1-597 sayılı Genel Duyuru

zorunludur.⁽¹⁵¹⁾

48 nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ile talep sahiplerinin beyanı usulü kaldırılıp, kayıtlı değer esas alınacağından, işlem belgelerinin hazırlanmasında (resmi senet, istem belgesi) beyan değeri ile kayıtlı değer arasında fark olması halinde Vergi Usul Kanununa göre cezalı olarak tahsil edileceği uyarısına gerek kalmamıştır.⁽¹⁵²⁾

Satış ve ipotek bedeli birbirinden farklı olabileceğinden, aynı anda gerçekleştirilen satış-ipotek işlemlerinde “satış bedelinin gerçek alım satım bedelinden ve emlak vergi değerinden düşük olmamasının gerektiği, düşük olması halinde ise aradaki farkın Vergi Usul Kanuna göre cezalı olarak alıcı ve satıcıdan tahsil edileceğinin” resmi senette bahsedilmesi gerekmektedir.⁽¹⁵³⁾

Satış bedelinin ödenmesi peşin olabileceği gibi bir vadeye veya taksit de bağlanabilir. İlgililer satış bedelinin tamamen alındığı şeklinde bir beyana veya kanuni ipotek tesisine zorlanamaz. Tespit edilen vade ve şartlar tarafların bildirisi üzerine resmi senede yazılmak suretiyle talepler karşılanır.⁽¹⁵⁴⁾

Ancak, satıcı, satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde kanuni ipotek hakkının tescilini isteyebilir (TMK md. 893/1).

Satış bedelinin para birimi;

TBK'nın 99. maddesi, “Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir.

Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir” hükmündedir.

Bu nedenle, satış bedelinin resmi senette döviz (yabancı para birimi) olarak gösterilmesi mümkün değildir. Bir belgeye dayalı olarak satış bedelinin döviz olarak belirtilmesi halinde, dövizin karşılığı T.C. Ziraat Bankasına resmi yazı ile sorularak, resmi senede Türk Lirası olarak yazılması gerekir.⁽¹⁵⁵⁾

(151) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, md.7/ğ R.G.10.11.2009/27402

(152) TKGM, 26.12.2005 tr. , 2005/19 sayılı Genelge

(153) TKGM, 03.11.2009 tr. , 074/258-4934 sayılı Genel Duyuru

(154) Halil İbrahim Kardeşin, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, 2.Baskı, İzmir, Dizgi,2002, Sh.179

(155) TKGM, 21.03.1996 tr. , 18021/134-1129 sayılı yazısı

3. Anlaşma

Satış sözleşmesinin esaslı unsurlarından sonuncusu, alıcı ile satıcının taşınmaz malın mülkiyetinin satış bedeli karşılığında devredilmesi konusunda anlaşmış olmalarıdır. Diğer bir deyişle satıcı, taşınmaz malın mülkiyetini alıcıya devretmeyi, alıcı da satış bedelini satıcıya ödemeyi karşılıklı olarak yüklenmiş olmalarıdır. Ancak taşınmaz malın mülkiyeti tarafların bu konuda anlaşmış olmalarıyla, yani satış sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte hemen alıcıya geçmiş olmaz. Mülkiyetin alıcıya geçebilmesi için tapu siciline tescil işleminin yapılması gereklidir.(TMK.md.705)⁽¹⁵⁶⁾

Ayrıca, Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinin h,ı ve i bentleri gereği de resmi senette, tarafların işlemlere ilişkin irade beyanları, kanunî yükümlülükleri kabulüne ilişkin açıklamaları, tasarruflı işleme yönelik tescil talebini içeren irade beyanlarının yer alması gerekmektedir.

C. Sözleşmenin Şekli

TBK'nın 237/1, TMK'nın 706/1 ve TK'nın 26. maddesinde belirtildiği üzere, taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için tapu müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resmi senet düzenlenmesi gerekir.

D. Kat Karşılığı Temlik

Kat karşılığı temlik sözleşmesinde, taşınmaz mal maliki taşınmazının belli bir hissesini veya tamamını yapılacak inşaatın kendisine verilecek kısımlara (katlara, bağımsız bölümlere) karşılık müteahhide temlik etmeyi kabul etmekte, müteahhitte temlik alacağı hisseye veya taşınmaza karşılık bedel ödemeyerek, bunun yerine yapacağı inşaatın binanın belli bir kısmını(kat veya bağımsız bölümleri) arsa sahibine vermeyi taahhüt etmektedir.⁽¹⁵⁷⁾

İvazın para yerine villa yapımı olduğunun resmi senette belirtilmesi ve bildirilen değer üzerinden harç tahsil edilmesi mümkündür.⁽¹⁵⁸⁾

Kat karşılığı temlik ile kat karşılığı inşaat hakkı arasındaki farklar şunlardır:⁽¹⁵⁹⁾

Kat karşılığı temlik ile inşaat hakkı aynı şeyler değildir. Aralarında şu farklar vardır:

(156) Akıntürk, Karaman, a.g.e., Sh.231

(157) Gürsel Öcal Dörtgöz, Tapu ve Kadastro ile İlgili Talimatlar ve Yorumlar, Ankara, Birlik Matbaacılık, 2010, Sh.642

(158) TKGM, 19.09.1990 tarih, 18021/19-3855 sayılı yazısı

(159) Dörtgöz, a.g.e., 2010, Sh.643

- 1- Kat karşılığı temlik akdinde taşınmaz malın (genelde arsanın) mülkiyeti temlik edildiği halde inşaat hakkında mülkiyet temlik söz konusu olmayıp, şahsi bir hak tesisi vardır.
- 2- Kat karşılığı temlik tapu müdürlüğünde düzenlenecek resmi senetle yapıldığı halde kat karşılığı inşaat hakkı noterde düzenlenecek bir sözleşme ile doğar.
- 3- Kat karşılığı temlik sonucu arsanın tamamının veya hissesinin mülkiyeti müteahhit adına tescil edildiği halde, kat karşılığı inşaat hakkında mülkiyet arsa sahibinde kalmakta bunun yerine müteahhit lehine kat karşılığı inşaat hakkı bulunduğu tapu kütüğünün şerhler sütununda belirtilmektedir (TST md. 47/c).
- 4- Kat karşılığı temlik, daha çok satış veya trampa ve istisna (yapım) akdinden oluşan karma bir akit olduğu halde, kat karşılığı inşaat hakkı satış vaadi ve istisna akdinin karması bir akittir.

Teminat ipoteği; Müteahhide temlik edilen hisse üzerine, arsa sahibi lehine teminat ipoteği tesis edilmesi mümkündür.⁽¹⁶⁰⁾

Kat karşılığı temlik sözleşmesinin ayrıntıları genelde noterde yapılmaktadır. Noterde yapılmış bir sözleşme varsa tapu müdürlüğünde düzenlenecek resmi senedin içinde noterden düzenlenmiş bu sözleşmenin tarih, sayısı gösterilir. Böyle bir sözleşme yoksa temlik akdinin esaslı unsurları resmi senede yazılır. Yapılacak inşaatın özellikleri ile inşaatın bitiminde oluşacak dükkan ve dairelerin nasıl paylaşılabacağı hususları taraflarca belirlenmiş ise resmi senede yazılır.⁽¹⁶¹⁾

Kat karşılığı temlik akdi için, emlak vergisi değeri üzerinden her iki taraftan, ayrı ayrı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20/a pozisyonu uyarınca tapu harcı alınması gerekmektedir.

Ayrıca, Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce belirlenen tarife göre ücret tahsil edilir.

E. Şartlı Satış

TBK md. 243'de; bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz. Taşınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma koşulunda tescil edilemez ve TST md. 16/2. fıkrasında yer alan, resmi senede, tescili bozucu veya hükümsüz kısıt kayıtları ve şart yazılamaz demektir. Eski BK md. 20 ve yeni TBK md. 26 gereği taraflar bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler. Buna göre; gerçekleşmesi imkansız bir konuyu içermeyen sözleşmedeki şartlar resmi senede yazılarak şartlı satışın yapılması mümkündür. TBK'nın 243. maddesi tescilin belli bir şarta bağlanma halidir.

(160) M.Altuğ İmamoğlu, Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, Sh.471

(161) İmamoğlu, a.g.e., Sh.471

Uygulamada satış işleminin hukuki sebebini oluşturan resmi senet ve resmi senede dayalı tescil aynı anda yapılmaktadır. Resmi senede yevmiye numarası verilmekte ve tescil de aynı yevmiye numarası ile yapıldığı için tescilin şarta bağlı olarak sonraki bir tarihte yapılmasına imkan yoktur. Satış bedelinin ödenmemesi halinde taşınmaz mülkiyetinin kendine geri döneceğini ya da alıcı ipoteğin, devir ve kiraya konu edilemeyeceği yönündeki şartlar resmi senette belirtilemez.⁽¹⁶²⁾

Satış sözleşmesinin sadece objektif esaslı noktaları olan alıcı ve satıcının kimliği, satışın konusu taşınmaz ve satış bedeli dışında taraflar aralarında anlaşma olmasaydı taraflardan birinin sözleşmeyi kabul etmeyeceği hususlardaki sübjektif esaslı noktalar da resmi şekilde belirlenmelidir. Bu da resmi senette yer verilmesi ile mümkündür. Satış sözleşmesine konulan şartlar üzerinde anlaşma olmasaydı, satış sözleşmesi kurulmayacak idiye bu şartlara resmi senette yer verilmelidir. Bu, taşınmaz satışında bir sıhhat şartı olduğu gibi aynı zamanda ispat açısından da önemlidir. Ancak bu şartlar sözleşme serbestisinin sınırlarını belirleyen TBK md. 27' de belirtildiği şekilde; kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ve konusu imkânsız olmamalıdır.⁽¹⁶³⁾

F. İhale İle Satılan Taşınmazın Tescili ve Tescilden Önce Devri

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 20 Mayıs 1986 tarih, E. 5085, K.5884 sayılı kararında İhale Kanununa göre yapılan taşınmaz mal satışlarının ihtiyari satışlardan olduğu ve tapuya tescilinden önce mülkiyet hakkının alıcısına geçmeyeceği açıklanmıştır. Dolayısıyla İhale Kanununa göre yapılan taşınmaz mal satışları cebri icra yoluyla yapılan ihale gibi sonuç doğurmamakta ve tescilden önce ona malik olma imkanını vermemekte, mülkiyet müşteriye tescille geçmektedir.⁽¹⁶⁴⁾

Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün 3.10.1970 gün ve 42280 sayılı yazısında, “Belediyece ihalesi yapılan taşınmaz tapu siciline tescil edilmeden önce ve belediyenin muvafakati ile ihalesi üzerinde kalan şahıs tarafından üçüncü bir şahsa devredildiğine ve buna mani bir hükmünde bulunmadığına göre, emlak alım vergisi, ancak taşınmazın üçüncü şahıs adına tapuya tescili ile doğacağından ihaleye iştirak eden ve adına tescili yapılmadan ihale edilen taşınmazı haricen üçüncü bir şahsa devreden kişinin emlak alım vergisi ile mükellef tutulmaması gerekir.” demekle konuya harç yönünden açıklık getirilmiştir. Bu itibarla 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile yapılan satışlarda cebri müzayede niteliği bulunmadığından mülkiyetin nakli TK'nın 26. maddesi uyarınca düzenlenecek resmi senetle mümkündür. Buna

(162) KARAŞAHİN, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, s.181

(163) KARAŞAHİN, a.g.e. s. 181

(164) KARAŞAHİN, a.g.e. s. 181

göre ihale yoluyla satış işlemi yapılmış taşınmaz malların alıcı adına tescil işlemi yapılmadan ihaleyi yapan idarenin talebi ve ihale olunan kişinin rızası ile ihale edilen taşınmaz mala başka bir şahsın hissedar kılınması veya tamamının devri mümkündür.⁽¹⁶⁵⁾

G. Hisseli Satış

İmar Kanununun 18. maddesinin son fıkrası ve 42. maddesi ile, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planlarına dayalı hisseli satışlara kısıtlamalar getirilmiş ve istisnalar dışında uygulamanın ne şekilde yönlendirileceği TKGM'nin 03.10.1997 tarih 1538 (1997/12) sayılı genelgesi ile duyurulmuştur. İstisnalar arasında sayılan "Veraset yolu ile intikal eden imar şuyulandırmasından doğan, kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselenmeler ile cebri icra yoluyla satış, mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme, daha evvel satılmış hisselerin bölünmeden aynen devri" talepleri tapu müdürlüklerince doğrudan karşılanmaktadır.

Taşınmaz mallar üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış (veya satış vaadi şerhi) taleplerinde, valilik veya belediyelerce parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı yasa kapsamında kaldığının ve yapılacak hisseli satış işleminde bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi halinde, resmi senette hisse satışının yapının devrine yönelik olduğu belirtilmek suretiyle talebin karşılanması, aksi halde reddi,

Ayrıca, imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması,

Bunların dışında, imar planları (Nazım imar planı, uygulama imar planı) kapsamında kalan taşınmaz mallara yönelik gelecek taleplerin, valilik veya belediyeden alınacak görüş doğrultusunda yönlendirilmesi gerekir.

Diğer taraftan, TMK, 688 ve 689. maddeleri gereğince, paylı mülkiyet halinde tasarruf edilen taşınmaz malda, ifrazen taksim yapılmadıkça zeminde hisse ayrımı yapmak suretiyle müstakil yer kullanımı mümkün olmadığı gibi, bir kimsenin aynı taşınmaz malda yeni bir hisse iktisap etmesi halinde de, bu hisseleri ayrı ayrı kullanma olanağı yoktur. Buna göre; kişilerin bir taşınmaz malda mevcut hissesi ile yeni iktisap edecekleri hisselerin veya aynı anda birden fazla kişiden devralacakları hisselerin resen birleştirilerek tapu sicillinin düzenli tutulmasına özen gösterilecektir.

(165) Karaşahin, a.g.e, Sh.181-182

1) Turizm, sanayi ve depolama amaçlı hisseli satışlarda

Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında bu amaca (turizm, sanayi veya depolama) tahsisli olduğunun veya bu amaç doğrultusunda mevzii imar planının yapıldığının ayrıca, istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ve ilgililerince de satışın bu amaca yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde, işlemin hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde belirtilmek suretiyle talebin karşılanması, aksi halde talebin reddi gerekmektedir.

2) Tarımsal amaçlı hisseli satışlar ile

İlgili olarak uygulamanın ne şekilde yönlendirileceği, TKGM'nin 12/06/2014 tarih ve 32294678-010.07.02/34306 sayılı Duyurusu ile duyurulmuştur. Buna göre;

Tarım Arazilerinde Mülkiyeti Aktarıcı İşlem Yapılması

a) Tapu müdürlüklerince doğrudan yapılabilecek işlemler

Devre konu taşınmazın malikinin aynı ilçe sınırları içinde (ilçenin tüm mahalle veköylerini kapsayacak biçimde) müstakil veya hisseli başka bir tarımsal arazisinin olmadığına TAKBİS üzerinden tespit edilmesi durumunda, taşınmazın veya mevcut payın hisselenilmeksizin aynen devrine yönelik istemin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

Malikin tarımsal faaliyetinin terki anlamına gelen aynı ilçe sınırları içindeki (ilçenin tüm mahalle ve köylerini kapsayacak biçimde) tüm tarımsal parsellerinin aynı anda paydaşolan/olmayan bir veya birden fazla gerçek veya tüzel kişilere hisselenilmeksizin mevcut payın aynen devrine yönelik talebinin tasfiye niteliği taşıması nedeniyle, il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

Mirasçılardan anlaşmak suretiyle terekedeki tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazları, 5403 sayılı Kanunun 8/C maddesi gereği, tek mirasçıya, elbirliği mülkiyeti ilkelerine göre aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına, mirasçıların kuracağı limited şirkete veya üçüncü kişiye devir taleplerinin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

İmar Kanununun 27/3 maddesi gereğince, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Bu nedenle köy yerleşik alan sınırları içerisinde olduğu tespit edilen tarımsal nitelikli taşınmazlara ilişkin işlemlerin doğrudan karşılanması gerekir. Köy yerleşik alan sınırları konusunda tereddüt oluşması halinde

durumun kadastro veya il özel idaresi müdürlüğüne soru konusu edilmesigerekmektedir.

Tarım arazisi niteliğindeki Hazine taşınmazları, 5403 sayılı Kanun ile belirlenen büyüklüklerin altında olsa bile hisselendirilerek, pay ve paydaş sayısı artırılmak suretiyle devri mümkündür.

b) Diğer hususların İrdelenmesi

Tapu müdürlüklerince doğrudan karşılanabilecek istemler dışında her türlü talebin il/ilçeğda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine iletilerek alınacak cevabi yazı gereğince işlemlerinyönlendirilmesi gerekmektedir.

ba. Tarım Arazilerinde İntikal/Taksim/Pay Temliki

6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinden önceki ölümlerde;

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan15.05.2014 tarihinden önceki tarihli ölümlerde intikal taleplerinin elbirliği halinde mülkiyet veyapaylı mülkiyet olarak yapılması mümkün olup, intikal işleminden sonra mirasçılar arasında yapılacak olan miras payı temliki, miras taksimi vb. taleplerin kabul edilmesi; mirasçıların üçüncü kişilere olan devir taleplerinin ise 6537 sayılı Kanun uyarınca il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.

15.05.2014 tarihinden önce ölümler nedeniyle tapu sicilinde elbirliği veya paylı mülkiyet olarak intikali yapılmış veya kadastro tespiti nedeniyle tapu sicili kök muris adına veya mirasçıları adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde oluşmuş ise, mirasçıların kendi aralarında yapacakları miras payı temliki, miras taksimi taleplerinin kabul edilmesi, mirasçıların üçüncü kişilere olan devir taleplerinin ise 6537 sayılı Kanun uyarınca il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.

15.05.2014 tarihinden önce ve sonra gerçekleşen birden fazla ölümlü intikal işlemlerinde ise iştirak halinde intikal sonrası Kanun öncesi ölenlerin mirasçıları arasında sadece miras payı temliki yapılabilecek, diğer işlemler için ise il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünden uygunluk görüşü alınacaktır.

6537 sayılı Kanunun yayımı tarihinde (15.05.2014 öncesi gerçekleşen ölümlerde) mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, miras payı temlik ve miras taksim işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümlerine göre tamamlanacağından, 6537 sayılı Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde (15 Mayıs 2016 tarihine kadar) yapılacak bu tür devir işlemleri harçlardan muaftır. (5403 s.K. Geçici md. 5)

6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinden sonraki ölümlerde

Mirasçılarının anlaşmak suretiyle terekedeki tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazları, 5403 sayılı Kanunun 8/C maddesi gereği, tek mirasçıya, elbirliği mülkiyeti ilkelerine göre aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına, mirasçıların kuracağı limited şirkete veya üçüncü kişiye devir taleplerinin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür. Birden fazla ehil mirasçıya devir istemi mevcutsa yeter gelirli tarımsal arazi için uygun büyüklüğün sağlanıp sağlanmadığı hususunun tespiti için durum il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilerek, alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihi ve sonrasında gerçekleşen ölümlerde tarımsal nitelik taşıyan taşınmaz malların (tarla, bağ, bahçe, zeytinlik vb.) intikal taleplerinin elbirliği mülkiyet olarak karşılanması, paylı mülkiyet olarak yapılan intikal taleplerinde ise durumun il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilerek, alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

Mirasçıların yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin mirasçılar harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır. (5403 s. K. md. 8/I)

bb. Tarım Arazilerinde, İpotek Tesisi, Cebri Satış ve Mahkeme Kararlarının İnfazı

6537 sayılı Kanun ile getirilen değişiklik ile, hisseli taşınmazlarda Kanunla belirlenen normun altında kalan payların rehnedilmesi ile ilgili engelleyici hüküm olan 5403 sayılı Kanunun 8. maddesinin son fıkrası kaldırılmış olduğundan tarım arazilerinin rehnedilmesi ile ilgili taleplerin karşılanması gerekmektedir.

6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014 tarihinden) öncesi hisseli tarımsal alanlarda gerçekleştirilerek yürürlükteki mevzuat gereği idaremizce infaz edilemeyen cebri satış kararları ile Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kesinleştirilen cebri satış kararlarının istem gereği doğrudan karşılanması gerekmektedir.

Kesinleşmiş mahkeme kararlarının uygulanması Anayasanın 138. maddesi gereği zorunlu bulunduğundan mahkeme kararı gereği işlem yapılması gerekmektedir.

bc. Tarım Arazilerinde Teknik Nitelikli İşlem Talebi

İfraz, tevhit, cins değişikliği vb. işleme konu taşınmazların imar planında tarımsal amaçlı kullanıma ayrıldığına tespiti halinde taleplerin yürürlükteki mevzuatına uygun

biçimde karşılanması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmazların planda tarımsal alan olarak ayrılması ya da plansız alanda kalması durumunda taşınmazın ifrazı, bölünmesi, ayrılması sonucunu doğuran işlemlerde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin işleme ilişkin uygunluk görüşünün kadastro müdürlükleri tarafından işlem öncesi aranılması, bunun dışında kalan yüzölçümü değişikliği, birleştirme vb. işlemlerde talebin doğrudan karşılanması gerekmektedir.

bd. Tarım Arazileri Üzerinde Yapılacak Diğer Kamulaştırmalar

Tarım arazileri üzerinde yapılacak kamulaştırmalarda 6537 sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan 5403 sayılı Kanunda engelleyici bir hüküm bulunmadığından, her türlü (rızaî veya kazaî) kamulaştırma isteminin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmeksizin karşılanması gerekmektedir.

be. 5403 Sayılı Kanuna Göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca Yapılacak Kamulaştırma ve Toplulaştırma İşlemleri, 3083 Sayılı Kanun Uygulamaları

Asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal araziler Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından toplulaştırılabilir veya kamulaştırılabilir. Bu amaçla yapılan kamulaştırmalar ile satımlara konu olan işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden istisna tutulmuştur. (5403 s. K. md. 17/6)

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulama alanında bulunan taşınmazlarda il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine konunun iletilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

bf. Kadastro Çalışmaları

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra, miras yoluyla intikal edilse dahi, hissedarları arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerden, 5403 sayılı Kanunun 8. maddesine göre yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtüaltı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektarın altında olması durumunda ifrazen taksim talebi, il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin olumlu görüşü alınmadan karşılanmaz. Tarımsal arazi bölünmez büyüklüğünün tespit edilip edilmediği, tespit edilmişse miktarlarının ne olduğu hususu, çalışmalara başlanmadan önce il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine sorulur ve alınan cevaba göre işlem yapılır. 19/7/2005 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde parsel yeter büyüklüğü aranmaz.

15/5/2014 tarihinden sonraki ölümlere dayalı olarak yapılacak tarım arazilerinin intikalleri, tüm mirasçılardan birlikte paylı mülkiyet yapılması yönünde talepleri olsa dahi, elbirliği mülkiyeti şeklinde yapılacağından, il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin olumlu görüşü alınmadan paylı mülkiyete dönüştürülmez ve ifrazen taksimlere yönelik talepler karşılanmaz. 15/5/2014 tarihinden önceki ölümlere dayalı olarak yapılacak intikallerde ise paylı mülkiyet olarak tasarruf edilen tarım arazilerinin paylı mülkiyet olarak tespiti mümkündür.

Cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için, il özel idarelerine/belediyelere, nazım, mevzi, uygulama imar planı gibi imar planı kapsamında kalıp kalmadığı, kalmakta ise planda kullanım amacının tarım dışı olup olmadığının yazılı olarak sorularak alınacak cevabi yazılarda, taşınmazın imar planı kapsamında kaldığı ve planda kullanım amacının tarım dışı olduğunun bildirilmesi halinde yukarıdaki hükümler uygulanmaz.

H. İşlemin Mali Yönü

Taşınmazın beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere, emlak vergisi değeri üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20/a pozisyonu uyarınca tapu harcı alınması gerekmektedir.

Ayrıca, Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce belirlenen tarife göre ücret tahsil edilir.

II. MAL DEĞİŞİM SÖZLEŞMESİ (TRAMPA)

A. Açıklama

Mal değişim sözleşmesi TBK'nın 282 ila 284. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK md. 282).

Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır (TBK md. 283).

B. Sözleşmenin Unsurları

1. Malla bir malın değiştirilmesi

Mal değişim sözleşmesi bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Değiştirilecek mallar taşınır veya taşınmaz mal olabilir. Mal değişim sözleşmesinde, değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir.⁽¹⁶⁶⁾ Mal değişim sözleşmesinin konusunu taşınmazlar oluşturuyorsa, bunlar arasındaki değer eşitliğini ayarlamak, şüphesiz ki trampa edilen malların maliklerine aittir. Tapu müdürünün kendi değer ölçüleriyle böyle bir anlaşmaya müdahale yetkisi yoktur. Bu sebeple akdi yapmaktan çekinmesi de söz konusu değildir.⁽¹⁶⁷⁾

Değer eşitliği için ödenecek bir bedel işlem sırasında peşin ödenmeyecekse, ileride ödenecekse bunun için kanuni ipotek tesis edilebilir.⁽¹⁶⁸⁾

2. Anlaşma

Mal değişim sözleşmesinde tarafların karşılıklı iradeleri uyumuş olmalıdır.

C. Sözleşmenin Şekli

TBK 283. maddesinde, satış sözleşmesine ilişkin hükümlerin, mal değişim sözleşmelerine de uygulanacağı belirtildiğinden, 237. madde ve TK'nın 26. maddesi gereği resmi senet düzenlenmek suretiyle taleplerin karşılanması gerekmektedir.

Karşılıklı değiştirilen mallardan yalnızca biri tapulu taşınmaz olsa bile sözleşme resmi biçimde tapu memurunun düzenlemesi ile yapılmalıdır.⁽¹⁶⁹⁾ Yargıtay da, "tapulu taşınmaza ilişkin satış, bağış ve trampa gibi benzeri işlemlerin tapu müdürlüğü önünde resmi şekilde yapılmayan satış ve devirleri hukuken geçersizdir. TBK'nın 232. maddesi hükmüne göre satım hükümleri trampada da tatbik olunur. TMK'nın 706, TBK'nın 213 ve TK'nın 26. maddesi hükümleri uyarınca, tapulu bir taşınmazın haricen satışı geçersizdir. Harici satışta taraflar ancak verdiklerini geri isteyebilirler demiştir."⁽¹⁷⁰⁾

(166) Gürsel Öcal Dörtgöz, Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri, Ankara, Birlik Matbaacılık, 2008, Sh.168

(167) Galip Esmer, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 6.Baskı, Ankara, Tapu Kadastro Vakfı, 1998, Sh.345

(168) İmamoğlu, a.g.e., Sh.178

(169) Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku; Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2010, Sh. 142,

(170) Yargıtay 8. HD. 23.06.2005, E: 2005/3383, K:2005/4684

Mal değişim sözleşmesine konu olan taşınmazların farklı tapu müdürlüklerinin yetki alanları içerisinde bulunması halinde, TKGM'nin 17.11.1988 tarihli ve 1491 sayılı genelgesinde belirtilmiş olup, 2014/8 sayılı yetki alanı dışında tapu işlemleri genelgesine göre yapılması gerekmektedir.

D. İşlemin Mali Yönü

Taşınmazların karşılıklı olarak trampa edilmesi halinde, tapu harcının bu iki taşınmazdan emlak vergisi değeri yüksek olanı esas alınarak bu değer üzerinden, bu değerden yüksek bir değer bildirilmesi halinde ise bildirilecek değer üzerinden, her iki taşınmaz için de hem alıcıdan hem satıcıdan ayrı ayrı olmak üzere⁽¹⁷¹⁾, Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20/a bendi oranında tapu harcı alınması gerekmektedir.

Ayrıca, Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce belirlenen tarife göre ücret tahsil edilir.

III. BAĞIŞLAMA SÖZLEŞMESİ

A. Açıklama

Bağışlama sözleşmesi TBK'nın 285 ila 298. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın sağlar arası sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Henüz edinilmemiş olan bir haktan feragat etmek veya bir mirası reddetmek, bağışlama değildir. Ahlaki bir ödevin yerine getirilmesi de bağışlama sayılmaz (TBK md. 285)

B. Sözleşmenin Unsurları

1. Kazandırıcı İşlem Olması

Bağışlama sözleşmesi sonucunda bağışlayanın mal varlığında bir azalma, bağışlananın mal varlığında da o oranda bir çoğalma meydana gelir. Bu niteliğinden ötürü, bağışlama bir kazandırıcı işlemdir. Satış sözleşmesine konu olabilen her şey bağışlama sözleşmesine de konu olabilir.⁽¹⁷²⁾

(171) TKGM, 16.08.2012 tarih, 010.07/16-6961 sayılı Genel Duyuru

(172) Akıntürk, Karaman, a.g.e., Sh.255

2. Karşılıksız (İvazsız) Olma

Bağışlama, tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir; zira bağışlama da sadece bağışlayan taraf borç altına girmekte, buna karşılık kendisine bağışlamada bulunulan taraf herhangi bir borç yüklenmemektedir.⁽¹⁷³⁾

3. Bağışlama Sözleşmesi

Bağışlama bir sözleşme olduğu için, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla kurulur. Bağışlama sözleşmesi için; lehine mal bağışlanan kişi bu bağışı kabul etmeli ya da kazandırmayı yapan ile kazandırandan faydalanan arasında anlaşma bulunmadıkça bağışlama tamam olmaz.⁽¹⁷⁴⁾

4. Bağışlama Ehliyeti

a. Bağışlayan açısından

Fiil ehliyetine sahip olan herkes, eşler arasındaki mal rejiminden veya miras hukukundan doğan sınırlamalar saklı kalmak üzere, bağışlama yapabilir (TBK md. 286). Ayırt etme gücüne sahip olan, fakat ergin olmayan ya da kısıtlı bulunan kişiler kendilerine borç yükleyen bir sözleşmeyi ya yasal temsilcilerinin izniyle yapabilirler ya da bu sözleşmeyi onlar adına yasal temsilcileri yapabilir.⁽¹⁷⁵⁾ Bu açıdan bakılırsa önemli bağışlama sınırlı ehliyetsizler ve tam ehliyetsizler için yasak muamelelerden olmaktadır.⁽¹⁷⁶⁾

b. Bağışlanan açısından

Fiil ehliyeti bulunmayan kişi ayırt etme gücüne sahipse, bağışlamayı kabul edebilir. Ancak, bağışlananın yasal temsilcisi bu kişinin bağışlamayı kabulünü yasaklar veya bağışlanılan şeyin geri verilmesini emrederse, bağışlama ortadan kalkar (TBK md. 287).

Mümeyyiz küçük; kanuni temsilcisinin rızasına gerek olmaksızın bağışlamayı kabul beyanında bulunabilir. Ancak mükellefiyet yükleyen bağışlamalarda bağışlanan da bir borç altına gireceğinden kanuni temsilcinin muvafakati bulunmadıkça sözleşme geçerli değildir.⁽¹⁷⁷⁾

(173) Akıntürk, Karaman, a.g.e., Sh.255

(174) Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt:1/1, İstanbul, Vedat Yayınevi, 2008, Sh. 350

(175) Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., Sh. 148

(176) Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri; Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul, Beta, 2012, Sh.166

(177) Tandoğan, a.g.e., Sh. 355

C. Sözleşmenin Şekli

Bağışlama sözü vermenin geçerliliği, bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (TBK md. 288/1).

Ancak, bağışlamanın konusu taşınmaz veya taşınmaza ilişkin bir ayni hak ise, geçerliliği resmi şekilde yapılmış olmasına bağlıdır (TBK md. 288/2). Bu nedenle, TBK'nın 288/2, TMK'nın 706/1 ve TK'nın 26. maddesinde belirtildiği üzere, bağış işlemi için tapu müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resmi senet düzenlenmesi gerekir.

D. Bağışlayana Dönme Şartıyla Bağışlama (Rücu Şartlı Bağış)

Bağışlama, bir koşula bağlanarak yapılabilir (TBK md. 290/1). Bağışlayan, bağışlananın kendisinden önce ölmesi durumunda, bağışlama konusu şeyin kendisine dönmesi koşulunu koyabilir. Bağışlama konusu, taşınmaza veya taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka ilişkin ise, bağışlayana dönme koşulu tapu siciline şerh verilebilir (TBK md. 292).

Bağışlamanın bağlı olduğu rücu şartının şerhi, bağışlama dolayısıyla yapılan sözleşmeden ayrı ve onun dışında bir hakkın konusu değildir. Şerh, bağışta bulunanı, lehine bağış yapılan ve üçüncü şahıslara -bağışlanan taşınmaz üzerinde sonradan hak iktisap edenlere- karşı koruma ve uyarı anlamındadır. Çünkü, rücu şartı, bu şartla bağışlanan taşınmazın el değiştirmesine ve üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına engel değildir. Rücu şartı genel olarak, bağış akdi dolayısıyla tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senette yer almaktadır. Eğer bu şart, resmi senette yer almamış ise sonradan tarafların istem ve iradesiyle bu şartı kabul eden sözleşmenin yapılması gerekmektedir. TST'nin 47/b maddesi, bu sözleşmenin noter tarafından düzenlenmesini öngörmektedir.⁽¹⁷⁸⁾

Hak sahibi rücu şartından her zaman tek taraflı olarak vazgeçebilir. Hak sahibinin talebine istinaden terkin edilir. Hak sahibi (bağışlayan bağışı kabul edenden önce) vefat etmiş ise, bağışı kabul eden veya son kayıt maliki/maliklerinden birinin talebi ve hak sahibinin vefatına ilişkin veraset belgesi veya nüfus kaydının ibrazı halinde, tapu kütüğünün şerhler hanesindeki rücu şartı terkin edilir.⁽¹⁷⁹⁾

Bağışı kabul edenin bağışlayandan önce vefatı halinde, bağışlayan veya mirasçıları tarafından nüfus kaydı veya veraset belgesi ile belgelendirilerek talep edilmesi halinde, talep uyarınca taşınmaz mal tekrar bağışlayan adına tescil edilir. Şayet taşınmaz mal bağışlanan tarafından üçüncü kişilere temlik edilmiş veya sınırlı ayni haklar tesis edilmiş ise, gerek taşınmaz malı temellük eden, gerekse lehine sınırlı ayni hak tesis edilenler söz konusu rücu

(178) Esmer, a.g.e., Sh.378-379

(179) İmamoğlu, a.g.e., Sh.189

şartını bilerek kabul ettiklerinden dolayı bu rücu şartı onları da etkileyecektir. Çünkü rücu şartının tapu siciline şerhi sadece lehine bağış yapılanı değil sonradan o taşınmaz üzerinde aynı bir hak iktisap edenleri de bağlamak içindir. Yani bağışı kabul edenin bağışlayandan önce vefat etmesi halinde, bağışlayanın veya mirasçılarının talebi uyarınca bağışı kabul edenin veya daha sonra devir alanın mülkiyeti ile varsa işlemten sonra tesis edilen sınırlı ayni haklar (ipotek, intifa vs.) terkin edilerek bağışlayan adına tescil edilecektir. Çünkü bu hak (rücu şartı) nedeniyle en geniş yetki sağlayan mülkiyet hakkını terkin edebildiğimize göre sınırlı ayni haklarında terkin edilerek ilgililere TMK'nın 1019. maddesi gereğince bilgi verilmesi gerekir.⁽¹⁸⁰⁾

E. Yüklemeli (Mükellefiyetli) Bağışlama

Bağışlayan bağışlamasına yüklemeler koyabilir. Bağışlayan, sözleşme gereğince bağışlanan tarafından kabul edilmiş olan yüklemelerin yerine getirilmesini isteyebilir. Kamu yararına olarak bağışlamaya konulmuş olan bir yüklemenin yerine getirilmesini isteme yetkisi, bağışlayanın ölümünden sonra, ilgili kamu kurumuna geçer. Bağışlama konusunun değeri, yüklemenin yerine getirilmesi masraflarını karşılamaz ve aşan kısım kendisine ödenmezse bağışlanan, yüklemeyi yerine getirmekten kaçınabilir (TBK md. 291).

Bağışlamanın bağlı bulunduğu kaydın, mameleki bir değer taşımaya gerek yoktur. Hukuka ve ahlaka aykırı olmayan ve yerine getirilmesi mümkün olan yapma ve yapmadan kaçınma, mükellefiyetin konusu olabilir. Örneğin, bağışlanan taşınmaz bir çiftlik ise, ürünlerinden belli bir miktarının çevresindeki çocuk esirgeme kurumuna verilmesinin kabulü, bir mükellefiyet konusudur.⁽¹⁸¹⁾

F. İşlemin Mali Yönü

Taşınmazların ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasında kayıtlı değer üzerinden, Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 4 nolu bendinde belirtilen oranda lehine işlem yapıldan tapu harcı alınması gerekmektedir.

Taşınmaz malların ve sınırlı ayni hakların bağışlanmasından rücularda kayıtlı değer üzerinden, Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 3/b bendinde belirtilen oranda tapu harcı alınması gerekmektedir.

Döner Sermaye İşletme Müdürlüğüne belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Ayrıca, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 19/b maddesi gereği, bağış işleminin tescilinden sonra, en geç 15 gün içinde veraset ve intikal vergisi yönünden, tapu müdürlüğüne vergi dairesine bildirimde bulunulur. Tapu memurları vergi dairesince verilmiş

(180) Karaşahin, a.g.e, Sh.189-190

(181) Esmer, a.g.e., Sh. 379

ilişik kesme belgesi olmaksızın devir ve ferağ işlemi yapamazlar, herhangi bir ayni hak tesis edemezler, aksi halde verginin ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar.⁽¹⁸²⁾

IV.ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİ

A. Açıklama

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi TBK'nın 611 ila 619. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının dahir malvarlığını veya bazı malvarlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği sözleşmedir (TBK md. 611/1).⁽¹⁸³⁾

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile ilgili olarak, doktrinde borçlar hukuku nitelikli ve miras hukuku nitelikli olması yönünde bir ayrıma gidilmekle birlikte, kitabımızda ölünceye kadar bakma sözleşmesi borçlar hukuku açısından irdelenmektedir.

B. Sözleşmenin Unsurları

1. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi İle Tarafların Karşılıklı Olarak Borç Altına Girmeleri

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, taraflarını karşılıklı olarak borç altına sokan bir sözleşmedir. Bu borçlar, bakım borçlusu tarafından ifa edilecek olan bakma ve özen gösterme borcu ile bakım alacaklısının yerine getirmekle yükümlü olduğu mal varlığını veya bir mal varlığı değerini devretme yükümlülüğüdür.⁽¹⁸⁴⁾

Bakım alacaklısının borcu, malı bakım borçlusuna devretmektir. Bakma akdinin konusu taşınmaz ise tescil ile mülkiyeti kesin olarak borçluya geçeceğinden, borçlu alacaklının muvafakatini almadan taşınmaz üzerinde temlik tasarrufla bulunabilir. Bu temlik esnasında resmi senede taşınmazın bakma akdi ile edinildiğinin yazılmasına ve temellik edene kabul ettirilmesine gerek yoktur.⁽¹⁸⁵⁾

2. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Süre Unsuru

Sözleşmenin, bakım alacaklısının hayatı boyunca devam edecek olmasıdır. Kanun, sözleşmenin süresini kendisi belirlemiş, bu konuda taraflara serbestlik tanımamıştır. Bu

(182) TKGM, 01.03.2013 tarih ve 2013/9 sayılı Genelgesi.

(183) 11 Ocak 2011 tarih ve TBK, md. 611/1, RG. 04.02.2011/27836

(184) Alpaslan Akartepe, Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi, 2.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, Sh. 32

(185) TKGM, 27.05.1996 tarih 161/2080 sayılı yazı

bakımdan, eğer taraflar bakım alacaklısının hayatı boyunca değil de belirli bir süre için sözleşmenin devam edeceğini kararlaştırmışlarsa böyle bir durum TBK'nın 611. maddesinde aranan süre unsuru ile bağdaşmayacak ve ortaya çıkan bu sözleşme, ölünceye kadar bakma sözleşme olmayacaktır. Ayrıca, bakım alacaklısının yaşamı süresince bütün ihtiyaçlarının değil de sadece bir kısmının, örneğin sadece hastalandığı zaman tedavi masraflarının karşılanması edim olarak borçlanılmışsa, TBK'nın 611 vd. hükümleri uygulama alanı bulamaz. Benzer şekilde, bakım ve gözetim edimleri yerine aylık olarak belli bir miktar paranın ödenmesinin kararlaştırılması halinde de ölünceye kadar bakma sözleşmesinden bahsedilmesi mümkün olmayacaktır.⁽¹⁸⁶⁾

3. Tarafların Anlaşmaları

Taraflar arasındaki bu anlaşma, bakım borçlusunun bakım ve gözetim edimlerini yerine getirmesi, bakım alacaklısının ise yaşadığı süre boyunca yerine getirilecek olan bu edimler karşılığında, sağlar arası veya ölüme bağlı bir tasarrufla karşı edimini ifa etme yükümlülüğü altına girmesi hususlarını kapsamalıdır.⁽¹⁸⁷⁾

C. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Tarafları

1. Bakım Alacaklısı

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, sadece insana özgü doğal ihtiyaçların karşılanmasına yönelik bir sözleşme olduğu için bakım alacaklısının ancak gerçek kişi olması mümkündür.⁽¹⁸⁸⁾

Ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar, ölünceye kadar bakma sözleşmesini yasal temsilcilerinin rızası ile bizzat kendileri yapabilecekleri gibi, onlar adına yasal temsilcileri de bu sözleşmeyi yapabilirler. Ancak sözleşmenin yapılabilmesi için, vesayet makamı olan sulh hukuk mahkemesinin izninden sonra denetim makamı olan asliye hukuk mahkemesinin de onayının alınması gereklidir.⁽¹⁸⁹⁾

Taşınmazın bakım alacaklısına ait olmasında kesin bir zorunluluk yoktur. Taşınmaz malikinin bir başkasına ölünceye kadar bakılması kaydıyla taşınmazını üçüncü kişilere temlik etmesi mümkündür. Taşınmaz maliki kendisi ile birlikte bir başkasına ölünceye kadar bakılmaları kaydıyla da taşınmazını üçüncü kişilere temlik edebilir.⁽¹⁹⁰⁾

(186) Akartepe, a.g.e., Sh. 35-36

(187) Akartepe, a.g.e., Sh. 36

(188) Akartepe, a.g.e., Sh. 45

(189) Akartepe, a.g.e., Sh. 46-47

(190) TKGM, 26.12.1996 tarih, 166/42-5638 sayılı yazı

Miras payının devrinin bakma akdi ile yapılması mümkündür. Ancak, miras payının bakma akdi ile devrinin miras mukavelesi şeklinde yapılması ve devir konusu miras payı elbirliği halinde olduğundan kanuni ipotek imkanı olmayacaktır. Kanuni ipotek tarafların özellikle bakım alacaklısının iradesine bağlı olduğundan, taraflar elbirliği hali devam ettiği müddetçe kanuni ipotek tesis edilmesinin mümkün olmadığını bilerek talepte bulunmaları halinde istemin karşılanması, noter veya sulh mahkemesince düzenlenmiş sözleşmenin ibraz edilmesi halinde de tescil yetkisi mevcutsa tescilinin yapılması gerekir.⁽¹⁹¹⁾

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde, bakım alacaklısının birden fazla olması mümkündür. Bakım alacaklılarından birisinin ölümü halinde, ölünceye kadar bakma sözleşmesi diğerinin ölümüne kadar devam eder.⁽¹⁹²⁾

2. Bakım Borçlusu

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım ve gözetim edimlerini yerine getirecek taraf olan bakım borçlusunun, bakım alacaklısında olduğu gibi, gerçek kişi olması şart değildir.⁽¹⁹³⁾

Ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlı, bakım borçlusu olarak yasal temsilcilerinin izni, vesayet dairelerinin yani sulh mahkemesinin izni ve asliye mahkemesinin onayı ile ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapılabilir.⁽¹⁹⁴⁾

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde, bakım borçlusunun birden fazla kişi olması da mümkündür. Eğer taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa bakım borçluları, bakım alacaklısına karşı bakım ve gözetim edimlerinin yerine getirilmesi açısından, müteselsilen sorumlu olurlar.⁽¹⁹⁵⁾

D. Kanuni İpotek Hakkı Ve Terkini

Bakım borçlusuna bir taşınmazını devretmiş olan bakım alacaklısı, haklarını güvence altına almak üzere, bu taşınmaz üzerinde satıcı gibi yasal ipotek hakkına sahiptir (TBK md. 613). Yasal ipotek hakkının, mülkiyetin naklini izleyen üç ay içinde tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekir (TMK md. 894).

Bakım alacaklısı yasalarla kendisine tanınan bu ipotek hakkını temlik tarihinden itibaren üç aylık süre içerisinde herkese karşı ileri sürebilirse de, söz konusu hak düşürücü süre geçtikten sonra üçüncü kişilere karşı ipotek hakkını kullanabilmesi tapu siciline tescil ettirmesine

(191) Karasahin, a.g.e, Sh.192

(192) Akartepe, a.g.e., Sh. 53

(193) Akartepe, a.g.e., Sh. 53

(194) Akartepe, a.g.e., Sh. 54-55

(195) Akartepe, a.g.e., Sh. 56-57

bağlıdır. Başka bir anlatımla; bakım alacaklısının, değinilen hak düşürücü süre içerisinde tapuyu tescil ettirmedeği takdirde yasal ipotek hakkını, muvazaalı temlikler dışında üçüncü kişilere karşı kullanmasında yasal bir olanak yoktur.⁽¹⁹⁶⁾

Bakma akdi nedeniyle kanuni ipotek tesis edilmiş ise bakım alacaklısının ölümü halinde (veraset belgesi veya nüfus kaydı ile) belgelendirmek kaydıyla borçlunun talebine istinaden terkin edilir. İpoteğin terkininin alacaklının ölümü nedeniyle yapılmasına rağmen mirasçılarının her hangi bir ivazsız edinimi olmadığından veraset ve intikal vergi ilişkisinin aranmasına gerek yoktur.⁽¹⁹⁷⁾

E. Sözleşmenin Şekli

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, mirasçı atanmasını içermese bile, miras sözleşmesi şeklinde yapılmadıkça geçerli olmaz. Sözleşme, Devletçe tanınmış bir bakım kurumu tarafından yetkili makamların belirlediği koşullara uyularak yapılmışsa, geçerliliği için yazılı şekil yeterlidir (TBK md. 612).

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin miras sözleşmesi şeklinde düzenlenmesi gerektiği TBK m.612'de açıkça belirtilmiştir. Miras sözleşmesinin ise TMK'nın 545. maddesi gereği resmi vasiyetname şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir. Resmi vasiyetname ise, TMK'nın 532. maddesinde belirtildiği üzere, iki tanığın katılmasıyla resmi memur tarafından düzenlenmesi gerekmektedir.

Bakım borçlusunun tüzel kişi olması halinde, sözleşmenin şekli hususunda adi yazılı şekil yeterli olmaktadır. Ancak, sözleşmede bakım borçlusu konumunda olan tüzel kişinin Devlet tarafından tanınmış ve bu konuda yetkilendirilmiş bir kurum olması gerektiği gibi, yetkili merci tarafından onaylanmış şartlara taraflarca uyulmuş olması da gerekir.⁽¹⁹⁸⁾ Bu durumda, ölünceye kadar bakma sözleşmesinin iki tanık huzurunda yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Taraflardan birinin ölünceye kadar bakıp gözetmek koşuluyla, diğerine bir taşınmaz mal temlik amacı ile yapmak istediği sözleşmeleri sulh hakimleri, noterler, tapu sicil muhafızları veya görevlileri yapmaya yetkilidirler.⁽¹⁹⁹⁾

Sözleşme tapu müdürlüğünün dışında sulh hakimi veya noter tarafından düzenlenmiş ise, bakım borçlusuna tescil yetkisinin de verilmiş olması gerekir. Sözleşme tapu müdürlüğü

(196) Yargıtay 1. HD. 24.06.2008 tarih 2008/2122E., 2008/7908K

(197) Karaşahin, a.g.e., Sh.194

(198) Akartepe, a.g.e., Sh. 78

(199) YİBGK, 10.12.1952 tarih, 1952/4E., 1952/5K

dışında, sulh hakimi veya noter tarafından düzenlenmiş ve sözleşmede tescil yetkisi yoksa bakım alacaklısının tescil talebinin alınması gerekir. Sözleşmede bakım borçlusuna tescil yetkisi verilmiş ise bakım alacaklısı ölmüş olsa dahi bakım borçlusunun talebine istinaden tescil yapılır. Sözleşmede tescil yetkisi yoksa ve bakım alacaklısı ölmüş ise, bakım borçlusunun tescil için mahkemeden karar alması gerekir. Sözleşmede bakım borçlusuna, “adına intikalini yaptırmaya, tasarruf etmeye” şeklinde yetki verilmesi tescil yetkisini kapsar.⁽²⁰⁰⁾

F. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinin Sona Ermesi

Ölünceye kadar bakıp gözetme sözleşmelerinde bakım alacaklısının ölümü sözleşmenin sona ermesini gerektirdiği halde bakım borçlusunun ölümü ile sözleşme son bulmaz, bakma ve görüp gözetme borcu bakım borçlusunun mirasçılara intikal eder. Ancak yasa koyucu bakım alacaklısına, isteği dışında, bakım borçlusunun mirasçıları ile birlikte yaşamaya zorlamamak için ölüm tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre içerisinde sözleşmeyi bozma (feshetme) hakkı tanımıştır.⁽²⁰¹⁾

Bakım alacaklısı ile bakım borçlusu yapmış oldukları sözleşmeden daha sonra (anlaşarak) vazgeçmeleri mümkündür. Bu durumda akdin feshi mülkiyeti nakleden akit olması nedeniyle TMK ’nın 706. maddesi ve TK’nın 26. maddesi gereği resmi senet düzenlenerek, hatta akdin tesisinde olduğu gibi feshinde de tanık bulundurulması gerekir.⁽²⁰²⁾

G. İşlemin Mali Yönü

Taşınmazların, ölünceye kadar bakma akdine istinaden, devir ve iktisabında, emlak vergisi değeri üzerinden, Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20/a bendinde belirtilen oranda bakım borçlusu ve bakım alacaklısından ayrı tapu harcı alınması gerekmektedir.

Döner Sermaye İşletme Müdürlüğüne belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Kanuni ipotek tesisi talebinde bulunulması halinde, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ek 1 sayılı tablonun I, A, 3 bendinde belirtilen oranda damga vergisi ve Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 7/a bendinde belirtilen oranda tapu harcı alınması gerekmektedir.

(200) TKGM, 24.12.1996 tarih, 166/41-5569 sayılı yazı

(201) Yargıtay 1.HD. 09.05.2001 tarih, 2001/5097E. 2001/5782K.

(202) Karaşahin, a.g.e, Sh.191

V. ÖMÜR BOYU GELİR SÖZLEŞMESİ

A. Açıklama

Ömür boyu gelir sözleşmesi, gelir borçlusunun gelir alacaklısına, içlerinden birinin veya üçüncü bir kişinin ömrü boyunca belirli dönemsel edimlerde bulunmayı üstlendiği sözleşmedir. Sözleşme, aksine açık bir hüküm yoksa gelir alacaklısının ömrü boyunca yapılmış sayılır. Gelir borçlusunun veya üçüncü bir kişinin ömrüyle sınırlı olarak bağlanmış olan gelir, aksi kararlaştırılmamışsa gelir alacaklısının mirasçısına geçer (TBK md. 607).

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin bir benzeri olan bu sözleşmede, önceden belirlenen ve hayat boyunca ödenmesi gereken bir gelir (irat) karşılığında, bir mal (taşınır, taşınmaz veya hak) temlik edilmektedir.⁽²⁰³⁾

Ömür boyunca gelir sözleşmesinin söz konusu olabilmesi için gelirin, bir insanın yaşamı süresince devrevi aralıklarla ödenmesi esas alınmalıdır. Buna göre, ömür boyu gelir sözleşmesinin konusu, bir gelirdir. Gelirden, düzenli zaman aralıklarıyla tekrarlanan bir edim anlaşılır. Bu edim para olabileceği gibi yiyecek, içecek ve benzeri misli eşyaya ilişkin de olabilir.⁽²⁰⁴⁾

B. Sözleşmenin Şekli

Ömür boyu gelir sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz (TBK md. 608).⁽²⁰⁵⁾

Ancak, ömür boyu gelir sözleşmesinin konusu taşınmaz veya taşınmaza ilişkin bir aynı hak ise, geçerliliği resmi şekilde yapılmış olmasına bağlıdır. Bu nedenle, TMK'nın 706/1 ve TK'nın 26. maddesinde belirtildiği üzere, ömür boyu gelir sözleşmesi için tapu müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resmi senet düzenlenmesi gerekir.

C. İşlemin Mali Yönü

Taşınmazların, ömür boyu gelir sözleşmesine dayanarak devir ve iktisabında, emlak vergisi değeri üzerinden, Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20/a bendinde belirtilen oranda devir eden ve devir alan için ayrı ayrı tapu harcı alınması gerekmektedir.

Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

(203) Dörtgöz, a.g.e., 2008, Sh.180

(204) Karaşahin, a.g.e, Sh.194-195

(205) 11 Ocak 2011 tarih ve TBK, md. 608, RG. 04.02.2011/27836

VI. İRADİ MİRASÇILIK (ÖLÜME BAĞLI TASARRUFLAR)⁽²⁰⁶⁾

Yapılan hukuki işlemler, neticelerini meydana getirdikleri zamana göre ikiye ayrılırlar. Buna göre bazı işlemler; işlemi yapanın sağlığında, diğeri ise ölümden sonra, netice meydana getirir. İradi şekilde meydana gelen ölüme bağlı tasarruflar hükümlerini, o tasarrufu yapanın ölümünden sonra meydana getirir. İşte murisin iradesinden doğan ve neticesi onun ölümüyle meydana gelen mirasçılığa “iradi mirasçılık ya da ölüme bağlı tasarruftan doğan mirasçılık” denir. Neticeleri ölümden sonra meydana geldiği için iradi mirasçılığa “ölüme bağlı tasarruflar” da denir.

Ölüme bağlı tasarruf, maddi ve şekli olmak üzere iki anlamda kullanılır.

A. Şekli Anlamda Ölüme Bağlı Tasarruflar

Hangi tür ölüme bağlı tasarruf olursa olsun bunlar ya vasiyetname ya da miras mukavelesi şeklinde yapılır. Ancak bu iki şekilden birine uyularak ölüme bağlı tasarruflar yapılabilir. İçerikleri farklı olsa da, bu iki şeklin dışında bir ölüme bağlı tasarruf yapılamaz.

1. Vasiyetname

“Murisin, ölümünden sonra geçerli olmak üzere tek taraflı irade beyanı ile yaptığı tasarruftur.”⁽²⁰⁷⁾ Ölüme bağlı tasarrufların en çok başvurulan şeklidir. Tek taraflı bir hukuki işlemdir. Bu nedenle her zaman vasiyetten dönülmesi mümkündür. Muris mahfuz (saklı) hisse kurallarına uyarak bu yolla ölüme bağlı tasarruflarda bulunabilir.

Vasiyetname yapma ehliyeti:

Vasiyetname yapabilmek için, temyiz kudretine sahip olmak ve 15 yaşını bitirmiş olmak yeterlidir.

a. Vasiyetname Çeşitleri

aa. El Yazısı İle Vasiyetname

1. Baştan sonuna kadar murisin el yazısı ile yazılmış olmalıdır. Daktilo veya başka tür makinelerle yazılan vasiyetnameler geçersizdir. El yazısıyla olmak koşuluyla eski yazı ile ve her dilden yazılabilir. Okuma yazma bilmeyenler el yazısıyla vasiyet yapamazlar.

(206) Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü “Hizmetiçi Eğitim Ders Notları”, s.103 vd., Ankara, 2012

(207) Öztan, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara, 2012 s. 547.

2. Vasiyetnameyi yapan (miras bırakan) tarafından vasiyetname, gün ay ve yıl olmak üzere el yazısı ile tarihlendirilmelidir. Tarih atılmazsa tarihi belirlenebilecek belli olay ve günler yazılırsa (örneğin cumhuriyetin ilanı gibi) o vasiyetname geçerli olur.
3. Vasiyetnamenin altı miras bırakan tarafından imzalanmalıdır. Parmak basmak veya mühür kullanmak geçersizdir.
4. Vasiyetname yapma iradesi olmalıdır. Tehdit ve zorla yaptırılan vasiyetnameler geçersizdir. Vasiyetname muhafaza edilmek üzere notere, sulh hakimine veya yetkili memura bırakılabilir. Bazı Yargıtay kararlarında ise bırakılmazsa, hükümsüz olmayacağı hüküm altına alınmıştır.

ab. Resmi Vasiyetname

Resmi vasiyetname iki tanığın katılması ile resmi makamlarca düzenlenir. Bunlar, noterler, Sulh Hakimi veya kanunen görevli makamlardır. Resmi vasiyetname resmi senet niteliğinde olup, düzenlenmesi safhalara ayrılır.

Ön Evre;

1. Vasiyetname ehliyetini taşıyan miras bırakan evvela yetkili memura (noter veya sulh hakimine) son arzularını sözlü veya yazıyla bildirir.
2. Miras bırakan okuma-yazma biliyorsa; resmi memur bu yazılı metni okuması için kendisine verir. Miras bırakan son arzularını belirttiği şekilde uygun bulursa imzalar ve resmi memura geri verir. Resmi memurda tarih koymak suretiyle imzalar.

Son Evre;

1. Birinci evredeki işler bitince miras bırakan iki tanık huzurunda vasiyetnameyi okuduğunu ve arzularına uygun olduğunu bildirir.
2. Bunun üzerine tanıklar (şahitler) bu beyanın huzurlarında olduğunu ve miras bırakanın tasarrufa ehil olduğunu beyan ederler ve beyanlarını imza ederler.

Miras bırakan Okuma Yazma Bilmiyorsa; Miras bırakan tarafından bildirilip de metin haline getirilen yazılı resmi vasiyetnameyi resmi memur iki şahit huzurunda miras bırakana okunur ve okunan bu vasiyetnamenin son arzularına uygun olduğunu miras bırakan tanıklar huzurunda beyan eder.

Bundan sonra şahitler, vasiyetnamenin, yanlarında miras bırakana okunduğunu ve miras bırakanın okunan vasiyetnamenin arzularına uygun olduğunu bildirdiğini ve miras bırakanın de vasiyetname yapmaya ehil olduğunu beyan ederek bu beyanlarını imzalarlar. Tanıklar

burada okuma yazma bilenlerin aksine vasiyetname muhtevasını bilirler.

Resmi Vasiyetname Düzenlenmesine Katılma Yasağı:

Kendilerinde mutlak tanıklığa engel sebepleri bulunan kimseler, resmi memur veya tanık sıfatıyla resmi vasiyet düzenlenmesine katılmışlarsa Türk Medeni Kanunumuzun 558. maddesinin II. fıkrası çerçevesinde şekil noksanlığı sebebiyle vasiyetname bütün olarak iptal edilir.

Kendilerinde nisbî tanıklığa engel sebepleri bulunan kimseler, resmi memur veya tanık sıfatıyla resmi vasiyet düzenlenmesine katılmışlarsa TMK'nın 558. maddesinin 3. fıkrasına göre bütün vasiyetname iptal edilmeyip bu şahıslara ve bütün aileleri efradından birine yapılan teberrular iptal edilir.

Aile efradı ibaresinden NK'nın 76. maddesi çerçevesinde "usul ve fûru, kardeş, karı ve kocasının anlaşılması gerekir.

Resmi vasiyetname düzenlenmesine katılımı mutlak olarak yasak olan kişiler şunlardır:

- Medeni hakları kullanma ehliyeti bulunmayanlar
- Bir ceza mahkemesince kamu hizmetinden yasaklılar
- Okuma yazma bilmeyenler
- Mirasbırakanın eşi
- Mirasbırakanın üstsoy ve altsoy kan hısımları ve bunların eşleri
- Mirasbırakanın kardeşleri ve bunların eşleri

Resmi vasiyetname düzenlenmesine katılımı nisbi olarak yasak olan kişiler şunlardır:

- Miras bırakanın nişanlısı
- Miras bırakanın üçüncü derece dahil olmak üzere bu dereceye kadar nesepten veya sebepten civar hısımları
- Miras bırakanın ücretli adamları
- Mutlak yasaklı olmamakla birlikte, düzenlemeye katılanların kendilerine veya yakınlarına kazandırma yapılmış olanlar.

ac. Sözlü Vasiyetname

Sözlü vasiyet şekline; yakın ölüm tehlikesi, ulaşımın kesilmesi, hastalık, savaş gibi olağanüstü durumlar yüzünden resmi veya el yazılı vasiyetname yapılamıyorsa başvurulabilir.

Sözlü vasiyette miras bırakan son arzularını iki tanık huzurunda beyan eder. Bunlarda miras bırakanın beyanını hemen sulh veya asliye hâkimine bildirirler. Böyle bir vasiyet silah altındaki asker tarafından yapılmışsa teğmen veya daha yüksek rütbeli bir subay, ülke sınırları dışında seyreden bir ulaşım aracında bulunuyorsa, o aracın sorumlu yöneticisi; sağlık kurumlarında tedavi edilmekteyse sağlık kurumunun en yetkili yöneticisi hakim yerine geçer.

1- Yazılı Bildirme; Miras bırakanın son arzuları tanıklardan biri tarafından yazılır, tarih ve mahal koymak suretiyle her ikisi tarafından imzalanarak ilgili makama verilir.

2- Sözlü Şekilde Bildirme; Tanıklar miras bırakanın son arzularını doğrudan doğruya yetkili makama bildirirler ve bu durum bir tutanakla tespit olunur.

Her iki durumda da tanıklar miras bırakanın vasiyete ehil olduğunu bildirir.

Bu vasiyetname istisnai mahiyette bir vasiyetnamedir. Çünkü miras bırakan başka türlü, yani yazılı veya resmi şekilde vasiyetname yapmak imkânına kavuştuktan bir ay sonra, bu şekillerde yenilemezse, sözlü vasiyet geçersiz olur.

b. Vasiyetten Dönme (Cayma)

Vasiyetname tek taraflı bir irade beyanı ile meydana gelen hukuki işlem olduğu için her zaman vasiyetten dönülmesi mümkündür. Ayrıca, vasiyetname miras bırakan tarafından kazaen kaybedildiği gibi başkaları tarafından da kazaen ve kasten kaybedilebilir. Bu durumda aynen ve tamamen tespit edilemez ise hükümsüz olur. Tazminat isteme hakkı saklıdır.

2. Miras Mukavelesi (Sözleşmesi)

Miras Mukavelesi yapma ehliyeti, miras sözleşmesi yapabilmek için ayırt etme gücüne sahip ve ergin olmak, kısıtlı bulunmamak gerekir.

Miras mukavelesinin şekli ;

Miras mukavelesi iki taraflı bir akittir. Bu nedenle tarafların iradeleri karşılıklı ve birbirlerine uygun olmalıdır. Miras mukavelesi; mirasçılar veya üçüncü şahıslar ile muris arasında yapılır. Miras mukavelesi ancak resmi vasiyetname biçiminde yapılabilir. Tarafların her ikisi de resmi memura giderek beyanda bulunurlar ve resmi memur miras mukavelesini düzenleyerek taraflara ve şahitlere imzalatır. Kendisinde gerekli işlemleri yaparak, tarih koyar ve imzalar.

Miras Mukavelesinin sona ermesi ;

TMK'nın 546, 547 ve 548. maddelerinde düzenlenmiştir.

1- Miras sözleşmesi anlaşma ile sona erer. Anlaşma, adi yazılı şekilde de olabilir.

- 2- Tek taraflı bir irade ile sona erebilir. Bunun için lehine ölüme bağlı tasarrufta bulunulan kimse, miras bırakana karşı mirastan ıskatı gerektiren bir harekette bulunmuş olmalıdır.
- 3- Karşılıklı edaların (edimlerin) ifa edilmesi ile miras mukavelesi feshedilebilir.
Örneğin; Bir taraf bir bedel vermeyi diğer tarafta mirastan feragat edeceğini yüklenir. Keza ölünceye kadar bakma akdinde muris bakılmadığını ileri sürerek mukavelenin feshini isteyebilir.
- 4- Miras mukavelesinde mirasçı tayin edilen veya lehine vasiyet yapılan muristen evvel ölürse sona erer.
- 5- Mirasbırakanın yanıltma, aldatma, korkutma veya zorlama etkisi altında yaptığı ölüme bağlı tasarruf geçersizdir. Ancak, mirasbırakan yanıldığını veya aldatıldığını öğrendiği ya da korkutma veya zorlamanın etkisinden kurtulduğu günden başlayarak bir yıl içinde tasarruftan dönmediği takdirde tasarruf geçerli sayılır

B. Maddi Manada Ölüme Bağlı Tasarruflar

İster vasiyetname, isterse de miras mukavelesi şeklinde yapılsın, ölüme bağlı tasarrufların içerikleri, yani konuları birbirinden farklı olabilir.

Örneğin;

1. Şartlı ve mükellefiyetli ölüme bağlı tasarruflar,
2. Mirasçı nasbı (mirasçı tayini),
3. Muayyen maldan tasarruf (belli mal vasiyeti),
4. Alelade ikame (yedek mirasçı tayini),
5. Fevkalâde ikame (art mirasçı tayini),
6. Miras hakkından ıskat,
7. Mirastan feragat (vazgeçme) mukavelesi,
8. Ölüme bağlı tasarruftan rücu (cayma),
9. Vasiyeti tenfiz memuru (vasiyeti yerine getirme görevlisi) tayini gibi külli tasarruflar ile miras hukukuna girmeyen,
10. Vakıf kurma,
11. Evlilik dışı doğan çocuğun tanınması gibi ölüme bağlı tasarruflar yapabilir.

Bütün bu ölüme bağlı tasarruflar ya “vasiyet” ya da “miras mukavelesi” şeklinde yapılır. Bununla beraber vasiyetle miras mukavelesi arasında bazı farklar vardır. Bu farklar şunlardır;

- 1- Vasiyet tek taraflı bir hukuki işlemdir. Miras mukavelesi (sözleşmesi) çok taraflı bir hukuki muameledir. Bu nedenle vasiyetten rücu edilebilir yani cayılabilir. Miras mukavelesi ancak anlaşmakla ortadan kaldırılabilir.
- 2- Vasiyet el yazısı ve resmi şekilde veya sözlü olarak yapılabildiği halde, miras mukavelesi sadece resmi vasiyetname şeklinde yapılabilir.
- 3- Mirasçı tayini, belli mal vasiyeti, ikameler, şartlı ve mükellefiyetli ölüme bağlı tasarruflar, tanıma, miras hakkından ıskat ve mirasın taksimi hem vasiyet hem de miras mukavelesi şeklinde yapıldığı halde, vakıf kurma ve vasiyet görevlisi tayini yalnız vasiyetname şeklinde ve mirastan feragat (mirastan vazgeçme) mukavelesi ile olumlu miras sözleşmesi ise sadece miras mukavelesi(sözleşmesi) şeklinde yapılır.

C. Ölüme Bağlı Tasarrufların Çeşitlerinden Bazı Örnekler

1. Mükellefiyetli Ve Şartlı Ölüme Bağlı Tasarruflar

Vasiyet veya miras mukavelesiyle bazı mükellefiyet ve şartlar ileri sürmek sureti ile ölüme bağlı tasarruflar yapılabilir.

Muris, tasarrufta bulunduğu kimselere bir köprü veya çeşme yahut kütüphane v.s yaptırımlarını mükellefiyet olarak yükleyebilir.

Ölüme bağlı tasarruflar taliki veya infisahı (bozucu) şarta bağlı olarak da yapılabilir. Taliki (geciktirici) şarta örneğin; muris bir kimseyi hukuk tahsili yapmak veya tapulama kursuna girip teknisyen çıkmak suretiyle mirasçı tayin veya muayyen mal vasiyetinde bulunabilir.

İnfisahı (bozucu) şarta örnek: Doktorluğu veya avukatlığı bırakmamak suretiyle mülkiyeti kendisine ait olan bürosunu vasiyet edebilir.

Şart ve mükellefiyetin hiçbir anlamı ve değeri yoksa mahkemece şart iptal edilip, ölüme bağlı tasarruf geçerli sayılır. Ancak şart ve mükellefiyet, kanuna, ahlaka ve adaba aykırı ise, ölüme bağlı tasarruf tümden iptal edilir.

2. Mirasçı nasbı (Tayini)

Miras bırakan ölüme bağlı tasarruf şekillerinden birine uyararak ve tasarruf serbestisi dahilinde malının tamamının veya 1/3, 1/4 ve 1/8 gibi kesirli (şayi ve cüzi) bir oranı için bir kimseyi mirasçı tayin edebilir. Bu işleme mirasçı tayini denir. Tayin edilen kimseye de mansup mirasçı denir. Mirasçı tayini ivazlı (karşılıklı) ise miras mukavelesi şeklinde yapılır. Kanuni mirasçılar gibi mansup (tayin edilmiş) mirasçılarda külli haktır. Bunlarda miras şirketine dahil olurlar. Murisin borçlarından sorumludurlar. Kanuni mirasçısı yoksa mirasın tamamını alırlar.

3. Muayyen Mal Vasiyeti (Muayyen Malda Tasarruf)

Muris bir kimseyi mirasçı tayin etmez fakat ona belli bir malını vermesini ister. Örneğin belli bir yerdeki, mevkideki bir taşınmaz malı ya da kolundaki belli marka altın saatini ölümüne bağlı bir tasarrufla vermesine belli mal vasiyeti veya muayyen malda tasarruf denir. Belli bir malın bırakıldığı kimseye de musaleh (lehine mal vasiyet edilen) denir. Bunlar külli halef değil cüzî haleftirler.

4. Alelade İkame (Yedek Mirasçı Tayini)

Murisin ölümüne bağlı bir tasarrufla mirasçı tayin ettiği kimsenin veya lehine belli mal vasiyet edilenin herhangi bir nedenle (mirasçıların muristen evvel ölmesi veya mirası ret etmeleri) mirasçılık sıfatını kazanamamaları halinde yerine mirasçı tayin etmesine yedek mirasçı denir.

5. Fevkalâde İkame (Art Mirasçı Tayini)

Murisin tayin edilmiş mirasçıyı veya mal vasiyet edilen kimseyi kendilerinin ölümünden sonra veya muayyen müddetin sonunda ölümüne bağlı tasarrufla kendilerine verilen malları başka şahıslara devrini istemesidir. Hukukumuzda şu üç halde yasa gereği fevkalade ikame söz konusu olabilir;

- Koşula bağlanmış ölümüne bağlı tasarruflarda geciktirici koşul varsa, bu gerçekleşinceye kadar yasal mirasçılar mirasçı olacak gerçekleşince ise atanmış mirasçı mirasçı sıfatını kazanacaktır.
- Miras açıldığında mirasçılar arasında cenin varsa o doğana kadar mevcut mirasçılarla arasında fevkalade ikame ilişkisi vardır.
- Ölümüne bağlı tasarrufla kurulan vakıflarda vakıf tüzel kişilik kazanıncaya kadar yasal mirasçılarla vakıf arasında fevkalade ikame ilişkisi vardır.

6. Mirasçılıktan İskat (Çıkarma)

Mirasbırakan, şu durumlarda ölümüne bağlı bir tasarrufla saklı paylı mirasçısını mirasçılıktan çıkarabilir; Mirasçı, mirasbırakana veya mirasbırakanın yakınlarından birine karşı ağır bir suç işlemişse ve mirasçı, mirasbırakana veya mirasbırakanın ailesi üyelerine karşı aile hukukundan doğan yükümlülüklerini önemli ölçüde yerine getirmemişse.

Mirasçılıktan çıkarılan kimse, mirastan pay alamayacağı gibi; tenkis davası da açamaz. Mirasbırakan başka türlü tasarrufla bulunmuş olmadıkça, mirasçılıktan çıkarılan kimsenin miras payı, o kimse mirasbırakandan önce ölmüş gibi, mirasçılıktan çıkarılanın varsa altsoyuna, yoksa miras bırakanın yasal mirasçılara kalır. Mirasçılıktan çıkarılan kimsenin altsoyu, o kimse mirasbırakandan önce ölmüş gibi saklı payını isteyebilir.

Mirasçılıktan çıkarma, mirasbırakan ancak buna ilişkin tasarrufunda çıkarma sebebini belirtmişse geçerlidir. Mirasçılıktan çıkarılan kimse itiraz ederse, belirtilen sebebin varlığını ispat, çıkarmadan yararlanan mirasçıya veya vasiyet alacaklısına düşer. Sebebin varlığı ispat edilememiş veya çıkarma sebebi tasarrufta belirtilmemişse tasarruf, mirasçının saklı payı dışında yerine getirilir; ancak, mirasbırakan bu tasarrufu çıkarma sebebi hakkında düştüğü açık bir yanılma yüzünden yapmışsa, çıkarma geçersiz olur.

Mirasbırakan, hakkında borç ödemedenden aciz belgesi bulunan altsoyunu, saklı payının yarısı için mirasçılıktan çıkarabilir. Ancak, bu yarıyı mirasçılıktan çıkarılanın doğmuş ve doğacak çocuklarına özgülemesi şarttır. Miras açıldığı zaman borç ödemedenden aciz belgesinin hükmü kalmamışsa veya belgenin kapsadığı borç tutarı mirasçılıktan çıkarılanın miras payının yarısını aşmıyorsa, mirasçılıktan çıkarılanın istemi üzerine çıkarma iptal olunur.⁽²⁰⁸⁾

7. Vakıf Kurma

Vakıf kurulması sağılar arasında ve resmi senetle olabildiği gibi ölüme bağılı olarak vasiyetname yolu ile de kurulabilir. Ölüme bağılı tasarrufla vakfın kurulması da mirasçı tayini veya muayyen mal vasiyeti yoluyla olabilir.

Ölüme bağılı tasarruflarla vakıf kurulduğunda vakfa ayrılan mal ve haklar ile vakfın gayesi vakıf ile ilgili vasiyetnamede tespit edilmelidir.

Özgülenen malların mülkiyeti ile haklar, tüzel kişiliğın kazanılması ile vakfa geçer.

Bu şekilde kurulan vakıfların mirasbırakanın borçlarından sorumluluğı, özgülenen mal ve haklarla sınırlıdır.

8. Vasiyeti Tenfiz Memuru (Vasiyet Görevlisi) Tayini

Vasiyeti yerine getirme görevlisi, fiil ehliyetine sahip ve mirasın kanun veya murisin iradesine uygun olarak tasfiyesi için muris tarafından vasiyetname ile görevlendirilen kimsedir.

9. Mirastan Feragat Sözleşmesi (Olumsuz Miras Mukavelesi)

Mirastan feragat mukavelesi, murise ileride mirasçı olabilecek kimselerin mirasçılık hakkından tamamen veya kısmen ve de ivazlı yahut ivazsız olarak vazgeçme sözleşmesidir. Örneğın: murisin biri hastalıklı ve diğeri sıhhatli, hali vakti iyi iki çocuğı varsa hastalıklı olana mirasın kalmasını temin için diğeri ile muris bir mirastan vazgeçme mukavelesi yapabilirler. Bu vazgeçme mukavelesi karşılıklı veya karşılıksız olabilir. Karşılıklı ise sözleşmede aksi öngörölmedikçe, feragat edenin alt soyu için de sonuç doğurur.

Mirastan feragat sözleşmesi de göz önünde bulundurularak verilmiş mirasçılık belgesi ya

(208) Y 2.HD'nin 2010/55 E.-2010/2901 K. (18.02.2010 t.) ve 2007/5238 E.-2007/7109 K.(30.04.2007 t.) sayılı kararları ile YH-GK'nın 2009/2-437 E.-2009/450 K. (21.10.2009 t.) kararları

da Sulh Hukuk Mahkemesince verilmiş mirastan feragat sözleşmesinin hangi mirasçılar lehine ve hisselerinin ne oranda olduğunu gösterir kesinleşmiş mahkeme kararı ibraz edilmediği sürece İdaremizin mirastan feragat sözleşmesi ve mirasçılık belgesine istinaden bu yönde alınmış herhangi bir kesinleşmiş yargı kararı olmaksızın mirasçıları ve hisselerini belirleme yetkisi bulunmadığından, talebe konu feragat sözleşmesi ve bu sözleşmenin taraflara tebliğ edildiğine dair mahkeme kararına dayanılarak intikal işleminin gerçekleştirilmesi mümkün olmayıp, mirastan feragatin varlığının gözetilmek suretiyle tapuda işlem yapılması için yetkili ve görevli yargı organından alınan kesinleşmiş mahkeme kararının ibraz edilmesi gerekmektedir. Ancak talep edilmesi halinde mevcut veraset belgesine istinaden intikal işleminin yapılması mümkündür⁽²⁰⁹⁾.

10. Evlilik Dışı Doğan Çocuğun Tanınması

Evlilik dışında doğmuş ve soybağı, tanıma veya hâkim hükmüyle kurulmuş olanlar, baba yönünden evlilik içi hısımlar gibi mirasçı olurlar.

Tanım, babanın, nüfus memuruna veya mahkemeye yazılı başvurusu ya da resmî senette(noterde) veya vasiyetnamesinde yapacağı beyanla olur.

Tanım beyanında bulunan kimse küçük veya kısıtlı ise, veli veya vasisinin de rızası gereklidir.

Başka bir erkek ile soybağı bulunan çocuk, bu bağ geçersiz kılınmadıkça tanınmaz.

D. Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali Ve Davadaki İptal Süreleri

Murisin ölümüyle mirastan zarara uğrayanlar yapılan ölüme bağlı tasarrufları ortadan kaldırmak için iptal davası açar ya da mahfuz hisse miktarlarını aşıyorsa indirmek için tenkis davası açarlar.

1. Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali

- 1- Tasarruf ehliyetinin bulunmaması (temyiz kudretinin bulunmaması gibi).
- 2- Şekil noksanlığı (Ölüme bağlı tasarrufların vasiyet ve miras mukavelesi şeklinde yapılmamışsa) ölüme bağlı tasarruflar iptal edilebilir.
- 3- Hata, hile, tehdit, korkutma(tehdit-cebir) gibi irade sakatlığı olursa,
- 4- Ölüme bağlı tasarruf kanuna, ahlaka ve adaba aykırı olursa (Yani bir miktar parasını uyuşturucu madde yapımı için vermek, ahlaka aykırı kitaplar basmak için tahsis etmek gibi).

Bu gibi durumlarda yapılan ölüme bağlı tasarruflar iptal edilir.

(209) TKGM, 13/11/2012 tarih ve 103.05/6-9417 sayılı yazı

2. İptal Davası

Ölüme bağlı tasarrufa karşı iptal davası, tasarrufun iptalinde menfaati bulunan mirasçı veya vasiyet alacaklısı tarafından açılabilir.

İptal davası açma hakkı, davacının tasarrufu, iptal sebebini ve kendisinin hak sahibi olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak 1 yıl ve her halde vasiyetnamelerde açılma tarihinin diğer tasarruflarda ise mirasın geçmesi tarihinin üzerinden, iyi niyetli davalılara karşı 10 yıl, iyi niyetli olmayan davalılara karşı 20 yıl geçmekle düşer. Hükümsüzlük, def'i yolu ile her zaman ileri sürülebilir. İptal davasında yetkili mahkeme mirasbırakanın son yerleşim yeri mahkemesidir.

3. Ölüme Bağlı Tasarruflarda, Tasarruf Serbestisinin Sınırı

Kişi hayatında yardıma muhtaç fûruna, ana ve babasına, kardeşlerine karı ya da kocasına nasıl nafaka vermekle yükümlü tutulmuşsa, ölümü anında da bir kısım yakın hısımlarına mal varlığından bir kısmını bırakmaya mecbur tutulmuştur. Her ne kadar kişi tasarruflarında serbest tutulmuşsa da, bu hak sınırsız değildir. Kanun tarafından belirtilen sınırları aşan , aşağıdaki karşılıksız kazandırmalar, ölüme bağlı tasarruflar gibi tenkise tâbidir:

1. Mirasbırakanın, mirasçılık sıfatını kaybeden yasal mirasçıya miras payına mahsuben yapmış olduğu sağlararası kazandırmalar, geri verilmemek kaydıyla altsoyuna malvarlığı devri veya borçtan kurtarma yoluyla yaptığı kazandırmalar ya da alışılmışın dışında verilen çeyiz ve kuruluş sermayesi,
2. Miras haklarının ölümden önce tasfiyesi maksadıyla yapılan kazandırmalar,
3. Mirasbırakanın serbestçe dönme hakkını saklı tutarak yaptığı bağışlamalar ve ölümünden önceki bir yıl içinde âdet üzere verilen hediyeler dışında yapmış olduğu bağışlamalar,
4. Mirasbırakanın saklı pay kurallarını etkisiz kılmak amacıyla yaptığı açık olan kazandırmalar

Muris tarafından ölüme bağlı tasarruflarla başkasına verilmesi Türk Medeni Kanunumuzca izin verilmeyen miras payının bir kısmına **saklı pay**, bu saklı payı alan mirasçılara da **saklı paylı mirasçılar** denir. Yasal miras payı ve saklı paylar birbirinden farklı kavramlardır ve kural olarak saklı paylar yasal miras payından küçüktür.

Arta kalan ve murisin serbestçe tasarruf edebildiği miras kısmına da tasarruf nisabı denir. Tasarruf özgürlüğü terekeden saklı paylar toplamı çıkarıldıktan sonra kalan tereke değeri üzerindeki tasarruf özgürlüğünü ifade eder.

4. Mahfuz Hisseli Mirasçılar İle Mahfuz Hisseleri

Saklı paylı (Mahfuz Hisseli) Mirasçılar;

- 1-Murisin altsoyu,
- 2-Murisin ana ve babası,
- 3-Murisin sağ kalan eşidir.

Türk Medeni Kanunu saklı pay oranlarını şu şekilde belirlemiştir.

- Altsoy için yasal miras payının yarısı,
- Ana babadan her biri için yasal miras payının dörtte biri,
- Sağ kalan eş altsoy veya ana baba zümresi ile birlikte mirasçı ise yasal miras payının tamamı, diğer hallerde yasal miras payının dörtte üçü.

Kardeşlerin saklı payı, 10.05.2007 tarihi itibarı(AYM iptali nedeniyle) ile kaldırılmıştır.

Tasarruf Nisabının Hesaplanması :

Tasarruf nisabı, murisin mal varlığı üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği kısımdır.

Yani terekenin net aktifi mahfuz hisseler toplamı terekenin net aktifi için murisin ölüm günündeki taşınır ve taşınmaz mallarının satış bedelleri ile alacakları hesaplanır. Pasifi içinde murisin borçları, cenaze masrafları, terekeyi mühürlemek ve defterini tutmak için yapılan masraflar ve miras bırakan ile birlikte yaşayan ve onun tarafından bakılan kimselerin üç aylık geçim giderleri hesap edilir. Böylece terekenin pasifi bulunur. Aktifler toplamından pasifler toplam çıkınca da tasarruf nisabının hesaplanmasına esas olan safi tereke elde edilir. Ancak safi terekeye bazı değerler ilave edildikten sonra bulunan değerler esas alınmak suretiyle tasarruf nisabı hesaplanır. (TMK md. 508,509)

5. Tenkis Davası

Saklı paylarının karşılığını alamayan mirasçılar, miras bırakanın tasarruf edebileceği kısmı aşan tasarruflarının tenkisi isteyebilirler. Yani miras bırakan, saklı paylı mirasçılarının saklı paylarına, her hangi bir ölüme bağlı tasarrufla tecavüz ederse, bu mirasçılar tenkis davası açarak tecavüz edilmiş haklarını isteyebilirler.

İstisnai ve bazı şartların gerçekleşmesi halinde saklı paylı mirasçının alacaklıları veya iflas masası da tenkis davası açabilir. Tenkis davası sadece davayı açan açısından sonuçlar doğurur.

TMK'nın 571. maddesine göre; Tenkis davası açma hakkı, mirasçılarının saklı paylarının zedelendiğini öğrendikleri tarihten başlayarak 1 yıl ve herhalde vasiyetnamelerde açılma tarihinin üzerinden 10 yıl geçmekle düşer. Tenkis iddiası, defi yoluyla her zaman ileri sürülebilir.

ON İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ,
KAT İRTİFAKİ,
DEVRE MÜLK



I. KAT MÜLKİYETİ

A. Genel Olarak

634 sayılı KMK ile Kat mülkiyeti ve kat irtifakı düzenlenmiş olup, bu kavramlara 3227 sayılı Kanun ile devre mülk hakkı eklenmiştir.

Genel kural olarak tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından KMK hükümlerince mülkiyet hakkı kurulabileceği gibi yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapı söz konusu ise bu yapının yukarıda belirtilen nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, yine KMK hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

KMK'da geçen çeşitli kavramlar 2 . maddede tanımlanmıştır.

Buna göre;

Kat Mülkiyeti; Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denir.

Kat maliki; Bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyeti hakkına sahip olanlardır.

Ana taşınmaz; Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünüdür.

Ana yapı; Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın yalnız esas yapı kısmıdır.

Bağımsız bölüm; Ana taşınmazın ayrı ayrı başlı başına kullanılmaya elverişli olup, KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.

Eklenti; Bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlerdir.

Ortak yerler; Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerleridir.

Kanunen ortak yer sayılanların dışında, ana taşınmazın hangi bölümlerinin ortak yer sayılacağı sözleşme ile belirtilebilir. Söz konusu belirtmenin yönetim planı ile de yapılabileceğini içeren Yargıtay kararı mevcuttur⁽²¹⁰⁾. Aşağıda yazılı yerler KMK'nın 4. Maddesi gereğince her halde ortak yer sayılır;

- a- Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar

(210) Yargıtay 5. HD., 8.5.1978, 825/3711, OĞUZMAN/SELİÇİ, s.493

ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar;

b- Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c- Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmak için zorunlu olan yerler de ortak yer sayılır.

Kullanma hakkı; Kat maliklerinin, ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları ortak yerler üzerindeki faydalanma haklarıdır.

Kat irtifakı; Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından KMK hükümlerince kurulan irtifak hakkıdır.

Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir. (KMK md. 3)

Kat irtifakı sahibi; Kat irtifakı hakkına sahip olanlardır.

Arsa payı; Arsanın KMK'da yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarıdır.

Sözleşme; Kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulmasına ait resmi senettir (KMK. md. 1-2).

B. Kat Mülkiyetinin Niteliği

Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise bu tarihteki değeri ile orantılı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 . maddeye göre bağımsız bölüm ilavesi hükmü saklıdır.

C. Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölümler

Bağımsız bölüm niteliği ancak binanın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir bölüm teşkil eden kısımları veya bir binanın bütünü için söz konusu olur.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyeti ile ve diğer kat maliklerinin hakları ile bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde eklentiler ve ortak yerlerde kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur (KMK. md.6).

Kanunun 1 . maddesinde başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan bağımsız bölümlerin niteliğine bir sınırlama getirilmemiştir. Nelerin bağımsız bölüm olacağını veya olmayacağını tespiti, projeyi onaylayan yetkili kamu kurum ve kuruluşu (belediye veya valilik) yetkilidir. Bu bakımdan hem bağımsız bölüm, hem eklenti, hem de ortak yer olabilecek nitelikteki depo, garaj vs gibi yerlerin mutlaka bağımsız bölüm veya eklenti olduğunun projede belirtilmesi gerekir. Aksı takdirde, ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerleri ortak yer kabul edilir (KMK md.2/b, md.4).

1. Bağımsız Bölümün Arsa Payı ile Bağlantısı

Kat mülkiyetinde, paylı mülkiyet esaslarına göre ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin değerleri ile oranlı arsa payı ile bütün kat maliklerinin paylı mülkiyetine tabi ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet payı bağımsız bölüm/bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyetine ayrılmaz bir biçimde bağlıdır. Bu kuralın sonucu olarak;

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz,

Ana taşınmazda, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Genel Müdürlüğümüzün 2010/31 Sayılı Ret kararında "söz konusu taşınmazda Ana gayrimenkul'de hissedarların kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat mülkiyeti kurulmamış arsa payı bırakılamayacağından" söz edilmektedir.

Yarg 18.HD 17.11.1997. 1997/9213, 1997/10826 "...bir bağımsız bölümün tapu kaydının iptaline karar verilmesi halinde konu,kamu düzeni ile ilgili bulunduğundan istem olmasa bile bu bağımsız bölüme ait arsa payının diğer bağımsız bölümlere değerleri oranında dağıtılması gerekirken..."

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Ana taşınmazda kat mülkiyetinin kurulmasından önce o taşınmazın kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar (KMK.md.5).

2. Bağımsız Bölümün Eklenti ve Ortak Yerler ile Bağlantısı

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün mülkiyetine bağlanmıştır ve o bölümün maliki, eklentilerinde tek başına maliki olur.

Bir yapıda nelerin eklenti olduğu belediyece tasdikli projede belirtilir(KMK m.12/a) ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir (KMK m.6/2). Bu kaydedilenlerden ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir. Eklentinin hangi bağımsız bölüme özgü olduğu kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi senette veya tescil istem belgesinde belirtilmelidir.

KMK'da sayılan zorunlu ortak yerler ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olsalar bile bunlar kat mülkiyetine konu olamazlar. Örneğin ortak yerlerden olan kapıcı dairesinin bağımsız bölüm olarak nitelendirilemeyeceği ve arsa payı verilemeyeceği yönünde Yargıtay kararı mevcuttur (18. HD. 27.5.1995, 1995/6799 E., 1995/7639 K.).

3. Bağımsız Bölümün Niteliği

Kanunun 1. maddesinde başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan bağımsız bölümlerin niteliğine bir sınırlama getirilmemiş olduğundan, bağımsız bölüm vasıfları sadece daire, dükkan, mağaza, mahzen ve depodan ibaret olmayıp, maddede bahsi geçen "gibi" kelimesinden bu nitelikleri taşıyan yerlerin dolayısıyla belediyece tasdikli projesinde bağımsız bölüm numarası verilip arsa payı ayrılmış olması koşuluyla, başlı başına kullanılmaya elverişli, örneğin tenis kortu gibi bölümlerin bağımsız bölüm olarak tescil edilmesi mümkün görülmektedir.

Nitekim Yargıtay 5 . Hukuk Dairesinin 16 Haziran 1981 gün ve E. 4267 - K. 6861 sayılı kararı ile tenis kortunun dahi bağımsız bölüme konu olabileceğine karar verilmiştir⁽²¹¹⁾.

Taşınmazmalın herkatının ayrı ayrı bağımsız pansiyon olarak kullanılıp kullanılmayacağını

(211) TKGM 15.4.1993 gün 1811/2-1578 sayılı yazısı. TK Dergisi sayı. 13 say. 41.

ilgili belediyeden yazılı olarak sorulması ve belediyece her katın ayrı ayrı bağımsız pansiyon olarak kullanılabileceğinin belirtilmesi halinde, kat irtifakı tesisi için öngörülen tüm belgelerin ibrazından sonra istemin karşılanması mümkündür⁽²¹²⁾. Projelerde bağımsız bölümlerin dükkan, fırın, bakkal, kafeterya v.s gibi olması halinde kat irtifakı kat mülkiyeti kurulma aşamasında niteliklerinin sadece **İŞ YERİ** olarak kurulması ilerde değişik bir vasıfla kullanım amacı değişmesi halinde tekrar bir tashihi gerekmeyecektir.

D. Kat Mülkiyetinin Kurulması

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı iradi olarak resmi senetle ve tapu siciline tescil ile kurulur. Ana taşınmazın tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya bir kaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.

Kat mülkiyetinin tescili tapu müdürlüğüne düzenlenen resmi senet uyarınca veya aşağıdaki fıkra göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsis suretiyle yapılmasını isterse hakim o taşınmazın mülkiyetinin 12. maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir (md. 10).

1. Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması

Kat mülkiyeti iradi olarak resmi senetle veya tescil istem belgesi ve tapu siciline tescil ile kurulur. Kat mülkiyetini kuracak resmi senet taşınmazın maliki veya taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise tüm paydaşların talebi üzerine düzenlenir.

Tapu müdürü veya tapu müdürlüğünde görevli memur talebe ilişkin belgelerin tamam ve usulüne uygun olduğuna ve dilekçeyi verenlerin yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin resmi senedi düzenler (TK md. 26).

Kat mülkiyetine konu taşınmaz malın tamamı bir şahsa ait ise taraf teşkil etmeyeceğinden resmi senet düzenlenmesine gerek yoktur, tescil istem belgesi yeterlidir.

Kat mülkiyetine konu taşınmaz malın maliki birden fazla ancak, bir şahsı vekil tayin etmişlerse, maliklerden biri ile vekilin veya iki vekilin katılımı ile resmi senet düzenlenmesi

(212) TKGM 4.3.1991 gün 1811 / 17-916 sayılı yazısı. TKGM, TK Dergisi sayı. 8 sayfa 15.

gerekir.

Kat mülkiyeti tesisi esnasında bağımsız bölümler malikler arasında taksime de konu ediliyorsa, vekaletnamelerde kat mülkiyeti tesisine ilişkin yetkiye ilaveten taksim veya tefrik yetkisinin de aranması gerekir.

Paydaşlardan birinin, KMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra bağımsız bölüme ilişkin kat mülkiyeti veya kat irtifakı satış vaadi yapmış olması durumunda, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, KMK yürürlüğe girdikten sonra ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmadan önce bağımsız bölüme ilişkin olarak NK'nın 60. maddesi gereğince noterler tarafından düzenleme şeklinde yapılan kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmelerinin geçerli olduğuna karar vermiştir⁽²¹³⁾.

2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Kurulması

Ortak mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilen taşınmazlarda, paylı malikler bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle taşınmazlarının mülkiyetini kat mülkiyetine çevrilmesi konusunda anlayamazlarsa, bağımsız bölümlerin taksimi suretiyle ortaklığın giderilmesini dava edebilirler. Ana yapı kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli ve bağımsız bölümlerin ortaklara hisselerine göre tahsisi mümkün ise; hakimi o taşınmazın mülkiyetinin, 12. maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

Kendisine mahkeme kararı ile bağımsız bölüm tesis edilenlerden her biri kesinleşen mahkeme kararına KMK md. 12/2'de sayılan belgeleri de ekleyerek tapu memuruna başvurunca, memur tıpkı iradi kat mülkiyeti kuruluşundaki işlemleri yaparak taşınmazın mülkiyetini kat mülkiyetine çevirir ve kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölümlere açılan yeni sayfalara kat maliklerinin hakkını tescil eder.

Mahkeme kararı gereğince taşınmazın tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilir. Bu halde tescil için gereken belgelerin de talep eden ortak tarafından ibraz edilmesi icap eder. Belgeler arasında bulunması gereken liste ve yönetim planının bütün maliklerce imzalanması gerektiğinden bu hususun kanun hükmüne uyularak mahkemece dikkate alınması ve Kanunun 12. maddesindeki belgelere dayanılarak karar verilmesi gerekir.

Mahkemece KMK 12. ve müteakip maddelerinde gösterilen belgelerin sonradan taraflarca tamamlanması kaydıyla tasarruf şeklinin kat mülkiyetine çevrilmesine karar verilmesi doğru değildir. 12. maddede belirtilen belgeler tamamlanmadıkça hüküm tesis olunamaz.(6. H.D.

(213) YİBGK. 24.4.1978, 1978/3 E. 1978/4 K.

15.9.1970 E. 3357, K. 3391)⁽²¹⁴⁾

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.11.1969 tarih, 1969/6-499/623 sayılı ve Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2.12.1968 tarih, 5009/6973 ve 10.11.1983 tarih, 10360/11125 sayılı kararlarında da belirtildiği üzere, KMK'nın 12. maddesinde belirtilen belgelerin teminini, tarafların muvafakatlerine bağlı olmayanların hazırlattırılması, tarafların rızası gereken belgelerin hazırlanmasında taraflardan muvafakat etmeyenlerin bulunması halinde ise, (hakimin müdahalesini gerektiren) Kanunun 33. maddesi hükmü doğrultusunda belgelerin tamamlanması, gerektiği takdirde belgelerin tasdiklenmesi ve bu belgeleri karara eklenmesi zorunludur. Aksi halde, mahkeme kararı da olsa, KMK'nın 12. maddesinde belirtilen belgeler karar ekinde bulunmadığı sürece, mahkeme kararına istinaden kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir⁽²¹⁵⁾.

E. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Gerekli Belgeler

Kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgeler KMK'nın 12. maddesinde belirtilmiştir.

KMK'da 23/6/2009 tarihli ve 5912 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile ilk defa kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmasında noter tasdikli liste istenilmesi uygulaması kaldırılmıştır.(Bkz. Genel Müdürlüğümüz tarafından yürürlüğe koyulan 03.08.2009 tarihli ve 1685-2009/14 sayılı Genelge)

1. Mimari Proje

a- Ana taşınmazın (yapı ve yapıların) dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleri açıkça gösterilmesi, (Kanunun 1 . maddesi ile bağımsız bölümlerin niteliğine bir sınırlama getirilmediğinden, hem bağımsız bölüm hem eklenti hem de ortak yer olabilecek nitelikteki depo, garaj vs. gibi yerlerin projede bağımsız bölüm veya eklenti olduğunun mutlaka belirtilmesi gerekir. Bağımsız bölüm veya eklenti olduğu belirtilmemişse ortak yer olarak kabul edilir).

b-Proje müellifi mimar tarafından yapılması,

c- İçinde gösterilenlerin doğruluğunun belediyece (KMK md.12/a) (belediye ye mücavir alanlarında ilgili belediyece, belediye ve mücavir alanlar dışında ise valilikçe tasdik edilmesi⁽²¹⁶⁾,

d- Ana yapının kargır olduğunun projede belirtilmesi / belirlenebilir olması gerekir. Tüm

(214) GÖKNAR Hikmet Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu. Ankara-1991, sayfa 75-107.

(215) TKGM 21.11.1994 gün 1811/47-5156 sayılı yazısı.

(216) TKGM 2009/14 sayılı Genelgeye ek 26/08/2009 tarih ve 074/253-3845 sayılı talimat.

kargır olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz (KMK md.50).

e- Ana taşınmazın maliki veya malikleri tarafından imzalanması(KMK md. 12/a).

Proje malik veya hissedarların tamamının imzasını havi olacaktır. İmzalar projenin boş kısmına veya arkasına alınmalı ve imzanın kime ait olduğu üst kısmında adı ve soyadı yazılarak belirtilmelidir. İmzaların ayrıca notere tasdik ettirilmesine lüzum yoktur. İmzaların hissedarlara ait olmadığı hususunda şüphe varsa o şahsın resmi senetteki imzası ile karşılaştırılmalı başkaca tevsik yoluna gidilmemelidir. Bağımsız bölüm tedavül ettikçe yeni maliklerin bu planı imza etmelerine gerek yoktur⁽²¹⁷⁾.

f- 16.08.2009 tarih ve 26969 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin 6. maddesinin (a) fıkrası uyarınca projede bağımsız bölümlere ait numaraların yazılması gerekir.

Ancak gerek KMK'nın 12. maddesinde gerekse anılan Yönetmeliğin 6. maddesinde bağımsız plandaki blok ve/veya bağımsız bölümlerin numaralandırılmasının ne şekilde yapılacağına (girişten, girişin sağından veya solundan vs) dair bir açıklık bulunmayıp yalnızca "birden başlayıp sıra ile giden numarası belirtilmek" suretiyle bağımsız bölüm numarası verileceği belirtilmektedir.

Kat mülkiyetine geçmek isteyen ve bağımsız bölüm içeren binaların iç kapı numaralarının verilmesi konusunda 31.07.2006 tarih ve 26245 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Adres ve Numaralandırmaya İlişkin Yönetmeliğin 31. maddesinin (a) fıkrasına göre apartmanlarda, bodrum kattan itibaren 1'den başlamak üzere bütün dairelere sıra ile bağımsız numaralar verilir.

28. maddeye göre de site içerisindeki binalara giriş kapısının solundan başlayarak site giriş kapısını takiben ardışık olarak harfli birleşik numaralar verilmiş olması gerekir.

Uygulamada görülen hatalı bağımsız bölüm ve blok numaralandırmalarına ilişkin Genel Müdürlüğümüz 19.09.2011 tarihli ve 1721-2011/3 sayılı Genelgeyi yürürlüğe koymuştur.

Genel inşaat projesinde katlar aynı olsa dahi her katın, bir arsa üzerine münferiden inşa edilen veya edilecek olan her yapının genel inşaat projesinde ayrı ayrı gösterilmesi gerekir. Ancak bir parsel üzerine birden çok münferit veya bitişik olarak inşa edilecek ve her biri bir bağımsız bölümü havi tek katlı yapılar ile dubleks yapılar için ibraz edilecek vaziyet planında, her yapının tipinin ve bağımsız bölüm numaralanılın gösterilmiş olması şartıyla inşa edilmiş

(217) TKGM MÜLGA 1392 sayılı Genelge eki İzahname ve 1397 ve 1398 sayılı Genelgeler

veya edilecek her tip yapı için birer adet genel inşaat projesi alınmak suretiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi mümkündür⁽²¹⁸⁾.

Ayrıca daha önce mimari projesi tapu idaresine teslim edilmek sureti ile üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olan yapılarda;

* Kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dahil hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilmesi,

* Değiştirilen yasa söz konusu işlemin idarece resen gerçekleştirmesini esas aldığı dikkate alınarak bu işlem esnasında herhangi bir şekilde iş sahiplerinden döner sermaye ücreti talep edilmemesi gerekmektedir⁽²¹⁹⁾

2. Vaziyet Planı

Bir arsa üzerinde birden fazla yapılan yapılarda (blok veya münferit), yapıların belediyece tasdikli, binaların arsa içindeki konumu ve diğer binalar ile durumunu gösteren vaziyet planlarının ibrazı zorunludur. Vaziyet planlarında parsel içinde varsa özel yol, yeşil saha, spor alanı, otopark, fosseptik gibi ortak yerlerin parsel içindeki durumunun açıkça gösterilmesi maliklerin hak ve mükellefiyetlerinin bilinmesi itibariyle gereklidir. Onaylı genel inşaat projesinde yukarıdaki bildirişe uygun vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı istemeye gerek yoktur⁽²²⁰⁾.

3. Yönetim Planı

Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına ve birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre Kat Mülkiyet Kanunu 28 . maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı gerekmektedir (KMK md. 12/d). KMK'nın 07.07.2009 tarihli ve 5912 sayılı Kanun ile değişik 14. maddesine göre daha önce kat irtifakı kurulmuş yerlerde kat mülkiyetine geçilebilmesi için ayrıca yönetim planı istenmez(Bkz. Genel Müdürlüğümüz tarafından yürürlüğe koyulan 03.08.2009 tarihli ve 1685-2009/14 sayılı Genelge).

Ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şekli ile yönetime ait diğer hususları düzenleyen, yönetim planının birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliği göz önünde bulundurularak hazırlanmış ve bütün malik ve paydaşlarca imzalanmış olması gerekir.

(218) TKGM 1480 sayılı genelgesi.

(219) TKGM 2009/14 sayılı Genelgeye Ek 26.08.2009 tarihli ve 074/253-3845 sayılı Talimat.

(220) TKGM Mülga 1454 sayılı Genelge.

Bir parsel üzerinde birden çok blok bulunan hallerde, kat malikleri dilerlerse yönetim planının içinde her bloğun özelliğine göre idare tarzını ve masraflara iştirak durumunu gösterir özel bölüm veya maddeler ilave edebileceklerdir.

Ancak parsel üzerinde ne kadar yapı bulunursa bulunsun, tek yönetim planı düzenlenecek ve düzenlenen bu yönetim planında bütün kat maliklerinin imzasının bulunması tapu müdürlüklerince aranacak.

Yönetim planında sadece yapının ve bağımsız bölümlerin kullanım tarzına ait hususlara yer verilir. Kullanım dışında (kat ilavesi hakkı, çeşitli ayni haklar tesisi, devre mülk gibi) doğrudan hak doğurucu madde ve bölümler ilave edilmemesi gerekir⁽²²¹⁾.

Bütün malikler veya yetkili vekillerince imzalanan yönetim planının tarihinin olması ve bu tarihin de bağımsız bölümlerin kütük sayfasının beyanlar hanesine yazılması gerekir. Ayrıca yönetim planındaki değişikliklerde aynı şekilde gösterilir.

4. Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı)

Kat mülkiyetine geçiş için belediyece verilen yapı kullanma izin belgesinin (KMK madde 12/a) tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir⁽²²²⁾.

Belediye ve mücavir alanları dışındaki köy yerleşik alanlarında kat mülkiyetine konu yapılar için yapı kullanma belgesinin valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce) verilmesi gerekir.

Uygulamada genellikle yapı kullanma izni, belediyelerce matbu belge olarak verilmekte ise de belediyece yapı kullanma izin belgesi yerine geçmek üzere gerekli izin verildiğini kanıtlayan resmi yazı varsa bu belgenin kabul edilmesi uygundur⁽²²³⁾.

İmar Kanununun 27. maddesine göre, belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezarlarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmadığından, bu yapılara ilişkin cins değişikliği taleplerinde, inşa edilen yapının yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık

(221) TKGM Mülga 1454 sayılı Genelge.

(222) 2981/3290/3366 sayılı Kanunlar kapsamında kalmamak koşulu ile mülga 6785 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar ve mülga 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanun ile eklenen ek 8 . madde kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edildiğinden bu yapılar kat mülkiyetine dönüştürülürken yapı kullanma izni veya bunun yerine geçecek her hangi bir belge istenmeyecektir. Ancak ilgilisi yapının anılan tarihlerden önce inşa edildiğini belediye veya bayındırlık ve iskan müdürlüklerinden temin edecekleri resmi bir yazı ile tevsik edeceklerdir (TKGM. Gn. 1454-Mülga).

(223) TKGM 2.12.1991 tarih ve 18121/44-4823 sayılı yazısı.

kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü ve yapının bulunduğu köy muhtarlığından izin yazısı aranır.⁽²²⁴⁾

F. Kat Mülkiyetinin Tescili

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, TST'nin 6. maddesinde tapu sicilinin ana sicillerinden biri olarak sayılan kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Kanunda aksine hüküm olmadıkça tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır (KMK md. 11).

Henüz kadastro yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı tapu sicil tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil olunur (KMK md. 11).

Taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmesi için öncelikle kadastro müdürlüğüne hazırlanmış veya kontrol edilmiş değişiklik beyannamesine istinaden cins değişikliği yapılması gerekir. Daha sonra resmi senet düzenlenir.

Resmi senet düzenlendikten sonra kat irtifakı kurulu bir taşınmazda kat mülkiyeti kuruluyor ise kat irtifakının kayıtlı olduğu kütük sayfasındaki mülkiyet hanesine edinme sebebi “kat mülkiyetine çevrilme” olarak tescil, bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir şeklinde beyanlar hanesine belirtme yapılır, doğrudan kat mülkiyeti kuruluyor olması halinde ise ana taşınmazın kütük sayfasındaki mülkiyet hanesine “Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresi yazılarak sayfa irtifak hakkı sütunu hariç kapatılır. Kapatılmayan irtifak hakkı sütununa, kat mülkiyetine geçildikten sonra ana taşınmazın leh ve aleyhinde tesis edilecek irtifak hakları kaydedilmeye devam olunur ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmesi için öncelikle kadastro müdürlüğüne hazırlanmış veya kontrol edilmiş değişiklik beyannamesine istinaden cins değişikliği yapılması gerekir. Daha sonra resmi senet düzenlenir.

Kat irtifakı kurulu bir taşınmazda kat mülkiyeti kuruluyor ise hem kat irtifakının kayıtlı olduğu ana taşınmazdaki kütük sayfasının beyanlar hanesine, hem de bağımsız bölümün tescil edilmiş olduğu kat mülkiyeti kütüğündeki beyanlar hanesine “bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresinin yazılması gerekmektedir.

Doğrudan kat mülkiyeti kuruluyor olması halinde ise ana taşınmazın kütük sayfasındaki ilk boş mülkiyet hanesine “Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresi yazılarak sayfa irtifak hakkı sütunu hariç kapatılır. Kapatılmayan irtifak hakkı sütununa, kat mülkiyetine geçildikten sonra ana taşınmazın leh ve aleyhinde tesis edilecek irtifak hakları kaydedilmeye

(224) TKGM 16.03.2010 tarih ve 2010/4 sayılı Talebe bağlı olarak yapılan değişik işlemleri hakkında genelge.

devam olunur ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Ayrıca bağımsız bölümün tescil edileceği kat mülkiyetindeki müstakil sayfasında ise maliklerin edinme nedeni “Kat Mülkiyeti” veya “Kat Mülkiyeti Tesisi” şeklinde gösterilmelidir.

Böylelikle kat mülkiyeti kütüklerinde tescilli bulunan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ana taşınmazın vasfı ne olursa olsun, üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup olmadığının anlaşılması ve herhangi bir hataya sebebiyet verilmemesi sağlanır. Şöyleki: Kat mülkiyeti kütüğüne bakıldığında taşınmazda kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğunun kabulü için ya malikin edinme sebebinin “Kat Mülkiyeti Tesisi”, “Kat Mülkiyetine Çevirme” (KMÇ) gibi kat mülkiyeti olduğunu gösterir bir ibare veya bağımsız bölümün beyanlar hanesinde “Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresinin mevcut olması gerekmekte olup, ana taşınmazın vasfına bakılarak kat mülkiyetli olup olmadığına karar vermek yanlış sonuçlar doğuracaktır. Keza vasfı arsa olmamasına rağmen üzerine kat irtifakı kurulu bulunan taşınmazlar mevcuttur⁽²²⁵⁾.

Tapu Sicil Tüzüğü’nün 11. maddesi uyarınca kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya yazılan ve bağımsız mülkiyete konu olan her bir bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütükteki pafta, ada, parsel, cilt ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütük sayfasına da bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki cilt ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle kütükler arasında bağlantı sağlanır. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

Kat malikine, ana taşınmazın tapu senedinden başka, istem halinde 12. maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir (KMK madde 13).

Proje Değişikliği Yapılması Durumunda;

Ana taşınmazın ortak yerlerinde bir değişiklik veya KMK’nın 19. ve 23. maddeleri gereği müsaade alınması mecburi kılınmış veya 24. Madde gereği yasaklanmış bir onarım veya tadilat niteliğinde olmaması şartı ile bir veya birkaç bağımsız bölümde proje tadilatı yapılması halinde, proje tadilatının ana yapıya zarar verecek nitelikte olmadığına belediyece yazılı olarak bildirilmesi ve dış cephede değişiklik olmaması halinde, tüm maliklerin muvafakatini almaya gerek olmadan ilgili bağımsız bölüm malikinin talebine istinaden, talep yevmiye ye alınarak tadilat projesi ile önceki proje irtibatlandırılıp, projenin başlangıç kısmına ve tadilat yapılan bağımsız bölüm sayfasının beyanlar hanesine “proje tadilatı yapılmıştır...tarih ...yev.” şeklinde belirtme yapılarak dosyasında saklanması gerekir.

(225) TKGM, 12/03/2004 tarih ve 1246 sayılı Duyuru

G. Kat Mülkiyetinde Özellik Arzeden Hususlar

1. Apart Otel'de Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Tesis

KMK'nın 5711 sayılı Kanun ile değişik 10. maddesine göre, kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin tapu müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir⁽²²⁶⁾

2. Toplu Yapılar

Toplu yapılara ilişkin hususlar, KMK'ya 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun ile eklenen 66. ve 74. maddeler arasında düzenlenmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (eski Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) tarafından, toplu yapılarda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgelere ve tapu müdürlüklerinde yapılacak işlemlerin usul ve esaslarını belirlemek amacı ile 16.8.2009 (RG. 26969) tarihinde yayımlanan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik yürürlüğe konulmuştur.

a. Kavram

14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle KMK'ya eklenen 66. madde ve devamı maddelerde toplu yapılara ilişkin özel bir düzenleme getirilmiştir. KMK 66. maddesine göre toplu yapı; bir veya birden fazla imar parseli üzerinde resmi makamlarca onaylı, belirli bir yerleşim planına uygun olarak yapılmış veya yapılacak, ortak yararlanılan altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleri bulunan ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantısı dolayısıyla ortak bir yönetime ihtiyaç gösteren birden çok yapıyı ifade etmektedir⁽²²⁷⁾.

Toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde kurulmuşsa, imar parselleri birbirine bitişik veya komşu olması gerekir. Yerleşim projesine göre üzerinde toplu yapı kurulmuş ikiden fazla parsel varsa ortak altyapı, yer, tesis veya hizmetlerden yararlanan ve fakat birbirine bitişik olmayan parseller komşu parsel olarak nitelendirilmelidir⁽²²⁸⁾.

Kanun koyucu, üzerinde toplu yapı kurulan veya kurulacak olan parseller arasında kalan bir imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park ve otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu

(226) TKGM, 2008/1 sayılı Genelge, 2013/6 Genelge

(227) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, İstanbul 2011, s. 73.

(228) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, İstanbul 2011, s. 74.

şartın aranmayacağını ifade etmektedir. Böylece üzerinde toplu yapı kurulan veya kurulacak olan parseller arasında sayılan yerler mevcutsa, bunların, bitişiklik şartı gerçekleşmedi diye söz konusu parseller üzerinde toplu yapı sistemi kurulmasına engel olmayacağı kabul edilmiştir⁽²²⁹⁾.

b. Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulması

Bir veya birden fazla parsel üzerinde inşa edilen yapının toplu yapı niteliğinde ve kapsamında sayılabilmesi için mutlaka onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanacak vaziyet planı ve projelerinin düzenlenmesi gereklidir. Vaziyet planında inşa edilen veya edilecek toplu yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri gösterilir (KMK. md. 68). Üzerinde toplu yapılar inşa edilecek imar parseli veya parselleri üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için vaziyet planı veya projelerinin tapuya ibrazı şarttır⁽²³⁰⁾ (KMK. md. 12 ve 14).

Toplu yapılarda kat mülkiyeti rejimine geçilebilmesi için diğer belgeler yanında, yapı kullanma izni belgesinin alınmış olması gerekir (KMK. md. 12).

Kat irtifakı tesis edilmiş toplu yapılarda, tamamlanan yapılar için kısmi kat mülkiyeti tesis edilmesi kabul edilmektedir.

Birden fazla bağımsız bölümün mevcut olduğu blok tipi yapılarda, bir veya birkaç bloğun tamamlandığına ilişkin yapı kullanma izni belgesinin ibrazı halinde ilgili bloklar için kat mülkiyeti kurulur. Toplu yapı, tek bağımsız bölümlü yapılardan oluşuyorsa, tamamlanan bağımsız bölüm veya bölümlerin yapı kullanma izni belgelerinin ibrazı halinde ilgili bağımsız bölüm veya bölümler kat mülkiyetine çevrilir⁽²³¹⁾.

KMK'nın 67. maddesine göre; toplu yapı kapsamında olup bütünüyle bu kapsamdaki bölümlerin ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parseller veya bağımsız bölümler, mülkiyet sütununa tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Faydalanan parseller veya bağımsız bölümlerin sayfasında beyanlar hanesinde ortak yer olarak tahsis edilen parsel veya bağımsız bölümler numaraları ile gösterilir⁽²³²⁾.

c. Toplu Yapılarda Yönetime İlişkin Hususlar

Toplu yapılarda tek bir yönetim planı düzenlenmesi kabul edilerek yönetim birliği

(229) a.g.e, s. 74.

(230) a.g.e, s. 74.

(231) TKGM, 2008/1 sayılı Genelge

(232) TKGM, 2008/1 sayılı Genelge

sağlanmak istenmiştir (KMK. m. 70). Toplu yapı yönetim planı, toplu yapı kapsamında yer alan bağımsız bölüm maliklerinin tümünü bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir.

Genel Müdürlüğümüzün 2013/32 Sayılı Ret Kararında söz konusu vakada bağımsız bölümlerin site yönetimine tescili talep edilmekte olup, site yönetiminin tüzel kişiliği bulunmaması sebebiyle ret kararı verildiği görülmektedir.

d. Toplu Yapılarda Kurullar

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu: Toplu yapı kapsamında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kuruldur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu: Blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşan kuruldur. Toplu yapı yönetim planında öngörülmüş olması şartı ile toplu yapı kat malikleri kurulu görev ve yetkilerini, toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabilir.

Blok Kat Malikleri Kurulu: Aynı blok içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kuruldur.

Ada Kat Malikleri Kurulu: Toplu yapının birden fazla imar adası üzerinde kurulmuş olması halinde, aynı ada içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kuruldur.

Ada Temsilciler Kurulu: Her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Yönetim planında bu konuda bir düzenlemenin yapılmış olması şartı ile ada kat malikleri kurulu görev ve yetkilerini ada temsilciler kuruluna bırakabilir.

3. Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm Numaralarının Düzeltilmesi

Ülkemiz genelinde dikey veya yatay kat irtifaklı/kat mülkiyetli yapıların; fiili durumları ile tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan mimarî projesindeki bağımsız bölüm numaraları veya vaziyet planında gösterilen blokların blok numaralarının zaman zaman farklılıklar gösterdiği görülmektedir. Tapu ve Kadastro Teşkilatının aslî görevi olan tapu sicillerinin Türk Medenî Kanununun öngördüğü şekilde düzenli olarak tutulması ve korunması görevinin tam olarak yerine getirilmesinde yaşanan bu tür sorunların aşılması amacı ile TKGM tarafından 19.09.2011 tarih ve 2011/3 sayılı Genelge çıkarılmıştır.

a. Kadastro Müdürlüklerince veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarınca Düzenlenecek Rapor ile Başvuru

Genelge uyarınca kadastro müdürlüklerince veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca düzenlenecek raporun ibraz edilmesi halinde düzeltmeye konu taşınmazın;

- a) Blok numarasında (veya adında) veya hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için,
- b) Yaygın kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için,
- c) Blok numarası dışında sadece bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde ise, ana taşınmazın tamamı için veya blok bazında, teknik rapor hazırlanarak talebin karşılanması gerekir.

Uyumsuzluğun rapora bağlanması için ilgililer tarafından öncelikle kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosuna başvuru yapılır.

Kadastro müdürlüğünce veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından düzenlenentechnik rapor, taşınmaz belediye veya belediye mücavir alan sınırları içinde ise belediye başkanlığı tarafından, belediye veya belediye mücavir alan sınırları dışında ise, il özel idaresi tarafından onanır.

Düzeltilme işlemi sonucu, mimari inşaat projesinde/vaziyet planında blok veya bağımsız bölüm **numaraları dışında** herhangi bir değişiklik yapılamaz.

Düzenlenen raporun belediye/il özel idaresince onanmasından sonra; bağımsız bölüm veya blok numaraları ile fiili durum arasında uyumsuzluk olduğu hususunda, kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından bir üst yazı ile hatalı bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde belirtme yapılması için tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulur.

b. Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlem

Kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından yapılan bildirim üzerine tapu müdürlüğünce, "... tarihli rapora göre; bu bağımsız bölümün/bloğun projede belirlenen bağımsız bölüm numarası/blok numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur." şeklinde ... tarih ... yevmiye numarası ile beyanlar bölümüne belirtme yapılır.

Ayrıca, yapılan bu işlemin sonucundan KMK'nın 35/f bendi ve 38. maddesi uyarınca, ilgililerine tebligat yapılması için kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından tespit edilen yöneticiye; yöneticinin tespit edilememesi halinde ise, TMK'nın

1019. maddesi uyarınca tapu müdürlüğünce ilgililerine tebligat yapılır.

Düzeltilme işlemine konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynı veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat aranır. (Noterden imzası onaylanmak suretiyle alınacak muvafakatname kabul edilir.)

Blok düzeltmelerinde tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; "Vaziyet planında/mimari projede blok değişikliği yapılmıştır. ... Tarih ... Yevmiye" şeklinde belirtme yapılmalıdır. Vaziyet planı veya projedeki eski blok numarası kırmızı renkli mürekkepli kalemle çizilerek yenisi yazılmak suretiyle tarih ve yevmiye numarası belirtilmeli ve düzeltilen kısma maliklerin imzası alınmalıdır.

Bağımsız bölümler arasında yapılan düzeltmeler de tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; "Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. ... Tarih ... Yevmiye" şeklinde belirtme yapılmalıdır. Mimari projedeki ilgili bağımsız bölüm numaraları kırmızı renkli mürekkepli kalemle çizilerek yenisi yazılmak suretiyle tarih ve yevmiye numarası belirtilmeli ve düzeltilen kısma maliklerin imzası alınmalıdır.

Mimari proje/vaziyet planında yapılan düzeltme işleminin tarih ve yevmiye numarası ile, bu genelgenin A/4. maddesi gereğince beyanlar bölümüne yapılan belirtme de terkin edilir.

Düzeltilme raporu gereğince, blok veya bağımsız bölüm numaralarında değişiklik yapıldıktan sonra aynı yönde gelecek ikinci düzeltme isteminin yargı kararıyla karşılanması gerekir.

İşlemden sonra, düzeltmeye esas raporun bir sureti belediye veya il özel idaresine gönderilir.

c. Belediye veya İl Özel İdaresi Tarafından Düzenlenen Blok veya Bağımsız Bölüm Numaraları Düzeltmiş Projenin İbraz Edilmesi

- a- Tüm kat maliklerinin talebiyle; KMK'nın 12. ve 68. maddeleri uyarınca; söz konusu bağımsız bölüm numaralarında mevcut hatayı düzelten yetkili kurum tarafından onaylanmış vaziyet planı/mimari projenin ibraz edilmesi ve işlemin sonuçlandırılması için tüm kat maliklerinin talebi ve imzası gerekir.
- b- Kat malikleri kurulu kararına istinaden yöneticinin talebiyle; KMK'nın 12. ve 68. maddeleri uyarınca; söz konusu bağımsız bölüm numaralarında mevcut hatayı düzelten yetkili kurum tarafından onaylanmış vaziyet planı/mimari proje ve tüm kat maliklerinin oybirliği ile alınmış düzeltmeye ve işlemin yönetici tarafından yapılabileceğine ilişkin noter tasdikli kat malikleri kurul kararının ibraz edilmesi halinde yöneticinin talebi ve imzası gerekir.

Ayrıca, tescil istem belgesinde; “ ibraz edilen kat malikleri kurul kararındaki imzaların tam ve eksiksiz olarak kat maliki veya vekiline ait olduğunun ve talep edilen işlemde doğan sorumluluğun yöneticiye ait olduğunun belirtilmesi” gerekmektedir. Diğer taraftan, kat malikleri kurul kararındaki malik isimleri tapu müdürlüğünce kontrol edilmelidir.

Düzeltmeye konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynî veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat aranır.

Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlem;

Düzeltilme işlemine esas mimari inşaat projesinin/vaziyet planının blok veya bağımsız bölüm numaraları dışında herhangi bir değişiklik içermemesi gerekir.

İstem, tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle, yöneticinin veya tüm bağımsız bölüm maliklerinin bizzat veya temsilcisinin talebi ya da muvafakati (Düzeltilme istemlerinde, noterden verilen kat malikinin kimlik ve taşınmaz bilgilerini içerir muvafakat kabul edilir.) alındıktan sonra düzeltme işlemi olarak yevmiye defterine kayıt edilerek;

Tapu kütüğünün beyanlar bölümüne; “Vaziyet planında/mimari projede blok değişikliği yapılmıştır. ... Tarih ... Yevmiye” veya “Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. ... Tarih ... Yevmiye” şeklinde belirtme yapılmalı ve düzeltmeye esas yeni proje dosyasında saklanmalı, ayrıca eski vaziyet planı ve mimari projenin ön sayfasına, “İşbu projenin blok/bağımsız bölüm numaraları ... tarihli yeni düzenlenmiş vaziyet planı/mimari proje ile değiştirilmiştir. ... Tarih ... yevmiye” şeklinde kırmızı mürekkepli kalemle şerh düşülmesi gerekmektedir.

d. İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanununun Tapu ve Kadastro Harçlarının yer aldığı (4) sayılı tarifesinin 13/c pozisyonu gereği işlem başına harç ve Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce belirlenen döner sermaye ücreti tapu müdürlüğünce tahsil edilir.

Ayrıca, Genelgenin A bölümüne göre, lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından, lisanslı büroların çalışmaya başlamadığı yerlerde ise kadastro müdürlüğü tarafından rapor hazırlanmış ise, idarece belirlenen ücret tahsil edilir.

Yönetim Planı Değişikliği Yapılması Durumunda;

Ana taşınmaz, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır(KMK md.27).

Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin

alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, ana taşınmazın yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu Kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şart olmakla birlikte, Kanun, bu çoğunluğun sağlanma usul ve esasları hakkında bir düzenleme getirmemiştir. Tapu müdürlüğüne başvuru sırasında, siteyi temsile yetkili kişilerce, yönetim planı değişikliğine ilişkin yeter çoğunlukta bağımsız bölüm malikinin kabulünün sağlandığını gösterir, bağımsız bölüm maliklerinin imzalı kabul beyanları ibraz edildikten sonra, bu kabulün sağlanma biçimi, toplantının usulüne uygun yapıp yapılmadığı, bağımsız bölüm maliklerinin kabul beyanlarını içeren listelerdeki imzaların bu şahıslara ait olup olmadığının denetimi birimlerimizin görev alanına girmemektedir. Bu konular ile ilgili kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların denetimi makamı KMK'nın 33. maddesine göre yargı mercileridir⁽²³³⁾.

Örnek olarak Genel Müdürlüğümüz tarafından oyunu vekil eli ile kullananların durumu ile ilgili verilen 26/05/2004 tarih ve 2068 sayılı talimatta konu; "Kat malikinin kendisi kat malikleri kuruluna şahsen katılmak zorunda değildir. Dışarıdan veya ortaklardan birine vekalet vererek kendisini kurulda temsil ettirebilir. Temsile ilişkin vekaletin resmi şekilde yapılacağına dair KMK'nın 31. maddesinde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Vekalet verenin yöneticiye veya kat malikleri kuruluna hitaben vekil tayin ettiği şahsı bildiren imzalı bir yazı göndermesi yeterlidir. Yönetim planı değişikliği talebinde bulunan yöneticinin yönetim planındaki imzaların kat maliklerine veya yetkili vekillerine ait olduğu hususunda beyanın başvuru istem belgesinde belirtilip, imzalanması halinde yönetim planı değişikliği talebinin karşılanmasında sakınca bulunmamaktadır." şeklinde izah edilmiştir.

Toplu yapılarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 07/07/2009 tarih ve 5912 sayılı Kanun ile eklenen geçici 2. maddeye göre; 5912 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 07/07/2009 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının KMK hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik taleplerinde, değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması ve yeni yönetim planında mevcut kat maliklerinin imzaları bulunması halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki eski yönetim planının tarih ve yevmiyesi terkin edilerek yeni yönetim planının tarih ve yevmiyesi alınmak sureti ile düzeltme işlemi yapılması gerekmektedir⁽²³⁴⁾.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ile onların külli ve cüz'i

(233) TKGM, Tapu Dairesi Başkanlığı 14.11.2011 tarihli ve 2012/83 sayılı bozma kararı

(234) TKGM, 03.08.2009 tarihli ve 1685-2009/14 sayılı Genelge

halefleri, yönetici ve denetçiler için bağlayıcı niteliktedir.

Yönetim planının ve ondan sonrada yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır (KMK md.28).

Kat maliklerinin en az beşte dördünün oyu ile alınmış yönetim planı değişikliğini içeren kararın yönetici veya yönetici yoksa kat maliklerinden biri tarafından tasdikli bir örneğinin ibraz edilerek değişikliğin tapu sicilinde gösterilmesinin istenmesi halinde, değişikliğe ilişkin karar ve talebe istinaden bağımsız bölümlerin sayfalarının beyanlar hanesinde "yönetim planı değişiklik tarihi .../... /..." şeklinde gösterilir ve değişikliğe ilişkin karar ve istem evrakı mevcut yönetim planına eklenir.

Mali yönden Harçlar Kanunu 13/c bendine göre; (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde her bir işlem için harç tahsil edilmesi gerekmektedir.

6083 sayılı Kanunun 8. maddesi gereğince döner sermaye hizmet bedeli alınması gereken işlemler tespit edilmiş olup KMK'nın 28 ve 70. maddeleri gereğince yönetim planı değişikliğinin beyanlar hanesine tescili talebinde döner sermaye ücreti tahsil ettirilmesi gerekir.

H. Kat Maliklerinin Hakları Ve Borçları

Kat maliklerinin hakları ve borçları, KMK'nın 15, 16 ve 18-26. Maddelerinde düzenlenmiş olup, kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu Kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartı ile TMK'nın maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler(KMK. md. 15).

1. Kat Maliklerinin Hakları

a. Bağımsız Bölümler Üzerindeki Haklar

Malik kendi bağımsız bölümü üzerinde her türlü borçlandırıci ve tasarrufi işlemi yapabilir. Ancak kat maliki kendi bağımsız bölümü üzerinde diğer kat maliklerinin hakları ile bağdaşmayan irtifak hakları kuramayacağı gibi ana taşınmazın ortaklığın giderilmesi davasına konu olabilmesi de mümkün değildir. Diğer bağımsız bölümlerin satılması halinde, kat maliklerinin kanuni şufa hakkı da bulunmaz (KMK. mMd.7/1).

Genel Müdürlüğümüzün 2013/32 sayılı ret kararında bağımsız bölümün ortak alana çevrilmesinden bahsedilmektedir.

b. Ortak Yerler Üzerindeki Haklar

Kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar (KMK. md. 16).

Ortak yerlerin kullanımı yönetim planı ile bir veya bir kaç bağımsız bölüme bırakılmış olabilir.

Yönetim plânına konulacak hükümlerle bazı kat maliklerinin ortak yerlerden, örneğin apartman bahçesinden münhasıran yararlanacağı düzenlenerek, diğer kat maliklerinin buradan yararlanmasının engellenip engellenemeyeceği tartışmalı bir konudur. 5. HD. 4.3.1971 tarih ve 1634 E. ve 2043 sayılı kararı ile (Arcak, s. 302). Yönetim plânına konan hükümlerle ortak yerlerden yararlanma hakkı önlenemeyeceğini kabul etmiş. 31.5.1982 tarih ve 5476 E, 5580 K. syl. kararıyla aksi bir çözümü benimsemiştir. (Arcak, s. 316). (ERTAŞ, s.430).

Terasın son kat malikine, bahçenin dükkana bırakılması gibi.

Her kat maliki, kendisinin ortak yerlerden yararlanmasını engelleyen kat maliki ve şahıslara karşı, müdahalenin men'i davası açabilir (KMK. md. 33, TMK. md. 683). Ayrıca ortak yerlerin kullanılması hususundaki şikâyetlerini kat malikleri, kat malikleri kuruluna götürebilir, kat malikleri kurul kararlarına karşı da aşağıda anlatıldığı gibi, sulh hukuk mahkemesine itiraz edebilir (KMK. md. 33).

c. Giderlerin Teminatı - Kanuni İpotek Hakkı

Borcu mahkeme kararı ile tespit edilen ve bu borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemi ile diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tesis edilir (KMK. md. 22).

d. Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devrini Talep Hakkı

Kat maliklerinden biri kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesi hakimden isteyebilirler. KMK'nın 25. maddesinin 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla değişik ikinci fıkrasına göre davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar.

2. Kat Maliklerinin Borçları

a. Yasak İşler

Kat malikleri, KMK 24/l' e göre sicildeki niteliği ne olursa olsun, ana taşınmazın, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, hastane, dispensar, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi sağlık müesseselerini kesinlikle açamaz. Burada sayılan sağlık müesseseleri tahdidi değildir. Bu müesseselere benzer müesseselerin de tapu kütüğünde işyeri veya mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde, yürütülmesi mümkün değildir. Ancak klinik, poliklinik niteliğinde olmayan, doktor muayenahaneleri bu yasağın dışında tutulmuştur. KMK 24/l hükmü emredicidir. Kat maliklerinin aksine sözleşme yapmaları, yönetim plânına hüküm koymaları mümkün değildir⁽²³⁵⁾.

b. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği İle Yapabileceği İşler

Ana taşınmazın, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, klüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basım evi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oy birliğiyle vereceği kararla açılabilir.

1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır(Ek fıkra: 13/2/2011-6111/194 md.).

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilir (KMK. md.24).

Tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün, herkesin girip çıktığı emlak komisyoncusu, noter, sendika merkezi, dernek merkezi, işyeri olarak kullanılması için, kat malikleri kurulunun oybirliği ile kararına ihtiyaç vardır⁽²³⁶⁾.

Eğer bir bağımsız bölüm sicilde dükkân veya herhangi bir şekilde işyeri olarak gösterilmişse artık, KMK md. 24 hükmü uygulanmaz⁽²³⁷⁾.

(235) ERTAŞ, Eşya Hukuku, İzmir 2011, s.432.

(236) Bkz. 5. HD. 3.3.1980 (YKD. 1980, 991); 28.6.1974, (YKD. 1979, 1283); 16.1.1981 (YKD. 1981, 978); **Aybay**, s. 125; 5. HD. 24.6.1985 (YKD. 1985, 1624, sy. 11).

(237) 5. HD. 21.5.1979 (YKD. 1979, 947 "Tapuda işyeri olarak gözüken bağımsız bölüm bar olarak da kullanılabilir"); 18. HD.

Kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerin md. 24/2'de sayılan faaliyetler için kullanılabilmesi, kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği karara bağlı tutulmuştur⁽²³⁸⁾. Kat malikleri kuruluna, tüm kat malikleri katılmalı ve karar bunların oybirliği ile verilmiş olmalıdır⁽²³⁹⁾. Böyle olmakla birlikte bu hükümlere uyulup ulyulmadığının denetimi konusunda TKGM Tapu Dairesi Başkanlığının; bağımsız bölüm maliklerinin imzalı kabul beyanları ibraz edilmesi sonrasında, bu kabulün sağlanma biçiminin, toplantının usulüne uygun yapıp yapılmadığının, bağımsız bölüm maliklerinin kabul beyanlarını içeren listelerdeki imzaların bu şahıslara ait olup olmadığının denetiminin birimlerimizin görev alanına girmediği, bu konular ile ilgili kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların denetimi makamının KMK'nın 33. maddesine göre yargı mercileri olduğu yönünde görüşü bulunmaktadır.

Bkz. Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 14.11.2012 tarih ve 2012/83 sayılı BOZMA kararı.

Ana taşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri de ancak bütün kat maliklerinin oy birliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir (KMK. md.45).

c. Ana Taşınmazın Bakım ve Korunması

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana taşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. (KMK md. 19) Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. (KMK. md. 19/2) (Bu konuda ayrıca bkz. 2981 syl. İmar Affı K. 3290 syl. K. la değişik 16. m.).

KMK'nın 19. maddesinin 2. fıkrasının 2814 sayılı Kanunla değişik hükmüne göre kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin tavan, taban veya duvar ile bağlantılı yerlerinde, sadece

23.10.1995 (YKD. 1996, 257, sy. 2).

(238) ERTAŞ, Eşya Hukuku, İzmir 2011, s.434.

(239) 5. HD. 21.3.1973 ve 28.12.1973, (Arcak, s. 591, 592) "oybirliğini sağlamak içini vermeyen kat malikleri hakkında hâkimin müdahalesi talep olunabilir".

ilgili bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızasıyla, kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar vermeyen ek tesis, onarım ve değişiklikler yapabilir.

Ancak belirtmek gerekir ki, bir kat maliki bu yolla ana yapının dış görünüşünü değiştiremez. Örneğin bitişik kat maliklerinin rızası olsa dahi bağımsız bölümüne yeni pencereler açamaz, onaylı inşaat plânı dışına çıkamaz⁽²⁴⁰⁾.

Ortak yerlerde kat maliklerince yapılan değişiklik ve ilaveler, ana yapıya zarar verebilecek nitelikte ise veya inşaat plânına ve imar mevzuatına aykırı ise (2981 syl. İmar Affı Kanunu hükümleri saklı kalmak üzere), kat maliklerinin bunlara muvafakat vermiş olmasının geçerliliği yoktur⁽²⁴¹⁾. Bu sebeple bu tür değişiklik ve ilâveye muvafakat etmiş kat malikinin, daha sonra eski hale getirme talebinde bulunması mümkündür (KMK. md. 33)⁽²⁴²⁾.

İ. Bağımsız Bölümlere İlişkin Tasarruflar

1. Eklentinin Devri veya Bir Bağımsız Bölümden Ayrılıp Diğer Bir Bağımsız Bölüme Bağlanması

Kanunun 6. maddesi gereğince bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan depo ve benzeri eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılacağı ve bağımsız bölümün başkasına devri halinde eklentilerinde kendiliğinden devredilmiş olacağı hüküm altına alınmıştır. Bu itibarla ana taşınmazda kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilirken bağımsız bölümlerden birisine tahsis edilen eklentinin daha sonra aynı taşınmazda diğer bir bağımsız bölüme devri mümkün değildir. Ancak, eklentinin bir bağımsız bölümden ayrılıp bir diğerine bağlanması tüm kat maliklerinin muvafakati ve tadilat projesinin belediyece onanması koşuluyla yahut kat irtifakı veya kat mülkiyetinin terkini ile yeniden istenilen şekilde kurulması ile mümkün olabilir⁽²⁴³⁾. Diğer taraftan bu konu ile ilgili olarak TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 12/01/1993 tarih 189 sayılı ve 25/10/2002 tarih 3638 sayılı yazıları ile "....her iki bağımsız bölümün veya bağımsız bölümlerin malikinin aynı kişi olması diğer maliklerin haklarını etkiler bir durumun bulunmaması ve talep doğrultusunda tanzim edilen tadilat projesinin ilgili belediyece onanmış olması nedenleriyle arsa paylarında değişiklik yapılmaksızın talebin karşılanmasında sakınca görülmemektedir" şeklinde bir kararı mevcuttur

(240) Bkz. 5. HD. 4.2.1972, (Arcak, s. 378), 18.5.1981, (Arcak, s. 430).

(241) Bkz. HGK. 28.1.1976, (Arcak, s. 399).

(242) ERTAŞ, Eşya Hukuku, İzmir 2011, s.436.

(243) TKGM 1.1.1999 tarih ve 6 sayılı onama kararı.

2. Bağımsız Bölüm İlavesi

Ana taşınmazın üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarda veya arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında (kütükte mesken olan bağımsız bölümün, mesken dışında fırın, dükkan, vs olarak kullanılması) yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

- a- Kat malikleri kurulunun buna oy birliğiyle karar vermesi,
- b- Ana taşınmazın bu inşaatın sonra alacağı duruma göre yapılan yeni ilavelerde dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oy birliğiyle tespit edilmesi,
- c- İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru (müdüğü) huzurunda yapılacak resmi senetle, 14. maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun ana taşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve ana taşınmazın kapanan eski kütük sayfası ile 13. madde hükmüne göre bağlantı sağlanması şarttır.

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri resmi senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir(KMK. md. 44)

3. Bağımsız Bölümün Ayrılması

a. Kat Malikinin Talebi ile Ayrılma

Bağımsız bölümün ayrılması için belediyece onaylı tadilat projesi ve yeni oluşan bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesi ile birlikte bu tadilat projesi üzerinde yeni bağımsız bölümlerin arsa paylarının gösterilmesi gerekir.

Bağımsız bölümün birden çok parçalara ayrılması sonucu ana yapının dış yüzeyinde ve ortak yerlerinde değişiklik yapılmasını (örneğin kapı açılması gibi) gerektiren bir durumun bulunmaması halinde; diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati aranmaksızın, sadece tadilat projesi ve yeni oluşan bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesi alınması yeterlidir. Aksi halde, tüm maliklerin muvafakati ile birlikte, tasdikli tadilat projesi ve ilave bağımsız bölümlere ait iskan raporunun ibrazı gerekir⁽²⁴⁴⁾.

(244) TKGM. 23.12.1993 tarih 1812/89-5611 sayılı talimat.

TKGM Tapu Dairesi Başkanlığının 14/05/2014 tarih ve 21781 sayılı yazısında kat irtifaklı taşınmazda bağımsız bölüm üzerinde yapılacak ifraz işleminde tadilat projesi ile bu işlem için yenilenen yapı ruhsatının yeterli olacağı belirtilmiştir.

b. Mahkeme Kararı ile Ayrılma

Mahkemece yaptırılan tadilat projesine göre, yeni bağımsız bölümlere ait arsa paylarının kararda gösterilmiş olması ve arsa paylarında bir değişme olmaması halinde, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatleri alınmadan bağımsız bölümün ifrazı yapılabilir⁽²⁴⁵⁾.

4. Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi

Genel Müdürlüğümüzün konuya ilişkin olarak vermiş olduğu talimata göre; Kanunun 19. maddesinin 2. fıkrası gereğince, belediyeden alınacak tadilat projesinde kat irtifaklı büro vasıflı (9,10 ve 11 nolu) bağımsız bölümlerin mesken olarak tasdik edilmesi halinde, sadece tevhit edilecek bağımsız bölüm malikinin talebine istinaden (kat maliklerinin tamamının muvafakati aranmadan) bürolara ait arsa payları tevhit edilerek, yeni bir bağımsız bölüm listesine gerek olmaksızın, bağımsız bölüm numarasına (9,10, 11) yazılmak suretiyle ve yönetim planı değişikliği yapılmaksızın tapu kütüğündeki vasfının “mesken” olarak tashih edilmesi mümkündür⁽²⁴⁶⁾. Ayrıca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilen taşınmaz mallarda imar tescili hakkında Yargıtay kararları mevcuttur⁽²⁴⁷⁾.

j. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

Bir taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti, maliklerin rızaları ya da ana taşınmazın yok olması veya kamulaştırılması ile sona erer.

Ana taşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

1. Kat Maliklerinin Rızaları ile Sona Erme

Bağımsız bölümlerin birden çok maliki varsa, tüm maliklerin kat mülkiyetinin sona ermesi hususunda talepte bulunması lazımdır (KMK.md.46/2). Bağımsız bölümlerin arsa paylarına

(245) TKGM. 20.8.1999 tarih ve 1812/181-1350 sayılı talimat.

(246) TKGM. 30.3.1992 tarih ve 1812/34-1335 sayılı talimat.

(247) Bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilen taşınmaz mallarda imar tescili hakkında kararı (9. 11. 1979 gün E. 1977 / 5 - 1118, K. 1979 / 13 50).

göre, kat mülkiyeti sona erince, her malike paylı mülkiyet hükümlerine göre mülkiyet hakkı tesis edilir (KMK. md.46/2). Eski ve yeni kütük kayıtları arasında sayfa numaraları işaretlenerek bağlantı kurulur. Kat mülkiyeti kurulduktan sonra, ana taşınmazın niteliğinde meydana gelen değişiklikler de yeni sicil kaydına işlenir.

Bağımsız bölümler üzerindeki sınırlı aynî haklar veya şerh edilmiş haklar varsa bu hak sahiplerinin rızaları olmadıkça, kat mülkiyeti, adi mülkiyete çevrilmez (KMK. 46. m./3. f.). Ancak bu hakların sahipleri haklarının yalnızca borçluya ait mülkiyet payının veya hakkın niteliğine göre bütün ortak maliklerin paylarına aktarılmasını kabul ederlerse, bu hak sicilden silinmeksizin, adi mülkiyet taşınmazdaki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur (KMK md. 46/4).

2. Kat Mülkiyetinin Maliklerin Rızası Dışında Sona Ermesi

Ana taşınmazın arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Ana taşınmaz kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir (KMK md.46).

Deprem, toprak kayması sel gibi afetler sebebiyle ana taşınmaz arsası ile birlikte tamamen yok olmuşsa, mülkiyeti sona erer. (TMK md. 717) Bu halde hem ana taşınmazın hem de bütün bağımsız bölümlerin sayfalan kapatılarak, kapatma sebebi beyanlar hanelerinde belirtilir.

Ana taşınmazın tamamı kamulaştırılmış ve kamulaştırma nedeni terkine tabi yerlerden ise, hem ana - taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin kütük sayfalarının beyanlar hanesinde kapatma nedeni belirtilmek suretiyle terkin edilir.

3. Taşınmazın Tamamen veya Kısmen Harap Olması

Ana yapının tümü harap olmuşsa, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının beyanlar hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü

yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o taşınmaz ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harap olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

II. KAT İRTİFAKI

A. Kavram Ve Niteliği

Kat İrtifakı, paylı maliklere diğer paydaşlardan aralarındaki sözleşmeye uygun bir binanın inşa edilmesi ve kat mülkiyetine çevrilmesini talep yetkisi veren bir irtifak hakkıdır (KMK md. 2/c). Bu hak, KMK'daki hükümler uyarınca paylı mülkiyet paylarına bağlı inşaat yapma borcuna ait ve diğer paylara bağlı talep hakkından ibaret olduğu için eşyaya bağlı bir borç niteliğindedir⁽²⁴⁸⁾.

B. Kuruluşu

1. Genel Olarak

Kat irtifakı da kat mülkiyeti gibi resmi senet düzenlenmesi ve tapu siciline tescil ile doğar. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya

(248) OĞUZMAN/SELİÇİ, Eşya Hukuku, İstanbul 1997, s.480.

kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler (KMK md. 13). Noterlerin bu hususta yetkileri yoktur⁽²⁴⁹⁾.

KMK'ya göre kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana taşınmazın bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur (KMK md. 3/2). Arsa payı tahsis edilmemiş bağımsız bölüm veya hiçbir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş arsa payı kalamaz.

KMK'nın 14. maddesinde; bir arsa üzerinde kurulacak kat irtifaklarının ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payının, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulacağı ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentilerinin kütüğün beyanlar hanesinde belirtileceği hükme bağlanmakla birlikte, Genel Müdürlüğümüzün 29.01.2008 tarihli ve 1651-2008/1 sayılı Genelgesinde beyanlar hanesine yapılacak kayıt ile ilgili olarak; "...5711 sayılı Kanunun 4 . maddesiyle, KMK'nın 11. maddesinde yapılan değişiklikle, kat irtifaklarının da kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceği hükmü getirilmiştir. Bu nedenle, kat irtifakı tesisinde tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda ve beyanlar hanesinde her hangi bir tescil yapılmaksızın, kat irtifakı doğrudan kat mülkiyeti kütüğünde tesis edilecek, ana taşınmaza ait tapu kütüğü sayfasında ise mülkiyet sütununun son boş satırı ile beyanlar hanesinde 'Kat irtifakı tesis edilmiştir.' ibaresi tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılacak ve ana taşınmaz ile kat mülkiyeti kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanacaktır..." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olan kat irtifakı, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilebileceği gibi bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir (KMK md. 3/3).

2. Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin Gerekli Belgeler

a- KMK'nın 23.6.2009 tarihli ve 5912 sayılı Kanunla değişik 14. maddesi uyarınca, henüz üzerinde yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde ilk defa kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilebilmesi için;

Arsa malikinin veya bütün paydaşlarının talebi ile birlikte,

KMK'nın 12. maddesinin (a) bendine uygun olarak düzenlemiş mimari projenin,

(249) Yarg. 1. HD., 7.10.1974, 8878/7067, OĞUZMAN/SELİÇİ, s. 481.

Aynı maddenin (b) bendindeki yönetim planının⁽²⁵⁰⁾ tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir⁽²⁵¹⁾.

b- KMK'nın 14/3. maddesine göre, yapının tamamlanmasından sonra önceden kat irtifakı kurulmuş iken, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12. maddede yazılı belgelere dayalı olarak, kat mülkiyetine geçilebilmesi için;

Kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yetkili idarenin yazısı ile birlikte,

Yapı kullanım izin belgesinin tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir⁽²⁵²⁾.

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'in 5/1 maddesinde "toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli olan yapı ruhsatı bulunması gerekir"⁽²⁵³⁾denilmektedir.

3. Kat İrtifakı Kurulması İşlemine İlişkin Diğer Hususlar

Üzerinde kat irtifakı kurulacak taşınmazın niteliğinin tarla, bahçe, zeytinli tarla vs. olması kat irtifakı tesisine engel değildir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve bu Kanuna istinaden alınan Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerdeki parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Önemli olan genel inşaat projesinin belediye veya valilikçe tasdik edilmesidir⁽²⁵⁴⁾.

Birden fazla malikli bir taşınmazda, malik veya malikler kendilerini temsilen vekil tayin edebilirler. Bu durumda maliklerden biri ile vekil veya vekillerin katılımı ile resmi senet düzenlenmesi gerekir.

Kat irtifakının tesisi esnasında bağımsız bölümler malikler arasında aynı zamanda taksime de konu ediliyorsa, vekaletnamelerde kat irtifakı tesisine ilişkin yetkiye ilaveten taksim veya tefrik yetkisinin de aranması gerekir.

C. Kat İrtifakının Tescili

1. Genel Olarak

(250) Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.

(251) TKGM, 03.08.2009 tarih ve 2009/14 sayılı Genelge.

(252) a.g.g.

(253) 16.08.2008 tarih ve 26969 sayılı Resmi Gazete

(254) TKGM 16.10.1984 gün 4-1-11-16/6347-2 sayılı yazısı.

KMK'nın 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla değişik 11. maddesine göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı, TST'ye göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifakı tesisinde tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda ve beyanlar hanesinde her hangi bir tescil yapılmaksızın, kat irtifakı doğrudan kat mülkiyeti kütüğünde tesis edilecek, ana taşınmaza ait tapu kütüğü sayfasında ise mülkiyet sütununun son boş satırı ile beyanlar hanesinde "Kat irtifakı tesis edilmiştir." ibaresi tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılacak ve ana taşınmaz ile kat mülkiyeti kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanacaktır⁽²⁵⁵⁾.

Kanunun 11. maddesinin 2. fıkrası uyarınca henüz kadastro yapılmamış olan yerlerde de kat irtifakının tescilinde aynı usul uygulanarak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil edilecektir.

Ana taşınmazın aktarma nedeniyle kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklar, Tapu Sicil Tüzüğü'nün taşınmaz malların ayrılması, birleşmesi, taksimi halinde kayıtların nakline ilişkin hükümlerine göre, müstakbel bağımsız bölümlerin tescil olduğu kat mülkiyeti kütüğündeki yeni sayfasına nakledilecektir⁽²⁵⁶⁾.

Ancak, taşınmazın cinsi ana taşınmaz malda ve kat mülkiyeti kütüğünde "arsa" olarak bırakılacaktır. İleride yapı tamamlanarak kat mülkiyetine geçilmesi talep edildiğinde taşınmazın cinsi yapı kullanma izin belgesine uygun olarak değiştirilecektir.

Kat irtifaklı taşınmaz malın mülkiyetinin, yeniden paylı mülkiyete çevrilmesi yoluyla kat irtifakının terkini talebinde bulunulduğunda, bütün müstakbel bağımsız bölüm maliklerinin yazılı talebinin bulunması gerekmektedir. Ayrıca resmi senet tanzimine gerek olmayıp, kat mülkiyeti kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine kırmızı mürekkeple "Kat irtifakı terkin edilmiştir." ibaresi ile birlikte tarih ve yevmiye numaraları yazıldıktan sonra sayfalar kapatılıp, Genel Müdürlüğümüzün 18.02.2004 tarih ve 169-845 sayılı Genel Duyuru'su gereğince gerek kat mülkiyetine çevrilme işleminde gerekse kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazlarda ana taşınmaz sayfasının kapatılmaması nedeniyle usulünce tekrar ana taşınmaz sayfasına, tüm maliklerin hisseleri arsa payları oranında olmak üzere paylı mülkiyet olarak tescil edilecektir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen kat irtifaklı her müstakbel bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz mal niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli projesindeki numarayı alır. Ayrı bir taşınmaz mal niteliği kazanan her bir müstakbel bağımsız bölümün maliki, arsa payına bağlı olarak, KMK'nın ilgili hükümleri saklı kalmak şartı ile TMK'nın maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.

(255) TKGM, 29.01.2008 tarih ve 2008/1 sayılı Genelge.

(256) Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 12.12.1964 tarih 5033/4570, E/K sayılı kararında; ipoteğin, taksim sonucu borçlu paydaşa düşen parçaya aktarılması gerektiği, belirtilmiştir(TKGM 8.3.1999 gün 1811/99-525 sayılı yazısı)

2. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Tesisinde Hak ve Takyidatların Nakli

Ana taşınmazın sayfasında evvelce mevcut olan haklar ve şerhler, (ana taşınmaza ait irtifak hakları hariç) bağımsız bölümlerin tescilli olduğu kat mülkiyeti kütük sayfasına aynen aktarılacak, irtifak hakları ise kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilecektir. Ana taşınmazın kat irtifakı/kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra ana taşınmazın leh veya aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da ana taşınmazın tapu kütük sayfasına tescil edilerek, kat mülkiyeti kütük sayfalarının beyanlar hanesinde bu hususta belirtme yapılacaktır. Böylece, ana taşınmaza ait kütük sayfası, ana taşınmazın leh veya aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışında talep edilecek işlemlere kapatılacaktır⁽²⁵⁷⁾.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen kat irtifaklı her müstakbel bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz mal niteliğini kazandığına göre hak ve mükellefiyetler kat irtifakı tesisi veya taksiminde de kat mülkiyetinde olduğu gibi nakledilir. Ancak, ihtiyati tedbir veya kamu alacağına ilişkin haciz varsa kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisi veya taksimi mümkün değildir. Alacaklı kamu idaresinin muvafakati halinde tesis ve taksim edilebilir.

3. Taşınmazın Mülkiyetinin Elbirliği Halinde Olması

Elbirliği mülkiyetinde yönetim ve tasarruf işlemleri için ortakların oy birliğiyle karar vermeleri gerekir(TMK702). Taşınmazın mülkiyetinin tamamının iştirak halinde olması durumunda bağımsız bölümlerde iştirak halinde tescil edilmek suretiyle kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesisi mümkündür. Bazı paydaşların hisseleri murislerinden elbirliği halinde intikal etse dahi bu halde kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesisine engel değildir. Murise isabet edecek bağımsız bölüm mirasçılar adına elbirliği halinde tescil edilir.

D. Kat İrtifakına Konu Taşınmaz Mallarda Cins Tashihi

5912 sayılı Kanunla değişik KMK gereğince, kat irtifakı kurulu bulunan taşınmazların kat mülkiyetine resen geçirileceği hüküm altına alındığından bu Kanun kapsamında kalan taşınmazların cins değişikliği işlemleri ilgili mevzuatına göre yapılır⁽²⁵⁸⁾.

Kat irtifakı kurulmuş taşınmaz malın kat mülkiyetine esas cins değişikliği talebinin herhangi bir kat irtifakı sahibi veya apartman yöneticisi tarafından yapılması yeterlidir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kat mülkiyeti tesisine yönelik olmayan, ana taşınmazın cins tashihiye yönelik talebinin karşılanması mümkün olmadığı gibi sadece talep eden bağımsız bölümün sayfasındaki “ana taşınmazın niteliği” bölümünün tashihi de mümkün değildir. Kat

(257) TKGM, 29.01.2008 tarih ve 2008/1 sayılı Genelge

(258) TKGM, 16.03.2010 tarih ve 2010/4 sayılı Genelge

irtifakı sahiplerinden birinin KMK'ya uygun olmayan cins tashihi talebi var ise Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre taşınmaz malın tüm maliklerinin (kat irtifakı sahiplerinin) talebini aramak, tümünün talebi alınamıyor ise talebi reddetmek gerekir.

KMK'nın 66. maddesinin 3. fıkrası uyarınca toplu yapı kapsamına giren alanlarda yapılar tamamlandıça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

Genel Müdürlüğümüz tarafından yürürlüğe konulan 1651-2008/1 sayılı Genelgenin C bölümünün 2. maddesi;

“ Kat irtifakı tesis edilmiş toplu yapılarda tamamlanan yapıların cins değişikliği, kat mülkiyeti tesisi ve tescili; Birden fazla bağımsız bölümün mevcut olduğu blok tipi yapılarda ilgili blokun tamamlandığına ilişkin yapı kullanma izin belgesinin ibrazı halinde o blokun cins değişikliği ve kat mülkiyetine çevrilmesi, yaygın kat mülkiyetine tabi tek bağımsız bölümlü yapılarda ise bağımsız bölüm veya bölümlerin yapı kullanma izin belgelerinin ibrazı halinde ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin cins değişikliği ve kat mülkiyetine çevrilmesi talepleri karşılanacaktır.

Kısmi kat mülkiyeti tesisinde, ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin beyanlar hanesine bu bağımsız bölüm/bu blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. ././200. tarih yev. şeklinde belirtme yapılacaktır. Ancak, her imar parseli içinde bulunan yapıların tamamı için yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmedikçe kat mülkiyeti kütük sayfalarında mevcut ana taşınmaz sütunundaki vasfının yazıldığı bölümde değişiklik yapılmayacaktır. Ana taşınmaz kütük sayfasının niteliği sütununda mevcut olan arsa vasfı aynen korunarak devamına kısmi olarak kat mülkiyeti tesis edilen yapıların cins değişikliği gösterilecektir. ” şeklinde düzenlenmiştir.

E. Kat İrtifakında Maliklerin Hak Ve Borçları

Kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.(KMK. md. 17)

Bir paydaş, noter kanalıyla yapılan ihtara rağmen kendine düşen borcu iki ay içinde yerine getirmezse, diğer paydaşların talebiyle hâkim, onun payının ve kat irtifakı hakkının rayiç bedel karşılığı diğer paydaşlara, payları oranında devrine karar verir⁽²⁵⁹⁾.

Kat irtifakına konu olmuş taşınmazlarda, paydaşlar, ortaklığın giderilmesini isteyemezler (KMK. 7). Arsa üzerinde kat irtifakı ile bağdaşmayacak başka aynî haklar kurulamaz (KMK. 5). 2814 sayılı Kanun ile KMK'nın 8/1. maddesinde yapılan değişiklikle, paydaşların, kat irtifakına konu olmuş bir taşınmazda kanuni şufa hakkı düzenlenmiştir. Buna göre kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa

(259) Bkz. Yargıtay 5. HD.nin 29.2.1988 tarihli kararı.

payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur ancak her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğinde olduğundan, bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar öncelikle satın alma hakkını kullanabilirler. Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

Binanın yapılıp tamamlanması için, irtifak hakkı sahipleri kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici atayabilir. Kat mülkiyetindeki yöneticinin hak ve görevleri, bu yönetici hakkında da uygulanır (KMK. md. 17). Binanın tamamlanıp 2/3'ü fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilme dahi, binanın yönetimine kat mülkiyeti hükümleri uygulanır (KMK. md 17/3).

Kat irtifakı sahipleri, bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşme ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları yerine getirmekle yükümlüdürler. Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, onun arsa payının ve kat irtifakının o zamanki değeri karşılığında öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir (KMK. Md. 26).

F. Kat İrtifakının Sona Ermesi

1. Hak Sahiplerinin Talebi ile Sona Erme

KMK'ya göre kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, yazılı talep ile kat irtifakını sicilden terkin ettirmek sureti ile bu hakkı her zaman sona erdirebilirler (KMK. md.49/1). Kat irtifakına konu yapı tamamlanmışsa, hak sahibi maliklerden birinin talebi ile kat irtifakı kat mülkiyetine çevrildiğinde kat irtifakı sona ermiş olur.

2. Mahkeme Kararı ile Sona Erme

KMK'ya göre kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine hakim, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir(md.49/3).

3. Kendiliğinden Sona Erme

KMK'ya göre kat irtifakı buna konu olan arsanın tamamı ile yok olması, üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer(KMK. md.49/2).

III. DEVRE MÜLK

A. Kavram

Devre mülk hakkı Türk hukukuna, KMK'da 10.06.1985 tarihinde 3227 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle girmiştir. Yapılan değişiklik ile KMK'ya 57.-65. maddeler eklenmiştir, Devre mülk hakkı KMK md.57'de bir irtifak hakkı olarak tanımlanmış olmakla beraber devre mülk, sadece kat mülkiyetine dayanan bir sistem değildir. Bağımsız binalar da devre mülke konu olabilmektedir⁽²⁶⁰⁾.

KMK md.57'deki tanım şöyledir: "Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak malilerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, paylı mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı kural olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir." Yani devre mülk hakkı; paydaşların paylı malı kullanmalarını zaman bakımından devri olarak düzenlemeleri, her paydaşın kendine ayrılan devrede taşınmazı münhasıran, tek başına kullanması imkânını veren bir haktır.

B. Hukukî Niteliği

KMK md.57 devre mülkü bir irtifak hakkı olarak düzenlemiştir. Bu hakkın niteliği hakkında doktrinde farklı görüşler bulunmakla birlikte, bu görüşlerden hangisi benimsenirse benimsensin, devre mülk hakkı bir ayni hakka dayanmaktadır. Bu hak tapu sicilinde belirtildiğinden herkese karşı ileri sürülebilir. Devre mülk hakkının kullanımını sahibi bu hakkı bedelli veya bedelsiz olarak bir başkasına devredebileceği gibi, bu hakkın kendisini de devredebilir. Ancak, hakkın devri için tapuda işlem yapılması gerekmektedir⁽²⁶¹⁾.

C. Devre Mülk Sözleşmesi

KMK md.61'de "...dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem bakım masrafları gibi hususları..." içeren bir devre mülk sözleşmesini devre mülk hakkı sahipleri yapmak zorundadırlar. Bu sözleşme diğer şartların da yerine getirilerek devre mülk hakkının kurulmasından sonra hüküm ve sonuç doğuracaktır. Devre mülk sözleşmesi, devre mülk hakkı kurulmadıkça bağlayıcı bir niteliğe sahip değildir⁽²⁶²⁾.

(260) OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY, Saibe: Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2006, s. 561.

(261) KARAŞAHİN, Mustafa, Sosyal Tesislerin Devre Tatil- Devre Mülk Yöntemleri ile Değerlendirilmesi, Ankara 1998, s.67.

(262) ÖZMEN, Ethem Saba, Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988, s.28.

Devre mülk hakkı sahipleri KMK md.61 uyarınca kendi aralarında bir devre mülk sözleşmesi yapmak ve bunu tapu memuruna ibraz etmek zorundadırlar. KMK devre mülk sözleşmesinin yapılmasını hakkın kurulması sırasında aramıştır. Yani devre mülk sözleşmesi yapılmadan tapu memurundan devre mülk hakkının kurulması talep edilemez⁽²⁶³⁾.

KMK md.61’de devre mülk sözleşmesinin muhtevası düzenlenmiş, ancak maddede sözleşmenin muhtevasında yer alabilecek hususlar sınırlı olarak sayılmamıştır. Müşterek malikler TBK md. 26-27 vd maddeleri ile çizilen sınırdan kalmak kaydı ile gerekli gördükleri her hususa sözleşmede yer verebilirler.

Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışarıdan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Devre mülk sözleşmesinin şekli konusunda yasada bir hüküm yoktur. KMK md.61 ile devre mülk sözleşmesinin resmî senede eklenmesi zorunluluğu getirilmiştir. Dolayısı ile devre mülk sözleşmesinin ortak malikler arasında adı yazılı şekilde yapılması veya noterlerce düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca devre mülk sözleşmesinin geçerli olması için tüm müşterek maliklerce imzalanması zorunludur. Yani oyçokluğu ile devre mülk sözleşmesi yapılamaz. Devre mülk sözleşmesi, devre mülk hakkı kurulmadıkça üçüncü kişiler açısından bağlayıcı nitelikte değildir.

D. Kurulması

1. Devre Mülk Hakkı Ancak Mesken Olarak Kullanılmaya Elverişli Bir Yapı veya Bağımsız Bölümde Kurulabilir

Bu şart KMK md.58’de açıkça yer almaktadır. Bu hükme göre; devre mülk hakkına konu olacak taşınmazın “mesken” niteliğinde olması gerekir. Mesken niteliğinde olmayan yapılarda ve taşınmazlarda (arazi gibi) KMK md.57 vd. hükümleri uygulanamayacaktır⁽²⁶⁴⁾.

(263) HAVUTÇU, Ayşe: Devre Mülk Hakkı, 1. Bası, İzmir 1987, s. 40.

(264) KARAŞAHİN, s. 69.

Eğer bağımsız bölüm mesken olarak kullanılacak ise, yönetim planında bağımsız bölümün mesken olarak kullanılacağı belirtilmiş olmalıdır⁽²⁶⁵⁾.

Mesken olarak müstakilen kullanılmaya elverişli yapı birden çok mesken nitelikli bağımsız bölümü ihtiva ediyor veya aynı parsel içinde birden fazla mesken nitelikli bağımsız bölüm mevcutsa bu meskenlerde devre mülk hakkı tesis edilebilmesi için yapının mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi veya kat irtifakı tesisi zorunludur.

2. Devre Mülk Hakkı Paylı Mülkiyet Konusu Taşınmazlarda Kurulabilir

Bir binada veya bağımsız bölümde devre mülk hakkına sahip olacak kimseler, bu binaya veya bağımsız bölüme müştereken malik olmalıdır. Dolayısı ile KMK md.57'den devre mülk konusu taşınmazın paylı mülkiyete bağlı olması bir ön koşul olarak ortaya çıkmaktadır.

a. Paylı Mülkiyetin Devre Mülk Hakkı Kurulmasından Önce Mevcut Olması

Bu durumda malikler, devre mülk kurulduğu sırada taşınmaza müştereken maliktirler. (Müşterek maliklerin adları ve pay oranları, tapu kütüğünün "mülkiyet" sütununda açıkça gösterilmiş bulunmaktadır.) Mülkiyet hakkı bu şekilde paylı olarak adlarına tescilli ortaklar, şartları yerine getirerek devre mülk hakkını kurabileceklerdir⁽²⁶⁶⁾.

b. Paylı Mülkiyetin Devre Mülk Hakkı ile Birlikte Kurulması

Bu durum; devre mülk pazarlayan gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz inşa ederek devre mülke bağlı pay devri taahhüt etmeleri hâlinde söz konusudur. Bu tür taahhütlerde devre mülke konu taşınmaz tamamlanmış durumda ise, taşınmaz mülkiyetini elinde tutan kuruluş öncelikle tapuda yapılacak tescil ile alacaklılara mülkiyet hakkını devredecektir. Tescili takiben, devre mülk hakkı da paylara bağlı olarak ilgili sütuna tescil edilecektir⁽²⁶⁷⁾.

Buna karşılık, devre mülkün pazarlandığı anda kat irtifakı veya kat mülkiyetine geçilmemiş ise, birden fazla bağımsız bölüm ihtiva edecek ana taşınmazda arsa payına bağlı olarak saptanacak bağımsız bölümler belli değildir. Bu yüzden öncelikle bütün bağımsız bölümler belirlenerek KMK md.14 hükmü uyarınca kat irtifakına ve/veya kat mülkiyetine geçilmelidir. Sonraki aşama da devre mülk hakkının tesisi olacaktır⁽²⁶⁸⁾.

(265) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY, s. 562.

(266) ÖZMEN, Ethem Saba, Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988, s.28.

(267) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY, s. 563.

(268) KARAŞAHİN, s.74.

3. Devre Mülk Hakkının Kurulması Hususunda Tapu Müdürlüğünde Resmi Senet Düzenlenmesi Gerekir

Devre mülk hakkının tesis edilebilmesi için bu hakkın bağlı olduğu mülkiyet payının ve devre sayıları ile süreleri aksi kararlaştırılmamış ise eşit şekilde belirlenerek sözleşmede gösterilmesi gerekir. Mülkiyet payı ile devrelerin sayı ve süreleri farklı olarak hakkın tesisinin talep edilmesi halinde bu hususun sözleşmede kararlaştırılmış olması zorunludur.

Devrelerin sayı ve süreleri mutlaka resmi senette de belirtilmesi gerekmektedir.

Hakkın ilk başladığı tarih dikkate alınıp, bir yıl belli zaman dilimlerine bölünerek ve 15 günden az olmamak üzere devre mülk hakkı tesis edilebilir. (KMK. md.59)

Kat irtifakı tesis edilmiş veya kat mülkiyetine çevrilmiş binalarda bağımsız bölümlerden bir veya bir kaç üzerine devre mülk hakkı tesisi, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatine bağlı değildir. Ancak devre mülk hakkı tesis edilemeyeceği veya hangi nispette kat maliklerinin muvafakatleri ile tesis edilebileceği KMK'ya göre yapılan yönetim planında belirtilmiş olabileceğinden, talep halinde yönetim planlarının incelenmesi gerekmektedir. (KMK. md.62)

E. Devre Mülk Hakkının Tapu Siciline Tescili

Devre mülk hakkının resmi senetle tesis edilebileceğine yukarıda değinilmiştir. Bu resmi senede Kanunun 61 . maddesi gereğince düzenlenecek devre mülk sözleşmesi eklenir ve sözleşmenin mevcudiyeti ayrıca resmi senette belirtilir.

Resmi senedin düzenlenmesinden sonra tapu sicilinde yapılacak tesciller ;

1. Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde Yapılacak Belirtme

a-Bağımsız bölüm veya müstakil yapı üzerine devre mülk hakkı tesis edildiği kütüğün beyanlar hanesine belirtilip, yanına tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Örnek: Bu mesken üzerinde devre mülk hakkı tesis edilmiştir....tarih yevmiye.

b- Bu hakkın tesisi için ibraz edilecek devre mülk sözleşmesinin gösterilmesi gerekir.

Örnek:....tarihli devre mülk sözleşmesi vardır.

2. Tapu Senedinin Düzenlenmesi-Belirtme

Devre mülk hakkı tesisine ilişkin olarak düzenlenecek tapu senetlerinde beyanlar hanesindeki kayıt yazılıp, yukarıdaki belirtmelerin aynen tapu senetlerinde de gösterilmesi gerekir.(KMK. md.60)

3. Devre Mülk Hakkının Hak ve Mükellefiyetler Hanesine Tescili

Hak ve mükellefiyetler sütununda yapılacak tesciller, harf sütununa yazılır ve (a) dan başlayarak sıra ile devam eden küçük harfler verilerek yapılır. Tesis edilen haktan önce başka bir hak ve mükellefiyet yok ise, (a) dan başlayıp sıra ile giden harfler yazılır.

Tesis edilen hak taşınmaz mal için mükellefiyet olduğundan hakkın mahiyeti gösterildikten sonra devre mülk hakkı tescil edilir.

Örnek;

a M- Ocak ile haziran dönemlerinde...lehine devre mülk hakkı.

e M-Eylül ile aralık dönemlerinde lehine devre mülk hakkı.

Tesis edilen haktan önce başka hak veya mükellefiyet var ise onlardan sonraki küçük harften başlanarak harf verilir.

Maliklerden birinin devre mülk hakkına bağlı olarak mülkiyet hakkını (hisselerini) satması halinde, satmış olduğu dönem hak ve mükellefiyetler hanesinde kırmızı mürekkeple çizilerek yeni malik lehine devre mülk hakkı olarak tescil edilir⁽²⁶⁹⁾.

Kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümler üzerinde devre mülk hakkı tesisi söz konusu olduğunda, ana taşınmaz mal sayfasında değil, her müstakbel bağımsız bölümün ayrı ayrı tescilli bulunduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasına tescil edilecektir⁽²⁷⁰⁾.

Devre mülk hakkı tesisi istenen kat irtifaklı bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünde tescilli olmayıp, ana taşınmaz mal kütük sayfasında tescilli ise, öncelikle kat irtifakının kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi gerekir.

4. İşlemin Mali Yönü

KMK'nın 55. maddesi yalnız kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasını, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaf tutmuştur.

KMK'nın 57. maddesine göre, devre mülk hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı ise de mülkiyet hakkının başkasına devrini içermedikçe bu hakkın tesisi için ayrıca tapu harcı tahsil ettirilmeyecektir. Ancak devremülk hakkının tesisinden sonra hakkın başkasına devredilmesi halinde; devir bedelli ise satış, bedelsiz ise bağış harcı tahsil edilmesi gerekir.

Ayrıca, devre mülk hakkı tesisi işlemi için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

(269) Bkz.Genel Müdürlüğümüz Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.1985 tarih ve 1476 sayılı Genelgesi.

(270) Bkz.Genel Müdürlüğümüz Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 29.01.2008 tarih ve 1651-2008/1 sayılı Genelgesi.

F. Devre Mülk Hakkı Sahiplerinin Tasarruf Hakları

Devre mülk hakkı tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler ile müstakil yapıların paylı mülkiyet payına bağlı olarak her türlü devir ve temlike konu edilebileceği gibi miras hükümlerine göre mirasçıya da intikal eder.

Yine devre mülk hakkı tesis edilmiş meskenler üzerinde mülkiyet payına bağlı olarak bu hakla bağdaşan her türlü ayni (intifa, ipotek vs) ve tapuya tescille aynilik kazanan şahsi (kira, satış vaadi vs.) hakların tesisi mümkündür(KMK. md.5,8).

Ancak, Kanunun 59 . maddesinde "...sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir." hükmü yer aldığından, intifa ve sükna hakkı tesisi ile kira şerhinin verilmesi istemleri karşılanmadan önce, dosyasındaki (devre mülk) sözleşmenin incelenmesi ve sözleşmede hakkın kullanımının başkasına devredilemeyeceğine dair bir hüküm bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır. Sözleşmede bu hakların tesis edilemeyeceği kararlaştırılmış ise, taleplerin verine getirilmesi mümkün değildir.

G. Devre Mülk Hakkı Tesis Edilen Yapı Veya Bağımsız Bölümlerde Ortaklığın Giderilmesi

Paylı mülkiyette kural, paydaşların ortaklığın giderilmesini talep edebilmesidir. KMK md. 63 bu kurala istisna getirmektedir. Buna göre, üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa ortaklığın giderilmesini isteyemezler(KMK. md.63). Ortaklığın giderilmesi davası açılabilmesi için devre mülk sözleşmesinde açık hüküm bulunması gerekir⁽²⁷¹⁾.

H. Dönem Sonunda Bağımsız Bölüm Veya Yapının Boşaltılması Ve Teslimi Borcu

Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda, bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltarak yeni hak sahibine teslim etmeye mecburdurlar. Dönem sonunda tahliye edilmediği takdirde, dönem sahiplerinden her hangi birisinin veya yöneticinin tapu kaydı ve sözleşmeyi talebine ekleyerek, ibrazı halinde mahallin en büyük mülki amiri emri ile derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz (KMK. md. 64).

Bu nedenle, hak sahipleri veya yönetici tarafından talep edilmesi halinde tapu kaydı ve sözleşme örneğinin verilmesi gerekir.

(271) KARAŞAHİN, s. 86.

İ. Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi⁽²⁷²⁾

Devre mülk hakkının sona erme sebepleri şöyle sıralanabilir:

Ortaklığın giderilmesi (İzale-i şüyu); devre mülk sözleşmesinde aksi öngörülmedikçe, izale-i şüyu talep etmek suretiyle paylı mülkiyet sona ermez.

Devre mülke konu binanın veya bağımsız bölümün yok olması; devre mülk hakkı, devre mülke konu olan binanın veya bağımsız bölümün yok olması ile de sona erer. Müşterek maliklerin binayı veya bağımsız bölümü yeniden inşa etme yükümlülüğü yoktur.

Anlaşma; devre mülk hakkı sahiplerinin anlaşarak devre mülk ilişkisini sona erdirmeleri mümkündür. Resmi şekilde düzenlenecek anlaşma ile devre mülk sözleşmesi sona erdirilir ve tapudaki kayıt da terkin edilir.

Devre mülk haklarının bir kişide toplanması; devre mülk haklarının tek kişide toplanması, devre mülk haklarını kendiliğinden sona erdirmez. Fakat söz konusu kişi, tapu memurluğuna müracaat ederek devre mülk hakkının sona erdirilmesini talep edebilir.

Taşınmazın mesken niteliğini kaybetmesi; taşınmazın mesken niteliğini kaybetmesi ile devre mülk hakkı kendiliğinden ortadan kalkar. Bu durumda tapu sicilinden terkin sadece açıklayıcı niteliktedir.

Devre mülk hakkının süresinin dolması; bu halde de devre mülk hakkı sona erer.

J. Devre Mülk Sözleşmesinden Farklı Olarak Devre Tatil Sözleşmesi

1. Tanımı

Devre tatil hizmeti sözleşmelerini düzenleyen 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 50. maddesine göre devre tatil sözleşmesi, bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda konaklama imkanı içeren sözleşmelerdir.

2. Hukuki Niteliği

TBK'da tanımlanmaması nedeni ile atipik; kira, hizmet, vekalet, tellallık gibi birçok akdin unsurlarını içermesi sebebi ile de karma bir yapıya sahip olan devre tatil sözleşmesinde devre tatil sahiplerinin, devre tatil hakkının kullanıldığı taşınmaz üzerinde herhangi bir ayni hakları veya paylı mülkiyet payları yoktur. Buna karşılık bir tarafını hizmet sağlayıcı şirketin, diğer

(272) KARAŞAHİN, s. 92-94.

tarafını ise hizmetten yararlanan kişinin oluşturduğu devre tatil hakkı, hizmetten yararlanan hak sahibine, kullanım hakkının devri konusunda şahsi bir alacak hakkı sağlar.

Bu özelliği sebebi ile devre tatil hakkının kurulabilmesi için yapılan tasarrufi muameleler resmi şekle tabi değildir. Devre tatil sahipleri taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet payı veya irtifak hakkı sahibi olmadıklarından taşınmazla ilgili konularda taşınmazın aynına ilişkin karar alamazlar ve örneğin önalım hakları yoktur. Devre tatil hakkının şahsi bir hak olmasının bir başka sonucu bu hak sadece borçlusuna karşı ileri sürülebilir ve 3. kişilere devri alacağın temlik yolu ile olur.

Devre mülk hakkı ise devre tatil hakkının aksine şahsi hak değil sınırlı bir ayni hak niteliğindedir. Devre mülk hakkı KMK'nın 57. maddesinde; *"Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, paylı mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir."* şeklinde tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere devre mülk hakkı sahipleri taşınmazın müşterek maliki sıfatına sahiptir. Devre mülk hakkı kurulabilmesi için tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesi gerekir.

ON ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZLARIN ÖZEL
KANUNLARLA TAHSİS VE
TEMLİKİ

I. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Söz konusu Kanun 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı; Kanunun Uygulama Yönetmeliği ise 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere ait düzenlemeler getirilmiştir.

Kanun kapsamında “yetkili idareler” kavramı; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir. Bunun yanı sıra, İstanbul, İzmir ve Bursa illerinde ise “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri” kurulmuştur.

Riskli yapı tespiti, yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malik/malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından doğrudan veya Bakanlıkça verilen süre içerisinde yaptırılır. Verilen süre içerisinde yapılmadığı takdirde tespitler, Bakanlıkça veya idarece yapılır/yaptırılır.

TKGM’nin 27/02/2013 tarih ve 2013/8 sayılı genelgesi, 24/09/2014 tarih ve 62716 sayılı duyurusu ve 22/10/2014 tarih 69554 sayılı duyurusunda bu kanunun uygulama esasları ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

II. İSKÂN KANUNU

5543 sayılı İskan Kanunu ile göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Kanun, yurt dışından gelen göçmenlerin, yerleri kamulaştırılanların, göçebelerin ve millî güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenlerin iskânı ile köylerin toplulaştırılmasına ve fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas alınacak tedbirlere dair hükümleri kapsar.

Tarımsal iskân, bir aileye projesinde öngörülen miktarda tarım arazisi, işletme binası, konut, irat hayvanı, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskândır.

Tarım dışı iskân, bir aileye projesinde öngörülen miktarda arsa, konut, araç, gereç, tezgah ve kredilerden bir veya birkaçının verilmesiyle yapılan iskândır.

Fiziksel yerleşim, bir aileye, yerleşim yerinin elverişsizliği nedeniyle köylerin nakledilmesi veya dağınık yerleşim birimleri ve afet sonucu parçalanmış köylerin toplulaştırılması amacıyla veya köy gelişme alanından ihtiyaçlılara yapılacak arsa satışından sonra Bakanlıkça belirlenecek kredi miktarı üzerinden verilecek kredi desteğiyle yapılan iskândır.

Göçebe, yerleşik tarımsal faaliyetler dışında kalmış, sabit ve daimi bir konuta bağlı olmadan geçimlerini göçer hayvancılıkla sağlayan, tabiat ve iklim şartlarına göre yurt içinde yaylak ve kışlaklar arasında göçen, bu hayat tarzını kadimden beri sürdüren, aralarında hısımlık ilişkileri bulunan ve hayvancılık faaliyetlerini bir grup halinde yürüten Türk vatandaşlarıdır.

Göçmen, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip bu Kanun gereğince kabul olunanlardır.

A. İskânda Aile Kabul Edilecekler

Bu Kanunun uygulanmasında aile bir bütün olarak kabul edilir ve aşağıda sıralananlar aile sayılır.

- a) Karı ile koca,
 - b) Evlenmemiş çocuklar, ana ve baba ile veya bunlardan sağ olanı ile birlikte,
 - c) Evli çocuklar, evli torunlar ile çocuksuz erkek ve kadın dullar başlı başına,
 - ç) Anasız ve babasız kardeş çocuklar birlikte ve eşit hisselerle,
- bir aile olarak iskân edilirler.

B. Temlik ve Tescil

Kanun hükümlerine göre verilen taşınmaz malların temlikine, vali ve kaymakamlar yetkilidir. Dağıtım defter veya kararlarının vali veya kaymakamlarca onanması, temliktir. Onaylı defter veya kararlardaki miktarlar geçerlidir. Verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinde yaşayan aile fertleri adına eşit hisselerle temlik ve tapuya tescil ettirilir.

C. Mülkiyete ve Bedele İlişkin İhtilaflar

Temlik edilmiş olan taşınmaz mallar mülkiyetine ilişkin olarak açılacak davalarda, davalı yeni malik ile birlikte tapudaki tescil durumuna göre Hazinedir. Temlik tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra malın kendisine ait olduğunu iddia edenler tarafından, el koyma tarihindeki rayiç bedel üzerinden dava açılabilir.

D. Devir, Takyit ve Geri Alma

Kanuna göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu hususta taşınmazın kaydına şerh verilir.

Temlik tarihi, dağıtım defter ve kararların vali veya kaymakamca onandığı tarihtir. Takyit süresi tescil tarihinden değil bu tarihten başlar.

Bu Kanuna göre hak sahiplerine verilen arazi, arsa, işyeri, konut ve tarımsal tesislerin; takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, afet ve belgelendirilmiş uzun hastalık gibi geçerli bir özürlü olmaksızın kendileri tarafından işletilmediği, oturulmadığı veya satıldığı, kiraya verildiği, gelir elde etmek maksadıyla üçüncü kişilere kullandırıldığı tespit olunduğunda, mahalli iskân komisyonunca hak sahiplilik durumu iptal edilir, iskân amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemeden istenir.

İskân ve fiziksel yerleşim düzenlemelerinde hak sahipleri; kendilerine verilen taşınmazlardan dolayı, kamulaştırılan ve satın alınan taşınmaz mallar için kamulaştırma veya satın alma bedelleri, yapılar için maliyet bedelleri, Hazine arazileri için rayiç bedelleri üzerinden borçlandırılırlar.

Bu Kanun hükümlerine göre borçlandırma suretiyle yapılan iskân yardımlarının tamamı için, verilecek taşınmaz mallarda Hazine lehine birinci derecede ve birinci sırada ipotek tesis edilir.

Borçlunun haczedilebilir taşınır malı bulunmadığı veya borcuna yetmediği takdirde, borcun tamamı muacceliyet kazanır ve bu Kanuna göre verilen veya kredi açmak suretiyle sağlanan taşınmaz malların tapu kayıtları mahkeme kararıyla Hazine adına tashihen tescil edilir.

E. Muafiyetler

Göçmen, göçebe, milli güvenlik nedeniyle ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden iskân edilenlere bu Kanun hükümleri gereğince yapılacak iskân yardımı gümrük ve vergi muafiyeti, tabiiyet, nüfusa ve tapuya tescil ve nakil işlemleri dolayısıyla gerek kendileri tarafından verilecek gerekse ilgili dairelerce düzenlenecek her türlü evrak damga vergisi ile sair resim ve harçlardan muaftır (İK md. 35).

Bu kanun hükümlerine göre borçlandırılarak veya peşin bedelli olarak verilen bütün arsa, arazi ve yapıların tapuya tescili, ipotek tesis ve terkin işlemleri damga vergisi ve harca tabi tutulmaz.

İskan hizmetlerine ilişkin her türlü tapu muamelesinden döner sermaye katkı payı alınmaz.

III.ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI

4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Uygulamasına İlişkin Yönetmelik ve TKGM'nin 09.07.2002 tarihli ve 133-2362 sayılı Genel Duyurusu ile düzenlenmiştir.

A. Tespit, İlan ve Başvuru

Orman sınırları dışında bulunan ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yabani zeytinlik, Antep fıstığı ve harnupluklar ve her nevi sakız neveleri ile orman sınırları dışında olup da 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan zeytin yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilikler Gıda, Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca tespit edilip haritalanır.

Tespit edilen alanlar yerel koşullar dikkate alınmak suretiyle Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca belirlenecek esaslara göre en az 25 dönümlük parseller halinde parsellenir ve bilinen araçlarla ilan edilir.

Bu alanlarda yabani zeytin, fıstıklık ve harnupluk ile sakız neveleri olan menengiç, buttum, yabani sakız, Filistin sakızı ağaçlarını aşılıp yetiştirecekler ile zeytin yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilik alanlarda gerekli temizlemeyi yapıp zeytin dikim alanları meydana getirecekler, dilekçe ile arazinin bulunduğu en büyük mülki amire başvururlar. Başvuranlar arasında Bakanlıkça belirlenecek esas ve öncelik sırasına göre seçilen kişilerden, bu işlemleri yerine getireceklerine dair bir yükümlülük belgesi alınır. Fidan dikecek olanlara Devletçe maliyet bedeli üzerinden zeytin fidanı sağlanır.

B. Tahsis ve Tahsis İznin İptali

Beş yıl süre ile taşınmazın gayesine uygun olarak kullanıldığı Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca tespit edilenlere mahallin en büyük mülki amiri tarafından tapuları devredilir. Bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dahil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır. Bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerh verilir.

Bu maddeye göre verilen süre içinde aşılama, temizleme, dikim ve bakım işlemleri yapılmamış olursa verilen izin Bakanlıkça resen iptal edilir.(md. 3)

Kanunun 3. maddesine açıklık getiren 3.4.1996 tarih ve 22600 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmeliğin 14 . maddesi, "... tapu verilmesinin uygun görülmesi halinde durum

Bakanlık Makamının onayına sunulur. Alınan onay gereği yapılmak üzere o yerin mülki amirine gönderilir.” şeklinde düzenlendiğinden, yani tapu devri Bakanlıkça onaylandığından, Bakan onayı ve mülki amirin tahsis ve tescile ilişkin yazısına istinaden (resmi senet düzenlenmeksizin) hak sahipleri adına tescil edilmesi gerekir.

C. Takyit Şerhi Ve Tapunun İptali

Bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dahil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır. Bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerh verilir.

Bu şerh (hak sahibine kısıtlama getirdiğinden) tapu kütüğünün şerhler hanesine ve tahsis tarih, yevmiyesi ile, “Bu taşınmaz mal Zeytincilik amacı dışında kullanılamaz, bölünemez ve küçültülemez...tarih...yev.” şeklinde yazılması gerekir.

Taşınmazın siciline verilen şerhe uymayanlara verilen tapular da Hazinece geri alınır.(yön. 15)

Tapunun verilme şeklinde açıklık olmadığı gibi geri alınma şeklinde de açıklık yoktur. Çünkü Kanunun 3. maddesi, “...taşınmazlar...Hazinece geri alınır. ...izin Bakanlıkça resen iptal edilir.” hükmündedir. Bu bakımdan, tahsisen hak sahibi adına tescilli edilen taşınmaz malın resen Hazine adına tescil edilmesi mümkün olmayıp, hak sahibinin muvafakati veya mahkemeden bu yönde karar alınması gerekir.

IV.GECEKONDU KANUNU

Gecekondu; imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılara denilmektedir.

A. Belediyelere Arsa Sağlanması

Belediyeler gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler.

B. Arsaların Hangi Amaçla Kullanılabileceği

Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenler, bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediye meclislerince tesbit edilen yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında lüzumlu gördüğü yerlerin de bu maksada ayrılmasını belediyelerden isteyebilir.

İslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondur bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahaların seçimi, haritalarının hazırlanması, İmar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir. Onaylanarak kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutat vasıtalarla halka duyurulur.

Bu kanun gereğince belediyelere devrolunan arazi ve arsalardan, şehir ve kasabaların ticari, iktisadi, sınai faaliyet merkezlerinde veya kesif iş bölgelerinde bulunan, bu ve sair sebeplerle alım-satım değerleri yüksek veya imar planlarına göre belirli bir kamu hizmetine ayrılmamış olan veya ucuz konut yaptırılması uygun görülmeyenler, belediye meclisi kararı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının tasvibi halinde, belediyelerce, karşılığı bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere 12. madde ile kurulan fon hesabına yatırılmak şartıyla ve yönetmelik esaslarına göre kiraya verilebilir veya satılabilir veya başka şekil ve surette kıymetlendirilebilir.

Belediyeler, bu Kanunda yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devraldıkları arazi ve arsaları bu amaçlar dışında tasarruf edemezler.

C. Tahsis, Tescil, İpotek Ve İdarenin Geri Alması

Kanunun uygulanmasına ilişkin 17.10.1966 tarih ve 12428 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmeliğin 15. maddesine göre kendilerine arsa tahsisine ilişkin olarak alınan belediye encümen kararının ve hak sahibinin T.C. kimlik numarasını içerir tahsise ilişkin yazının tapu müdürlüğüne gönderilmesi halinde, gerekli tescil işlemi yapılmalıdır. Ayrıca resmi senet

düzenlenmesine gerek yoktur. Varsa borçlanma sözleşmesine istinaden tahsis eden idare lehine ipotek tesis edilir.

Kanunla getirilen yükümlülükler tahsis tarihinden itibaren başladığından gerek tescile ilişkin düzenlenecek gerekse zayıinden verilecek tapu senetlerinde tahsis tarihinin yazılması gerekir.

Arsa tahsis edilenler yönetmelikte belirtilen işlemleri tahsis tarihinden itibaren altı ay içinde tamamlamaya, tahsis tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde konutlarını yapmaya başlamaları, iki yıl içinde bitirmeleri şarttır. Aksi halde hiç bir hükme lüzum kalmaksızın geri alınır.

Kanunun 27. maddesi gereğince, tahsis eden idarenin şartlara uyulmadığından dolayı tahsis edilen taşınmazın geri alınması, idare adına tesciline ilişkin kararı (encümen kararı) ve yazısına istinaden idare adına tescil edilerek, önceki kayıt malikine bilgi verilmelidir. Ancak, tahsis tarihinden itibaren on yıl geçmesinden sonra kayıt malikinin muvafakati veya mahkeme kararı olmadan idarenin talebinin karşılanmaması gerekir.

D. Takyit (Kısıtlama)

Kanunun 34. maddesi "...Tahsis tarihinden itibaren on yıl içinde, a-devir ve temlik olunamaz, b-rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, c-satış vaadi sözleşmesine konu teşkil edemez, d-taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamaz, e-haciz edilemez ve işgal olunamaz. Ancak, (e) fıkrası hükmü mahfuz kalmak şartıyla ölüm, emeklilik, görev nakli ve kamu bankası ve konut kredisi veren diğer kuruluşların ipotekli alacaklarından dolayı yapılacak satış ve işlemler bu kayıtlara bağlı değildir. 27. maddedeki inşaat yapımına ait süreler saklı kalmak şartıyla 20 yıllık süre içinde borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde, takyitlerin tamamı kalkar. Bu şekilde yapılacak devir ve temliklerde 33. maddedeki muafiyetler uygulanmaz..." hükmündedir. Hak sahiplerine tahsisen tescil edilen taşınmaz mâlların tapu kütüğünün şerhler hanesine " 775 sayılı Kanuna göre takyitlidir." şeklinde yazılır.

Gerek on yıllık takyit süresi içinde ve gerekse bu süre sonunda borçlanma bedelleri ödenerek, (ipotekler terkin edilerek) takyitleri kalkmış olan taşınmaz malların devir ve temlik, Kanunun 27. maddesindeki inşaat yapımına ait süreler saklı kalmak koşuluyla mümkündür. Bu nedenle, 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre tahsis edilen taşınmaz malların devir - temlik talepleri karşılanmadan önce Kanunun 27. maddesindeki koşulların yerine getirilip getirilmediği ve geri alınıp alınmayacağı hususu tahsisi yapan idareden sorularak, yerine getirildiğinin ve geri alınmayacağının bildirilmesi halinde takyit terkin edilip gerekli tapu harçları tahsil edildikten sonra talepler yerine getirilir.

03/11/2009 tarih 074/259-4935 sayılı Genel Duyuru'da Kanunun 27. maddesine göre yapılacak sorgulamanın, edinim tarihinden itibaren 10 yıl süre geçmiş, vasfı konut olarak tescilli ve ipotek borcu bulunmayanlar için uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Ayrıca, 5609 sayılı Kanun ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca **Bayındırlık ve İskan Bakanlığına** ait hak, yetki, görev, alacak, borç ve mükellefiyetlerin **Toplu Konut İdaresine** devredildiğinden, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İnşa ettirilen Konut veya tahsis edilen arsalar için;

1- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca inşa ettirilen ve müstakil tapulu konut veya kat mülkiyeti tapulu konut olarak gerçek şahıslara tahsis edilen konutların tapu kayıtları üzerine konulan takyit şerhlerini aşağıda yazılı şartların gerçekleşmesi halinde ilgilinin talebi ile re'sen terkin edilmesi gerekmektedir. Buna göre;

a) Konutun tahsis tarihinden itibaren(tahsis sahibi gerçek şahıs adına tapu tescilinden veya takyit şerhinin tescilinden itibaren) 10(On) yıl geçmiş olması,

b) Konutun tahsis bedelinin tamamının ödenmiş ve konutun tahsis bedelinin teminat altına alınabilmesi amacıyla, tahsis edilen konutun tapu kaydı üzerine, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı adına T. Emlak Kredi Bankası/ T.C. Ziraat Bankası/ T. Halk Bankası lehine tesis edilen ipotek ve iştirak hakkının kaldırılmış olması,

Tahsislerde borcunu peşin ödeyen hak sahibinin ipotek ve iştirak hakkı tesis edilmediğinden borçsuz olarak tahsis edildiğinin tespit edilmesi ve yukarıda açıklanan (a) maddesinde belirtilen sürenin dolmuş ve taşınmazın vasfının bina olarak belirlenmiş olması halinde takyidin terkin edilmesi.

2- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca arsa olarak gerçek şahıslara veya konut yapı kooperatifleri tüzel kişiliklerine tahsis edilen arsaların tapu kayıtları üzerine konulan takyit şerhlerinin aşağıdaki şartlar gerçekleşmesi halinde ilgilinin talebi halinde re'sen terkin edilmesi gerekmektedir. Buna göre;

a) Arsanın tahsis tarihinden itibaren (tahsis sahibi gerçek şahıs veya konut yapı kooperatifi tüzel kişiliği adına tapu tescilinden veya takyit şerhinin tescilinden itibaren) 10 yıl geçmiş olması,

b) Tahsis sahibinin kendisine tahsis edilen arsa üzerine konut inşa etmiş ve gerçek şahısların cins değişikliği yaptırarak konut vasfıyla tapuya tescil ettirmiş, konut yapı kooperatifi tüzel kişiliklerin ise üyeleri adına tahsis ederek kat mülkiyeti kurulmuş olması,

c) Arsanın tahsis bedelinin tamamının ödenmiş ve arsanın tahsis bedelinin teminat altına alınabilmesi amacıyla, tahsis edilen arsanın tapu kaydı üzerine, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı adına T. Emlak Kredi Bankası/T.C. Ziraat Bankası/ T. Halk Bankası lehine tesis edilen ipotek ve

iştirâ hakkının kaldırılmış olması.

Tahsis edilen arsalarda hak sahibi tahsis edilirken borcunu peşin ödemiş olabileceğinden bu tahsislerde ipotek ve iştirâ hakkı tesis edilmemiş veya borçsuz tahsis edildiği tespit edilmiş ise takyit terkinde yukarıda açıklanan (c) maddesinin aranılmaması,

Ayrıca arsa ve konutlarda ipotek ve iştirâ hakları ferdi olarak veya genel olarak tüm hak sahiplerine tesis edilebilmektedir. Kat mülkiyeti tesislerinde ipotek ve iştirâ hakların ana taşınmazda terkin edilip edilmediği, bağımsız bölümlere aktarılıp aktarılmadığı, borcunu ödeyip ödemediği konusunda azami dikkat edilmesi,

Tahsis edilen arsa veya konutların hak sahiplerinin veya temsilcilerinin takyit şerhlerinin terkin taleplerinde; yukarıda açıklanan şartları taşımaması veya tereddüt olması halinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığından görüş alarak işlemlere yön verilmesi, gerekmektedir.⁽²⁷³⁾

E. Mali Yönu

Bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı ve ivazsız devir-temlik, kamulaştırma, alım-satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değışikliğı, rehin tesis ve terkin, islah, değışiklik gibi her türlü işlemler vergi, resim ve harçtan muaftır.

V. 6292 SAYILI “ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ VE HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI HAKKINDA KANUN

Kanun ile; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerdendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına esaslar belirlenmiştir. Kanunda ifade edilen;

2/A alanları: 6831 sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (A) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerlerini,

2/B alanları: 6831 sayılı Kanunun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değışik 2. maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değışik 2.

(273) TKGM, 03/11/2009 tarih ve 074/259-4935 sayılı Genel Duyuru

maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerlerini,

Kadastro tutanağı: 3402 sayılı Kanuna göre düzenlenen ve 2/B alanlarının fiili kullanım durumlarını gösteren ve kesinleşen tutanaklarını,

Proje alanı: 2/B alanlarını ve proje bütünlüğünü sağlamak amacıyla gerektiğinde bu alanların dışında kalan yerleri de kapsayan ve sınırları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ilgili büyükşehir ya da diğer belediyelerce belirlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan gecekondü veya kentsel dönüşüm projesi uygulanacak alanlarını,

Rayiç bedel: Bu Kanun hükümlerine göre satılacak taşınmazların 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini ifade eder.

6292 sayılı "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 26.04.2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile, tapu müdürlüklerinin görevleri kapsamına giren konular ise aşağıda açıklanmıştır.

A. Devir ve Temlikler

6292 sayılı Yasa kapsamında yapılan taşınmaz satışı ve kanuni ipoteğe ilişkin sözleşmelerde (Kanunun 12. maddesi gereği Hazineye ait tarım arazileri de bu kapsamdadır) resmi şekil koşuluna uyulmasının zorunlu olmadığı, tapu müdürlükleri tarafından resmi senet düzenlenmeksizin ilgili idareler tarafından hak sahipliği belgesi ve/veya hak sahipliğine ilişkin listelerin müdürlüklerimize iletilmesi ile işlemin 6292 sayılı Kanun gereği satış/kanuni ipotek şeklinde yevmiye alınarak resen devir ve kanuni ipoteklerin tescilinin sağlanması, tapu kütüğünün rehinler sütununda derecesinin "K" şeklinde belirtilmesi gerekmektedir.

Defterdarlıklar, malmüdürlükleri tarafından düzenlenen ve hak sahibinin T.C. kimlik numarası, imzası, fotoğrafı, nüfus bilgilerini içerir hak sahipliğine ilişkin belgeler, bireysel olarak veya liste şeklinde üst yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilerek tescil istenilebilir. Ancak resen tescil yapılacağı için tescilin dayanağını oluşturan hak sahiplerinin kimlik belgesi örnekleri ile iletişim bilgilerinin gönderilmesine ilgili idarece özen gösterilmelidir.

Kanuni ipotek tesis edilecek taşınmazlar için kalan borç tutarının da tapu müdürlüklerine bildirilmesi ve 6292 sayılı Yasa kapsamında hak sahiplerine kanuni ipotekli olarak satılan

taşınmazların 3. kişilere temlik edilmesi durumunda, borcun kalan tutarından alıcıların sorumlu olacağının, ilgililere resmi senet içeriğinde kabul ettirilerek tapu kütüğünün beyanlar sütununda gerekli belirtmenin yapılması ve Maliye Hazinesinin yerel birimlerine TMK'nın 1019. maddesi gereğince bilgi verilmesi gerekmektedir.

Kişiler adına kayıtlı iken mahkeme kararı gereğince Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ise, ilgilileri tarafından bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde illerde defterdarlıklara, ilçelerde malmüdürlüklerine başvurulması hâlinde, bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara iade edileceği için, konuya ilişkin olarak defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine resmi şekil koşullarına bağlı olmaksızın (resen) yevmiye alınmak suretiyle tescil işleminin yapılması gerekir.

Satışa konu taşınmazın bir kısmının imar planında kamu hizmeti alanında kaldığının ve imar uygulaması sonucu bedelsiz Hazineye intikalinin sağlanacağına ilişkin muvafakat alındığının Hazinece bildirilerek tapu kütüğüne konuya ilişkin belirtme yapılmasının istenilmesi durumunda, sicilin beyanlar sütununa "..... m² kısmı imar planında kamu hizmet alanında kalmaktadır, imar uygulaması sonucu bedelsiz Hazineye intikal edecektir. .../.../.... Tarih Yevmiye" şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir.

Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından (bankalardan) kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, muhasebe birimleri (saymanlıklar) tarafından paranın bankaya yatırıldığına bildirilmesi üzerine ilgili defterdarlık milli emlak müdürlüğüne veya malmüdürlüğüne "Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi" düzenlenerek kredi kuruluşu (banka) lehine ipotek tesis edilmesi (Kredi kullandıran bankanın adı ve ipotek bedeli, derecesi, süresi, varsa faizi, borçlusu açıkça yazılacak) ve taşınmaz ya da taşınmaz hissesinin kredi kullanan alıcı (hak sahibi) adına tescil işleminin yapılması hususu tapu müdürlüğüne bildirilecektir.

Tapu müdürlüğü belirtilen bildirim gereğince hak sahibi adına tescil (ferağ) ve kredi veren banka lehine ipotek işlemini eş zamanlı ve tek yevmiye numarası ile gerçekleştirecektir. Tapu müdürlüğünde gerçekleştirilen taşınmaz devir ve ipotek işlemleri için hak sahibinin, krediyi sağlayan banka yetkilisinin ve idarenin temsilcisinin (defterdarlık milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü) bulunmasına gerek olmayıp, tapu müdürlüğü, defterdarlık veya malmüdürlüğünün yazısı üzerine devir ve ipotek işlemlerini resen gerçekleştirecek ve taşınmaz üzerine konulacak ipotek sadece birinci derecede olacaktır.

B. Terkinler

Bu kanun kapsamında taşınmaz üzerinde bulunan zilyetlik ve muhdesata ilişkin belirtmelerden 2/A alanlarına ilişkin olanlar Orman Genel Müdürlüğünün, 2/B alanlarındaki zilyetlik, muhdesat ve 2/B alanı olduğuna ilişkin belirtmeler Maliye Bakanlığı, defterdarlık ve

malmüdürlüklerinin, proje alanlarında kalan taşınmazlar üzerindeki belirtmeler ise devredilen idarelerin (TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri, Belediyeler) talebi ile yevmiye alınmak suretiyle terkin edilir.

Hazineye ait tarım arazilerinden mülga 28/6/1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 37. maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kanunun 46. maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçilen taşınmazlar için, şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçıları 25/04/2014 tarihine kadar satın alma talebinde bulunmazlarsa, tapu kütüklerindeki bu yöndeki şerhler ve belirtmeler, illerde defterdarlıkların, ilçelerde malmüdürlüklerinin talebi üzerine tapu müdürlüklerince terkin edilir.

C. Kanuni Kısıtlamalar

6292 sayılı Kanun gereği maliye kuruluşlarınca yürütülen iş ve işlemler tapu müdürlükleri tarafından resen tescil edileceği için, taşınmaz devir ve temliklerine ilişkin hak sahipliği belgelerinin (veya listelerinin) tescil için tapu müdürlüklerine gönderilmeden önce, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Kanunu, İmar Kanunu vb. kanunlarla getirilen kısıtlamaların ilgili defterdarlık/malmüdürlüğü tarafından araştırılması suretiyle, tescil isteminde bulunulması gerekmektedir.

Ancak hak sahipliği belgesi gönderilerek tapu müdürlüğünden resen tescili istenilen taşınmaz üzerinde yukarda belirlenen kanunlar gereğince kısıtlayıcı bir takyidatın varlığının tapu müdürlüğünce tespit edilmesi durumunda ise, maliye kuruluşuna resmi yazı ile kısıt bildirilmeli, maliye kuruluşu tarafından gerekli yazışmaların yapıldığının ve tescilinde sakınca olmadığının bildirilmesi durumunda taşınmazın hak sahibi adına tescili sağlanarak illerde defterdarlıklara, ilçelerde malmüdürlüklerine bilgi verilmesi gerekir.

Ancak taşınmazın kaydında tedbir vb. tedavülü engelleyici şerh bulunması veya tescili istenilen parselin idare adına kayıtlı olmaması gibi nedenlerle tescilin sağlanamaması durumunda TMK'nın 1016. maddesi ve TST'nin 26. maddesi gereği işlemin reddedilmesi gerekir.

D. Düzeltmeler

6292 sayılı Kanunun 11. maddesinin 13. fıkrası gereğince, hak sahipliğine esas tarihin tespiti konusunda tereddüt olması halinde hak sahipliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bildirilen bilgi ve belgelere göre, bunun mümkün olmaması hâlinde başvuru sahipleri

tarafından ibraz edilen belgelere göre illerde defterdarlıklar, ilçelerde malmüdürlüklerince belirlenecektir.

Tapu sicil kayıtları üzerindeki hatalarda düzeltme işlemleri; TMK'nın 1027. maddesi, TST'nin 74, 75, 76 ve 78. maddeleri ile TKGM'nin 2014/3 sayılı Genelgesine göre yapılmakta olup, aynı hükümlerin 6292 sayılı Kanunun uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek olası hataların düzeltilmesinde de kıyasen uygulanması gerekmektedir.

E. Mali Yönü

6292 sayılı Kanun kapsamında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler veraset ve intikal vergisinden, Harçlar Kanunu ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muaf tutulduğundan, bu Kanun kapsamında gerçekleştirilen tüm tapu işlemlerinin tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaksızın sonuçlandırılması gerekmektedir.

VI. 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU

Kanunun amacı sulama alanları ile Bakanlar Kurulunca gerekli görülen alanlarda;

- a) Toprağın verimli şekilde işletilmesini, işletilmesinin korunmasını, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarım üretiminin sürekli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve buralarda istihdam imkanlarının artırılmasını,
- b) Yeterli toprağı bulunmayan ve topraksız çiftçilerin zirai aile işletmeleri kurabilmeleri için Devletin mülkiyetinde bulunan topraklarla topraklandırılmalarını, desteklenmelerini, eğitilmelerini,
- c) Ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde ve imkanlar ölçüsünde genişletilmesi suretiyle de toplulaştırılmasını, tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede parçalanmasını ve küçülmesini önlemeyi,
- d) Yeni yerleşme yerleri kurmayı, mevcut yerleşme yerlerine eklemeler yapmayı,
- e) Zorunluluk halinde tarım arazisinin diğer amaçlara tahsisini düzenlemeyi,
- f) Dağıtılmayan tarım arazisinin değerlendirilme şeklini belirlemeyi,

- g) Bakanlar Kurulunca gerekli görülen diğer bölgelerde taşınmazların milli güvenlik nedeniyle mülkiyet ve tasarruf şekillerinde ve yerleşim yerlerinde düzenlemeler yapmayı, sağlamaktır

A. Uygulama Alanı ve Tapu Ve Kadastro İşlemleri

Bu kanunun uygulama alanı, ilgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulunun kararı ile belirtilen alanlardır. Bakanlar Kurulunun bu kararı, kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı kararı sayılır ve Resmi Gazetede yayımlanır. (md. 3)

B. Uygulama Alanlarında İlgili Kuruluşun Tasarrufuna Geçecek Arazi

- a) Devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş arazi uygulama kararının Resmi Gazetede yayımı ile;
- b) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan arazi ve diğer taşınmaz mallar kamulaştırma ile uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçer. (md. 4)

C. Toplulaştırma

Bu kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir.

İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek ve kredi imkanlarından daha fazla faydalandırmak gibi destekleyici tedbirler alınabilir.

Kamu Ortak Kullanım Payı:

Toplulaştırma nedeniyle, kapanan yol ve yol fazlalıkları, kamu ortak kullanım payı olarak öncelikle değerlendirilecektir. Bu miktarın, kamunun ortak kullanımına ait yerlerin karşılanmasında yetersiz kalması halinde, uygulama alanı içerisinde kalan gerçek kişilerle, kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz mallardan projenin özelliğine göre (ihtiyaç oranında) % 10'a kadar katılım payı kesilebileceğinden, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce yapılan toplulaştırma işlemlerinin kontrolü sırasında, kapanan kadastral yol ve yol fazlalarının miktarının uygun olup olmadığı, gerçek ve tüzel kişilerden kesilen katılım payının da %10' u geçip geçmediği hususlarına dikkat edilecektir.

D. Temlik Tasarrufların Durdurulması

Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi tarım kredi kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir.

Bu kısıtlama süresi içerisinde ipoteğin paraya çevrilmesi gerektiğinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşla tebliğ edilir. Uygulayıcı kuruluşun bu rapora itiraz ve dava hakkı vardır. Kesinleşen kıymet takdir raporuna göre tespit edilmiş bedeli, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından uygun görülmesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır. Ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması halinde, arazinin satışına izin verilebilir.

Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır. Ayrıca mahkemeler satış suretiyle miras ortaklığının giderilmesine karar veremezler.

E. Dağıtılan Topraklar Üzerinde Tasarruf Tahdidi

Bu kanuna göre dağıtılan topraklar bölünmez. Miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez. Ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu arazi kamu yararı dışında hiç bir aynı hakla kayıtlanamaz, haczedilemez satış vaadine konu edilemez ve kiraya verilemez. Ancak sahibine bırakılan topraklar, o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara hükmen veya rızaen bölünmemek suretiyle devir ve temlik edilebilir. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

Çiftçilikten herhangi bir sebeple vazgeçmek isteyenlerin iktisap ettiği tarım toprakları ve varsa üzerindeki taşınmaz mallar, Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne iade edilebilir.

Bu kanun uyarınca dağıtılan taşınmaz malların tapu kütüklerinin şerhler hanesine (3083) sayılı kanunun 11. maddesine göre takyitlidir) şeklinde şerh verilmelidir.

Uygulama bölgesinde:

- a) Türk Ceza Kanunun ikinci kitabının birinci babında yazılı suçlardan veya bu suçların işlenmesini aleni olarak tahrik etme suçundan mahkum olanlar.
- b) Türk Ceza Kanununun 312. maddesinin ikinci fıkrasında yazılı halkı sınıf, ırk, din, mezhep veya bölge farklılığı gözeterek kin ve düşmanlığa açıkça tahrik etme suçlarından mahkum olanlar.
- c) Türk Ceza Kanununun 536. maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yazılı eylemlerle aynı kanunun 537. maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarında yazılı eylemleri siyasi ve ideolojik amaçlarla işlemekten mahkum olanlar.

Bu Kanuna göre toprak dağıtımından istifade edemez ve bunlara toprak verilemez.

Toprak verilenler kendilerine toprak verildikten sonra, birinci fıkrada tespit edilen suçlardan herhangi birinden mahkum olmaları halinde verilen toprak geri alınır ve tapu kaydı ilgili kuruluşun talebi ile mahalli tapu müdürlüğü tarafından hiçbir hükme hacet kalmadan hazine adına düzeltilerek tescil edilir.

F. Dağıtılan Ve Sahibine Bırakılan Topraklarda Mirasçıların Tasarrufu

Mirasçıların, mirasını açılmasından itibaren altı ay içinde kendi aralarında aile ortaklığı şeklinde işletmedikleri veya rızaen kendi aralarında devir ve temlik işlemlerini yapamadıkları hallerde, dağıtılan toprak ve mevcutsa işletmeyle ilgili taşınmaz malların bedeli, bu kanun hükümlerine göre ödenmek kaydıyla uygulayıcı kuruluş tarafından geri alınır. Uygulayıcı kuruluş, geri alınan işletmeyi öncelikle mirasçılara veya topraksız veya az topraklı çiftçilerden birine tahsis edilebilir. Uygulama bölgelerinde kendilerine tarım toprağı bırakılanların ölümü halinde bırakılan tarım toprağı o bölge için tespit edilen dağıtım normundan az olmamak üzere ve işletmeye ait yapı ve tesisler ile araç ve gereçler, genel hükümlere göre mirasçıların arasında taksim ve ifraz edilerek miras ortaklığına son verilebilir.

G. Yabancı Uyruklulara Ait Arazi

Yabancı uyruklulara ait taşınmaz malların kamulaştırılmasına Bakanlar Kurulunca karar verilir. Kamulaştırmaya karar verilirse bedelinin tespiti ve ödenmesi müteakibliyet esaslarına göre yapılır.

H. Arazinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılması

Uygulama alanlarında bulunan tarım arazisi, zorunlu sebepler olmadıkça tarım dışı amaçlarda kullanılmaz. Ancak zorunlu hallerde, uygulama alanlarındaki arazi ilgililerin müracaatı üzerine Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün izni ile tarım dışı amaçlarda kullanılabilir.

VII. ORMAN KANUNU

6831 sayılı Orman Kanunu ile düzenlenmiştir.

22/2/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunun 3. maddesi ile değiştirilen 3402 sayılı Kadastro Kanunun 4. maddesi ile, kadastrosuna başlanan çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrosuna başlanılmamış olması halinde orman kadastrosunun orman ve ziraat mühendislerinin iştirak ettirileceği kadastro ekibince yapılacağı hükmü getirilmiştir. Öte yandan, 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 31. maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanuna eklenen EK 5. madde ile kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanların 3402 sayılı Kanunun 4. ve 39. maddelerinde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulacağı hükmü getirilmiştir. Böylece ülkemizde orman kadastrosu, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerince Orman Genel Müdürlüğüne ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 ve ek 5 . maddeleri hükümlerince de TKGM'ce yapılmaktadır.”

Orman, tabi olarak yetişen veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

Orman sayılan yerlerden 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait-ise Hazine adına, hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

Bulundukları mevki ve özellikleri bakımından muhafazası gereken gerek Devletin ve gerek şahısların hususi mülkiyetine bulunan yerlerin orman rejimine alınmasına Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

Orman mülkiyet ve idare bakımından; a-Devlet ormanları, b-Hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait orman, c-Hususi ormanlar,Vasıf ve karakter bakımından; a-Muhafaza ormanları, b-Milli parklar, c-İstihsal ormanları;olmak üzere ayrılır.(md.4)

Hükmi şahsiyeti haiz olmayan Devlet dairelerince hususi maksatlara göre tesis edilen ormanların bu daireler tarafından tesis gayelerine uygun surette idare ve intifama Orman Bakanlığınca izin verilebilir.

Devlet ormanları ve Devlet ormanı sayılan yerlere ait her çeşit işler Orman Genel Müdürlüğünce yapılır ve yaptırılır. Devletten başkasına ait olan bütün ormanlar Orman Genel Müdürlüğünün murakabesine tabidir.

Devlet ormanlarının hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanların, hususi ormanların, orman kadastro ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti, orman kadastro komisyonları tarafından yapılır.

6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanununda, 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler sonrası 6292 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” 26.04.2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunduğundan, 6292 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınmak suretiyle, ormanların ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinde ve kadastrounda izlenecek hususlar TKGM'nin 2012/11 sayılı Genelgesinde açıklanmıştır.

A. Kadastro Tamamlanmış Yerlerde Uygulama

6831 Sayılı Kanunun 10. maddesine 6292 sayılı Kanunun 13. maddesiyle eklenen ek fıkra ile; ***“Kadastro tamamlanan veya devam eden ormanlara ait haritaların yapılmasında ölçme, hesap, tersimat ve aplikasyon işleri harita ve kadastro mühendisleri veya teknikerleri tarafından yapılır, sorumluluk harita ve kadastro mühendislerine aittir. Çalışma alanlarında yapılan ölçüm ve haritalama işlemlerinin usulüne uygun olarak yapılmasını sağlamak ile kontrol onayını yapmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca kontrol mühendisi görevlendirilir. Kadastro teknik standartlarına uygun üretilen bu haritalar, harita ve kadastro mühendislerinin kontrol onayından sonra komisyon başkanınca tasdik olunur.”*** hükmü getirilmiştir.

Bu nedenle, orman idaresince; orman kadastro komisyonlarınca yapılacak veya yapılmakta olan orman kadastro çalışmaları ölçüm ve haritalama işlemlerinin usulüne uygun

olup olmadığının kontrolü, teknik destek verilmesi ve onaylanması amacıyla personel talep edildiğinde, 6831 Sayılı Kanunun 10 . maddesi hükmü ve Orman Genel Müdürlüğü ile TKGM arasında düzenlenen protokolün 3/5 ve 3/7. maddelerince; orman ve kadaströ idarelerinin harita mühendislerince yapılan planlamaya göre ihtiyaç halinde her iki harita mühendisinin koordinasyonunda, teknik destek vermek üzere kadaströ müdürlüğünce yeteri kadar personel (kadaströ teknisyeni) görevlendirilir. Çalışmalar tamamlandığında yürürlükteki teknik esaslara uygunluğu, görevlendirilen kadaströ kontrol mühendisince/mühendislerince (ayrıca, kadaströ müdürlüğünce yeteri kadar görevlendirilecek kontrol memuru ve kadaströ teknisyeni ile birlikte) kontrol edilerek kadaströ kontrol mühendisince kontrol onayı yapılır. Yapılan çalışmalar sonucu rapora bağlanır, her iki kurum görevlilerince birlikte imza altına alınır ve iki suret düzenlenen rapor idarelerce ilgili dosyasında saklanır. Onay tarihinden sonra en geç 2 ay içerisinde, kontrol ve komisyon onayları yapılan orman kadaströ haritalarının orman idaresince askı ilanına alınması, süresinde ilana alınmaması halinde tekrar kontrol onayı yapılması gerekmektedir.

Orman kadaströ komisyonlarınca, 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca ormanın sınırlandırması ve aynı Kanunun 2. maddesinin (A) veya (B) bentleri uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartma işlemi tamamlanıp ilan sonucu kesinleştirilmek suretiyle, harita ve tutanakları idaremize gönderilerek **tescil talebinde bulunulması** halinde, kadaströ kontrol mühendislerince kontrol onayı yapılmak suretiyle askı ilanına alınan orman kadaströ haritaları, kontrol onayından sonra harita üzerinde değişiklik yapıp yapılmadığı hususu araştırılır.

06.01.2012 tarihli protokolün yürürlüğünden önce, kadaströ kontrol mühendislerince kontrol onayı yapılmadan askı ilanına alınmış orman kadaströ haritaları ise, bu haritalar ile haritaların yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgeleri kadaströ müdürlüklerince kontrol mühendisi sorumluluğunda kontrol edilerek, yürürlükteki teknik esaslara uygun olup olmadığı belirlenir. Ayrıca, 06.01.2012 tarihli protokolün 3.8. maddesine göre, orman haritaları ile kadaströ (kadaströ/tapulama) paftaları kenarlaştırılmak suretiyle aralarında mükerrerlik bulunup bulunmadığı tespit edilir. **Bu kapsamda yapılan kontrol sonucunda, orman haritalarının teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilirse,** orman haritalarının kontrolü sonucu tespit edilen hataların neler olduğu hususlarını gerekçeleri ile açıklayan bir rapor düzenlenir ve rapor kontrol edenlerle birlikte kontrol mühendisi tarafından imzalanır. Bu rapor ile tescil için idaremize gönderilmiş bulunan orman haritaları ve ekleri, 4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 9. maddesine göre düzeltilmek ve eksiklikleri tamamlanmak üzere, bir yazı ekinde mahalli orman kuruluşuna gönderilir.

06.01.2012 tarihli protokolün 3.3 ve 3.4. maddelerince, orman kadaströ haritalarının orman kadaströ komisyonlarınca 6831 sayılı Orman Kanununun 9. maddesine göre yapılacak düzeltme, arazi ve büro teknik kontrol çalışmalarına; teknik destek vermek üzere kadaströ

müdürlüğünce yeteri kadar personel (kontrol mühendisi ile birlikte kontrol memuru ve kadastro teknisyeni) görevlendirilir. Çalışmalar tamamlandığında, yürürlükteki teknik esaslara uygunluğunda kadastro kontrol mühendisince kontrol edilerek kontrol onayı yapılır, onay tarihinden sonra en geç 1 ay içerisinde orman idaresince askı ilanına alınır. Süresinde ilana alınmaması halinde tekrar kontrol onayı yapılır.

Kadastro (tapulama) paftalarının hatalı olduğu tespit edilirse; 06.01.2012 tarihli protokolün 3.8. maddesine göre, kadastro paftalarında tespit edilecek hatalar, mevzuatına uygun olarak kadastro müdürlüğünce giderilir. Orman haritası ile kadastro paftasının kenarlaştırılması sonucu hata tespit edilen kadastro parselleri listelenerek bir üst yazı ekinde **“Bu parselde orman haritası ile kadastro paftasının kenarlaştırılması sonucu teknik hata bulunmaktadır.”** şeklinde belirtme yapılmak üzere tapu müdürlüğüne gönderilir.

3402 sayılı Kanunun Ek 4 . maddesi kapsamında yapılacak çalışmalarda ise TKGM 2012/5 nolu genelgeye göre işlem yapılır.

B. Ormanların ve 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B Maddelerine Göre Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Tescili

Kadastro müdürlüğünce; kontrol işlemi sonucu teknik mevzuatına uygun olduğu tespit edilen ya da teknik mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanan kesinleşmiş orman haritaları, ait olduğu köy veya mahallenin kadastro paftalarına işlenerek tescil bildirim (beyanname) düzenlenir.

Orman haritalarının kadastro paftaları ile kenarlaştırılması sonucunda; kadastro veya tapulama sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tapu kütüğüne tescili yapılmış taşınmazlardan, kısmen veya tamamen **orman** sınırı içinde kalmak suretiyle mükerrerlik teşkil edenler varsa, bunların *mükerrerlik durumunu gösterir kadastro haritasının bir örneği ile bu taşınmazların ada ve parsel numaralarını, mükerrer olan kısımların yüzölçümünü ve maliklerinin kimlik bilgilerini gösterir şekilde düzenlenecek listesi*, tescil talebinde bulunan orman idaresi ile mahalli maliye kuruluşuna bir yazı ekinde gönderilir. Bu yazıda, listede belirtilen taşınmazların **ormanda** kalan kısımlarına ait tapu kayıtlarının kamulaştırma suretiyle veya hükmen iptali sağlanmadıkça Hazine adına tescillerinin yapılmayacağı belirtilir.

Kadastro veya tapulama sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tapu kütüğüne tescili yapılmış taşınmazlardan, kısmen veya tamamen 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanda kalmak suretiyle mükerrerlik teşkil edenler varsa, bu taşınmazların da ada ve parsel numaralarını, mükerrer olan kısımların yüzölçümünü ve maliklerin kimlik bilgilerini gösterir şekilde listesi düzenlenerek, tescil talebinde bulunan orman idaresi ile mahalli maliye kuruluşuna bilgi

amacıyla açıklayıcı bir yazı ekinde gönderilir. Ayrıca, bu liste tescil bildirimine (beyanname) eklenir. Tescil bildiriminde; mükerrerlik teşkil eden, gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli taşınmazların yüzölçümleri ile orman, 2/A veya 2/B sahaları içerisinde, Hazine adına tescilli olup da üzerinde müstakil ve daimi hak tesisi bulunan yerlerin yüzölçümleri, dahil bulunduğu sahaya göre, ormanın/6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanın yüzölçümünden düşülür. Bu şekilde, orman, 2/A ve 2/B parsellerinin tescile esas yüzölçümleri hesaplanır.

Orman idaresinden gönderilen orman kadastro dosyası ile mahalli orman ve maliye kuruluşlarına yazılan yazılar ve bu yazıların eki listenin birer örneği de, tescil bildirim (beyanname) ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğüne; Orman idaresinin talebi yevmiye defterine kaydedilerek; Devlet Ormanları **“orman”** vasfı ile Hazine adına, Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine ait ormanlar **“orman”** vasfı ile bu müesseseler adına, hususi ormanlar ise **“özel orman”** vasfı ile sahipleri adına tescil bildiriminde yazılı yüzölçümleriyle tescil edilir.

6831 sayılı Kanunun 2. maddesinin (A) veya (B) bentlerine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerler, orman tapuda tescilli ise ormanın tapuda kayıtlı yüzölçümünden düşülerek tashihi, orman tapuda tescilli değilse ihdasen, orman tahdit tutanaklarında belirtilen (muhtesat dışındaki) vasfı ile ve tescil bildiriminde yazılı yüzölçümleriyle Hazine adına tapuya tescil edilir.

Tescil sırasında, kadastro müdürlüğüne tescil bildirim (beyanname) ekinde gönderilen listede **orman** ile mükerrerlik teşkil ettiği belirtilen gerçek veya Hazine dışındaki tüzel kişiler adına kayıtlı parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine; **“Taşınmazın tamamı/...m² lik kısmı, ... ada... parsel olarak tescilli orman sınırı içinde kalmaktadır.”** şeklinde aynı yevmiye ile belirtme yapılarak, sonucundan bu parsellerin maliklerine ve varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Bilahare, gerçek ve tüzel kişilere ait tapu kayıtlarının mahkeme kararları ile iptal edilmesi veya kamulaştırılması durumunda, kadastro müdürlüğüne düzenlenecek tescil bildirimine istinaden, tamamen mükerrer olanlarda iptal edilen parsellerin kütük sayfaları kapatılıp, kısmen mükerrer olanlarda ise ifraz yapılmak suretiyle, **orman** parseliyle (ormanın yüzölçümüne ilave suretiyle) tevhit yapılır. İfraz ve tevhit işlemi için belediye/il encümeni kararı aranmaz.

Hazine adına tescil edilmek üzere kadastro müdürlüğüne tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildiriminde (beyanname) belirtilen 2/A ve 2/B alanlarından; 2/A alanları için, tescil sırasında tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine; **“6831 sayılı Kanunun 2/A maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.”** şeklinde, 2/B alanları

için ise **“6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.”** şeklinde belirtme yapılır.

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 7. maddesinin ikinci fıkrası ile **“Birinci fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan orman sınırı dışına çıkartılacak yerlerde bulunan ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulması gereken taşınmazların tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulmaz ve bunlar hakkında dava açılmaz.”** hükmü getirildiğinden bundan sonra, kadastro (tapulama) sonucu gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli olmasına rağmen, orman kadastrosu sonucu, 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca kısmen veya tamamen Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile bu Kanunun 1744 sayılı Kanunla değişik 2/B maddesi uyarınca kayıt malikleri adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tescilli oldukları tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine 2/A veya 2/B belirtmesi konulmayacaktır.

Orman Genel Müdürlüğü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 15.01.2013 tarihli “Uygulama Talimatı” düzenlenmiştir.

C. Hazine Adına Tescilli Taşınmazlarda Uygulama

Kesinleşmiş orman haritalarına göre; tapulama/ kadastro çalışmaları sonucu veya mahkeme kararı ile ya da idari yoldan Hazine adına tescil edilmiş taşınmazlardan, kısmen orman sınırı içinde ya da 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddelerine göre orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalanlar varsa, bunlardan üzerinde müstakil ve daimi ayni hak tesis edilmemiş olanların kadastro müdürlüğünce düzenlenen beyannameye göre bu kısımlarının ifrazı yapılır. İfraz işlemi sırasında kütük sayfası kapatılmaz, ifraz edilen kısmın yüzölçümü, nedeni açıklanmak suretiyle (yola terklerde olduğu gibi) parselin yüzölçümünden düşülür. Yüzölçümünden düşülen kısımlar, orman veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanlara dâhil edilir. Sayfalar arasında münakale sağlanır ve paftalarında da gerekli değişiklikler yapılır.

Tamamı orman sınırı içerisinde ya da 2/A veya 2/B sahasında kalan Hazine adına kayıtlı taşınmazlardan, üzerinde müstakil ve daimi ayni hak tesis edilmemiş olanların tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine **“Tamamı orman sınırı içinde/6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”** şeklinde uygun olan belirtme yapılmak suretiyle kütük sayfası kapatılır. Kütük sayfası kapatılan taşınmaz orman veya Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alana dâhil edilir.

Üzerinde müstakil ve daimi hak tesis edilmiş Hazine adına kayıtlı taşınmazlarda ise, sadece zemine ilişkin sayfada **“Tamamı/ ... m2 lik kısmı ormanda/6831 sayılı Kanunun 2/A ya da 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.”**

şeklinde uygun olan belirtme yapılır. Kütük sayfası kapatılmaz. Bu kısımlar orman haritası üzerine işlenerek yüzölçümleri orman, 2/A ve 2/B alanlarının yüzölçümünden düşülmek suretiyle tescil bildirimi (beyanname) düzenlenir.

Hazineye ait taşınmazların takibi açısından bu uygulamaların sonucundan tapu müdürlüğünce mahalli maliye kuruluşuna açıklayıcı yazı ile bilgi verilir. Yüzölçümü değişenlerde ayrıca yeni tapu senedi düzenlenerek gönderilir.

D. Orman Sınırları İçinde Kalan Gerçek Ve Tüzel Kişiler Adına Tescilli Taşınmazların Tasarrufu

TK'nın 28. maddesi, *"Akte ve tescile müteallik tapu işleri idari emirlerle durdurulamaz,"*

18.06.1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ek ve değişiklikleri ile birlikte tümüyle yürürlükten kaldıran, 12.01.2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 389 . maddesi *"(1) Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâl geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir. (2) Birinci fıkra hükmü niteliğine uygun düştüğü ölçüde çekişmesiz yargı işlerinde de uygulanır."*

391. maddesi *"(1) Mahkeme, tedbire konu olan mal veya hakkın muhafaza altına alınması veya bir yediemine tevdi ya da bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verebilir,"*

Diğer taraftan, 6831 Sayılı Orman Kanununa Göre Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliğinin 19. maddesinin dördüncü fıkrası da "... parsel sahipleri ile aynı ve şahsi hak sahiplerine çalışmanın kesinleşmesini müteakip durumu anlatır tebligat yapılarak orman sınırları içinde tamamı kalan yerlerin terkin ile kısmen kalanların rızaen terk işlemlerinin otuz gün içinde yapılması, yapılmaması halinde tapu iptal davaları açılacağı ilgili işletme müdürlüğünce bildirilir. Süresi içerisinde rızaen terkin yapılmaması halinde tapu iptali ve orman olarak tescili için dava açılır." şeklindedir.

Bu itibarla, kesinleşen orman kadastro göre, kısmen veya tamamen **orman** sınırları içerisinde kaldığından kayıtlarına bu konuda belirtme yapılan gerçek veya tüzel kişiler (Hazine hariç) adına tescilli taşınmazlarla ilgili, aynı veya şahsi hak tesisi yada tedavüle yönelik taleplerde; talep konusu taşınmazın, **orman** sınırı içinde kaldığı hususunda taraflara bilgi verilir. Taraflar, bütün hukuki sonuçlarını kabul ettiklerini belirtilerek talebin karşılanmasında ısrar ederlerse, resmi senedin içeriğinde gerekli açıklama yapılmak ve tarafların bütün hukuki sonuçlarını kabul ettikleri yazılmak suretiyle talepleri karşılanır.

Yeni malikin T.C. kimlik numarası, adı, soyadı ve adresi, bu konuda daha önce kadastro müdürlüğünce yazılan yazı da ilgi tutulmak suretiyle mahalli maliye ve orman kuruluşuna bildirilir.

Kısmen orman sınırı içerisinde kalan taşınmazlarda, malikince (***hisseli taşınmazlarda ise talepte bulunan hissedar tarafından***) taşınmazın bu yerlerin sınırı dışında kalan kısmının ifrazı suretiyle talebinin karşılanması istenirse, kadastro müdürlüğünce ifraz beyannamesi düzenlenir. İmar Kanunu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmaksızın taşınmazın ifrazı yapılır. Kaydındaki kısmen **orman** sınırı içerisinde kalıyor belirtmesi sadece ilişkili parselin kaydına tamamını kapsayacak şekilde taşınır.

İfraz işlemi nedeniyle, kadastro ve tapu müdürlüklerince harç ve döner sermaye ücreti tahsil edilmez.

Hisseli taşınmazlarda hissedarlardan bir veya bir kaçının talebi üzerine ifraz yapılması durumunda, diğer hissedarlara ve varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine, TMK'nın 1019 . maddesi gereğince tebligat yapılarak bilgi verilir.

İfraz işlemi sırasında, kayıt maliki, hisseli taşınmazlarda ise tüm hissedarlar birlikte, taşınmazın orman sınırı içinde kalan kısmının kaydından bedelsiz olarak terkin yönünde talepte bulunulması durumunda talep karşılanır. Kaydı terkin edilen kısım, maliye ve orman kuruluşunun talebi sağlanarak ilişkili bulunduğu orman parseli ile (yüzölçümüne ilave suretiyle) tevhit edilir.

Ancak, tapu kaydı üzerinde aynı ve şahsi hak tesis edilmiş ise bu hak sahiplerinin de muvafakatının sağlanması gerekir.

İfraz işleminden sonra, hisseye yönelik satış veya ifraz talebinin karşılanmasında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile İmar Kanunundaki kısıtlamalar göz önünde bulundurulur.

Ormanda kalan gerçek veya tüzel kişiler adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde **“Temlik Hakkını Yasaklayan Şerhler”** bulunması durumunda talepler karşılanmaz.

E. Otlak, Kışlak, Yaylak Gibi Orta Malı Olarak Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerde Uygulama

Kesinleşmiş orman haritalarına ve tahdit tutanaklarına göre, mera, yaylak, kışlak gibi vasıflarla orman sınırları dışına çıkarılan kamu orta malı taşınmazlar, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine tabi tutularak özel siciline kaydedilir.

F. 6831 Sayılı Kanunun 1. Maddesine Göre Orman Sayılmadığından Orman Sınırı Dışında Bırakılan Yerlerde Uygulama

1. Çalışma Alanı Sınırı Dışında Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde

Kadastro (tapulama) çalışmaları sırasında **çalışma alanı sınırı (genel sınır) dışında** orman olarak kadastro harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastro yapılarak kesinleşmiş olması durumunda, kesinleşen orman haritasında 6831 sayılı Kanunun 1 . maddesine göre orman sayılmadığından (orman haritasında sarı renkle boyalı yerler) orman sınırı dışında bırakılan yerler varsa, bu yerler idari sınırı içinde kaldığı birimden programa alınıp 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur.

2. Çalışma Alanı Sınırı İçinde Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde

5831 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kanuna eklenen geçici 8 . madde ile **"Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında... çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır."** hükmü getirildiğinden;

3402 sayılı Kanunun yayım tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce, mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarına göre yapılan kadastro/tapulama çalışmaları sırasında, **çalışma alanı sınırı (genel sınır) içinde** orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlar, daha sonra, 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan orman kadastro sonucu kesinleşen orman haritalarında, Kanunun 1 . maddesine göre orman sayılmayan (haritada sarı renkle boyalı) yer olarak orman sınırı dışında bırakılan alanlar varsa, bunlar programa alınmak suretiyle, 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastro yapılır.

Çalışma alanı sınırı dışında veya içinde orman olarak kadastroya tabi tutulmayan (kadastro harici bırakılan) yerlerde bu kere yapılacak kadastro çalışmaları sırasında mükerrerliğe meydan verilmemesi için, öncelikle, orman haritaları teknik yönden kontrol edilerek, teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilenlerin doğrudan, teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edilenlerde ise hataların giderilmesini müteakip, orman ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan alanların öncelikle tapuya tescili sağlanır. Bundan sonra, sarı boyalı alanlarda kadastro çalışması yapılır.

Çalışmalara başlanmadan önce, daha önce o birimde yapılan kadastro çalışmaları sırasında düzenlenen belgesizler defteri, çalışma alanı (birlik) kayıt defteri, vergi kayıtlarının

çıkartıldığı defter, uygulanmayan kayıtlar listesi temin edilir. Çalışma alanı kayıt defterindeki tapu kayıtları da güncelleştirilir.

6831 sayılı Kanunun 1 . maddesine göre orman sayılmadığından orman sınırı dışında bırakılan alanlarda yapılacak kadastro çalışmalarında, 3402 sayılı Kanunun mülkiyet tespitine yönelik tüm maddeleri değerlendirilir.

G. Tapuya Tescil Edilmiş Orman Haritalarında Düzeltme

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 11 . maddesinin onuncu fıkrası ile “6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti hâlinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, 3402 sayılı Kanunun 3. maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplane edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi 3402 sayılı Kanunun 11. maddesine göre yapılacak askı ilanı ile kesinleşir.” hükmü getirildiğinden, orman idaresinin talebi ya da kadastro müdürlüğünce doğrudan; 6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve **tapuya (tapu kütüğüne/zabıt defterine)** tescil edilmiş orman haritalarındaki orman, 2/A veya 2/B sınırlarında düzeltmeyi gerektiren orman tahdit/kadastro tutanağı, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti hâlinde, orman haritalarındaki orman, 2/A veya 2/B alanlarının sınır nokta ve hatlarının, orman kadastro tutanakları esas alınarak mevzuat hükümlerince fenni hataların giderilmesi için, 3402 sayılı Kanunun 3. maddesine göre oluşturulan kadastro ekibine, kadastro kontrol mühendisi veya mühendisi ile orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi iştirak ettirilmek suretiyle ekip oluşturulur.

Çalışmalara başlanılmadan önce, kadastro müdürlüğünce ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile, kadastro ekibine iştirak ettirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin görevlendirilmesi istenir.

Orman haritalarındaki orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarında düzeltmeyi gerektiren orman tahdit tutanağı, pafta ve zemin uyumsuzluğu, söz konusu ekip tarafından teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Ekipçe, hangi sınır nokta ve hatlarında ne gibi bir uyumsuzluk bulunduğu ve ne şekilde giderildiği hususlarını içeren detaylı bir teknik rapor düzenlenerek imza altına alınır.

Düzeltme işlemleri tamamlandığında 30 günlük askı ilanına alınır. Askı cetvellerinde, düzeltmeye alınan bu parseller için “**6292 sayılı Kanunun 11 . maddesinin onuncu fıkrasına**

göre düzeltme yapılmıştır.” şeklinde belirtme yapılır.

Düzeltilme işlemleri askı ilanı sonucu kesinleştiğinde, bu parsellerin eski ve yeni yüzölçümlerini gösteren listesi, düzenlenen teknik rapor ve tescil bildirimi (beyanname), tapu kütüğünde tescilli olanlar için, tapu kütüğünde gerekli düzeltme yapılmak üzere, kadastro tamamlanmış çalışma alanlarında zabıt defterinde tescilli ancak tapu kütüğüne aktarılmamış olanlar için ise zabıt defterinde gerekli düzeltme yapılmak ve tapu kütüğüne aktarılacak üzere, açıklayıcı bir yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir. Fen klasöründe ve paftasında da gerekli düzeltme yapılır. Fen klasöründe ve paftasında işlenmemiş olanlar ise işlenir.

Orman Genel Müdürlüğü ile TKGM arasında 15.01.2013 tarihli “Uygulama Talimatı” düzenlenmiştir.

H. Kadastro Başlanan Çalışma Alanlarında Uygulama

Yıllık çalışma programları onaylandıktan sonra, kadastro müdürlüklerince, mahalli orman kuruluşuna yazılacak bir yazı ile; çalışma alanı sınırı içinde orman varsa, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri uyarınca kadastroya tabi tutulup tutulmadığı, tutulmuş ise kesinleşmiş orman tahdit haritaları ile tutanaklarının gönderilmesi, 6831 sayılı Kanun kapsamında orman kadastro çalışmalarına başlanıp da halen devam eden yerlerin bulunup bulunmadığının, varsa hangi aşamada olduğunun bildirilmesi istenir.

1. Ormanla İlgili Çalışma Alanı Sınırının Belirlenmesi

Ormanla ilgili çalışma alanı sınırı; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. maddesine göre oluşan kadastro ekibince belirlenir.

İdari sınıra rastlayan ormanların, 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro yapılarak kesinleşmiş ise kesinleşen orman sınırları aynen alınarak çalışma alanı sınırı belirlenir. Tescil bütünlüğünün sağlanması açısından orman hangi idari birimden orman kadastroya tabi tutulmuş ise o birimin çalışma alanı sınırı içerisinde bırakılır.

Ancak, bu durumdaki orman alanları içerisinde, orman haritalarında sarı renkle boyanarak orman sayılmayan yer olarak gösterilen, mahalle veya köye ait yerleşim alanı, tarım alanları, ya da mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları varsa, çalışma alanı sınırı idari sınıra göre belirlenir. Bu şekilde belirlenecek çalışma alanı sınırı nedeniyle orman ifraz edilmez. Ormanın tescili, orman kadastroya tabi tutulduğu köy veya mahalle biriminden Tapu Sicil Tüzüğü’nün 8. maddesi uyarınca yapılır. Orman haritasında sarı renkle boyalı yerler ise idari sınırları içerisinde kaldığı birimden kadastroya tabi tutulur.

Mücadir köy veya mahallenin daha önce kadastro yapıldıysa, idari sınırları içerisinde

kalan ormanlar çalışma alanı sınırı dışında bırakılmış ise kadastroya başlanacak birimin ormana bitişik çalışma alanı sınırı, evvelce belirlenmiş çalışma alanı sınırı yerine, idari sınır dikkate alınarak belirlenir.

Bu durumda, daha önce tesis kadastro yapılan birimin çalışma alanı sınırı ile idari sınırı arasında kalan kadastro yapılmamış ormanların, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre orman kadastro komisyonunca kadastro yapılır.

2. Orman Kadastro Kesinleşmiş Yerlerde Uygulama

15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanunun 3. maddesiyle, 6831 sayılı Kanunun 9. maddesinin yedinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere ***“3402 sayılı Kadastro Kanununa göre kadastroya başlanan çalışma alanlarında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları 3402 sayılı Kanunun 4. maddesine göre oluşan kadastro ekibince düzeltilir. Diğer vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise kadastro müdürlüğünce mahalli orman kuruluşuna bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren onbeş günlük süre içerisinde orman kadastro komisyonu görevlendirilir.”*** hükmü eklenmiştir.

Bu itibarla, 6831 sayılı Orman Kanuna göre kadastro kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (A) veya (B) bendi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemleri kesinleşmiş yerler, 3402 sayılı Kanuna göre başlanan çalışmalardan önce ***tapuya tescil edilmemiş*** olanların, haritaları kontrol edilir. Kontrol sonucunda tespit edilecek hatalardan; ***Hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları***, 3402 sayılı Kanunun 4. maddesine göre oluşan kadastro ekibine kadastro kontrol mühendisinin de katılımıyla düzeltilerek yeni yüzölçümü hesaplanır. Bu ekip tarafından, yüzölçümü hatasının neden kaynaklandığını ve düzeltme işlemi sonucu taşınmazın gerçek yüzölçümünün ne olduğunu açıklayan bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt düzeltme işleminde görev alan ekip tarafından birlikte imzalanır.

Aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar, vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hataların düzeltme işlemi, 4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 9. maddesi uyarınca orman kadastro komisyonlarınca yapılır. Bu hataların neler olduğu, kontrol mühendisinin de katıldığı 3402 sayılı Kanunun 4. maddesine göre oluşan ekipçe düzenlenecek raporda açıklanır. Rapor, kadastro müdürlüğünce açıklayıcı bir yazı ekinde mahalli orman idaresine gönderilir. Bu yazının sonucu takip edilir.

Haritaları yürürlükteki teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilen veya uygunluğu sağlanan, 6831 sayılı Kanuna göre kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile aynı Kanunun 2/A maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış alanlar, 3402 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalar sırasında kadastraya tabi tutulmaz. Bunların, tescil bildirimi (beyanname) düzenlenerek sınırı içinde bulunduğu adanın son parsel numarası ile tapu kütüğüne tescili sağlanır. Bunların zabıt defterindeki kayıtları ile tapu kütüğündeki kayıtları arasında münakalesi sağlanır.

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 11. maddesinin onuncu fıkrası gereğince; **tesis kadastrosu çalışmalarına veya 3402 sayılı Kanunun Geçici 8 . maddesi kapsamında kadastro çalışmalarına başlanan çalışma alanlarında**, daha önce 6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve **tapuya (zabıt defterine/tapu kütüğüne)** tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti hâlinde ise, (4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 9. maddesine göre düzeltilmek üzere orman idaresine **gönderilmeyip**) TKGM'nin 2012/11 nolu genelgesinin 2. maddesine göre işlem yapılır. Bu kapsamda düzeltme yapılan orman, 2/A veya 2/B parselleri için düzeltme yönüyle kadastro tutanağı düzenlenmez.

Kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 2/A veya 2/B alanlarına bitişik olan gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların sınırları, orman haritalarındaki sınırları esas alınarak belirlenir.

Kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanunun 2/A maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemi kesinleşmiş alanlar için kadastro yönüyle de kadastro tutanağı tanzim edilmez. Bu sınırlar içerisinde belgeli veya belgesiz olarak yapılacak mülkiyet iddiaları dikkate alınmaz.

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış ve kesinleşmiş alanlar ise, TKGM'nin 2012/5 nolu Genelgesinin (D) maddesindeki açıklamalara göre düzeltme ve fiili kullanım durumu dikkate alınmak suretiyle kullanım kadastrasına tabi tutularak, tesis kadastrosu yapılan saha ile birlikte askı ilanına alınır.

3. Orman Kadastrosu Devam Eden Yerlerde Uygulama

5831 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kanunun geçici 7. maddesi **“Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrosu, bu Kanunun 4 . maddesine göre sonuçlandırılır.”** şeklinde değiştirilmiştir.

Bu nedenle, 3402 sayılı Kanuna göre tesis kadastrosu çalışmalarına başlanan çalışma alanlarında, kadastrodan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan ve halen devam eden orman kadastrosu çalışmaları, 3402 sayılı Kanunun 4. maddesine göre oluşan kadastro ekibince sonuçlandırılacaktır.

Bu amaçla, orman kadastro komisyonlarınca düzenlenmiş olan orman sınırının tespitine yönelik teknik ve hukuki belgeler ile haritalar, devir-teslim zaptı düzenlenmek suretiyle kadastro ekibince teslim alınacaktır. Bu belgeler ve haritalardan teknik mevzuata uygun olanlar aynen esas alınmak, uygun olmayanlar ise teknik mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanmak suretiyle çalışmalara kaldığı yerden devam edilir. Ormanın sınırlandırma ve tespiti tamamlandığında askı ilanına alınır. Kadastro tutanağında, orman kadastro komisyonunca ve kadastro ekibince yapılan çalışmalar detaylı olarak açıklanır. Devir işlemi sırasında düzenlenen zabıt ve teslim alınan belgeler kadastro tutanağına eklenir.

Orman kadastro komisyonlarınca başlanan çalışmalar sonuçlandırılarak askı ilanına alınmış ise, kesinleştirme işlemleri orman kadastro komisyonlarınca yapılır.

4. Orman Kadastro Yapılmamış Yerlerde Uygulama

3402 sayılı Kanunun 4. maddesinin 3. fıkrasında; çalışma alanı sınırı içinde bulunan ormanların kadastro ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazların ormanlarla müşterek sınırlarının tespiti, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi/orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi/ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibi tarafından yapılır hükmü yer almaktadır.

Bu amaçla, ormanla ilgili çalışmalara başlanmadan en az yedi gün önce mahalli orman ve tarım kuruluşlarına birer yazı yazılarak çalışmalara başlama tarihi bildirilir. Kadastro ekibine iştirak ettirilmek üzere görevlendirme yapılması ve belirtilen tarihte iştiraklerinin sağlanması istenir.

Orman kuruluşuna yazılacak yazıda ayrıca; orman sınırının tespitinde yararlanılmak üzere anılan mahalle veya köye ait hava fotoğrafı, 1/25.000 ölçekli harita ve amenajman planı ile varsa orman ve 2/B sahaları ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararlarının ve tahsisen geri kazanılmış eylemli orman alanlarına ait belgeleri ve ilgili diğer belgelerinin gönderilmesi istenir.

Oluşturulan bu ekip, çalışma alanı sınırı içerisinde bulunan ormanların, içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazın ormanla olan müşterek sınırlarını belirler ve sınırları belirlenen ormanların tespitini yapar.

Ormanın sınırları;

3402 sayılı Kadastro Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri,

6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri,

- En eski tarihli hava fotoğrafları,

- 1/25 000 ölçekli haritalar,
- Amenajman planları,

Orman ve 2/B alanları ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları,

- Tapu ve vergi kayıtları,
- İlgili diğer bilgi ve belgeler,

Birlikte değerlendirilmek suretiyle belirlenir.

Sınırları belirlenen her orman parseli için birer kadastro tutanağı düzenlenir.

Kadaastro tutanağında, ormanın sınırlarının belirlenmesinde hangi belgelerden yararlanıldığı, sınırın ne şekilde belirlendiği, ekip görevlileri arasında görüş ayrılığı bulunup bulunmadığı hususları etraflıca açıklanır. Bu tutanaklar, varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kişilerle birlikte kadastro ekibince imzalanır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilere (edinme sebebinin bittiği yerde ve boş satır bırakmadan) kendi el yazıları ile **“Okudum”** ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.

Ekip görevlileri arasında görüş ayrılığı bulunması halinde, görüş ayrılığının nedenleri kadastro tutanağında ayrıntılı olarak açıklanır ve tutanak komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde, bunların yokluklarında çalışmalara re’sen devam edilir. Katılmama nedenleri ise kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanır. Kadastro tutanağının ve diğer ilgili belgelerin imza bölümlerinde ise **“çalışmalara katılmadı”** ibaresi yazılır.

Ormanların sınırlandırma ve tespitine süresi içerisinde itiraz edilmesi halinde, itiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi günlük süre içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Orman parsellerine yapılacak itirazlar, itiraza konu parsellerin sınırlandırma ve tespitinde görev almayan orman idaresince görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro komisyonunca incelenerek sonuçlandırılır.

Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. İnceleme sırasında, itiraza konu yerlerden, hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait orman veya özel orman ya da özel mülkiyete konu olabilecek kültür arazisi olmasına rağmen Devlet ormanı olarak orman sınırı içine alındığı, yada bir kısım yerin orman sınırı dışında bırakıldığı tespit edilirse, kadastro ekibince belirlenen ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir.

Düzeltilme sonucu hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait ormanlar ile özel ormanlar ifrazen ayrı parsel olarak sınırlandırılıp hak sahipleri adına tespit edilir. Özel mülkiyete konu kültür arazisi nitelikli yerler ise orman sınırı dışında bırakılır. Yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyon tutanağında açıklanır.

Çalışma alanındaki ormanların, bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazlarla olan müşterek sınırları da belirlenmek suretiyle sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, ekip görevlilerince çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenir.

Orman parselleri bu tutanak tarihinden itibaren on gün içinde Genel Müdürlükten izin alınmaksızın otuz günlük kısmi askı ilanına alınır. Askı ilanı sırasında dava açılmaması halinde, kadastro tutanakları kesinleştirilerek o çalışma alanı için açılacak tapu kütüklerine tescil edilir.

Askı ilanında Orman Parseline Dava Açılırsa;

Askı ilanı sırasında ormanın sınırlandırma ve tespitine dava açılması durumunda, kadastro kesinleştirilmez ve kadastro tutanağının tasdikli bir örneği müdürlükte alıkonmak suretiyle aslı pafta örneği ile birlikte kadastro mahkemesine gönderilir.

Dava gerçek veya tüzel kişilerce, orman parseli içinde kalan bir yere yönelik açılmış ise; Bu durumda, sadece ormanın mülkiyeti davalı bırakılır. Ormanın sınırları ile ilgili bir ihtilaf bulunmadığından ormana bitişik taşınmazların tespitleri davasız olarak yapılır.

Dava gerçek veya tüzel kişilerce, ormana sınır taşınmazının bir bölümünün orman sınırı içinde bırakıldığı gerekçesi ile açılmış ise; orman parselinin kadastro, davaya konu edilen taşınmazın ormanla müşterek sınırı yönüyle kesinleşmez. Ormana mücavir olup da dava konusu olmayan diğer parseller yönüyle orman sınırı kesinleşir.

Dava orman idaresince, bir kısım orman alanının orman parseli dışında bırakıldığı gerekçesi ile açılmış ise; Dava orman parselinin sınırı dışında kalan bir kısım alanın da orman olduğu gerekçesi ile açıldığından, davaya konu sınırlar içinde kalan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar fiili zemin durumuna göre ayrı parseller altında sınırlandırılır. Ancak, açılan dava nedeniyle bunların mülkiyeti ve vasfı davalı bırakılır.

Orman sınırı içinde veya bitişiğinde bulunan kültür arazisi nitelikli taşınmaz mallar ise orman için yapılan askı ilanının bitimini takiben kadastroya tabi tutulur.

Ormanların kadastro kesinleşmekle sabit hale gelen sınırlara bitişik gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. maddesinde sayılan belgelerin kapsamı belirlenirken, taşınmaz orman sınırına kadar tasarruf ediliyorsa ve bu sınırdan başkaca zilyetlikle iktisabı mümkün olmayan yerler de yoksa kaydın miktarına değil, zeminde fiilen kullanılan sınırlarına itibar edilir.

Her hangi bir nedenle ormanla ilgili çalışmalar yapılamaz ise, çalışmalara ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda devam edilir. Ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda yapılan çalışmalar Genel Müdürlükten **izin alınmak** suretiyle kısmi olarak askı ilanına alınabilir.

Ormanla ilgili çalışmalar tamamlandığında, orman ile kısmi askı ilanına alınan yerler arasında kalan tampon alanlar varsa bunların kadastro da tamamlanır.

Ormana Ada Numarası Verilmesi; Ormanlara sınırı içinde kaldığı adanın numarası verilir. Ancak, bu durum ada birleşmelerine neden oluyorsa, ormana (Devlet Demiryollarında olduğu gibi) müstakil bir ada numarası verilmek suretiyle sınırlandırma, tespit ve tescili yapılır.

I. Kadastroya Başlanılmamış Yerlerdeki Uygulama

Kadastroya açılmamış çalışma alanlarında, 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca ormanın sınırlandırılması ve aynı Kanunun 2. maddesinin (A) veya (B) bentleri uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartma işlemi tamamlanıp ilan sonucu kesinleştirilerek **tescil edilmek üzere** idaremize gönderilmesi durumunda;

Orman haritaları ve bu haritaların yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgeleri kadastro müdürlüklerince kontrol edilerek, yürürlükteki teknik esaslara uygun olup olmadığı belirlenir.

Teknik mevzuata uygun olmadığı tespit edildiğinde, 4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Kanunun 9. maddesine göre düzeltilmek ve eksiklikleri tamamlanmak üzere gerekçeli olarak mahalli orman idaresine iade edilir.

Kontrol işlemi sonucunda, teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilen ya da uygunluğu sağlanan kesinleşmiş orman haritaları için kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi (beyanname) düzenlenir. Tescil bildirimi ile orman idaresinin talep yazısı ve ekleri tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüklerince de talep yevmiye defterine kaydedilerek orman ile 2/A veya 2/B alanlarının zabıt defterinde Maliye Hazinesi adına tescilleri yapılır.

J. 6831 Sayılı Kanunun 2/A Veya 2/B Maddelerine Göre Hazine Adına Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Taşınmazların Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Tapu müdürlüklerince; 6831 sayılı Kanunun 2. maddesinin (A)/(B) bentleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerler, **Hazine adına** tapu kütüğüne/zabıt defterine tescilleri yapılırken, kaydın beyanlar hanesine ilgisine göre **“6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır.”** şeklinde uygun olan belirtme yapılır.

Daha önce, 6831 sayılı Kanunun 2. maddesinin (A) veya (B) bentleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerden olması nedeniyle, gerek doğrudan ve gerekse kadastro sonucu **Hazine adına tescil edilip de** beyanlar hanesinde bu konuda belirtme yapılmamış taşınmazlara rastlanması halinde, bunlara re'sen belirtme yapılarak, sonucundan mahalli maliye kuruluşuna bilgi verilir.

K. Afete Maruz Kalan Yerlerdeki Uygulama

23 Mayıs 2000 tarihli ve 24057 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan 598 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunun Ek-10. maddesinin 1. fıkrası "Orman Bakanlığınca, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında hiçbir yarar görülmeyen ve tarım alanına dönüştürülmesi de mümkün olmayan orman sınırları dışına çıkarılmış ve çıkarılacak alanlar, genel hayatı etkileyen doğal afet yerlerinde afete maruz kalan kamu kurum ve kuruluşları ile diğer afetzedelerin iskanlarını temin için Bayındırlık ve İskan Bakanlığına devredilebilir..."

2. fıkrası ise **"Genel hayatı etkileyen afete maruz yerlerde afetzedelerin iskanı için Başbakanlıkça görevlendirilen bir kurum veya kuruluşun veya Bayındırlık ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Orman Bakanlığınca belirlenen alanlarda, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin kadastro yapılmış olan yerlerin ikinci defa kadastroya tabi tutulamayacağına ilişkin hükmü uygulanmaz..."** hükümlerini içermektedir.

Diğer taraftan, 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 11 . maddesinin onikinci fıkrası ile de **"15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun ek 10 . maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan alanlar ile bu alanlardan anılan Kanun hükümlerine göre değerlendirilemeyen alanlar hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır..."** hükmü getirilmiştir.

Buna göre, 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış veya çıkarılacak alanlardan, afete maruz kalan kamu kurum ve kuruluşları ile diğer afetzedelerin iskânlarını temin için Orman ve Su İşleri Bakanlığınca, Çevre ve Şehir Bakanlığına devredilen sahalarda, Bakanlığın talebine istinaden ikinci defa kadastro yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

VIII. TARIM REFORMU VE MEVZUATI

A. Mevzuat

4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu (1757 sayılı Yasa ile yürürlükten kalkmıştır.)

1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu (mülga)

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

24.07.2009 tarihli Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği

Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı (GTH Bakanlığı)

12/06/2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı TKGM Duyurusu

2001/5 sayılı TKGM Genelge (3083 Uygulaması)

1473 sayılı TKGM Genelge (3083 Uygulaması) vs,

B. 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Kullanımı Kanunu

Bu Kanunun amacı; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemektir.

Günümüz teknolojik koşullarında topraktan çeşitli amaçlar için yararlanılmaktadır. Ancak, arzı artırılmayan, yerine geçebilecek bir eşdeğeri olmayan, olduğu yerde iken daha üretken olabilen, oluşumu asırlar sürmesine rağmen kaybı kısa bir sürede gerçekleşebilen ve kıt bir kaynak olan topraktan ürün alırken azalan verim ilkesi söz konusudur. Bu nedenlerle öncelikle üretken tarım topraklarının ve arazi bütünlüğünün çok iyi korunması gerekmektedir.

Tarım arazileri ülkemizin zaten kısıtlı olan tarımsal üretim kapasitesi yüksek alanlarını özenle korumak ve geliştirmek kaçınılmaz bir gerçekliktir. Tarımsal potansiyeli yüksek büyük ovaların korunmaya alınması ile ülkemizin bitkisel ürün ihtiyacı bugün ve gelecek için güvence altına alınması ihtiyacı doğmuştur.

Tarım arazilerinin etkin kullanılması, sadece birim araziden maksimum verimin elde edilmesi olmayıp, ülkemizdeki tarım arazilerinin tarım dışı kullanımının sınırlandırılması, bu

arazilerin uygun şekilde yönetiminin sağlanmasına imkan verecek yöndeki yaklaşımların belirlenmesi ve bu yönde alınması gereken tedbirlere yönelik politikaların geliştirilmesi gerekmektedir.

Toprak kaybını hızlandıran ve yaygınlaştıran yasal boşluğu gidermek ve tarımın en önemli girdilerinden olan toprak kaynaklarının tarımın diğer konularıyla birlikte ele alınmasını ve hizmetlerin bütünlük içerisinde yürütülmesini sağlamayı amaçlayan, 19.07.2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çıkarılmıştır.

5403 sayılı Kanunun gerekçesinde, ülkemizde tarım yapılan arazilerin parsel büyüklükleri, başta mirasçılar arasında yapılan arazi paylaşımı veya ticari amaçlı arazi satışlarından kaynaklanan bölünme olmak üzere çeşitli nedenlerle küçülmekte ve ekonomik olmaktan çıkmaktadır. Küçülen parsellerde ileri tarım teknolojileri ve girdilerinin kullanılması zor veya ekonomik değildir. Çoğu zaman kaynak israfı ve arazi bozulması sürecinin hızlanarak artmasının nedeni yine küçülen parsellerde yapılan yoğun tarımsal faaliyetlerdir. İleri teknolojilerin tarımsal üretimde kullanılması ve tarımsal işletmenin sahip olduğu tarımsal arazi parsellerinin yeter büyüklükte olması işletme ekonomisine büyük katkı sağlayacağı hedeflenmiş olsa da Kanununun uygulanmasında gerek idareler arasında yetki ve sorumluluk paylaşımında sorunlar doğurması gerekse Anayasa ve Kanunlar arasında çeşitli uyumsuzlıklara yol açmaktadır.

Anayasamızın Temel Hak ve Ödevler bölümünde yer alan ‘Mülkiyet Hakkı’ başlıklı 35. maddesi, Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler bölümünde ‘Toprak mülkiyeti’ başlığı altında yer alan 44. maddesi ile ‘Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması’ başlıklı 45. maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde 5403 sayılı Kanun çıkarılmıştır.

1. 5403 Sayılı Kanunun Amacı, Kapsamı ve Tanımlar

a. Amaç

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 1. maddesi; *“Bu Kanunun amacı; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemektir.”* hükmü ile bu kanunun amacı toprak kaynaklarının korunması, kullanılması ve geliştirilmesinde maksimum verim elde etme usul ve esasları ile ilkelerini belirtmek olarak belirlenmiştir. Bu durumda kanunun amacının gerçekleşmesi halinde toprak mülkiyetini ve mülkiyete müteallik tasarrufları doğrudan etkileyen uyumsuzlıkların kaçınılmaz olduğu bu uyumsuzlıkların kamu yararı amacını sağlamak nedeniyle olduğu madde metninden anlaşılmaktadır.

Anayasa Mahkemesinin 27.10.2011 tarih ve 28097 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2007/23 E. -2011/64 K. sayılı kararında; *“5403 sayılı Yasa’nın amacı birinci maddesinde; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemek olarak ifade edilmiştir.”* hükmüne yer vermiştir.

b. Kapsam

Kanunun kapsamı ise 2. maddesinde; *“Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usûl ve esasları kapsar.”* hükmü ile arazi ve toprak kaynaklarının sınıflandırılması, kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecini katılımcı yöntemlerle belirlemek, arazi ve toprak kaynaklarının amacın dışında ve yanlış kullanımını engelleme usul ve esasları ile ilkelerini belirlemek şeklinde belirtilmiştir.

c. Tanımlar

Kanununun 3. maddesinde, bu Kanununun uygulama alanını ve şeklini belirleyen kavramlar tanımlanmıştır. Tarım arazisi, toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, halihazırda tarımsal üretim yapılan ve yapılmaya uygun olan imar, ihya ve ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazi olarak tanımlanmıştır. Kanun tarım arazilerini dört ana gruba ayırarak düzenlemektedir. Bu dört grup, mutlak tarım arazisi, özel tarım arazisi, dikili tarım arazisi, marjinal tarım arazisi olarak belirtilmektedir. Mutlak tarım arazisi, bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir. Özel ürün arazisi ise, mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığın yapılabilirdiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir. Dikili tarım arazisi, mutlak ve özel tarım ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir. Marjinal tarım arazisi ise sayılan tüm bu arazilerin dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. (Akipek, 2010: 63)

Toprak: Mineral ve organik maddelerin parçalanarak ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan, canlı ve doğal kaynağı,

Arazi: Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını,

Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

Mutlak tarım arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,

Özel ürün arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

Dikili tarım arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

Marjinal tarım arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri,

Yeter büyüklükte tarımsal arazi parseli: Makineli tarımda toplam işlem zamanları ve alan kayıplarını optimum yapabilen, arazi nitelikleri, ürün deseni ve potansiyeline göre Bakanlık tarafından belirlenen ve daha fazla küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğünü,

Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri,

Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri

Tarımsal amaçlı yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde

ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

Arazi yetenek sınıflaması: Toprak bozulmasına neden olmayacak şekilde arazinin en uygun kullanım şeklini belirlemek için kullanım ve koruma verilerini bir araya getirerek temel toprak etütlerine ve iklim koşullarına dayalı yapılan plânlamalara yönelik arazi sınıflamasını,

Arazi kullanım plânlaması: Her ölçekte plânlamaya temel oluşturmak üzere, toprağın ve diğer çevresel kaynakların bozulmasını önlemek için ekolojik, toplumsal ve ekonomik şartlar gözetilerek sürdürülebilirlik ilkesine uygun, farklı arazi kullanım şekillerini oluşturmaya yönelik toprak ve su potansiyelinin belirlenip, sistematik olarak değerlendirilmesini ve birbirleri ile olan ilişkilerini ortaya koyan rasyonel arazi kullanım plânlarını,

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri: Tarım alanlarında yörenin ekolojik, ekonomik ve toplumsal özellikleri dikkate alınarak toprakların sürekli üretkenliğini sağlayacak tarım tekniklerini, toprak, su, bitki ve insan ilişkileri ile toprak korumaya yönelik diğer fiziksel, kimyasal, kültürel ve bitkisel düzenlemeleri kapsayan rasyonel tarımsal arazi kullanım plân ve projelerini,

Toprak koruma projeleri: Toprağın doğal veya insan faaliyetleri sonucu yok olmasını, bozulmasını veya zarar görmesini önlemek ve sürekli üretken kalmasını sağlamak için yapılan fiziksel, kültürel ve bitkisel tedbirleri kapsayan projeleri,

Arazi toplulaştırması: Arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulmasını ve parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikleri, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilip ekonomik, ekolojik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni parsellerin oluşturulmasını ve bu parsellerin arazi özellikleri ve alanı değerlendirilerek kullanım şekillerinin belirlenmesini, köy ve arazi gelişim hizmetlerinin sağlanmasını,

Arazi bozulması: Arazinin doğal veya yapay etkiler sonucu özelliklerinin değişikliğe uğraması ile ekonomik ve ekolojik işlevlerinin azalması veya yok olmasını,

Toprak veri tabanı: Arazi ve toprak kaynaklarının nitelikleri ile birlikte belirlenerek kayıt altına alındığı veri tabanını,

Tahsis: Bu Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere, Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, vasfı ve hâlihazır kullanım

şekline bakılmaksızın toplulaştırma kapsamında değerlendirilebilecek yerlerin, Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlığa tahsis edilmesini, ifade etmektedir.

d. Yasal Hükümler

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 1. maddesi; *"Bu Kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir."* şeklinde olup bu kanunun amacının toprak kaynaklarının korunması, kullanılması ve geliştirilmesinde maksimum verim elde etme usul ve esasları ile ilkeleri olduğu anlaşılmaktadır.

Kanunun 2. maddesinde; *"Bu Kanun, arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar."* denilerek bu kanunun kapsamı belirlenmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi; *"Tarım arazileri, doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir. Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur. Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselenilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir."* hükmündedir.

e. Tüzük

24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük kabul edilmiştir. Kanunun yayımlanıp yürürlüğe girmesinden yaklaşık dört yıl sonra çıkarılabilen bu Tüzük Kanunun 13 ., 14 ., 17. ve 24. maddeleri uyarınca çıkarılmış ve tarım arazilerinin korunması amacıyla tarım dışı amaçlı kullanım taleplerinin incelenmesi ve uygun görülmesi halinde izin verilmesi, büyük ovaların belirlenmesi ve korunması, köy gelişimi, kırsal alan düzenlemesi ve arazi toplulaştırması ile ilgili hususları kapsamaktadır.

f. Yönetmelik

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 5, 7, 8, 10, 11, 12 ve 15. maddelerine dayanılarak hazırlanan 15.12.2005 tarih ve 26024 Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği çıkarılmıştır.

Bu Yönetmelik, toprak koruma kurulunun teşekkülü, görevleri, çalışma usul ve esasları, toprak ve arazi varlığının belirlenmesi, tarımsal arazi parsel büyüklüklerinin belirlenmesi, arazi kullanım plânlarının yapılması, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projelerinin hazırlanması, toprak koruma projelerinin hazırlanması, erozyona duyarlı alanların belirlenmesi ve korunmasına ilişkin hususları kapsamaktadır.

g. 12/06/2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı Duyurusu

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişiklikler, Kanunun uygulanmasında meydana gelen tereddütler nedeniyle, TKGM'nin 12.06.2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı duyurusu yayınlanmıştır.

IX. MERA – YAYLAK - KIŞLAK

Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için özgülünen arazilerden oluşan meralarla ilgili kodifikasyon 25 Şubat 1998 tarih, 4342 sayılı Mera Kanunu ile yapılarak, daha önce bir İçtihat Hukuku olan bu hukuk alanı yazılı hukuk kuralları ile düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu kanunda sadece meralar değil, aynı niteliğe sahip, kamuya ait yaylak, kışlak, otlak ve çayırliklarda aynı hukuki rejim içinde düzenlenmiştir.⁽²⁷⁴⁾

(274) ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, İzmir, 2011, S:141

4342 sayılı Kanunun bazı maddeleri 08.06.2004 tarihli, 25486 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan, 5178 sayılı Kanun ile değiştirilmiş olup, Kanunun İdaremizi ilgilendiren yönleri ise 2004/16 sayılı genelge ile düzenlenmiştir.

Kanununun 1. maddesinde amacı; daha önce çeşitli kanunlarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırların tespiti, tahdidi ile köy veya belediye tüzel kişilikleri adına tahsislerinin yapılması, belirlenecek kurallara uygun bir şekilde kullandırılması, bakım ve ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılması ve sürdürülmesi, kullanımlarının sürekli olarak denetlenmesi, korunması ve gerektiğinde kullanım amacının değiştirilmesi,

Kanununun 2. maddesinde kapsamı; mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır ve otlak alanları kapsar, olarak belirlenmiştir.

A. Tanımlar

4342 sayılı Kanunun 3. maddesinde;

Mera: Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer,

Yaylak: Çiftçilerin hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri. hayvanlarını otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer,

Kışlak: Hayvanların kış mevsiminde barındırılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer,

Çayır: Taban suyunun yüksek bulunduğu veya sulanabilen yerlerde biçilmeye elverişli, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yer,

Otlak: Mera ile aynı niteliklere sahip yer,

Tahsis: Çayır, mera, yaylak ve kışlakların kullanımlarının verimlilik ve sosyal adalet ilkelerine uygun şekilde düzenlenerek, münferiden yada müştereken yararlanılmak üzere bir veya birkaç köy yada belediyeye bırakılması,

Tahdit: Çayır, mera, yaylak ve kışlak arazisi olduğuna karar verilen yerlerin sınırlarının usulüne uygun olarak ülke nirengi sistemine dayalı 1/5000 ölçekli haritalar üzerinde belirtilmesini ve bu sınırların arazi üzerinde kalıcı işaretlerle işaretlenmesi,

Tespit: Bir yerin mera, yaylak ve kışlak arazisi olup olmadığının resmi evrakla ve bilirkişi ifadeleriyle belgelendirilmesi, şeklinde tanımlanmıştır.

Mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Komisyonun henüz görevine başlamadığı yerlerde, evvelce çeşitli kanunlar uyarınca yapılmış olan tahsislere ve teessüs etmiş teamüllere göre; mera, yaylak ve kışlakların köy veya belediye halkı tarafından kullanılmasına devam olunur.

Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.

Amaç dışı kullanılmak suretiyle vasıfları bozulan mera, yaylak ve kışlakları tekrar eski konumuna getirmek amacı ile yapılan masraflar, sebebiyet verenlerden tahsil edilir (4342 s. Kanun md.4).

B. Mera Komisyonu ve Teknik Ekipler

4342 sayılı Kanunun 6. maddesinde; mera, yaylak ve kışlakları tespit, tahdit ve tahsis yetkisi, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı (Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı)'na verilmiş olup, bu amaçla vali yardımcısının başkanlığında sekiz kişiden oluşan mera komisyonunun kurulacağı, bu komisyona kadastro müdürlüğünden bir teknik elemanın üye olarak katılacağı, ayrıca ihtiyaç duyulan durumlarda il merkezi ve ilçelerde komisyona bağlı olarak çalışacak 'Teknik Ekipler'in oluşturulacağı ve bu ekiplerde de kadastro müdürlüğünden bir teknik elemanın bulunacağı, hükmü yer almaktadır.

4342 sayılı Kanunun 8. maddesi gereğince; tapu müdürlükleri ile diğer kuruluşlar, mera, yaylak ve kışlak olarak tespit edilecek yerlerin, bu Kanunun mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilebilecek yerlere ilişkin 5. maddesinde belirtilen şartları taşıdığını gösteren bilgi ve belge örneklerini en kısa sürede komisyona vermekle yükümlüdür.

Buna göre, mera yaylak ve kışlakların tespitine yönelik mera komisyonlarınca, kadastro ve tapu müdürlüklerinden istenecek bilgi ve belgelerin en kısa sürede bu komisyonlara gönderileceği, ayrıca bu Kanun uygulamalarına ilişkin verilecek bilgi ve belgeler ile kontrollük hizmetlerinde, TKGM ile Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü (halen Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan, 13.12.2002 tarihli Mera Protokolü hükümlerine uyulacağı, 2004/16 sayılı Genelgede düzenlenmiştir.

C. Mera, Yaylak ve Kışlakların Tespiti, Tahdidi ve Tescil

4342 sayılı Kanunun mera, yaylak ve kışlakların **tahdit ve tespiti**ne yönelik 7. maddesi; "...3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca programa alınan yerler, çalışmaların başlamasından **en az 4 ay önce**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, Bakanlığa bildirilir. Bu süre içinde ilgili komisyonlar tarafından mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahdidi yapılarak, durum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne intikal ettirilir. Komisyonlar, yukarıda belirlenen süre içinde mera tespit ve tahdit işlemlerini yapmadığı takdirde, bu işlemler, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca gerçekleştirilir." hükmündedir,

Kanunun **özel sicile kayda** yönelik 10. maddesi ise; "Mera, yaylak ve kışlak olarak tespit ve tahdit edilen yerlerin haritalarının birer örneği, ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. **Kadastro gören yerler**, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin (B) bendine göre düzenlenen özel siciline kaydedilir. Birden fazla il veya ilçenin sınırları içinde kalan mera, yaylak ve kışlaklar, idari sınırlar içerisinde kaldığı yerin tapu müdürlüğündeki özel sicile kaydedilir. Komisyonlarca, **kadastro görmeyen yerlerde** tespit, tahdit ve tahsisi yapılan mera, yaylak ve kışlaklar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce özel sicile kaydedilmek üzere tapu müdürlüklerine bildirilir. Komisyon ve Kadastroca tespit, tahdit ve tahsisi yapılan mera, yaylak ve kışlakların ayrıca Bakanlık il müdürlüğünce envanteri tutulur." hükmündedir.

Mera Kanununun İdaremizi ilgilendiren yönlerinin, 2004/16 sayılı Genelge ile düzenlendiğini başta belirtmiştik.

13.12.2002 Tarihli Mera Protokolü

Anılan Genelgede; 4342 sayılı Kanunun 7. maddesinde öngörülen **4 aylık sürenin**, TKGM ile Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel

Müdürlüğü (halen Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan, 13.12.2002 tarihli Mera Protokolünün 12. maddesi gereğince, kadastro müdürlüklerinin mera komisyonlarıyla birlikte düzenledikleri **'zamanlama planı'nda her birim için belirlenen tarihten itibaren başladığı**, belirtilmektedir.

1. Kadastro Tamamlanmış veya Henüz Kadastroya Açılmamış Köy veya Mahalle Birimleri ile Kadastro Başlanacak Köy ve Mahalle Birimlerinde Yapılacak Çalışmalar

a. Kadastro Tamamlanmış veya Henüz Kadastroya Açılmamış Köy veya Mahalle Birimlerinde;

Harita ve belgelerin kesinleştirilmeden idaremize intikal ettirilmesi halinde; kadastro ekibince bu belgeler dikkate alınarak, gerektiğinde de mera komisyonlarından bu yerlerin sınırlarının zeminde gösterilmesi istenerek, kadastroları kesinleştğinde özel siciline kaydı yapılacaktır.

Mera komisyonlarınca mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanı olarak tespit ve tahdidi yapılmış (kadastrosu tamamlanmış yerlerde 4342 sayılı Kanunun 5/b-c maddelerine göre) ve 4342 sayılı Kanunun 13. maddesine göre askı ilanına alınmak suretiyle kesinleştirilmiş yerlere ait harita ve belgeler İdaremize intikal ettirildiğinde;

Kesinleştirilmiş yerlere ait harita ve belgeler idaremize intikal ettirildiğinde, bunların yürürlükteki teknik esaslara uygunluğu belirlenerek, özel sicile kaydı yapılmaktadır.

Bu haritalar ile haritanın yapımına ilişkin ölçü değerleri ve belgelerin, **yürürlükteki teknik esaslara** (Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği ile Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği "BÖHHBÜY" ve TKGM nin 2013/11 nolu genelgesi) uygun düzenlenip düzenlenmediği kontrol edilerek, uygunluğu belirlendikten (uygun olmayanlar eksiklikleri tamamlanmak üzere gerekçeli olarak iade edilir) sonra, bu yerlerin, sınırı

içinde kaldığı ilçenin tapu müdürlüğündeki Özel Siciline kaydı yapılacaktır.

b. Kadastro Başlanacak Köy ve Mahalle Birimlerinde

- Mera Komisyonlarınca 4 aylık süre içerisinde tespit ve tahdit işlemlerinin yapılmaması durumunda, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri uyarınca oluşan kadastro komisyonunca yapılacak belirlemeye göre mera, yaylak ve kışlakların **kadastro ekiplerince ölçü ve tespiti** yapılacaktır.
- Kadastro çalışması yapılacak köy ve mahallede bulunan mera, yaylak ve kışlakların, zamanlama planıyla belirlenen tarihten itibaren 4 aylık süre içinde mera komisyonlarınca tespit ve tahdidi yapılmak suretiyle, harita ve belgeleri kesinleştirilmeden, İdaremize intikal ettirilmesi halinde, Kadastro ekibince* bu belgeler dikkate alınmak suretiyle mera yaylak ve kışlakların **ölçü ve tespiti** yapılacak, gerektiğinde, (Komisyondan gelen haritalarda belirtilen sınır işaretlerinin zeminde bulunmaması halinde) mera komisyonlarından bu yerlerin sınırlarının zeminde gösterilmesi istenecektir.

Söz konusu yerlerin askı ilanı sonucunda kadastroları kesinleştirdiğinde kamu orta malları siciline (özel siciline) kaydı yapılacaktır.

- Mera komisyonlarınca, yapılan tespit ve tahdit çalışmaları, kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce tamamlanmış ve 4342 sayılı Kanunun 13. maddesine göre askı ilanına alınmak suretiyle kesinleştirilerek özel siciline kaydı yapılmış ise, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanlarının mera komisyonlarınca düzenlenmiş olan haritalarındaki dış sınırları, 3402 sayılı Kanuna göre yapılacak kadastro çalışmaları sırasında, zemine uygulanmak suretiyle kadastro paftasına işlenecek ve mücavirindeki taşınmaz malların sınırları buna göre belirlenecektir.*

4342 sayılı Kanunun 13. maddesine göre askı ilanına alınarak kesinleştirilen mera, yaylak

ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları için kadastro çalışması yapılmayacağından kadastro tutanağı düzenlenmeyecek ve askı ilanına da alınmayacaktır. Bu durumdaki yerlere, sınırı içerisinde kaldığı adanın son parsel numarası verilecek ve özel sicilindeki kaydı ile fen klâsörüne ada ve parsel numarası işlenecektir.⁽²⁷⁵⁾

Mera komisyonlarınca tahdit ve tespiti yapıp kesinleştirilen bu yerlerin kadastro yapılmış sayılacağından kadastro tutanağı düzenlenmez, kadastro çalışmaları esnasında zemine uygulanmak suretiyle paftasına işlenir ve komşu parsellerin sınırları buna göre belirlenir.

Kadastro komisyonunca yapılacak belirlemeye göre Kadastro ekiplerince ölçü ve tespiti yapılacaktır.

2. Kamu Orta Malları Sicili (Mera Özel Sicili)

Mera Yaylak ve kışlakların özel sicile kaydı. Kadastro Kanunu 16. madde , Mera Kanunu 10. madde. 19618 sayılı, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 12/5. maddesi

3402 sayılı Kadastro Kanunun 16/B maddesi, "Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve

bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler..." hükmündedir.

Mera Kanununun 10. maddesi hükmüne göre, mera yaylak ve kışlakların özel sicile kaydı gerekmektedir. Ancak Kadastro Kanunu md. 16 dikkate alındığında bu kaydın teknik anlamda bir tescil niteliği taşımadığı görülür. Söz konusu hükme göre, mera yaylak ve kışlaklar tahsis edildiği tüzel kişiliğin (köy veya belediye) sınırları içinde bulunduğu ilçe tapu müdürlüğünde tutulan özel sicile kaydedilirler. ⁽²⁷⁶⁾

28.10.1987 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan, 19618 sayılı, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 12/5. maddesi ise **"(B)**

(275) TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

(276) EREN, Fikret- BAŞPINAR, Veysel, Toprak Hukuku, Ankara, 2007, S:350

fıkrasında sayılan orta malı taşınmaz mallar, ada ve parsel numarası verilmek suretiyle sınırlandırılıp, yüzölçümü hesaplanır, düzenlenecek kadastro tutanağının malik sütununa “orta maldır” şeklinde belirtme yapılarak “özel siciline” işlenir...”, hükmündedir.

Özel sicile kayda ilişkin olarak uygulamanın, yukarıda anılan mevzuat kapsamında;

Kadaastro veya tapulaması tamamlanmış olan yerlerdeki kadastro beyannameleri, tapulama tutanakları, askı ilan cetvelleri, yüz ölçümü klasörleri ve tapu kütükleri kadastro ve tapu müdürlükleri personelinden oluşturulacak bir ekip tarafından gözden geçirilerek, 3402 sayılı Kanunun 16/B maddesi kapsamında kalan taşınmazların mahalle ve köy isimleri ile ada ve parsel numaralarının tespitinden sonra, bu parseller aynı ekip tarafından mahalle ve köylerin kadastrolarının kesinleşme tarihine göre sıra ile bu sicillere, taşınmazın içinde bulunduğu köy veya mahalle “tahsis edildiği köy ya da belediye” sütununda belirtilip tescil edilerek, buradan aldıkları sayfa numaralarının kadastro veya tapulama tutanağı ile yüzölçümü klasörlerinin “kütük sayfa numarası” sütununa yazılması,

Kadastrosu yapılacak olan yerlerdeki bu tür taşınmazların tescillerinin aynı şekilde kadastro müdürlüklerince bu sicillere yapılması,

Tescil sırasında, her mahalle ve köy için ayrı sayfa tahsis edilmeden tescillerin sıra ile yapılması,

Bu taşınmazların tahsis edildiği köy veya mahallede değişiklik olduğu takdirde bu durumun, “tahsis kararları ve değişen tahsis kararlarının tarih ve sayısı” sütununda gösterilmesi,

Kamunun ortak kullanımına ayrılan bu taşınmazların kısmen veya tamamen TMK'nın 999. maddesinde belirtilen şekilde tescilini gerektirir bir durumun meydana gelmesi halinde, işlemin sonucu ve münakalelerin, “düşünceler” sütununda gösterilmesi, şeklinde olduğu anlaşılmaktadır.

D. Birden Fazla İl ve İlçenin İdari Sınırları İçinde Kalan Meraların Özel Sicile Kaydı

Mera yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları ***birden fazla il veya ilçenin idari sınırları içinde kalmasına rağmen mera komisyonunca idari sınırlara göre bir ayırma işlemi yapılmamış ise***, öncelikle Tarım İl Müdürlüğüne bu yerin idari sınırına göre bölünüp bölünemeyeceği veya hangi il veya ilçenin özel siciline işlenmesi gerektiği sorulacak ve alınacak cevapta belirtilen il veya ilçedeki özel sicile kaydedilecek,

Tarım İl Müdürlüğüne herhangi bir görüş bildirilmez veya idari sınıra göre parçalara ayrılmasına izin verilmezse, TST'nin 8. maddesi hükmüne göre, büyük parçasının sınırı içinde kaldığı köy veya mahalle adıyla özel sicile kaydı sağlanarak ve kaydın düşünceler sütununa da hangi köy veya mahallelerle ilgili olduğu yolunda belirtme yapılacaktır.

Birden fazla il veya ilçenin idari sınırında kalması durumunda ise, sınırı içinde kaldığı il veya ilçelere ait Özel Sicile kaydı yapılarak aralarında irtibat kurulacaktır.⁽²⁷⁷⁾

E. Mera, Yaylak ve Kışlaklara İlişkin Tahsis Kararları ve Tescili

Mera Kanununun 12. maddesinde; Komisyonun ihtiyacı karşılayacak miktarda mera, yaylak ve kışlakların, köy veya belediye tüzel kişiliğine tahsis edileceği, tahsis kararının valiliğin onayına sunulacağı, ihtiyaçtan fazla çıkan kısmın, ihtiyaç içinde bulunan çevre köy veya belediyelerle hayvancılık yapan özel veya tüzel kişilere kiralanabileceği hüküm altına alınmıştır.

Kanunun 13. maddesinde; 30 günlük askı ilanı süresi içerisinde hakkında dava açılmayan mera komisyonu kararlarının kesinleşeceği ve bu kararların tapu müdürlüklerine gönderilerek özel sicile kaydedileceği, Kanunun 15. maddesinde; tahsis kararındaki değişikliklerin mera, yaylak ve kışlaklarla ilgili özel sicile işleneceği, hükmü yer almaktadır.

2004/16 sayılı Genelge ile de; mera komisyonlarının kesinleşmiş ‘tahsis kararı’ ile ‘tahsis kararı değişiklikleri’nin tescil için tapu müdürlüklerine gönderildiğinde, talebin yevmiyeye kaydedilmek suretiyle tahsise konu kamu orta malı taşınmazın özel sicilindeki kaydına işleneceği, hususu düzenlenmiştir.

Daha önce özel sicilinde mera, yaylak ve kışlak olarak kayıtlı yerlerin; mera komisyonlarınca yapılan tahsis işlemi sırasında, 4342 sayılı Kanunun 5/b maddesi kapsamında Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan veya Hazinesinin mülkiyetinde bulunan yerlerden mera, yaylak ve kışlak olarak faydalanılacak yerler ile 5/c maddesi kapsamında bu amaçla kamulaştırılan yerler katılmak suretiyle sınırlarında genişletilme yapılmış ise, 5/b ve 5/c maddeleri kapsamında ilave yapılan yerler için kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenmek suretiyle önceki mera parseli ile ihdas ve kamulaştırma işlemi sonucu oluşan kısımlarla tevhit yapılacak ve kayıtlarına gereken revizyon verilecektir.⁽²⁷⁸⁾

F. Mera, Yaylak ve Kışlakların Tahsis Amacının Değiştirilmesi

4342 sayılı Kanunun 14. maddesi ;

“Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden;

a) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Maden Kanunu ve

(277) TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

(278) - TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti için zaruri olan,

- b) Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan,
- c) Kamu yatırımları yapılması için gerekli bulunan,
- d) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan,
- e) 442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14. maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan,
- f) Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan,
- g) Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan,
- ğ) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, petrol iletim faaliyetleri ile elektrik ve doğal gaz piyasası faaliyetleri için gerekli bulunan,
- h) Jeotermal kaynaklı teknolojik seralar için ihtiyaç duyulan,

Tahsis amacının kısmen veya tamamen değiştirilmesi; ilgili müdürlüğün talebi, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine Valiliklerin görev ve yetki alanındadır.

Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır.

Bu madde kapsamında başvuruda bulunan kamu kurumları ile işletmeciler, faaliyetlerini çevreye ve kalan mera alanlarına zarar

vermeyecek şekilde yürütmek ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu yerler, tahsis süresi bitiminde özel sicile kaydedilir.

Komisyon gerektiğinde; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulanmasını Bakanlıktan talep edebilir ve köy veya belediyelerde

toplulaştırma projeleri uygulatabilir.

Durumu ve sınıfı çok iyi veya iyi olan mera, yaylak ve kışlaklarda birinci fıkranın (a), (f), (g), (ğ) ve (h) bentleri hariç, tahsis amacı değişikliği yapılamaz.

Bu Kanun kapsamında, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre arama ve işletme faaliyetlerinin yürütülmesi ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkartılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacı değişikliğinde bu madde hükümleri uygulanır.” hükmündedir.

Mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacının değiştirilmesine ilişkin olarak 2004/16 sayılı Genelgede;

Mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacını değiştirme ve tapuya tescil ettirme yetkisi, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşü alınmak suretiyle valiliklere verilmiş olduğundan, bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanunun 14. maddesi kapsamında tahsis amacının (vasfının) değiştirilmesi ve tapuya tescilinin sağlanmasına yönelik valiliğin vasıf değişikliği yazısı İdaremize intikal ettiğinde; **kadastro müdürlüklerince tescil bildirimi düzenlenerek ve kamu orta malı taşınmazın özel sicilindeki kaydına gerekli revizyon verilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına, şayet vakfa ait ise vakfı adına tescilinin yapılacağı ve sonucundan, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verileceği,**

Tahsis amacı değişikliklerinde, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak valiliğin sorumluluğunda bulunduğundan, kamu orta malı taşınmazların vasıflarının değiştirilerek tescili yönünde kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek taleplerde, talep yazısı ekinde valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısının gönderilmesinin yeterli olup, ayrıca, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüş yazılarının aranmayacağı,

Vasıf değişikliği, kamu orta malı taşınmazın bir kısmına yönelik ise, yani ayırma (ifraz) işlemini de gerektiriyorsa; **TKGM ile Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü (halen Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü) arasında imzalanan, 13.12.2002 tarihli Mera Protokolü gereğince, ayırma haritasının mera komisyonlarınca yapılacağı/yaptırılacağı, kadastro müdürlüklerince de bu haritanın yürürlükteki teknik esaslara göre kontrolünü müteakip (uygunluğu halinde) tescil bildiriminin düzenlenerek, tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderileceği,**

Tapu müdürlüğünce, vasıf değişikliğine konu kısmın tescil bildirimindeki niteliği ve yüzölçümüyle tapu kütüğüne tescilinin yapılacağı ve özel sicilindeki kaydına da revizyon verileceği, hususları düzenlenmiştir.

*Mera alanları
5403 sayılı
Kanun
kapsamında
kısıtlamalara
tabi değildir.
Tahsis amacı*

4342 sayılı Mera yasasının 14. maddesi gereğince; "... ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ..." şeklinde olduğundan meraların tahsis amacının değiştirilmesi yetkisi Valiliklere aittir. Mera Kanunu ve Yönetmeliğindeki hükümlere göre kısmen veya tamamının tahsis amacının değiştirilmesi valiliklerin görev ve yetkisindedir.

Ayrıca, mera alanları tarım arazisi niteliğinde olmadıkları için 5403 sayılı kanun kapsamındaki kısıtlamalara da tabi değildir.

Gerek İmar Kanununda, gerekse 4342 sayılı Mera Kanununda, meraların ifrazına ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmadığından, meralar üzerinde tahsis amacı değişikliğine tabi yapılan ifraz işlemlerinde, özel kanunlara tabi kısıtlamalar olmadan işlemlere yön verilmesi ve tapuya tescili sağlanmalıdır. ⁽²⁷⁹⁾

1. Mera, Yaylak ve Kışlakların İmar Planı Kapsamına Alınması

3.5.1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 11 . maddesinin 4' . fıkrası "Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar." şeklinde iken, bu fıkra, 4342 sayılı Mera Kanununun 35. maddesi ile, **"Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar."** şeklinde değiştirilerek, meralar madde metninden çıkarıldığından, valilik ve belediyelerin meraları re'sen imar planı kapsamına alma yetkileri kaldırılmış, Kanunun 14. maddesiyle de meraların imar planı kapsamına alınmadan önce, tahsis amacının (vasfının) değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması öngörülmüştür.

Bu nedenle; **mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi** kamu orta malı taşınmazların imar planı sınırı içerisinde kalması durumunda, imar uygulamasını yapacak kurumca bu yerlerin öncelikle 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında vasıflarının değiştirilerek, Hazine adına tapuya tescillerinin sağlatılması gerekmektedir. ⁽²⁸⁰⁾

Mera Kanunu uyarınca meraların imar planı kapsamında kalması ve tahsis amacının değiştirilmesine ilişkin olarak mülga Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı talimatı; "3194

(279) TKGM, 20.09.2012 tarihli, 4460020/8567 sayılı Talimat

(280) TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

Sayı 1 İmar Kanununun 11 . maddesinin 4 . fıkrası “Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.” şeklinde iken, bu fıkra, 4342 sayılı Mera Kanununun 35 . maddesi ile, “*Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar plan onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.*” şeklinde değiştirilerek, meralar madde metninden çıkarıldığından, valilik ve belediyelerin meraları re’sen imar planı kapsamına alma yetkisi kaldırılmış, Kanunun 14 . maddesiyle de meraların imar planı kapsamına alınmadan önce, tahsis amacının (vasfının) değiştirilmesi öngörülmüştür.

Diğer taraftan, 27/05/2004 tarihinde kabul edilen, 5178 sayılı Kanunun 5. maddesi ile eklenen 20/04/2005 tarihinde kabul edilen, 5334 sayılı Kanunun 1. maddesi ile değişik, 4342 sayılı Mera Kanununun Geçici 3 . maddesi; “ *Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik açıdan mümkün olmayan yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilleri yapılır.*

Ancak, bu nitelikteki taşınmazlardan ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların tescilleri bedel talep edilmeksizin aynen devam eder. Bunlar hakkında Hazinece dava açılmaz, açılmış davalardan vazgeçilir. Hazinece bu nitelikteki taşınmazlar hakkında ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları aleyhine açılan davalar sonucunda Hazine adına tesciline veya mera olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen, kesinleşen ve henüz tapuda işlemleri yapılmamış olan taşınmazlar hakkında da aynı hüküm uygulanır...” hükmündedir.

Madde hükmünden de görüleceği üzere, mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacının değiştirilmesinde 01/01/2003 tarihinden önce imar planı kapsamına alınan meraların tamamı Kanunun 14. maddesinde yer alan prosedüre tabi tutularak, bu tarih öncesi 1998-2003 tarihleri arası veya 1998 tarihi öncesi gibi herhangi bir tarih ayrımı da yapılmadan, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacını değiştirme ve tapuya tescil ettirme yetkisi mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşü alınmak suretiyle valiliklere verilmiştir.

Buna göre, 01/01/2003 tarihinden önce kesinleşen imar planlarının tescili sırasında belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş mera vasıflı taşınmazların, tahsis amacının değişmesi mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak suretiyle valiliğin sorumluluğunda bulunmaktadır.” şeklindedir.⁽²⁸¹⁾

(281) TKGM, 09.10.2006 tarihli, 18013/1162-3842 sayılı Talimat

2. Köy Yerleşme Planı Kapsamında Kalan Yerler

Mera vasfı taşıyan arazilerde, 442 sayılı Köy Kanununun Ek 12. maddesinin mi, yoksa, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendinin mi uygulanacağı hususunda görüş ayrılığı yaşanması nedeniyle, Danıştay 1. Dairesinin 2000/139 Esas, 2000/164 sayılı Kararında; "4342 sayılı Kanun yukarıda belirtilen çeşitli kanunların hükümlerinin değiştirilmesini veya yürürlükten kaldırılmasını açıkça belirttiğine göre kanun koyucunun 442 sayılı Kanunun Ek 12. maddesini zımnen yürürlükten kaldırdığını düşünmek mümkün değildir.

Diğer taraftan 25.2.1998 günlü Mera Kanunu daha önce çeşitli kanunlarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera, yaylak kışlak veya kamuya ait otlak ve çayırların tespiti tahdidi, tahsisi, kullandırılması bakım ve ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılması, denetlenmesi, korunması gibi konuları içeren genel bir kanun olduğu halde, 442 sayılı Köy Kanunu köy yerleşme planı içinde kalan meralar hakkında uygulamayı içeren özel bir Kanun olduğundan 4342 sayılı Mera Kanununun, özel düzenlemeyi içeren 442 sayılı Kanununun ek 12. maddesini yürürlükten kaldırmadığı sonucuna varılmıştır."⁽²⁸²⁾

"442 sayılı Köy Kanunun ek 12. maddesi, ***"Köy yerleşme planında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5. maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder.***

Ancak, bu madde kapsamında Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir." hükmü gereğince, köy yerleşme planında; konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangah, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlar ile mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler, köy yerleşim planının onayı ile bu vasıflarını kaybettiklerinden, onaylanmak suretiyle kesinleşen köy yerleşim planı içinde kalan bu nitelikteki yerlerin Hazine adına tescilleri yapılacak, bilahare de valiliğin talebi halinde tashihi ilgili köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir.

Maliye Bakanlığının uygun görüşü valilikçe alınacağından, köy tüzel kişiliği adına yapılacak tescil sırasında, ayrıca Maliye Bakanlığının uygun görüş yazısının aranılmasına gerek yoktur.

(282) Danıştay Birinci Dairesinin, 01.11.2000 gün ve E.2000/139, K.2000/164 sayılı Kararı

Ancak, tescili müteakip, mahalli maliye kuruluşu ile mera komisyonuna bilgi verilecektir.⁽²⁸³⁾

442 sayılı Köy Kanunun Ek 13. Maddesi; **“(20/5/1987 - 3367/1 md. ile gelen ek 15 . md. hükmü olup madde numarası teselsül ettirilmiştir.) Köy tüzelkişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m² olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır. Satış bedeli peşin veya en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle tahsil edilerek, o köyün imar işlerinde kullanılmak üzere köy sandığına yatırılır. Köy ihtiyar meclisince satılan parseller üzerine satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde bina yapılması zorunludur.**

Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler.” Hükmünü içermektedir.

3. Afete Maruz Kalan Yerlerde Uygulama

7269 sayılı, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun ek 9. maddesi, **“1. maddede öngörülen afetlerle ilgili olarak yeni yerleşim alanları sağlanması amacıyla mera vasfı taşıyan yerlerin tahsis amacı, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilerek, Hazine adına arsa olarak tescil ettirilir. Bu arsalar, tescil tarihi itibarıyla öngörülen amaçla kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsis edilmiş sayılır.”** hükmü gereğince, afete maruz kalan bölgelerde, 7269 sayılı Kanun kapsamında yeni yerleşim bölgesi için belirlenen saha içerisinde kalan, mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malı taşınmazların, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında vasıf değişikliğini içeren valilik yazısına istinaden **“Arsa”** vasfıyla Hazine adına tescillerinin yapılması gerekmektedir. ⁽²⁸⁴⁾

4. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Kalan Yerlerde Uygulama

2634 sayılı, Turizmi Teşvik Kanununun ek 4. maddesinin 2. fıkrası, **“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlakların tahsis amacı 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine göre değiştirilir.”** şeklinde değiştirilir.

Buna göre, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yer alan mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerlerinin, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısı ile vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir.⁽²⁸⁵⁾

(283) TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

(284) TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

(285) TKGM, 2004/16 sayılı Genelge

X. HARMAN YERİ, GEZEK, GEZEK YATAĞI, EYREK YERİ ve SIVAT MAHALLİ VASIFLI KAMU ORTA MALLARI

3402 sayılı Kadastro Kanunun 16/B maddesi, ***“Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.***

Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek gibi kamu orta malları da 4342 sayılı Kanun kapsamına alınmıştır. İlgili Genelge 2004/16

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler...” hükmündedir.

28.10.1987 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan, 19618 sayılı, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik’in 12/5. maddesi ***“(B) fıkrasında sayılan orta malı taşınmaz mallar, ada ve parsel numarası verilmek suretiyle sınırlandırılıp, yüzölçümü hesaplanır, düzenlenecek kadastro tutanağının malik sütununa “orta maldır” şeklinde belirtme yapılarak “özel siciline” işlenir...”***, hükmü gereğince de, 16/B fıkrasında sayılan orta malı taşınmazların kadastro tutanağının malik sütununa orta malı olduğu şeklinde belirtme yapılarak özel siciline kaydedilir.

4342 sayılı Kanunun, 27.05.2004 tarihli, 5178 sayılı Kanunun 3. maddesiyle değişik 14. maddesiyle de; Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek gibi kamu orta malları da bu Kanun kapsamına alınmıştır.

Mera, yaylak, kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta malı niteliğindeki yerler hakkında yapılacak işlemler, 4342 sayılı Mera Kanunun uygulanmasına ilişkin 28.09.2004 tarihli 2004/16 sayılı genelgede açıklanmıştır.

XI. MEZARLIKLAR

09.06.1994 tarihli, 3998 sayılı, Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanunun 1. maddesi; Devlet mezarlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetimindeki tarihi mezarlıklar ile şehitlikler ve cemaatlara ait özel statüsü bulunan mezarlıklar hariç, umumi mezarlıkların mülkiyeti belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde köy tüzel kişiliklerine aittir. Bu yerler satılamaz ve kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yolu ile iktisap edilemez hükmündedir.

Kanunun 2. maddesi; Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve **asli gayesi dışında** hiç bir amaç için kullanılamaz. **Yol geçme zorunluluğu bulunduğu işleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır**, hükmündedir.

09.08.1931 tarihli, 1868 sayılı Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi (Tüzüğü'nün) 1. maddesi, vakfa ait tapulu ve tapusuz umumi mezarlıklar ile metruk ve sahipsiz mezarlıkların belediyelere devredildiği hükmünü içermektedir.

Tüzüğü'nün 2. maddesi hükmü gereğince, belediyelere devir olunmayan fakat denetimi ve ölü gömülmesi için ruhsat verilmesi belediyeye ait olan mezarlıklar üç kısımdır;

1. Tapu ile tasarruf olunan mezarlıklar.
2. Şahıslara ve ailelere ait hususi vakıf mezarlıklar.
3. Cami harimlerindeki mezarlıklar (vakıflara ait olan bu mezarlıklar bahçelerden başka bir şekilde kullanılmaz, ruhsat verilemez).

1 ve 2. maddelerdeki mezarlıklar başka maksatlarda kullanılmak istenildiğinde sahiplerinin belediyenin göstereceği şartlar altında kabirlerini nakletmeleri mecburidir.

Mezarlıkların başka maksatlar için ne zamandan itibaren kullanılabileceği sıhhiye memurları tarafından yapılacak tetkikat neticesinde verilecek rapora göre belediyece tayin olunur.

Tüzüğü'nün 5. maddesi ise, Belediyece tespit olunan umumi mezarlıktan başka yerlere ölü gömülmesinin yasak olduğu, ancak Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 211 ve 218 . maddesi hükümlerinin istisna olduğunu içermektedir.

Mezarlık alanında cins değişikliği talebine ilişkin olarak;

09.08.1931 tarihli, 1868 sayılı Mezarlıklar Hakkında Nizamname (Tüzük) uyarınca çıkarılan, 12.03.1942 tarih ve 5055 sayılı, Dahiliye Vekâletince Mezarlık Nizamnamesinin 8. Maddesinin Birinci Fıkrası Mucibince Hazırlanan Talimatname (Yönetmelik)'in 6. maddesi 'şehir ve kasabalarda halen mevcut olup gerek meskûn sahalarla yakınlık gerekse toprak ve tesisatındaki kifayetsizlik bakımından sıhhi mazurları görülen mezarlıkların 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu 214. maddesi uyarınca terk olunacağı ve bu yerlerin terk edilmesinden 10 sene geçtikten sonra mahalli sıhhat memurlarının verecekleri rapor üzerine diğer maksatlarla kullanılabileceği' hükmü ile, mezarlıkların diğer amaçlarla kullanımına ilişkin kriterler belirlenmişti.

43. maddesi ile, 12.03.1942 tarih ve 5055 sayılı talimatnameyi tamamen yürürlükten kaldıran, 19.01.2010 tarihli, 27467 sayılı, Mezarlık Yerlerinin İnşaaı İle Cenaze Nakil Ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik'in 8. maddesine göre; umumî mezarlıkların mülkiyeti belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde ise köy tüzel kişiliklerine aittir. Bu yerler satılamaz ve kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yolu ile iktisap edilemez. Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. **Yol geçme zorunluluğu bulunduğu işçileri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır.** Mezarlık vasfı taşımayan mevcut mezarlıklar da mezarlık dışında başka hiç bir amaç için kullanılamaz."

Mezarlık vasfı taşınamazın cinsinin arsa olarak değiştirilemeyeceği hakkında 10.02.2012 tarihli, 153/1234 sayılı talimat.

10. maddesine göre; mezarlık vasfı taşımayan mevcut mezarlıklarda gerekli düzenlemeler yapılarak cenaze defnine devam edilir. Gerekli düzenlemelerle mezarlık vasfı kazandırılmayacaksa, il veya ilçe umumî hıfzıssıhha kurulunun kararıyla yeni cenaze defnine izin verilmez. Bu mezarlıkların bakım ve onarımı bağlı bulunduğu belediye veya köy ihtiyar heyeti tarafından yapılmaya devam edilir. Bu alanlar mezarlık dışında başka hiç bir amaç için kullanılmaz."

45. maddesi ise "Bu Yönetmelik hükümlerini İçişleri Bakanı ve Sağlık Bakanı birlikte yürütür" hükmündedir.

Konuya ilişkin olarak; Köyü...köy yerleşik alanı sınırı dışında kalan ...parselin ...Toplum Sağlığı Merkezinin cins değişikliği yapılmasında sıhhi yönden sakınca bulunmadığı yönünde raporu olduğundan bahisle, mezarlık olan cinsinin arsa olarak değiştirilmesinin talep edildiği, İçişleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün, 03.05.2010 tarih ve 12928-53299 sayılı yazısında, "Kanun hükmünün değerlendirilmesi neticesinde; 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanunun hükümleri uyarınca, yol geçirme zorunluluğu dışında, mezarlıkların, imar mevzuatı veya başka bir mevzuat hükmü uyarınca, asli amaç gayesi dışında hiçbir şekilde kullanılamayacağı değerlendirilmektedir." denildiği, Sağlık Bakanlığı Hukuk Müşavirliği'nin 11.05.2010 tarih ve 12749 sayılı yazısı ile de; "...3998 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce mezarlık vasfını kaybeden taşınmazın başka maksatla kullanımı usulüne göre tayin olunmamış ise, 3998 sayılı Kanunun sonraki tarihli özel Kanun olması ve yukarıda yer verilen Kanun ve Yönetmelik hükümlerinde mezarlıkların asıl gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamayacağının son derece açık olduğunun belirtilmiş olması ve Kanunun yayımından önce mezarlık vasfını kaybeden yerler için istisnai bir düzenlemeye yer verilmemiş olması karşısında adı geçen mezarlık vasfı parselin cinsinin arsa olarak değiştirilmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmiştir" şeklinde görüş bildirildiğinden, ...İçişleri Bakanlığı ve Sağlık

Bakanlığı'nın görüşleri uyarınca mezarlık vasıflı taşınmazın cins değişikliği talebinin karşılanması mümkün değildir.⁽²⁸⁶⁾

XII. MİLLÎ PARKLAR

Millî Parklar, 09.08.1983 tarihli, 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ile düzenlenmiştir.

Kanunun 1. maddesinde amacı; yurdumuzdaki millî ve milletlerarası düzeyde değerlere sahip millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanlarının seçilip belirlenmesine, özellik ve karakterleri bozulmadan korunmasına, geliştirilmesine ve yönetilmesine ilişkin esasları düzenlemek şeklinde,

Kanunun 2. maddesinde ;

Millî park; bilimsel ve estetik bakımından, millî ve milletlerarası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını.

Tabiat parkları; bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını,

Tabiat anıtı; tabiat ve tabiat olaylarının meydana getirdiği özelliklere ve bilimsel değere sahip ve millî park esasları dahilinde korunan tabiat parçalarını,

Tabiatı koruma alanı; bilim ve eğitim bakımından önem taşıyan nadir, tehlikeye maruz veya kaybolmaya yüz tutmuş ekosistemler, türler ve tabii olayların meydana getirdiği seçkin örnekleri ihtiva eden ve mutlak korunması gerekli olup sadece bilim ve eğitim amaçlarıyla kullanılmak üzere ayrılmış tabiat parçalarını ifade eder, şeklinde tanımlanmıştır.

Tespiti: Orman ve Su İşleri Bakanlığınca millî park karakterine sahip olduğu tespit edilen alanlar, Millî Savunma Bakanlığının olumlu görüşü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı ile diğer ilgili bakanlıkların görüşü de alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile millî park olarak belirlenir. Orman ve orman rejimine tabi yerlerde tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları Orman ve Su İşleri Bakanının onayı ile belirlenir. Orman ve orman rejimi dışında kalan yerlerde tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı belirlenmesine veya Orman ve Su İşleri Bakanlığınca belirlenmiş olanların işlemlerinin tamamlanması için gerekli yerlerin orman rejimine alınmasına ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karar verilir ve bu alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tescil edilir. (2873 S.K. md:3)

Bina ve Tesislere İzin ve Hak Tesisi: Turizm bölge, alan ve merkezleri dışında kalan millî

(286) TKGM, 10.02.2012 tarihli, 153/1234 sayılı Talimat

parklar ve tabiat parklarında kamu yararı olmak şartıyla ve plan dahilinde, turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine **Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Orman ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir.** Bu izin üzerine gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine tesis edilecek **intifa hakkı süresi kırk dokuz yılı geçemez.** Bu süre sonunda bütün tesisler eksiksiz olarak **Hazineye devredilir.** Ancak, işletmesinin başarılı olduğu Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgelenen hak sahiplerinin intifa hakkı, Tarım ve Orman Bakanlığınca tesisin rayiç değeri üzerinden belirlenecek bedelle **doksan dokuz seneye kadar uzatılabilir. Bu durumda Hazineye devir işlemi bu uzatma sonunda yapılır.** Milli park ve tabiat parklarının gelişme planları kesinleşmeden bu Kanunda sözü edilen izin verilemez. Orman ve Su İşleri Bakanlığınca kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine tesis olunan **intifa hakları ve bu haklara dayanılarak yapılan ve yapılmakta olan tesislerin üçüncü şahıslara devri, Orman ve Su İşleri Bakanlığının muvafakatine bağlıdır.** (2873 S.K. md:9)

Tabiat anıtları ve tabiatı koruma alanlarında, **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla** kullanma izni verilemez veya irtifak hakkı tesis edilemez. (2873S.K. md:10)

Bu Kanun kapsamına giren **yerlerde maden ve petrol kanunları gereğince araştırma ve işletme ruhsatnamesi veya imtiyazı,** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak **kaydıyla Bakanlar Kurulu kararı ile verilebilir.** (2873S.K. md:11)

Kamulaştırma: Milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı sınırları içinde kalan yerlerdeki gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallar ile her türlü tesisler, onaylı uygulama imar planına göre hazırlanacak projelerin gerçekleşmesi için, gerekli görüldüğünde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre, **Orman ve Su İşleri Bakanlığınca** kamulaştırılır. (2873S.K. md:5)

Tahsis, tescil ve vasıf değişikliği: Kanunun 6. maddesine göre, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı içinde kalıp da, bu Kanunun uygulanması için gerekli olanlardan;

a- Hazineye ait taşınmaz mallar, Orman ve Su İşleri Bakanlığının talebi üzerine,

b- Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler, resen, Hazine adına tescilini takiben,

c- Yukarıdaki (a) ve (b) bentlerinde belirlenenler dışında, kamu idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ve irtifak hakları 2942 sayılı Kanunun 30 . maddesi uyarınca belirlenecek bedelin ödenmesi şartıyla, tahsis edilir.

Kanunun (b) bendi kapsamındaki yerlerin Hazine adına tescili taleplerinde; kadastro

müdürlüklerince, tescile konu taşınmaza ait, maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısı ve ekleri, sınırlandırma haritası ve tescil bildirimi üst yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu müdürlüklerince, kadastro müdürlüğünden alınan yazı ve ekleri incelenip... talep yevmiyeye alınmak suretiyle tescili yapılacaktır.⁽²⁸⁷⁾

Hazine adına tescilli veya tescil edilmek suretiyle bu amaca tahsis edilen taşınmazların tapu sicilindeki vasfı, milli park olarak belirtilir.⁽²⁸⁸⁾

Yapı ve tesis yasağı; Kanunun 15. maddesi, "Bu Kanun kapsamına giren yerlerdeki kamu idareleri, kamu kurum ve kuruluşları ve Hazineye ait taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki mevcut açıklıkların ve var olan ağaçların, bitki örtüsünün yanması, her ne sebeple olursa olsun kesilmesi, sökülmesi, boğulması, budanması sonunda oluşacak açıklıkların ve arazinin çeşitli şekillerde düzeltilmesi suretiyle elde edilecek sahalardan işgali, kullanılması, bu yerlere her türlü yapı ve tesis yapılması, bu yapı ve tesislerin tapuya tescili yasaktır.

Bu gibi yapı ve tesislere hiçbir kayıt ve şart aranmadan doğrudan doğruya Orman ve Su İşleri Bakanlığınca el konulur." hükmünde olup,

Buna göre, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içerisinde kalıp da **15. maddede belirtilen şekillerde meydana gelecek açıklık ve arazi üzerinde yapılacak her türlü yapı ve tesislerin tapuya tescili yasaklanmış bulunmaktadır.**

XIII. KÜÇÜK SANAYİ BÖLGELERİ

3385 sayılı Kanunun 1. maddesi " *Küçük Sanayi Bölgeleri içerisinde Hazineye ait arsa veya arazi üzerinde Devletçe inşa edilen örnek sanayi siteleri işyerlerinin mülkiyeti, talepleri halinde, bu yerleri en az 5 yıl süre ile kiracı olarak tahsisde belirtilen yatırımlarını gerçekleştiren ve üretimi yapmakta olan küçük sanayicilere, rayiç bedel üzerinden tercihan devredilir.*

Devredilen işyerinin arsası ile üzerindeki yapıların rayiç bedelleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilir. Hak sahipleri satış bedelini peşin ödeyebilecekleri gibi, altı yıl içinde on iki eşit taksitle de ödeyebilirler. Taksitle mülkiyeti iktisap edenler, taksitlerini mücbir sebep olmaksızın zamanında ve tam ödemedikleri takdirde Hazinenin talebi üzerine tapu kaydı Hazine adına düzeltilir.

Taksitli satışlarda borçlanılan kısım için, küçük sanayicilere uygulanan faiz oranları ve diğer

(287) TKGM , 2006/8 sayılı Genelge

(288) KARAŞAHİN, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, İzmir, 2002, S:292

şartlar uygulanır. Bu alacaklar hakkında 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.” Hükümünü içermektedir.

Kanunun 2. maddesi ise; “Devredilecek taşınmaz mallar, hak sahibi küçük sanayici adına, bu kanunun 1. ve 3. maddelerinde yer alan şartlarda şerh verilerek tapuda adlarına tescil edilir. Ayrıca bu taşınmaz mallar 10 yıl süre ile; kredi karşılığı milli bankalar dışında rehin ve diğer aynî haklarla takyit edilemeyeceği, miras yolu ile intikal hariç herhangi bir sebeple devir ve temlike, satış vaadi sözleşmesine, taksime, şuyunun giderilmesi talebine konu olamayacağına, haciz ve işgal edilemeyeceğine dair hususlarda tapuya kayıt düşülür.” hükmündedir.

Diğer taraftan, Kanunun 1. maddesinin ikinci fıkrasında, hak sahiplerinin taksitlerini mücbir sebep olmaksızın zamanında ve tam ödemedikleri takdirde, hazinenin talebi üzerine,

Kanunun 3. maddesinde ise, küçük sanayi işletmecisi, devir işleminden sonra iş yerini, üzerindeki yapı ve tesislerini, kanun ve yönetmelikler uyarınca örnek teşkil edecek şekilde işletmediği veya amacına aykırı işlettiği ve yapılan yazılı bildirimle rağmen 6 ay içinde durumunu düzeltmediği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığının (Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı) talebi ile, tapu kaydının Hazine adına düzeltileceği, hükmü yer almaktadır.

İdaremizce; Küçük Sanayi Bölgelerinde, Devletçe inşa edilmiş veya edilecek iş yerlerinin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının (Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı) ilgili kuruluşu veya Hazineyi temsilen maliye kuruluşunun talebi üzerine resmi senet düzenlenmeksizin, bedelin peşin olarak ödenmemesi halinde borçlandırılan miktar için Hazine lehine kanuni ipotek tesisi suretiyle hak sahibi adına tescil edilerek, tapu kütük sayfasının şerhler hanesine “3385 sayılı kanunun 1 ve 3. maddelerindeki şartlara tabi ve 2. maddesine göre 10 yıllık müddetle takyitlidir” şeklinde re’sen belirtme yapılması, bu Kanuna göre tahsis edilen taşınmazların, takyit süresi içinde, ancak milli bankalardan alınan krediler nedeniyle ipoteğe konu olabileceğinden, bunun dışında ipotek, aynî ve şahsî hak tesisi, devir ve temlik (miras yoluyla intikal hariç) taleplerinin karşılanmayacağı, miras yoluyla intikal halinde de on yıllık takyit süresi doluncaya kadar yukarıdaki hükümlerin uygulanacağı, ayrıca, devir işleminden sonra, Hazine veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığının (Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı), hak sahibinin yükümlülüğünü yerine getirmediğinden bahisle, tapu kaydının Hazine adına düzeltilmesinin istenmesi halinde, şerhler hanesindeki belirtmenin ve varsa ipoteğin terkin edilerek taşınmazın re’sen Hazine adına tescil edilip, TMK. 1019. maddesine göre eski kayıt malikine bilgi verileceği, şeklinde uygulamaya yön verildiği anlaşılmıştır.

XIV.SERBEST BÖLGELER

Serbest Bölgeler 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ile düzenlenmiştir. Ayrıca, Kanunun uygulanmasına ilişkin, 10.03.1993 tarihli, 21520 sayılı Resmi Gazetede Serbest Bölgeler

Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Kanunun 1. maddesinde kapsamı; ihracata yönelik yatırım ve üretimi teşvik etmek, doğrudan yabancı yatırımları ve teknoloji girişini hızlandırmak, işletmeleri ihracata yönlendirmek ve uluslararası ticareti geliştirmek amacıyla serbest bölgelerin kurulması, yer ve sınırlarıyla faaliyet konularının belirlenmesi, yönetimi, işletilmesi, bölgelerdeki yapı ve tesislerin teşkili ile ilgili hususları kapsar, şeklinde tanımlanmıştır.

Kanunun 2. maddesi hükmü gereğince, Türkiye’de serbest bölgelerin yer ve sınırlarını belirlemeye **Bakanlar Kurulu** yetkilidir.

İşletici: Serbest bölgeyi işleten kamu kurum ve kuruluşunu, yerli ve yabancı gerçek veya tüzel kişileri,

Kullanıcı: Faaliyet ruhsatı alan ve bölgede belli bir işyeri bulunan gerçek veya tüzel kişiyi, ifade eder. (SBK md.3)

Serbest bölgelerde, Yüksek Planlama Kurulunca uygun görülecek her türlü sınai, ticari ve hizmetle ilgili faaliyetler yapılabilir. (SBK md.4)

Serbest bölge ilan edilen yerlerde ihtiyaç duyulacak arazi ve tesisler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre sağlanabilir...Serbest bölgede arazinin kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, kurulması ve kullanılmasıyla ilgili diğer bütün izinler ve ruhsatlar bölge müdürlüğünce verilir ve denetlenir. (SBK md.5)

Tevhit ve ifraz işlemleri; 3218 sayılı Kanunun 12. maddesi gereğince...5393 sayılı Belediye Kanununun ölüm ve yangın halleri, kanalizasyonların inşa ve tamiri ile içme, kullanma, endüstri suyunu sağlamaya ve gaz, su, elektrik sarfiyatını denetlemeye yönelik maddeleri dışında kalan hükümleri,... uygulanmaz.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 15.3.1999 tarih ve B.09.0. TAU.O. 15.00.00. 340393026-295/3355 sayılı yazıları ile “...3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununa ilişkin serbest bölgeler yönetmeliğinde açıklandığı üzere; Bakanlar Kurulu Kararına dayanılarak kurulan şirketle, “işletme sözleşmesi” ya da “kuruluş ve işletme sözleşmesi”ne dayalı olarak kurulabilen serbest bölgenin, imar planında veya yerleşim planında faaliyet ruhsatına konu olan satış üniteleri ile yönetim binaları dışında kalan iç yollar, park ve yeşil alanların, İmar Kanununda belirlenen kamuya terk kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı, işletici veya bölge kurucu ve işleticisi tarafından oluşturulması gerektiği, bu alanların İmar Kanununun 18. madde uygulamasına konu olmayacağı düşünülmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir. Bu itibarla. ...Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulan... Deri Serbest Bölgesi Kurucusu ve İşleticisi Anonim Şirketinin yetkili kılınması nedeniyle, ... parsellerin,

anılan şirketin...kararına istinaden ifraz ve tevhit taleplerinin karşılanması mümkündür.⁽²⁸⁹⁾

Serbest bölgenin bulunduğu yerdeki taşınmazlar Hazine adına kayıtlı ise, Kanunun 5 . maddesi gereğince serbest bölge müdürlüğünün kararı ve talebi; Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmasına izin verilen işletici şirkete ait ise, işletici şirketin kararı ve talebi üzerine ayırma, birleştirme, cins değişikliği ve irtifak hakkı tesisi işlemlerinin (İK 15. 16. 18, 27 ve 30 . maddelerindeki hükümlerden ayrı tutularak) yerine getirilmesi gerekir.⁽²⁹⁰⁾

XV. ENDÜSTRİ BÖLGELERİ

Endüstri Bölgeleri, 4737 sayılı Kanunla düzenlenmiştir. Ayrıca kanunun uygulanmasına ilişkin, 16/12/2004 tarihli, 25672 sayılı Resmi Gazetede Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Kanunun 1/A maddesi, bu Kanunda geçen; Bakanlığın, Sanayi ve Ticaret Bakanlığını, (Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını) ifade ettiği, hükmünü içermektedir.

Kanunun 3. maddesi; “Endüstri bölgelerinin kurulmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararları Resmî Gazetede yayımlanır. Endüstri bölgesi olarak belirlenen araziler hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz. Bu husus tapu kütüğüne şerh edilir.

Endüstri bölgesi olarak ilân edilen arazi kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilir ve Maliye Bakanlığı tarafından endüstri bölgesi olarak kullanılmak üzere tahsisi yapılır...

Ayrıca, Bakanlıkça da uygun görülmesi halinde, endüstri bölgesi olarak ilân edilen arazi, bedeli ilgili yatırımcı tarafından karşılanmak suretiyle de kamulaştırılabilir. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalarda 4 . maddenin ikinci fıkrasına göre işlem yapılır...”, hükmündedir,

Kanunun 4. maddesi ise; “...Endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetlerine tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir. Bu şekilde kamulaştırılan taşınmaz mallar, tapuda Hazine adına tescil edilir. Kamulaştırılan bu taşınmaz malların kamulaştırma bedelleri Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bütçesinden karşılanmış ise, bu taşınmaz mallar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedeli karşılığında, kamulaştırma bedeli yatırımcılar tarafından karşılanmış ise yatırımcılar lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilebilir. İrtifak haklarına ilişkin tüm işlemler Maliye Bakanlığınca yapılır.” hükmündedir.

Ayrıca Kanunun Geçici 1. maddesi, ...Endüstri bölgesi kurulması talep edilen yerlerde, organize sanayi bölgelerinin bulunması durumunda, öncelikle mevcut organize sanayi

(289) TKGM, 08.05.2001 tarihli, 18013/857-1952 sayılı yazısı, TKGM, 21.11.2007 tarihli, 180013/857-1952 sayılı yazısı

(290) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.295

bölgeleri bu madde uyarınca kısmen veya tamamen endüstri bölgesi olarak ilân edilebilirler.

Endüstri bölgesi olarak ilân edilen organize sanayi bölgelerinin yönetim ve işletmesinden, ildeki sanayi odası ya da sanayi ve ticaret odası bünyesinde kurulacak Endüstri Bölgeleri İşletme Müdürlüğü sorumlu olur. Organize sanayi bölgesi yönetimi, endüstri bölgesi ilânına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazetede yayımlanmasını takiben bir yıl içinde, bölge yönetimini Endüstri Bölgesi İşletme Müdürlüğüne devreder.

Bu bölgelerde, bu Kanun ile tanımlanan yatırımı gerçekleştiren yatırımcılar, bu Kanun ile getirilen teşviklerden yararlanırlar.

Organize sanayi bölgelerinin endüstri bölgelerine dönüştürülebilmesi için aranan kriterler, Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir, hükümlerini içermekte olup, anılan Yönetmeliğin 56 ve 62. maddeleri arasında, konuya ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

XVI. İLKÖĞRETİM VE EĞİTİM KANUNU

05/01/1961 tarihli, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 7. maddesinde İlköğretim; 1. maddede belirtilen amacı gerçekleştirmek için kurulmuş dört yıl süreli ve zorunlu ilkokul ile dört yıl süreli ve zorunlu ortaokuldan oluşan bir Milli Eğitim ve Öğretim Kurumudur, şeklinde tanımlanmaktadır.

Okullara arsa ve arazi tahsisine ilişkin olarak;

Şehir, kasaba ve köy okulları arsalarıyla köy okullarına gelir sağlayacak arazi ve uygulama bahçeleri için lüzumlu topraklar, il ve ilçelerde bölge ilköğretim müfettişlerinin veya ilçe eğitim müdürünün başkanlığında Tarım, Tapu, Maliye dairelerinden görevlendirilecek birer eleman ile mahalle veya köy muhtarından teşekkül edecek komisyon tarafından seçilir. (222 S.K. md. 60)

İlköğretim okuluna tahsis edilmek üzere komisyonca seçilen Devlete, özel idarelere, belediyelere veya köy tüzel kişiliğine ait arazinin, miktar ve yerini gösteren birer tutanak tanzim edilerek valilik yolu ile ve arazinin aidiyetine göre Maliye Bakanlığının veya diğer idarelerin yetkili mercilerine gönderilir. Bu makamların tasdiki ile bu arazi parasız okula tahsis olunur. Okula gelir sağlamak maksadıyla seçilen topraklar, 50 dekardan fazla olamaz. (222 S.K. md.62)

Okullar için tahsis, satın alma veya kamulaştırma yoluyla sağlanan topraklarla bu topraklar üzerinde yapılacak bina veya tesisler, bulundukları yerlere göre **köy veya özel idareler adına** tapuya tescil edilir..., (222 S.K. md.65),

Kamulaştırma işlemlerine yönelik olarak; Kanunun 63. maddesi, “Satın alma veya kamulaştırmak, köy okulları için köy tüzel kişiliğine, şehir ve kasaba okulları için özel idareye aittir.” hükmünü içermektedir.

222 sayılı Kanunun yayımından önceki kayıtlara ilişkin olarak; Kanunun Geçici 1. maddesi; Bu Kanunun yayımından önce yapılmış olan ve 5210 sayılı kanunun 4 . maddesi gereğince **köy tüzel kişiliği adına tapuya bağlanmış bulunan** köy okulları, arazi ve uygulama bahçelerinden; sonradan belediye teşkil edilen nahiye merkezleriyle köylerde belediyelerce el konulmuş olan okul binaları, sağlık memuru ve öğretmen lojmanları, uygulama bahçeleri ve okul arazisi **özel idare veya köy tüzel kişiliklerine geçer. Bu mallar Milli Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamaz ve başka hizmetlere tahsis olunamaz.**

Kanunun Geçici 7. maddesi ise; Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte **Hazinenin mülkiyetinde bulunan ve ilköğretim kurumlarına tahsis olunan** taşınmaz mallar, intifa hakkı Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere, bulundukları yerlere göre bedelsiz olarak **köy tüzel kişiliği veya özel idareler adına tapuya tescil edilir.** Devlete, özel idarelere veya köy tüzel kişiliğine ait arsalar üzerinde **Devlet veya özel idare bütçesinden katkı suretiyle gerçek veya tüzel kişilerce inşa edilen veya edilmekte olan taşınmaz mallar için de bu maddenin birinci fıkrası uygulanır.** Bu taşınmaz mallar aidiyetine göre Maliye Bakanlığının veya diğer idarelerin yetkili mercilerince bedelsiz olarak okula tahsis ve devir olunur. **Bu maddeye göre, köy tüzel kişiliği veya özel idareler adına tapuya tescil edilen taşınmaz mallar, Milli Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamaz ve başka hizmetlere tahsis olunamaz,** hükümlerini içermektedir.

1367 sayılı, TKGM'nin, İlk Öğretim ve Eğitim Kanununun Tapu İdarelerini İlgilendiren Maddeleri hakkında genelgesi ile, 65 . madde uyarınca bulundukları yerlere göre il veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilen topraklarla, bu topraklar üzerinde yapılacak bina ve tesislerin Millî Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamayacağı ve başka hizmetlere tahsis olunamayacağından, aynı kanunun geçici birinci maddesi uyarınca taşınmazların **tapu kayıtlarına, Millî Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamayacağına dair belirtme yapılacağı**⁽²⁹¹⁾, hususları düzenlenmiştir.

Köy tüzel kişiliği adına kayıtlı okulların bulunduğu köyün, sonradan belde (belediye) olması halinde, il özel idaresinin talebi ile il tüzel kişiliği adına tescil edilerek tapu kütüğünün beyanlar hanesine “Millî Eğitim Bakanlığının muvafakati olmadıkça satılamaz” şeklinde belirtme yapılması gerekir. Belediye adına tescil edilenler için ise, belediyenin muvafakati ile il özel idaresi adına tescil edilir. Aksi takdirde hükmen halli gerekir.⁽²⁹²⁾

(291) TKGM, 09.06.1962 tarihli, 1367 sayılı Genelge

(292) TKGM, 06.09.1990 tarihli, 18003/3-3658 sayılı yazısı

XVII. ORTAKLAŞA KULLANILAN YERLER (MÜŞTEREK METHAL) GİRİŞ

Müşterek methal ortaklaşa kullanılan yer anlamındadır. TST'nin ortaklaşa kullanılan yerlerin tesciline ilişkin 29. maddesi,

- “(1) Sosyal tesis, ticarî mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır.
- (2) Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.
- (3) Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.
- (4) Ortaklaşa kullanılan yerler, kanunî istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez.” hükmündedir.

Ortaklaşa kullanılacak yer tahsis edilebilmesi için faydalanan parselin iki veya daha fazla olması gerekir. Ortaklaşa kullanıma ayrılan ve faydalanan taşınmaz mallar aynı malike ait ise talep yeterlidir. Ancak, ortaklaşa kullanılacak ve faydalanan taşınmaz malların maliki birden fazla (paylı mülkiyet veya ayrı malikler) ise birlikte yapacakları talepleri ile birlikte resmi senet düzenlenmesi gerekir. Çünkü bu işlem paylı mülkiyete konu taşınmaz malın kullanma şeklinin değiştirilmesi ve aynı zamanda taksim hakkının kaldırılmasıdır ki bu da sözleşme ile olur.

Tasfiye halindeki kooperatif adına kayıtlı bağımsız bölüm PTT santrali ve lokalin tasfiye kurulunun talebi ile ortak yer olarak tescili mümkündür.⁽²⁹³⁾

Kooperatif henüz ferdileşmemiş veya Kooperatif ferdileşmişse (üyeler adına tahsis yapılmışsa), kooperatif genel kurulunca kooperatif adına kayıtlı taşınmazın ortaklaşa kullanılması için tahsisi kararlaştırılmışsa, genel kurul kararı ve taşınmazdaki bağımsız bölüm maliklerinin tamamının kooperatif üyesi olduklarını beyan etmeleri halinde yetki belgesine (genel kurul kararını da kapsayan yetki belgesine) istinaden temsilcilerin talebi ile, istemin karşılanması mümkündür.⁽²⁹⁴⁾

Ortaklaşa kullanılan yerlerin paylı mülkiyete dönüştürülmesi; Tüzük hükmü uyarınca, ortaklaşa kullanılan yerden faydalanan taşınmazlar, maliklerinin birlikte talebi olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemeyeceğine göre, ortaklaşa kullanılan yerleri elbirliği mülkiyeti olarak değerlendirmek gerekmektedir.

(293) TKGM, 09.03.1993 tarihli, 18021/75-1119 sayılı yazısı

(294) TKGM, 05.06.2000 tarihli, 187-1831 sayılı yazısı

Ortak kullanıma ait taşınmaz maliklerin bu taşınmaz malda hak sahibi olmalarına dayanak oluşturan kendilerine ait taşınmaz mallardaki mülkiyet hakları veya arsa payları oranında hisseli olarak tescil edilmesi gerekir.

İmar planı uygulaması ile müşterek yolluk özelliğini kaybeden yolluğun (parselin) faydalanan parsellerin imar tescili anındaki malikler adına payları oranında tescil edilmesi gerekir.⁽²⁹⁵⁾

Ortaklaşa kullanılan yerden faydalanan parsellerden bazıları kamulaştırma veya bedelsiz olarak terkin edilmişse, imar uygulaması esnasında ortaklaşa kullanılan yer, (müşterek methal) faydalanan taşınmazların (terkin esnasındaki) en son malikleri adına hisseleri oranında tescil edilmelidir.

A. Tapuda Müşterek Methal (Giriş) Olarak Kayıtlı ve Fiilen Kamu Tarafından Yol Olarak Kullanılan Taşınmazların Terkini

İmar Kanununun geçici 4. maddesi, "Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen taşınmazların, imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsisi amacına uygun olarak tapudan terkin edilir." hükmündedir.

Bu nedenle, müşterek methal (giriş) olarak (09.11.1985 tarihinden önce) kayıtlı olup, kamu tarafından fiilen yol olarak kullanılan taşınmazların, belediye encümeni veya il idare heyeti kararına istinaden terkini mümkündür.

B. Mali Yönü

Kooperatiflerde temsilcilerin talebi ve beyan edilen değer üzerinden aynı tarifenin 15 nolu pozisyonu uyarınca harç tahsil ettirilir. Ortaklaşa kullanıma ayrılan taşınmazın paylı mülkiyete çevrilmesinde ise, aynı tarifenin 13/c pozisyonu gereğince tashih harcı alınması gerekir. Ayrıca tesisinde her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti de tahsil edilmesi gerekmektedir.⁽²⁹⁶⁾

(295) TKGM, 05.06.2000 tarihli, 187-1831 sayılı yazısı

(296) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.299-300

ON DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EVİLİĞİN GENEL
HÜKÜMLERİ, AİLE
KONUTU ŞERHİ VE
EŞLER ARASINDAKİ MAL
REJİMLERİ

TMK'nın, kişilerin aile çevresindeki ilişkilerini düzenleyen kısmı Aile Hukukudur. Aile Hukukunda geçerli olan ilkeler; birlik, süreklilik, zayıfların korunması, düzenleme serbestisinin bulunmaması, devletin müdahalesi ve eşitlik ilkesidir.⁽²⁹⁷⁾

Evliliğin genel hükümleri, TMK'nın 185 ve 201. maddeleri arasında, eşler arasındaki mal rejimi ise 202 ve 281. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

I. EVLİLİĞİN GENEL HÜKÜMLERİ

A. Evlilik Birliğinde Hak Ve Yükümlülükler

TMK'nın 185. maddesi, "Evlenmeyle eşler arasında evlilik birliği kurulmuş olur. Eşler, bu birliğin mutluluğunu elbirliğiyle sağlamak ve çocukların bakımına, eğitim ve gözetimine beraberce özen göstermekle yükümlüdürler. Eşler birlikte yaşamak, birbirine sadık kalmak ve yardımcı olmak zorundadırlar."

Kanunun 186. maddesi, "Eşler oturacakları konutu birlikte seçerler. Birliği eşler beraberce yönetirler. Eşler birliğin giderlerine güçleri oranında emek ve malvarlıkları ile katılırlar."

TMK'nın 187. maddesi, "Kadın, evlenmekle kocasının soyadını alır; ancak evlendirme memuruna veya daha sonra nüfus idaresine yapacağı yazılı başvuruyla kocasının soyadı önünde önceki soyadını da kullanabilir. Daha önce iki soyadı kullanan kadın, bu haktan sadece bir soyadı için yararlanabilir." hükümleri gereğince belirlenmiştir.

Evlilik birliğinin temsiline ilişkin, TMK'nın 188. maddesi; "Eşlerden her biri, ortak yaşamın devamı süresince ailenin sürekli ihtiyaçları için evlilik birliğini temsil eder.

Ailenin diğer ihtiyaçları için eşlerden biri, birliği ancak aşağıdaki hâllerde temsil edebilir:

1. Diğer eş veya haklı sebeplerle hâkim tarafından yetkili kılınmışsa,
2. Birliğin yararı bakımından gecikmede sakınca bulunur ve diğer eşin hastalığı, başka bir yerde olması veya benzeri sebeplerle rızası alınamazsa.,

Temsilde sorumluluğa ilişkin 189. maddesi; "Birliği temsil yetkisinin kullanıldığı hâllerde, eşler üçüncü kişilere karşı müteselsilen sorumlu olurlar...",

Temsil yetkisinin kaldırılması veya sınırlandırılmasına ilişkin TMK'nın 190. maddesi; "Eşlerden biri birliği temsil yetkisini aşar veya bu yetkiyi kullanmada yetersiz kalırsa hâkim, diğer eşin istemi üzerine temsil yetkisini kaldırabilir veya sınırlayabilir. İstemde bulunan eş, temsil

(297) ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Ankara, 2012, S:403-405

yetkisinin kaldırıldığını veya sınırlandırıldığını, üçüncü kişilere sadece kişisel duyuru yoluyla bildirebilir.

Temsil yetkisinin kaldırılmasının veya sınırlandırılmasının iyiniyetli üçüncü kişilere karşı sonuç doğurması, durumun hâkimin kararıyla ilân edilmesine bağlıdır.”

Temsil yetkisinin geri verilmesine ilişkin TMK'nın 191. maddesi; Temsil yetkisinin kaldırılmasına veya sınırlandırılmasına ilişkin karar, koşullar değiştiğinde eşlerden birinin istemi üzerine hâkim tarafından değiştirilebilir...”

Eşlerin hukuki işlemlerine ilişkin TMK'nın 193. maddesi; “Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabilir”, hükmündedir.

B. Aile Konutu Şerhi

Yargı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekandır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir.

1. İstemde Bulunabilecekler

06.02.2014 kabul tarihli 6518 Sayılı Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 44. maddesiyle TMK'nın 194. maddesinin 3. fıkrasında yer alan *şerhin verilmesini* ibaresinden sonra gelmek üzere ‘tapu müdürlüğünden’ ibaresi madde metnine eklenmiştir. Bu doğrultuda, aile konutu olarak özgülenen taşınmaz mala ilişkin olarak malik olmayan eş tarafından, tapu kütüğüne şerh verilmesi tapu müdürlüğünden istenebilir.

17.8.2013 tarihli TST'nin ‘İstemde bulunacaklar’ başlıklı 17. maddesinin”Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler.

Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir.” hükmü gereğince, aile konutuna konu olan taşınmaza yönelik, malik, malik olmayan eş veya eşlerin her ikisi aile konutu şerhi talebinde bulunabilir.

2. İstenen Belgeler

TST'nin "Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler" başlıklı 49. maddesine göre; aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği aranır. Bununla birlikte tapu müdürlüklerince MERNİS'ten ilgililerin yerleşim adres bilgilerine de ulaşılabilir. Ayrıca, aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu siciline ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin karşılaştırılması gerektiği zaman belediye, muhtarlık, kadaströ müdürlüğü, apartman yönetimi, LİHKAB vb. kurumlardan bu konuda durumu kanıtlayıcı nitelikte belge alınması gerekmektedir.

3. Aile Konutu Şerhinin Tescili

Malik olan veya olmayan eşin ya da eşlerden her ikisinin birlikte, gerekli belgeler ile istemde bulunmaları durumunda, tapu siciline 'aile konutu' şerhi verilebilir. Tescil, tapu sicilinin şerhler hanesine "Aile Konutu Şerhi-Tarih-Yevmiye Numarası" şeklinde yapılır.

4. Aile Konutu Şerhinde Özel Durumlar

- a. Şerhe konu taşınmazın niteliği aile konutu olarak özgülemeye uygun olmamakla birlikte, eylemli olarak arsa, tarla, bağ, bahçe vb. nitelikli taşınmaz üzerinde aile konutunun bulunduğu belediye veya muhtarlıktan belgelendirilmesi ya da kadaströ müdürlüğü/LİHKAB tarafından konutun zeminde tespit edilerek rapora bağlanması durumunda (ilgilileri cins değişikliği işlemine zorlamadan) sicile aile konutu şerhinin işlenmesi,
- b. Tapu siciline muhdesat olarak yansıyan konutun malikinin, mülkiyet hanesinde ismi bulunması durumunda bu hissesi üzerine aile konutu şerhinin işlenmesi,
- c. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı lehtar olan kişinin eşinin talep etmesi durumunda, intifa hakkı üzerine aile konutu şerhinin işlenmesi,
- ç. Üzerinde haciz, tedbir, ipotek vb. kısıt bulunan taşınmazlarda, aile konutu şerhini talep eden kişinin, taşınmaz üzerindeki şerhlerin/ipoteğin varlığını kabul etmesi durumunda, aile konutu şerhinin işlenmesi (aile konutu şerhine yönelik ihtiyati tedbirler hariç),
- d. Aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekânları ifade ettiğinden, zaman zaman ya da hafta sonu

kullanmak amacıyla edinilen yazlık konut, dağ evi gibi konutlar TMK'nın 194. maddesi kapsamına girmemekle birlikte, yerleşim yeri belgesinin ibraz edilmesi durumunda, aile konutu şerhinin işlenmesi,

Ancak;

- e. TMK'nın üçüncü kişilere ait taşınmaz mal üzerine aile konutu şerhi verilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmadığından, bu tür taşınmaz mallara aile konutu şerhi işlenmemesi,
- f. Üzerinde intifa hakkı bulunan taşınmazlarda çıplak mülkiyet malikinin intifa hakkı süresince kullanma ve yararlanma hakkı bulunmadığından, çıplak mülkiyet üzerine aile konutu şerhinin işlenmemesi,

Gerekmemektedir.

5. Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonucu

TMK'nın 194. maddesi gereğince, eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Madde ile aile konutuna ilişkin bazı hukuki işlemlerin yapılabilmesi diğer eşin rızasına bağlı hale getirildiği için, malik olan eşin iradi olarak yaptırabileceği, aile konutu ile ilgili devir sonucunu doğuran (satış, bağış vb.) veya konut üzerindeki hakkı sınırlandıran (ipotek, satış vaadi, intifa, sükna, kira şerhi vb.) işlemler, ancak malik olmayan eşin rızasının alınabilmesi halinde gerçekleştirilebilecek; malikin iradesi dışında gerçekleştirilen (hükmen tescil, cebri satış, haciz, tedbir vb.) işlemlerde ise eş rızası aranmaksızın işlem yapılabilecektir.

6. Aile Konutu Şerhinin Terkini

- a. Şerh malik olmayan eşin talebiyle işlenmiş ise yine malik olmayan eşin talebiyle,
- b. Şerh eşlerin birlikte talebiyle işlenmiş ise; her ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,
- c. Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise; eşlerin ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,
- ç. Malik olan eşin talebiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de talep ya da muvafakatiyle,
- d. Ölüm halinde sağ kalan eşin tek yanlı talebiyle,
- e. Aile konutu şerhinin terkinine ilişkin mahkeme kararının ibrazı ile,
- f. Kesinleşmiş boşanma veya evliliğin iptali ilamının ibrazı halinde (kararda aile konutu şerhinin devam etmesine yönelik herhangi bir hükmün bulunmaması koşuluyla)

malik olan eşin tek taraflı talebiyle,

- g. Yeni bir aile konutu edinildiğinin ve o taşınmaza aile konutu şerhi işlendiğinin kanıtlanması durumunda malik olan eşin talebiyle,
- h. Aile konutu şerhi, taşınmaz maliki eşin talebine bağlı işlemlerde, diğer eşin muvafakatını zorunlu kıldığından ve talebe bağlı olmayan mahkeme kararının infazı, cebri satış gibi işlemleri engellemeyeceğinden, ayrıca, aile konutu şerhi talep edilirken diğer şerhler ile ipoteklerin hukuki sonucu kabul edildiğinden, mahkeme ya da icra müdürlüğünün yazısı ile,

Aile konutu şerhinin terkinin mümkündür.

7. Bildirimde Bulunma

Aile konutu şerhi, malik olmayan eşin talebi ile işlenmiş ise, malik olan eşe işlemin sonucundan bildirimde bulunulması, üzerinde haciz, tedbir, ipotek vb. kısıt bulunan taşınmaza aile konutu şerhinin işlenmesidurumunda, işlem sonucundan haciz, tedbir ve ipotek alacaklılarına bildirimde bulunulması, aile konutu şerhi bulunan taşınmaza haciz, tedbir vb. işlenmesi durumunda, işlem sonucundan lehine aile konutu şerhi verilen eşe bildirimde bulunulması, aile konutu şerhinin, mahkeme ya da icra müdürlüğünün yazısına istinaden terkin edilmesi halinde, malik olmayan eşe işlemin sonucundan bildirimde bulunulması, ayrıca, aile konutu şerhi eşlerden herhangi birinin tek taraflı talebiyle terkin edilmiş ise diğer eşe işlemin sonucundan TMK'nın 1019. maddesi gereğince bildirimde bulunulması, gerekmektedir.

8. Mali Yönü

Aile konutu şerhine yönelik Harçlar Kanununda herhangi bir düzenleme bulunmadığından talebin harç ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeksizin karşılanması gerekmektedir.

C. Tasarruf Yetkisinin Sınırlanması

TMK'nın 199. maddesi; "Ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan malî bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektirdiği ölçüde, eşlerden birinin istemi üzerine hâkim, belirleyeceği malvarlığı değerleriyle ilgili tasarrufların ancak onun rızasıyla yapılabileceğine karar verebilir. Hâkim bu durumda gerekli önlemleri alır. Hâkim, eşlerden birinin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini kaldırır, re'sen durumun tapu kütüğüne şerhedilmesine karar verir", TMK'nın 200. maddesi ise "Koşullar değiştiğinde hâkim, eşlerden birinin istemi üzerine kararında gerekli değişikliği yapar veya sebebi sona ermişse alınan önlemi kaldırır", hükmündedir.

Eşlerden birinin taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini kaldıran mahkeme kararına veya müzekkeresine istinaden kararda veya müzekkerede belirtilen taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütük sayfasının şerhler hanesine “ tasarruf yetkisi kaldırılmıştır... ;tarih ...yev.” şeklinde belirtme yapılır. Taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin kaldırılmasına ilişkin şerhin terkin için mahkemece karar verilmedikçe veya müzekkere yazılmadıkça taşınmaz üzerinde tasarruf (temlik, rehin, irtifak hakkı, kira vb. ayni veya şahsi hak tesisi ve diğer değişikliklerin) yapılması mümkün değildir. Diğer bir deyişle ihtiyati tedbir gibi hüküm ifade etmesi gerekir.⁽²⁹⁸⁾

D. Eşler Arasındaki Mal Rejimi

Yasal mal rejimi; edinilmiş mallara katılma rejimidir.

Mal rejimi, evlenme akdi yapıldıktan sonra eşlerin malvarlıklarının ne olacağı sorununu düzenleyen kurallardır. (TMK.202-281) Mal rejimi ile ilgili prensipleri iki grupta toplamak mümkündür.

- 1- Yasal mal rejimi,
- 2- Seçimlik mal rejimi.
 - a) Mal ayrılığı (TMK. md. 242-243)
 - b) Paylaşmalı mal ayrılığı (TMK.md. 244-255)
 - c) Mal ortaklığı (TMK md. 256-281)

1. Yasal Mal Rejimi

Türk Medeni Kanun yasal mal rejimi olarak, “edinilmiş mallara katılma rejimini” kabul etmiştir. Kanunun 202. maddesi, “Eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanması asıldır. Eşler, **mal rejimi sözleşmesiyle** kanunda belirlenen diğer rejimlerden birini kabul edebilirler.” hükmündedir.

Bu mal rejimine hakim olan temel ilke, eşlerin evlilik süresince **emekleri karşılığı elde ettiği mallar üzerinde hak sahibi olmalarıdır**. Bu mal rejimi eşlerin, evlilik birliği devam ederken ve sona erdikten sonra, mal varlıkları üzerindeki hak ve yükümlülüklerini belirleyen kuralları içerir.⁽²⁹⁹⁾

Konuya ilişkin olarak 2014/4 sayılı genelge, "TMK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli

(298) KARAŞAHİN, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, İzmir, 2002, S:303

(299) ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Ankara, 2012, S:442-443

Hakkında Kanunun 10. maddesi uyarınca TMK'nın yürürlük tarihine kadar eşler arasında hangi mal rejimi var ise o mal rejimi devam edecek, ancak eşler Kanunun yürürlük tarihi olan 01/Ocak/2002 ile 31/Aralık/2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, TMK'nın yürürlük tarihi olan 1/Ocak/2002 tarihinden itibaren yasal mal rejimini seçmiş sayılacaklardır.

Ayrıca, 01/Ocak/2002 ile 31/Aralık/2002 tarihleri arasında eşler sözleşmeyle yasal mal rejimini evlenme tarihinden itibaren geçerli olacağını kabul etmeleri halinde, Kanunda bu konuda bir düzenleme bulunmadığından, bu husus ile ilgili olarak tapu kütüğü üzerine herhangi bir şerh verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, eşler 1/Ocak/2002 ile 31/Aralık/2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, 1/Ocak/2002 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklarından, TMK'nın yürürlük tarihi olan 1/Ocak/2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu taşınmaz mallarda TMK'nın 223/2. maddesi uyarınca aksine anlaşma olmadıkça, eslerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payı üzerinde tasarrufta bulunamayacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.⁽³⁰⁰⁾

a. Mal Rejimi Sözleşmesi, Mal Rejiminin Değiştirilmesi

TMK'nın 203. maddesi "Mal rejimi sözleşmesi, **evlenmeden önce veya sonra** yapılabilir. Taraflar, istedikleri mal rejimini **ancak kanunda yazılı sınırlar içinde seçebilir, kaldırabilir veya değiştirebilirler.**" hükmünü içermektedir.

204. maddesi, mal rejimi sözleşmesi, **ancak ayırt etme gücüne sahip olanlar tarafından** yapılabilir. Küçükler ile kısıtlılar, yasal temsilcilerinin rızasını almak zorundadırlar,

205. maddesi, mal rejimi sözleşmesi, **noterde düzenleme veya onaylama şeklinde yapılır.** Ancak, taraflar **evlenme başvurusu sırasında** hangi mal rejimini seçtiklerini yazılı olarak da bildirebilirler,

206. maddesi, **haklı bir sebep varsa hâkim**, eşlerden birinin istemi üzerine, mevcut mal rejiminin **mal ayrılığına** dönüşmesine karar verebilir,

208. maddesi ise, eşlerin, **her zaman yeni bir mal rejimi sözleşmesiyle** önceki veya başka bir mal rejimini kabul edebileceği, ve mal ayrılığına geçişi gerektiren sebebin ortadan kalkması hâlinde hâkimin, eşlerden birinin istemi üzerine eski mal rejimine dönüşmesine karar verebileceği, hükümlerini içermektedir.

(300) TKGM, 2014/4 sayılı Genelge

b. Mal Rejimi Sözleşmesinin Tescili (Tapu Kütüğünde Belirtme)

TMK'nın 716. maddesi, "Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler, eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur." hükmü gereğince ve Kanunun 205. maddesinde belirtilen şekilde, noterde düzenlenmiş veya onaylanmış mal rejimi sözleşmesinin, eşlerden biri veya yetkili temsilcisi tarafından tapu müdürlüğüne ibraz edilerek, sözleşmeye konu taşınmazların tapu kütüğü sayfalarında belirtme yapılmasının istenilmesi halinde; ilgili taşınmazların tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine, "Taşınmaz (taşınmazdaki ...hissesi) ...rejimine tabidir ...tarih ...yev... "şeklinde belirtme yapılması, şayet taraflarca tabi oldukları mal rejimi evlenme başvurusu esnasında yazılı olarak bildirilmişse, mal rejimine ilişkin yazılı başvuru ve altındaki imzaların taraflara ait olduğu belirtilmek suretiyle, evlendirmeye yetkili memur tarafından tasdikli bir örneğinin ibrazı gerekmektedir.

Mal rejimi sözleşmesi tapu kütüğünde belirtilmemişse; tapu kütüğünde mal rejimi sözleşmesine ilişkin bir belirtme olmamasına rağmen, eşler taşınmaza paylı olarak birlikte malik ise, TMK'nın edinilmiş mallara katılma rejimine ilişkin 223. maddesi, "...Aksine anlaşma olmadıkça, eslerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz." hükmünde olup, edinilmiş mallara katılma rejimi de yasal mal rejimi olduğundan (tercih yapmayanlar bu rejime tabi olduğundan) talep esnasında eşlerin mal rejimlerinin tespit edilmesi ve tespit edilen mal rejimine göre işlem yapılması gerekir.⁽³⁰¹⁾

c. Cebri İcra Halinde Mal Rejimi ve Diğer Eş Tarafından Malların Yönetimi

Cebri icra halinde mal rejimine ilişkin olarak;

TMK'nın 209. maddesi, **iflâsta**; "Mal ortaklığını kabul etmiş olan eşlerden birinin iflâsına karar verildiği takdirde, ortaklık kendiliğinden mal ayrılığına dönüşür";

210. maddesi **hacizde**, "Mal ortaklığını kabul etmiş eşlerden birine karşı icra takibinde bulunan alacaklı, haczin uygulanmasında zarara uğrarsa, hâkimden mal ayrılığına karar verilmesini isteyebilir. Alacaklının istemi her iki eşe yöneltilir";

211. maddesi, "Alacaklı tatmin edildiği takdirde eşlerden birinin istemi üzerine hâkim, mal ortaklığının yeniden kurulmasına karar verebilir. Eşler, mal rejimi sözleşmesiyle edinilmiş mallara katılma rejimini kabul edebilirler."

212. maddesi, "Mal ayrılığına geçildiği takdirde, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşler arasında önceki mal rejiminin tasfiyesi, bu rejime ilişkin hükümlere göre yapılır" hükümlerini içermektedir.

(301) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.304

Bir eşin mallarının, diğeri tarafından yönetiminin düzenlendiği 215. maddesi gereğince de, eşlerden birinin açık veya örtülü olarak mallarının yönetimini diğeri eşe bırakması hâlinde, aksi kararlaştırılmış olmadıkça **vekâlet hükümleri** uygulanır.

2. Medeni Kanuna göre Mal Rejimleri

a. Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi

TMK'nın 218. maddesi, "Edinilmiş mallara katılma rejimi, edinilmiş mallar ile eşlerden her birinin kişisel mallarını kapsar." hükmündedir.

219., "Edinilmiş mal, her eşin bu mal rejiminin devamı süresince karşılığını vererek elde ettiği malvarlığı değerleridir...,"

220. maddesi, "Aşağıda sayılanlar, kanun gereğince kişisel maldır:" "...Mal rejiminin başlangıcında eşlerden birine ait bulunan veya bir eşin sonradan miras yoluyla ya da herhangi bir şekilde karşılıksız kazanma yoluyla elde ettiği malvarlığı değerleri...,"

221. maddesi, "Eşler, **mal rejimi sözleşmesiyle**, bir mesleğin icrası veya işletmenin faaliyeti sebebiyle doğan edinilmiş mallara dahil olması gereken malvarlığı değerlerinin kişisel mal sayılacağını kabul edebilirler...,"

222. maddesi, "Belirli bir malın eşlerden birine ait olduğunu iddia eden kimse, iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Eşlerden hangisine ait olduğu ispat edilemeyen mallar onların paylı mülkiyetinde sayılır. Bir eşin bütün malları, aksi ispat edilinceye kadar edinilmiş mal kabul edilir," hükmündedir.

aa. Yönetim Yararlanma ve Tasarruf

TMK'nın, yönetim, yararlanma ve tasarrufa ilişkin 223. maddesi, "Her eş, yasal sınırlar içerisinde kişisel malları ile edinilmiş mallarını yönetme, bunlardan yararlanma ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğeri rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz" hükmünde,

Üçüncü kişilere karşı sorumluluk başlıklı 224. maddesi ise, "Eşlerden her biri kendi borçlarından bütün malvarlığıyla sorumludur," hükmündedir.

Eşler taşınmaza paylı olarak birlikte malikler, sözleşmenin varlığı tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtilmiş ve sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, eşlerden birinin payında tasarrufta bulunabilmesi için diğeri eşin muvafakati gerekir. Bu muvafakatin, tasarruf işlemi esnasında olması veya işlemden önce taşınmaz ve işlem açıkça belirtilmek kaydı ile noter huzurunda yapılması gerekir. Şayet eşler, **taşınmaza paylı olarak birlikte malikler ve**

mal rejimine ilişkin sözleşmenin varlığı tapu kaydında belirtilmemişse, “edinilmiş mallara katılma rejimi” yasal mal rejimi olduğundan, talep esnasında eşlerin mal rejimlerinin tespit edilmesi ve tespit edilen mal rejimine göre işlem yapılması gerekir.⁽³⁰²⁾

TMK’nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10 . maddesi uyarınca TMK’nın yürürlük tarihine kadar eşler arasında hangi mal rejimi var ise, o mal rejimi devam edecek, ancak eşler Kanunun yürürlük tarihi olan 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, TMK’nın yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren yasal mal rejimini seçmiş sayılacaklardır.

Ayrıca, 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında eşler sözleşmeyle yasal mal rejimini evlenme tarihinden itibaren geçerli olacağını kabul etmeleri halinde, Kanunda bu konuda bir düzenleme bulunmadığından, bu husus ile ilgili olarak tapu kütüğü üzerine herhangi bir şerh verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, eşler 1 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, 1 Ocak 2003 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklarından, TMK’nın yürürlük tarihi olan

1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu taşınmaz mallarda TMK’nın 223/2. maddesi uyarınca aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payı üzerinde tasarrufta bulunamayacaktır.

ab. Mal Rejiminin Tasfiyesi ve Sona Erme

Edinilmiş mallara katılma rejimi, eşler, aralarında başka bir mal rejimi kararlaştırmamışlarsa evlenme ile başlar ancak eşler bu mal rejimini sözleşme ile evlendikten sonra da seçebilirler ve ölümle, başka bir mal rejimine geçişle (TMK md. 208), mahkeme kararıyla (TMK md. 206), boşanma veya evliliğin iptali ile sona erer.⁽³⁰³⁾

Tasfiyede artık değer, eklenmeden ve denkleştirmeden elde edilen miktarlar da dahil olmak üzere her eşin edinilmiş mallarının toplam değerinden bu mallara ilişkin borçlar çıkarıldıktan sonra kalan miktardır.(TMK md.231)

Kanunun artık değere katılmayı düzenleyen 236 ve 237. maddesi hükmü; *"Her eş veya mirasçıları, diğer eşe ait artık değer yarısı üzerinde hak sahibi olurlar. Alacaklar takas edilir. Zina veya hayata kast nedeniyle boşanma hâlinde hâkim, kusurlu eşin artık değerdeki pay oranının hakkaniyete uygun olarak azaltılmasına veya kaldırılmasına karar verebilir. Sözleşmeye göre; artık değere katılmada mal rejimi sözleşmesiyle başka bir esas kabul edilebilir"* şeklindedir.

Kanunun 240. maddesine göre; sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için,

(302) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.306

(303) ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukuk’un Temel Kavramları, Ankara, 2012, S: 443

ölen eşine ait olup **birlikte yaşadıkları konut üzerinde** kendisine katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir; mal rejimi sözleşmesiyle kabul edilen başka düzenlemeler saklıdır...

Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya ölen eşin yasal mirasçılarının istemiyle intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir.

Sağ kalan eş, miras bırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek veya sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakları kullanamaz. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümleri saklıdır.

b. Mal Ayrılığı

TMK yönetim yararlanma ve tasarrufa ilişkin 242. maddesi, "Mal ayrılığı rejiminde eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf haklarını korur"; diğer hükümler başlıklı 243. maddesi ise, "İspat, borçlardan sorumluluk ve paylı mülkün özgülenmesi konularında paylaşımlı mal ayrılığı rejimine ilişkin hükümler uygulanır", hükmündedir.

c. Paylaşımlı Mal Ayrılığı

TMK'nın yönetim yararlanma ve tasarrufa ilişkin 244. maddesi, "Eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf haklarını korur" hükmündedir.

Belirli bir malın eşlerden birine ait olduğunu iddia eden kimse, iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. Eşlerden hangisine ait olduğu ispat edilemeyen mallar onların paylı mülkiyetinde sayılır. (TMK md. 245)

Eşlerden her biri, kendi borçlarından bütün malvarlığıyla sorumludur. (TMK md. 246)

ca. Mal Rejiminin Tasfiyesi ve Sona Erme

Mal rejimi, eşlerden birinin ölümü veya başka bir mal rejiminin kabulüyle sona erer. Mahkemece evliliğin iptal veya boşanma sebebiyle sona erdirilmesine veya mal ayrılığına geçilmesine karar verilmesi hâllerinde de, mal rejimi dava tarihinden geçerli olmak üzere sona erer. (TMK md. 247)

Eşlerden biri tarafından paylaşımlı mal ayrılığı rejiminin kurulmasından sonra edinilmiş olup ailenin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş mallar ile ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almaya yönelik yatırımlar veya bunların yerine geçen değerler, mal rejiminin sona ermesi hâlinde eşler arasında eşit olarak paylaşılır. Paylaştırmada işletmelerin ekonomik bütünlüğü gözetilir. Manevî tazminat alacakları, miras yoluyla edinilen mallar

ile karşılıksız kazandırmada bulunanın açık iradesinden aksi anlaşılmadıkça, sağlar arası veya ölüme bağlı tasarruflarla edinilen mallar hakkında bu hüküm uygulanmaz. (TMK md. 250)

1. İptal veya Boşanma Hâlinde

TMK md. 254'e göre, evliliğin iptal veya boşanma kararıyla sona erdirilmesi hâlinde, ailenin ortak kullanımına özgülenmiş ve eşler arasında eşit olarak paylaşma konusu olan konutta kalmaya ve ev eşyasını kullanmaya hangisinin devam edeceği konusunda eşler anlaşabilirler. Konutta kalma hakkını elde eden eş, bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesini isteyebilir.

Eşlerin aile konutunda kimin kalmaya ve ev eşyasını kimin kullanmaya devam edeceği konusunda anlaşamamaları hâlinde, hakkaniyet gerektiriyorsa hâkim, olayın özelliklerini, eşlerin ekonomik ve sosyal durumlarını ve varsa çocukların menfaatlerini göz önünde bulundurarak bu hakka hangisinin sahip olacağına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen karar verir; bu kararında kalma ve kullanma süresini belirleyerek tapu kütüğüne şerhi için tapu memurluğuna bildirir.

Hâkim aksine karar vermedikçe hak, belirlenen sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, bu süre sona ermeden yararlanan tarafın durumunda değişiklik olması hâlinde, diğer taraf hâkimden, kararın gözden geçirilmesini isteyebilir.

Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hâkim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen karar verilir.

2. Ölüm Halinde

TMK md. 255'e göre, eşlerden birinin ölümü hâlinde, paylaşma konusu olan mallar arasında ev eşyası veya eşlerin birlikte yaşadıkları konut varsa; sağ kalan eş, bunlar üzerinde kendisine miras ve paylaşmadan doğan hakkına mahsup edilmek ve yetmezse bir bedel eklenmek suretiyle mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir. Haklı sebeplerin varlığı hâlinde sağ kalan eşin veya ölenin diğer yasal mirasçılardan birinin istemi üzerine, mülkiyet yerine intifa veya oturma hakkı tanınmasına da karar verilebilir. Sağ kalan eş, miras bırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek veya sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakları kullanamaz. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hükümleri saklıdır.

Konutta kalma hakkı eşlerin anlaşması veya evliliğin iptal veya boşanma kararıyla sona erdirilmesi hâlinde söz konusu olduğundan; anlaşma varsa birlikte talep veya sözleşmelerine veya iptal veya boşanmaya ilişkin kesinleşmiş karar gereğince ilgili taşınmazın tapu kütük

sayfasının şerhler hanesine gerekli belirtme yapılır. Bu hak tarafların anlaşmasına veya mahkeme kararma göre intifa veya sükna hakkı olabilir. Bu durumda hak ve mükellefiyetler hanesine tescil edilir.⁽³⁰⁴⁾

d. Mal Ortaklığı

TKM'nın 256. maddesi "Mal ortaklığı rejimi, ortaklık malları ile eşlerin kişisel mallarını kapsar.",

Kanunun 257. maddesi, "Genel mal ortaklığında eşlerin kanun gereğince kişisel mal sayılanlar dışındaki malları ile gelirleri ortaklık mallarını oluşturur. Eşler, ortaklık mallarına bölünmemiş bir bütün olarak sahip olurlar. Hiçbir eş, ortaklık payı üzerinde tek başına tasarruf hakkına sahip değildir.", hükmündedir.

Kanunun sınırlı mal ortaklığını düzenleyen 258. maddesi, eşlerin, mal rejimi sözleşmesiyle sadece edinilmiş mallardan oluşan bir ortaklık kabul edebileceği, hükmündedir.

259. maddesi, "Eşler, mal rejimi sözleşmesiyle belirli malvarlığı değerlerini veya türlerini, özellikle taşınmaz malları, bir eşin kazancını, bir meslek veya sanat icrası için kullandığı malları ortaklık dışında tutabilirler..."

261. maddesi, "Bir eşin kişisel malı olduğu ispatlanmadıkça tüm malvarlığı değerleri ortaklık malı sayılır." hükmündedir.

3. Yönetim, Tasarruf ve Tapu Kütüğünde Belirtme

Eşlerden biri tarafından, mal rejimine ilişkin sözleşme ibraz edilerek, ilgili taşınmazların tapu kayıtlarına belirtme yapılması istenirse, Mal Rejimi Sözleşmesinin Tescili (Tapu Kütüğünde Belirtme)bölümünde açıklandığı şekilde belirtme yapılır.

TMK'nın 262. maddesi, "Eşler, ortaklık mallarını evlilik birliğinin yararına uygun olarak yönetirler. Olağan yönetim sınırları içinde her eş, ortaklığı yükümlülük altına sokabilir ve ortak mallarda tasarrufta bulunabilir.",

263. maddesi, "Olağan yönetim dışında kalan konularda eşler, ancak birlikte veya biri diğerinin rızasını almak suretiyle ortaklığı yükümlülük altına sokabilir veya mallarda tasarrufta bulunabilir. Rızanın bulunmadığını bilmeyen veya bilecek durumda olmayan üçüncü kişiler için bu rıza var sayılır. Evlilik birliğinin temsiline ilişkin hükümler saklıdır",

264. maddesi, "Eşlerden biri, diğerinin rızasıyla ortaklık mallarını kullanarak, tek başına bir meslek veya sanat icra ederse, bu meslek veya sanata ilişkin bütün hukukî işlemleri yapabilir",

(304) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.308

265. maddesi, “Eşlerden biri, diğerinin rızası olmaksızın ortaklık mallarına girecek olan bir mirası reddetmeyeceği gibi, tereke borca batıkta mirası kabul de edemez...”

266. maddesi, “Mal ortaklığının sona ermesi hâlinde, eşlerden her biri ortaklık malıyla ilgili işlemlerden dolayı vekil gibi sorumludur.”

267. maddesi, Eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi kişisel mallarını yönetme ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir.”; hükmündedir.

Sözleşmenin varlığı tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtilmiş ise, ortaklığa konu taşınmaz mallarda tasarruf (temlik, rehin, irtifak hakkı, kira vb. aynı ve şahsi hak tesisi ile diğer değişiklikler) olağanüstü olduğundan birlikte hareket etmeleri veya diğer eşin muvafakati gerekir. Bu muvafakat tasarruf işlemi esnasında olması veya işlemten önce taşınmaz ve işlem açıkça belirtilmek kaydı ile noter huzurunda yapılması gerekir.⁽³⁰⁵⁾

4. Mal Rejiminin Sona Ermesi ve Tasfiye

TMK'nın 271. maddesi, “Mal rejimi eşlerden birinin ölümü, diğer bir mal rejiminin kabul edilmesi veya eşlerden biri hakkında iflâsın açılmasıyla son bulur. Mahkemece evliliğin iptali veya boşanma sebebiyle sona erdirilmesine veya mal ayrılığına geçilmesine karar verilmesi hâllerinde, mal rejimi dava tarihinden geçerli olmak üzere sona erer...”

276. maddesi, “Eşlerden birinin ölümü veya diğer bir mal rejiminin kabulü sebebiyle mal ortaklığının sona ermesi hâlinde, her eşe veya mirasçılara ortaklık mallarının yarısı verilir. Mal rejimi sözleşmesiyle başka bir paylaşma oranı kararlaştırılabilir. Bu tür anlaşmalar altsoyun saklı paylarını zedeleyemez.”

277. maddesi, “Boşanma veya evliliğin iptali sebebiyle ya da kanun veya mahkeme kararı gereğince mal ayrılığına geçiş hâllerinde, her eş edinilmiş mallara katılma rejiminde kendi kişisel malı sayılacak olanları ortaklık mallarından geri alır. Geri kalan ortaklık malları eşler arasında yarı yarıya paylaşılır. Yasal paylaşmanın değiştirilmesine ilişkin anlaşmalar, ancak mal rejimi sözleşmesinde bunun açıkça öngörülmüş olması hâlinde geçerlidir.”

Aile konutu ve ev eşyası başlıklı 279. maddesine göre, “Eşlerin birlikte yaşadıkları konut veya ev eşyası ortaklık mallarına dahil ise, sağ kalan eş, payına mahsuben bunların mülkiyetinin kendisine verilmesini isteyebilir. Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eş veya ölenin diğer yasal mirasçılarının istemiyle bunlar üzerinde mülkiyet yerine intifa veya oturma hakkı tanınabilir. Mal ortaklığı rejiminin ölüm dışındaki bir sebeple son bulması hâlinde, eşlerden her biri, üstün bir yararının varlığını ispat etmek suretiyle aynı istemleri ileri sürebilir.”

281 . maddesi, “Diğer hâllerde paylı mülkiyet ve mirasın paylaşılmasına ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır.”, hükmündedir.

(305) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.309-3010

5. Mal Rejimi Sözleşmelerinin Belirtilmesi ve Şerhlerin Mali Yönü

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 9 nolu pozisyonu, “ Mal birliği ve mal ortaklığının (edinilmiş mallara katılma, paylaşımlı mal ayrılığı ve mal ortaklığı olması gerekir), mukaveleden mütevellit şüf’a, iştirak ve vefa haklarının, aile yurtlarının mutlak veya nakil ile mükellef mirasçı nasbının sicile şerhinden veya tescilinden kayıtlı değer üzerinden (Binde 6.83) ” şeklinde düzenlenmiştir.

Mal rejimine ilişkin sözleşmelerin beyan edilecek vergi değeri üzerinden yukarıdaki pozisyon uyarınca harç tahsil ettirilmesi gerekir.

Aile konutu olduğuna ilişkin şerh talebe bağlı, konutta kalma hakkı da eşlerin anlaşması veya evliliğin iptal veya boşanma kararıyla sona erdirilmesi hâlinde söz konusu olduğundan, her üç durumda da beyan edilecek vergi değeri üzerinden yukarıdaki pozisyon uyarınca (intifa/sükna hakkı tesisinde ise ilgili pozisyona göre) harç tahsil ettirilmesi gerekir.

Tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına ise mahkemece resen karar verileceğinden, şerh için her hangi bir harç tahsili gerekmez.⁽³⁰⁶⁾

E. Velayet-Çocuk Malları

Her ne kadar, TMK’nın 342. maddesi ile velilerin çocuklarını temsil etmelerinde vesayetdeki temsile ilişkin hükümlere yollama yapılmış ise de, vesayet makamlarının iznine bağlı hususlar hariç tutulduğundan, velayet hakkına haiz kişilerin bu haklarını kullanırken, vasilerin vesayet makamının iznine tabi olduklarına ilişkin hüküm uygulanmayacak, velayet hakkının kullanımında ve çocuk mallarına ilişkin tasarrufi işlemlerde TMK’nın 327 ve 356. maddeleri ile 345 . maddesindeki hükümler dışında hakim izni aranmayacaktır.

Ancak, TMK’nın 327 ve 356. maddeleri uyarınca çocuk mallarının sarfına ilişkin tasarrufi işlemlerde hakim izninin alınması zorunlu olduğundan, çocuk mallarına ilişkin tasarrufi işlemlerde velayet hakkını kullananların yapılacak işlemin TMK 327 ve 356. maddelerindeki amaca ilişkin olmadığı beyan edilmiş ise, buna ilişkin beyanlarının yazılı olarak alınması gerekir.

Ayrıca, velayeten verilen vekaletname ile talepolünansatış işlemlerine ilişkin Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünün 12.05.2008 tarihli B.03.0.HİG.0.00.00.01-647-03-02-13 sayılı yazısında; “ ... velinin çocuğun mallarını, bakımı, eğitimi ve yetiştirilmesi için satma amacını belirtmediği sürece noterlerin bu satış işlemi ile ilgili vekaletnamenin düzenlenmesi sırasında veliden bir mahkeme kararı getirmesini talep etmeleri gerekmeyecektir. TMK’nın 363. maddesinde *yasaya aykırı olarak yapılacak harcamalardan dolayı ana ve babanın sorumluluğu ayrıca düzenlenmiş olup, veli ile çocuk, vekil ile müvekkil arasındaki ilişki ve sorumlulukların ilgili*

(306) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.310-311

kanunlarda hüküm altına alınmış olması nedeniyle, usulüne uygun düzenlenmiş vekaletname ile ayrıca herhangi bir beyana gerek duyulmaksızın talep edilen satış işleminin yerine getirilmesi gerektiği düşünülmektedir.” ifadelerine yer verildiğinden; velayeten verilen vekaletnamelerde, ‘yapılacak işlemin TMK’nın 327 ve 356. maddelerindeki amaca ilişkin olmadığı’, ibaresi aranılmadan, talep edilen satış işlemlerinin vekil tarafından, ‘yapılacak işlemin TMK’nın 327 ve 356. maddelerindeki amaca ilişkin olmadığı’nın, beyan edilmesi halinde yerine getirilmesi mümkündür.

F. Aile Malları

1. Aile Vakfı

TMK’nın 372. maddesi, “Aile bireylerinin eğitim ve öğrenimleri, donanım ve desteklenmeleri ve bunlara benzer amaçların gerektirdiği harcamaların yapılması için kişiler hukuku ve miras hukuku hükümleri uyarınca aile vakfı kurulabilir.” hükmünde olup, işlemler vakıf hükümlerince yapılır.

2. Aile Malları Ortaklığı, Tesisi, Tescili, Süre ve Temsili

TMK’nın 373. maddesi, “Hissimlar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler.”

Kanunun 374. maddesi, “Aile malları ortaklığı sözleşmesinin **resmî şekilde** yapılması ve bütün ortakların veya temsilcilerinin imzalarını taşıması gerekir.”, hükmündedir.

Aile malları ortaklığına konu olacak taşınmazlar miras yoluyla intikal etmiş ve henüz taksim edilmemiş veya paylı mülkiyete geçilmemiş ise, ortaklık sözleşmesinin düzenleme (resmî) şeklinde noterde yapılması mümkündür,

Aile malları ortaklığına konu olacak taşınmaz mallar miras yoluyla intikal etmekle birlikte taksim edilmiş veya paylı mülkiyete çevrilmiş veya başka yollarla edinilmiş ise, TMK’nın 374, 706 ve TK’nın 26. maddeleri gereğince, ortaklık sözleşmesinin, (resmî senedin) tapu müdürlüğünde düzenlenmesi gerekir.⁽³⁰⁷⁾

375. maddesi, “Aile malları ortaklığı belirli veya belirsiz süre için kurulabilir. Süre belirlenmediği takdirde ortaklardan her biri, altı ay önceden bildirmek koşuluyla ortaklıktan çıkabilir. Bu bildirim, tarımsal işletme ile ilgili bir ortaklıkta, ancak ürünlerin yetiştigi yere göre olağan hasat mevsiminin sonu için geçerlidir.”

379. maddesi, “Ortaklar, ortaklığa giren malların elbirliği halinde malikidir...”, hükmündedir.

(307) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.311

Ortaklığa konu taşınmazlar sözleşme gereğince elbirliği mülkiyeti şeklinde ortaklar adına tescil edilir.

3. Yönetim Temsil ve Ortaklığın Sona Ermesi

TMK'nın 376. maddesi, "Aile malları ortaklığı, ortakları elbirliği ile iktisadî faaliyette bulunmak üzere birleştirir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklardan her biri eşit hakka sahiptir. Ortaklar, ortaklık devam ettiği sürece paylarını isteyemeyecekleri gibi, bu payların üzerinde tasarruf işlemleri de yapamazlar."

377. maddesi, "Aile malları ortaklığı, tüm ortakların elbirliği ile yönetilir. Ortaklardan her biri, olağan yönetim işlerini diğer ortakların katılmasına gerek olmaksızın yapabilir."

378. maddesi, "Ortaklar, içlerinden birini ortaklığa yönetici olarak atayabilirler. Yönetici, ortaklığı yönetir ve ortaklıkla ilgili işlemlerde onu temsil eder. Ortaklığı kimin temsil edeceği ticaret siciline kaydedilmiş olmadıkça diğer ortakların temsil yetkisi bulunmadığı iyniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez."

379. maddesi, "Ortaklar, ortaklığa giren malların elbirliği hâlinde malikidirler,"

382. maddesi, "Ortaklardan birinin ölümü hâlinde onun ortaklığa dahil olmayan mirasçıları, ancak ölen ortağa düşen payın karşılığının kendilerine ödenmesini isteyebilirler. Ölen ortak mirasçı olarak altsoyunu bırakmışsa, bunlar diğer ortakların rızası ile onun yerine ortaklığa girebilirler."

385. maddesi, "İşletme ve temsili üzerine alan ortak, mallan gereği gibi işletmediği veya yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, ortakların ortaklığın feshini isteme hakları vardır. Ortaklardan birinin, haklı sebeplere dayanarak istemde bulunması üzerine hâkim, mirastaki paylaşma kurallarını göz önüne bulundurarak, bu ortağın işletme ve temsili üzerine alan ortakla birlikte yönetime ve ortaklık mallarından yararlanmaya katılmasına karar verebilir." şeklindedir.

Yukarıdaki maddeler uyarınca ortaklar taşınmazlar üzerinde el birliği mülkiyeti hükümlerine göre hükümlerine göre tasarrufta bulunabilirler. Bu konuda ilgili bölüme Bkz. TMK'nın 378 . maddesindeki yönetici ve temsilcinin taşınmaz dışındaki işlemlere ilişkin olması gerekir. Taşınmazlara ilişkin tasarrufun, vekaletname ile olması gerekir.⁽³⁰⁸⁾

(308) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.312

ON BEŞİNCİ BÖLÜM

SINIRLI AYNİ HAKLAR

I. GENEL OLARAK

TMK'nın Eşya Hukukunu düzenleyen dördüncü kitabının ikinci kısmı sınırlı ayni hakları düzenlemiştir. (TMK md. 779-972) Sınırlı ayni hak; mülkiyet hakkının malike tanıdığı yetkilerin, mülkiyet hakkından bağımsızlaştırılarak malik tarafından başkasına tanınmasıdır. Malik, sınırlı ayni hakkın sahibi tarafından kullanılmasına katlanmak zorunda olduğundan, sınırlı ayni haklar aynı zamanda mülkiyet hakkının malikin iradesinden doğan bir takyidi durumundadır.

(309)

Sınırlı ayni haklar 3'e ayrılır;

- İrtifak Hakları
- Taşınmaz yükü
- Rehin Hakları

Sınırlı ayni haklar üç gruba ayrılmaktadır. Birincisi; eşyadan yararlanma hakkı veren ve malike çekinme borcu yükleyen irtifak hakları, ikincisi; bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek ve yapmakla yükümlü kılan taşınmaz yükü (taşınmaz mükellefiyeti) ve üçüncüsü ise hak sahibi kişiye konusu olan eşyayı bir alacağın temini için paraya çevirme yetkisi veren rehin haklarıdır.

Eşya üzerinde sınırlı da olsa doğrudan hakimiyet sağlayan bu haklar ayni hak niteliğindedir. Mülkiyet hakkından bağımsızdır. Eşya üzerindeki mülkiyet sona erse bile sınırlı ayni hak eşya üzerinde devam eder.⁽³¹⁰⁾

Aynı taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı ayni hak kurulabilir. Bunlardan birinin kullanımı diğerini zarara uğratmıyorsa aralarında sıra eşitliği vardır. Biri diğerinden önce gelmez. Örnek; Aynı kişiler lehine geçit hakkı kurulması gibi. Bazen birden fazla sınırlı ayni hak içerikleri itibarıyla bağdaşmaz birinin kullanımı diğerinin kullanılmasına engel teşkil eder. Bu durumda sıra kural olarak kuruluş tarihlerine göre belirlenir. Sınırlı ayni hak taşınmazlarda tapuya tescil ile doğacağından öncelik için esas alınacak tarih kaydın yevmiye defterine yapıldığı tarihtir. Yevmiye defterine daha önce kaydedilen sınırlı ayni hak diğerinden önce gelir.⁽³¹¹⁾

(309) ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınları, Sf. 481

(310) OĞUZMAN, M. Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAYÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, Sf. 613

(311) OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY ÖZDEMİR, Sf. 618-619

II. İRTİFAK HAKLARI

İrtifak hakları kriterlerine göre çeşitlere ayrılır;

- Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları
- Şahsa bağlı İrtifak Hakları ya da
- Olumlu İrtifak Hakları
- Olumsuz İrtifak Hakları

İrtifak hakkı, sahibine konusu olan eşyayı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkileri veren veya malike bir çekinme borcu yükleyen haklardır.

Türk Medeni Kanunda irtifak hakları sınırlı sayıda sayılmıştır. Bunlar dışında kişiler sözleşme ile yeni irtifak hakları oluşturamazlar.

İrtifak hakları kriterlerine göre çeşitlere ayrılırlar. Bir taşınmaz lehine tesis edilmiş ise eşyaya bağlı irtifak hakkı, belirli bir şahıs lehine tesis edilmiş ise şahsa bağlı irtifak hakkı denir. Bazı irtifak hakları eşyayı kullanma hakkı verir yani olumlu bir davranışta bulunma hakkı verir bunlara olumlu irtifak hakları denir (Örnek; intifa hakkı, oturma hakkı gibi...). Bazılarında hak sahibinin eşyadan yararlanma hakkı bulunmayıp, mülkiyet hakkı sahibine kendisine sağladığı yetkileri kullanmaktan kaçınmak zorunda bırakır. Bunlar da olumsuz irtifak haklarıdır (Örnek; inşaat yapmama, manzara kapatmama gibi...)⁽³¹²⁾.

A. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakları

1. Konusu ve Kapsamı

TMK'nın 779 ve 793. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre; "Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar."

Üzerine yük tesis edilen taşınmaza yükümlü (hadim) taşınmaz, bu yükten yararlanan taşınmaza da hakim taşınmaz denir. Yüklü taşınmaz maliki kendisine mülkiyet hakkının tanıdığı bazı hakları kullanmaktan kaçınma ya da bazı yetkilerin yararlanan taşınmaz malikince kullanmasına katlanmak zorundadır. Yani eşyaya bağlı irtifak hakkı konusuna göre olumlu ya da olumsuz bir irtifak hakkı şeklinde tesis edilebilir.

TMK'nın 779/2. maddesine göre; "Yapma borçları başlı başına irtifak hakkının konusu

(312) ERTAŞ, Sf. 484-485

olamaz, ona ancak yan edim olarak bağlanabilir.” hükmündedir. Yani yüklü taşınmaz maliki eşyaya bağlı bir irtifak hakkı ile kural olarak olumlu bir edimde bulunma borcu altına girmez sadece mülkiyet hakkının kendisine verdiği yetkileri kullanmaktan imtina ya da bu hakların bir kısmının yararlanan taşınmaz malikince kullanılmasına katlanma şeklindedir.⁽³¹³⁾

Eşyaya bağlı irtifak haklarında bu hakkın sahibi ve borçlusu taşınmaz malikleridir. Hak eşyaya bağlı olduğu için malikin değişmesi ile hak da yeni malike geçmektedir.

TMK 782. madde gereği malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir.

2. Kurulması

TMK 781. maddesi gereği irtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi ve 780. maddesi gereğince tapu kütüğüne tescil şarttır. İrtifak hakkının tesisi ve kurulması mülkiyet hakkındaki hükümlere tabi olup, akde ilişkin resmi senedin tapu müdürlüğüne düzenlenmesi müdür ve düzenleyen memur huzurunda taraflarca imzalanmalıdır.⁽³¹⁴⁾

İrtifak hakkı bazen taşınmaz malikinin rıza göstermediği durumlarda ihtiyaç duyan taşınmaz maliki tarafından mahkemeden istenebilir. Mahkemenin vereceği kararın kesinleşmesi üzerine hükmen de tescil edilebilir.

Eşyaya bağlı irtifak hakları her iki taşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edilir. TST 30. maddesi; irtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir. Eşyaya bağlı irtifak hakları, lehine irtifak hakkı tesis edilen yararlanan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen “h” harfi ile, aleyhinde irtifak hakkı tesis edilen yükümlü taşınmazın kütük sayfasında ise “m” harfi ile gösterilir.

Eşyaya bağlı irtifak hakları TST’nin 30/III. maddesi gereğince tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa kaydedilir.

Yararlanan taşınmaz ise; a- h: ... taşınmaz aleyhine ... irtifak hakkı. ... tarih ve ...yevmiye.

Yükümlü taşınmaz ise; a- m: ... taşınmaz lehine ... irtifak hakkı tarih ve ...yevmiye.

Eşyaya bağlı İrtifak hakları;

Mecra hakkı

Geçit Hakkı

Kaynak Hakkı

İrtifak hakkı taşınmaz malın paftasında değişikliği gerektiriyorsa imar mevzuatı açısından

(313) ERTAŞ, Sf. 487

(314) KARAŞAHİN, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, Sf. 316

belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediye encümeninin, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki(köylerde) taşınmazlarda il idare kurulunun kararının alınması ve ilgili kadastro müdürlüğü'nce tescil bildiriminin düzenlenmesi gerekir.⁽³¹⁵⁾ TKGM' nin 10.08.1993 tarih 1527/11-3409 sayılı talimatında; taşınmazın bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunca talebe konu işlem hakkında karar verilmesine gerek olmadığına karar verilmesi ve yazılı olarak bildirilmesi halinde belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınmış olacağından başkaca karar alınmasına gerek olmadan arzi irtifak hakkı tesisi mümkündür.

3. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkı Çeşitleri

a. Mecra Hakkı

TMK'nın 727. maddesince bir taşınmazın su, gaz, elektrik ve benzeri mecraların aynı hak olarak yüklenmesi ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir.

İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.

TMK'nın 744. maddesince; *"Her taşınmaz maliki uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız ve aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür."*

Tarafların bu konuda anlaşarak tapu müdürlüğüne müracaat etmeleri halinde MK 781. maddesi gereğince resmi senet düzenlenerek ve tapuya tescili ile mecra irtifakı kurulmuş olur. Ancak mecranın taşınmazın neresinden geçirileceğinin bir haritada gösterilmesi gerekir. Mecra hakkı bir taşınmaz aleyhine bir başka taşınmaz lehine olabileceği gibi şahsa bağlı olarak bir gerçek ve tüzel kişi lehine de kurulabilir.

b. Geçit Hakkı

TMK'nın 747. maddesi; *"Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir."*

Geçit hakkının tanınması için, iki taşınmazın da tapuda kayıtlı olması zorunludur.

TMK'nın 747. maddesinde düzenlenen geçit hakkı niteliği itibarıyla bir arzi irtifak hakkı olduğundan dava sırasında hakim ve yükümlü taşınmazın el değiştirmesi zorunlu geçit

(315) KARAŞAHİN, Sf. 316

hakkının tesisine engel olmaz.⁽³¹⁶⁾ Davanın görülmesi sırasında hakim ve yükümlü taşınmazın ifraz veya tevhit edilmesi zorunlu geçit hakkının tesisine engel olmayacaktır.⁽³¹⁷⁾

Yapılacak planlarla yola cepheli duruma gelen taşınmazlar üzerinde geçit hakkı bulunması halinde, birleştirme işleminde geçit hakkı lehtarının onayı aranmaz. TMK'nın 1026. maddesi uyarınca yüklü taşınmaz malikinin istemine istinaden birleştirme sonucu yola cepheli hale gelen taşınmazların lehine olan geçit hakkı terkin edilir ve geçit hakkı lehtarına hemen bildirilir.

Mahkeme kararı ile geçit hakkı tesisine karar verilen ve tescile tabi olmayan kısmın TMK'nın 999. maddesi kapsamında değerlendirilerek tescili gerekli bir ayni hakkın oluşması nedeniyle öncelikle tapu kütüğüne taşınmazın tescil edilerek üzerine geçit hakkı suretiyle irtifak hakkının tescil edilmesi ve düzenlenen tapu senedinin mahalli Maliye kuruluşuna gönderilmesi gerekmektedir.⁽³¹⁸⁾

c. Kaynak Hakkı

TMK'nın 756. maddesi gereğince başkasının arazisi üzerinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

TMK'nın 761. maddesi; "Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir." hükmündedir.

4. Ayırma, Birleştirmelerde İrtifak Hakkının Durumu

a. Ayırma Durumu

İrtifak hakkından faydalanan bir taşınmazın ayrılması durumunda; TMK'nın 792. maddesi gereğince kural olarak irtifak hakkı her bir parsel üzerinde devam eder. Ancak irtifak hakkı yalnızca bir parselin yararına kullanılabilirse, yükümlü taşınmazın maliki diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu memuru bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi halinde irtifak hakkını terkin eder.

İrtifak hakkı ile yükümlü bir taşınmazın ayrılması durumunda ise; TMK'nın 793. maddesi gereğince kural irtifak hakkının her parsel üzerinde devam etmesidir. Ancak irtifak hakkı belirli parseller için kullanılmıyorsa ve durum ve koşullara göre kullanılmıyacaksa bu parsellerin

(316) TKGM'nin 26.04.1993 tarih 1527/8-1673 sayılı yazısı.

(317) TKGM'nin 14.02.2007 tarih 1527/30-568 sayılı yazısı.

(318) TKGM'nin 09.05.2003 tarih 1527/26-2689 sayılı yazısı.

maliki kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu memuru bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve bir ay içinde itiraz etmemesi halinde irtifak hakkını terkin eder.

Bu durum hem TMK'nın 792-793 maddeleri hem de TST 58-59. maddelerinde açıklanmıştır.

b. Birleştirme Durumu

TST 66. maddesi gereğince; birleştirilecek taşınmazların üzerinde sınırlı aynı haklar ile şerh edilmiş kişisel haklar var ise, bütün hak sahiplerinin onayı alınır. Aynı malike ait yüklü olmayan bir taşınmaz ile yüklü bir taşınmazın birleştirilmesi istenildiğinde, hak sahiplerinin onayı aranmaz.

Birleştirilen taşınmazlar üzerindeki hak ve yükler, yeni oluşan taşınmazın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen haklar ve yüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır.

B. İrtifak Hakkının Sona Ermesi

İrtifak hakkı TMK 783. maddesi gereğince; "İrtifak hakkı, tescilin terkinini yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer. Türk Medeni Kanun 784. maddesi yararlanan ve yükümlü taşınmazın aynı kişiye ait olması, irtifak hakkını kendiliğinden sona erdirmeyeceğini kabul etmiştir.

1. Hak Sahibinin Talebi İle Sona Erme

İrtifak hakkının terkinini; irtifak hakkı sahibinin(yararlanan taşınmaz maliki) yapacağı yazılı terkin talebi ile yapılır. İrtifak hakkının terkinini, yararlanan taşınmazın değerini ve kullanma imkanını azaltacağından terkinin yararlanan taşınmaz üzerinde aynı hakka sahip olanların haklarına zarar verdiği oranda bunların terkin için rızalarının alınması gerekir. Yararlanan taşınmaz üzerindeki aynı hakkın irtifak hakkından sonra kurulmuş olduğu durumlarda aynı hak sahibi olanların rızalarının alınması gerekeceği açıktır. İrtifak hakkının kurulmasından önce mevcut olan aynı hak sahiplerinin terkinine rızalarının gerekli olup olmadığı tartışmalı olmakla beraber her iki durumda da aynı hak sahiplerinin terkinine rızalarını aramak gerekir.⁽³¹⁹⁾

2. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması

TMK'nın 783. maddesi gereğince, yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması durumunda irtifak hakkı kendiliğinden sona erer. Yüklü taşınmaz yok olursa taşınmaz üzerindeki aynı hak

(319) OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY ÖZDEMİR, Sf. 640-641

da sona ermektedir. Yararlanan taşınmazın yok olması halinde ise irtifak hakkının bağlı olduğu eşya ortadan kalktığından eşyaya bağlı olan irtifak hakkı da kendiliğinden sona ermektedir.⁽³²⁰⁾

3. Yüklü Taşınmazın Kamulaştırılması

Kamulaştırma mülkiyet hakkını sona erdirdiği gibi mülkiyeti kısıtlayan irtifak hakkını da sona erdirmektedir.

4. Sürenin Sona Ermesi

İrtifak hakkı bir süreye bağlı olarak kurulmuşsa ve bu süre tapu sicilinden anlaşılıyorsa, sürenin dolmasıyla sona erer.⁽³²¹⁾ Yüklü taşınmazın maliki, Türk Medeni Kanun 1026. maddesi gereği tapu memurundan irtifak hakkının terkinini talep eder. Tapu memuru hakkı terkin ettiği takdirde durumu yararlanan taşınmazın malikine tebliğ eder ve tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir.

5. Mahkeme Kararıyla İrtifak Hakkının Sona Ermesi

TMK'nın 785/1. maddesine; irtifak hakkının sahibine sağladığı yarar tamamen ortadan kalkmış ise, yükümlü taşınmaz maliki irtifak hakkının terkinine karar verilmesi mahkemeden talep edebilir.

TMK'nın md. 785/2 uyarınca da; irtifak hakkının taşınmazda sebep olduğu külfete göre sahibine çok az yarar sağlamaya başlamış ise, yükümlü taşınmaz maliki bir tazminat karşılığında irtifak hakkının kısmen veya tamamen terkinine karar verilmesini mahkemeden talep edebilir.

6. Mali Yönü

İrtifak hakkının bedelsiz tesisinde Harçlar Kanuna ekli (4) Sayılı Tarifenin 4 nolu pozisyonu gereğince kayıtlı değeri (Emlak beyan değeri) üzerinden, bedelli olarak irtifak hakkının tesisinde ise aynı tarifenin 20/e nolu pozisyonu uyarınca kayıtlı değeri (beyan edilen değeri) lehine irtifak hakkı kurulan taşınmaz malikinden harç tahsil edilir. Ayrıca işlem için her yıl belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

İrtifak hakkının terkininden ise, (4) sayılı tarifenin 14 nolu pozisyonu gereğince maktu terkin harcı tahsil ettirilir.

(320) OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY ÖZDEMİR, Sf. 641

(321) ERTAŞ, Sf. 489

C. Şahsi İrtifak Hakları

Kişiye bağlı irtifak hakları bir kişi lehine kurulan ve lehine kuruldukları kişiye ayrılmaz şekilde bağlı haklardır. Şahsi irtifak haklarından intifa ve oturma hakkı başkasına devir ve intikali mümkün değildir. Diğer şahsi irtifak haklarının ise devri mümkündür.⁽³²²⁾

1. İntifa Hakkı

a. Konusu ve Kapsamı

İntifa hakkının süresinin kısaltılması da uzatılması da mümkündür. Tarafların birlikte katılımı ile daha önce yapılan sözleşmeye atıf yapılarak esas sözleşmede bir değişiklik yapılmaması şartıyla tüzel kişiler için 100 yıla kadar uzatılabilmesi mümkündür.

TKGM' nin en son talimatınca; TBK'daki sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kuru mülkiyet sahibi; intifa hakkının süresi dolmadan intifa hakkının süresinin dolmasından sonra geçerli bir kira sözleşmesi yapabilir ve bunu tapu kütüğüne şerh ettirebilir.

İntifa hakkı sahibine konusu olan şey üzerinde tam bir kullanma ve yararlanma yetkisi verir. İntifa hakkı devredilemez ve mirasçılara geçmez. İntifa hakkı bir gerçek veya tüzel kişi lehine kurulabilir. İntifa hakkı başkasına devredilemez ancak intifa hakkı sahibi taşınmazı bizzat kullanmaya mecbur değildir. Kullanım hakkını bir başkasına devredebilir. Örneğin intifa hakkı sahibi taşınmazını kiraya verebilir.⁽³²³⁾ Kuru mülkiyet sahibinin; intifa hakkının süresinin sona ermesinden sonra geçerli bir kira sözleşmesi yapması ve bunu tapu kütüğüne şerh ettirebilmesi mümkündür.⁽³²⁴⁾

İntifa hakkının kullanılmasının başkasına devredilmesi ayni hak doğurmaz. İntifa hakkı sahibi intifa konusu üzerinde bir başkası lehine ayni hak kuramaz. Hakkın kullanılmasının devredilmesi intifa hakkı sahibine bağlı olarak varlığını sürdürür. İntifa hakkı sahibi ölür veya hakkından vazgeçerse üçüncü kişinin hakkı da sona erer.⁽³²⁵⁾ İntifa hakkı sahibinin hakkı

(322) ERTAŞ, Sf. 490

(323) ERTAŞ, Sf. 491-492

(324) TKGM'nin 28.03.2013 tarih ve 94203732-104.06.01-4-2628 sayılı yazısı.

(325) OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAYÖZDEMİR, Sf. 660-661

üzerinde sükna hakkı tesisi niteliği itibarıyla intifa hakkının devri niteliği taşıdığından mümkün olmadığı gibi sükna hakkı tesis edilen bir taşınmazda intifa hakkı tesisi de mümkün değildir.⁽³²⁶⁾

b. İntifa Hakkının Kurulması

İntifa hakkı başkasına devredilemez, mirasçılara geçmez. Ancak intifa hakkının kullanımı başkasına devredilebilir. Bu sebeple intifa hakkı sahibi taşınmazı kiraya verebilir ve tapu kütüğüne şerh ettirebilir.

Ancak intifa hakkı üzerine ikinci bir sınırlı irtifak hakkı olan Sükna hakkı tesis edemez.

İki tür intifa hakkı söz konusudur;

- Sözleşmeden doğan
- Kanundan doğan

Miras aslen kazanma olduğundan; murisin ölümü anında miras mirasçılara geçer ve murisin ölümü tarihindeki hükümler uygulanacağından 23.10.1990 tarihinden önceki ölümlerde sağ kalan eşin seçimlik kanuni intifa hakkı vardır.

Sözleşme ile intifa hakkının kurulması; taşınmazlar üzerinde intifa hakkı resmi senet düzenleyerek tapuya tescili ile tesis edilir. TMK 795. maddesine; taşınmaz mülkiyetinin intikaline ilişkin kanuni hükümler, taşınmazlar üzerinde tesis edilen intifa haklarına da uygulanır. İntifa hakkının kurulması için geçerli bir kazanma sebebi, malikin tescil talebi ve tescil gereklidir. Kazanma sebebi bir ölüme bağlı tasarruf veya bir sözleşme ya da kanun olabilir.⁽³²⁷⁾

İntifa hakkı, sözleşmeden doğan intifa hakkı ve kanundan doğan intifa hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Sözleşmeden doğan intifa hakkı, TK'nın 26. maddesine tam veya paylı mülkiyet sahibi ile intifa hakkı tesis edilecek kişi arasında tapu müdürlüğünce düzenlenecek resmi senet ile ivazlı veya ivazsız tesis olunabilir. İntifa hakkının tesisine ilişkin şartlar taraflar arasında bir iç münasebet olduğundan tapu kütüğünde gösterilmez ancak

resmi senette belirtilir.⁽³²⁸⁾

MK'nın 700. maddesi gereğince paylı mülkiyette paydaşlardan biri kendi payı üzerinde intifa hakkı kurabilir. Ancak diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder.

Kanuni İntifa Hakkı; 23.10.1990 tarihinden önce eski TMK'ya göre sağ kalan eş çocukları ile mirasçı olması halinde terekenin dörtte bir mülkiyet ya da yarı intifa hakkı tercih edebilmekte, ana baba ve bunların çocukları ile mirasçı olduğunda dörtte bir mülkiyet ile yarı intifa hakkına, büyük baba ve anaları veya bunların çocukları ile mirasçı olursa yarı mülkiyet ve dörtte bir

(326) TKGM'nin 11.09.2009 tarih 1523/47-3482 sayılı yazısı.

(327) OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAYÖZDEMİR, Sf. 663

(328) KARAŞAHİN, Sf. 321

intifa hakkına sahip olmaktadır. Daha sonra Türk Medeni Kanundaki intifa ile ilgili bu durum değiştirilmiştir. Ancak 23.10.1990 tarihinden önce ölenlerin sağ kalan eşleri için bu hükümler halen uygulanmaktadır. Çünkü burada mirastan dolayı aslen kazanma vardır. Kişinin ölümü ile birlikte mirasçılık ve mirasın geçişinde ölüm tarihindeki hükümlere göre belirlenir. TMK md. 795/3 göre; “Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise herkese karşı ileri sürülebilir.” denmiştir.

İntifa hakkı şahsi irtifak haklarından olduğundan TST md. 30/2 gereği; ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen “M” harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakların tescilinde ayrıca her bir irtifak hakkı için “a” harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri a, b, c... gibi kullanılır.

Şahsi irtifak hakları TST 30/2’ye göre; tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil edilir.

M: (adı, soyadı) adına ... süre ile (irtifak hakkının çeşidi yazılarak) hakkı vardır. ... tarih ve ...yevmiye.

c. İntifa Hakkının Süresi

İntifa hakkı gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü ve tüzel kişilerde ise kararlaştırılan sürenin dolması ya da süre kararlaştırılmamışsa tüzel kişiliğin ortadan kalkması ile sona erer. Tüzel kişilerin intifa hakkı en çok yüz yıl devam edebilir.(TMK md. 797) İntifa hakkının mevcut sürelerinin kısaltılması TST 16. maddesi uyarınca kuru mülkiyet sahibi ile birlikte intifa hakkı lehtarının birlikte ilgili tapu müdürlüğüne başvurmaları ve TK’ nın 26. maddesine göre resmi senet düzenlemeleri ile mümkündür.⁽³²⁹⁾ Süreli olarak tesis edilmiş bulunan intifa hakkı terkin edilmedikçe aynı taşınmaz mal üzerinde ikinci bir intifa tesis olunamaz. İntifa hakkı terkin edildikten sonra yeniden intifa hakkı kurulması mümkündür.⁽³³⁰⁾ Ancak intifa hakkının süresinin uzatılmasına yönelik aksine bir düzenleme olmadığından, süreli olarak tesis edilmiş intifa hakkı terkin edilmeden süresi içinde tarafların birlikte katılımı ile süresinin uzatılması amacıyla düzenlenecek ek sözleşmelerin daha önce yapılan sözleşmeye atıf yapması, esas sözleşmede bir değişiklik içermemesi halinde, TMK’nın 797. maddesi kapsamında tüzel kişiler için sürenin 100 yıla kadar uzatılabilmesinin mümkün olduğu; Anayasa, TMK, TBK ve TK kapsamında, taşınmaz maliki ile intifa hakkı sahibinin intifa hakkının süresinin uzatılmasına ilişkin taleplerin tapu kütüğüne tescil edilebileceği, ayrıca intifa hakkının kiraya verilmesi,

(329) TKGM’nin 23.08.2010 tarih 1523/82-3188 sayılı yazısı.

(330) TKGM’nin 10.02.2004 tarih 1523/49-678 sayılı yazısı.

haczedilmesi vb. nedenlerle kira ve intifadan dolayı hak sahibi olanlar varsa bu hak sahiplerine bildirimde bulunulması gerekmektedir.⁽³³¹⁾

d. İntifa Hakkının Haczi, İntifa Hakkının Kiraya Verilmesi

İntifa hakkının başkalarına devri ve mirasçılara intikali mümkün değildir ancak intifa hakkının sağladığı ürünlerin İİK md. 94'e göre haczi mümkündür. Yargıtayın bu konudaki kararı ve Adalet Bakanlığının yazısı gereği şahsa sıkı sıkıya bağlı olan intifa hakkının satışı mümkün olmayıp, ancak kullanımının devri mümkün olduğundan İİK 83. ve 121. maddeleri intifadan elde edilecek gelirin satışı yapılabileceğinden, cebri satış suretiyle intifa hakkının ihale lehdarı adına tescili talebi mümkün değildir. Ancak böyle bir durumda taşınmazın beyanlar hanesine belirtme yapılması gerekmektedir.⁽³³²⁾

Türk Medeni Kanun 806. maddesince sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, irtifak hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. Bu takdirde malik haklarını devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. İntifa hakkının kiraya verilmesi mümkündür. Ancak burada kira şerhi intifa hakkı üzerindedir. Kira süresi hiçbir zaman intifa hakkı süresinden fazla olamaz ve intifa hakkı sahibinin ölümü ya da tüzel kişiliğin sona ermesi hallerinde kira sözleşmesi de sona erer ve mülkiyet sahibinin intifa hakkının terkin istemi ile kira şerhi de terkin edilerek TMK 1019. maddesi gereği kiracıya bilgi verilir.⁽³³³⁾

İntifa hakkı taşınmaz üzerinde tam yararlanma sağlayan bir hak olduğundan kuru mülkiyet sahibi taşınmazı kiraya veremez.

e. İntifalı Taşınmazın Mülkiyetinin Temliki, İpoteği ve Kamulaştırılması

İntifalı taşınmazın kuru mülkiyetinin temliki ivazlı ya da ivazsız olarak mümkündür. Alacaklının kabul etmesi halinde ipoteği de mümkündür. Bu durumda taşınmaz üzerindeki intifa hakkı ipotekten önce tesis edildiğinden ipoteğe göre önceliği vardır. Ancak intifa hakkı sahibi ipoteğe muvafakat ederse öncelik sırasını ipotek alacaklısına vermiş olur.

Türk Medeni Kanun 798/2 maddesi; "Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder." hükmündedir.

TKGM' nin 01.08.1994 tarih 18009/7332 sayılı talimatında intifa hakkı sahibine yasal prosedüre uygun şekilde tebligat yapılmaması durumunda taşınmaza 2942 sayılı Yasanın 31/b maddesi gereğince kamulaştırma şerhi işlenmiş olsa da kamulaştırmanın kesinleşmediği ve

(331) TKGM'nin 17.07.2013 tarih, 104.02.03/8-5709 sayılı yazısı.

(332) TKGM'nin 07.05.2007 tarih 1523/64-1864 sayılı yazısı.

(333) KARAŞAHİN, Sf. 323

tebligat yapılsa ve kamulaştırma kesinleşse dahi rızai kamulaştırmalarda intifa hakkı sahibinin akde iştiraki zorunlu kılınmıştır. Aksi halde taşınmaz idare adına intifa hakkı ile yükümlü olarak geçecektir.

f. İntifa Hakkının Sona Ermesi

TMK'nın 796. maddesine; "İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkin, yasal intifa hakkı sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkin isteme yetkisi verir."

Terkini talep yetkisi kural olarak intifa hakkı sahibinindir. İntifa hakkı sahibi bu hakkından bedelli veya bedelsiz olarak kuru mülkiyet sahibi lehine feragat ederse tek taraflı talebi ile resmi senet düzenlemesine gerek olmadan talebi karşılanır.⁽³³⁴⁾ Malik ile intifa hakkı sahibinin aralarında bir feragat sözleşmesi yapmış olmaları malike buna dayanarak TMK 1026. madde uyarınca intifa hakkının terkinini talep etme hakkı vermez. Ancak mahkemeden intifa hakkının terkin edilmesi için karar alması gerekir. Ya da intifa hakkı sahibi kendisi intifa hakkının terkinini talep edebilir. Bu durumda terkinin etkisi açıklayıcı değil hakkı sona erdirici niteliktedir.⁽³³⁵⁾

İntifa hakkı sahibinin ölümü ve intifa hakkının süresinin dolması ise malike intifa hakkının terkin edilmesini isteme hakkı verir. Ölüm ile intifa hakkı niteliği gereği sicil dışı sona ermiştir. Tescilin hukuki bir değeri kalmamıştır. Sürenin dolmasında ise tescil hukuki değerini kaybetmiş olacağından TMK md. 1026 gereği malik tapu memurundan terkin talep edebilir.

g. Mali Yönü

İntifa hakkının bedelsiz tesisinde Harçlar Kanuna ekli (4) Sayılı Tarifenin 4 nolu pozisyonu gereğince kayıtlı(Emlak beyan değeri) değeri üzerinden, bedelli olarak irtifak hakkının tesisinde ise aynı tarifenin 20/e nolu pozisyonu uyarınca kayıtlı değeri (beyan edilen değeri) lehine irtifak hakkı kurulan taşınmaz malikinden harç tahsil edilir. Harçlar Kanunun 6. Maddesine taşınmaz malın değerinin üçte ikisi intifa hakkına, üçte biri de kuru mülkiyete ayrılacağı belirtilmiştir. Ayrıca işlem için her yıl belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

İntifa hakkının terkininde ise; intifa hakkı sahibi bu hakkından kanuni mirasçı olan kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat etmesi ve intifa hakkı sahibinin ölümü ile intifa hakkı sahibi tüzel kişinin tüzel kişiliği son bulmuşsa (4) sayılı tarifenin 14 nolu pozisyonu gereği maktu terkin harcı tahsil edilir.

İntifa hakkı sahibi hakkından kanuni mirasçılar dışında ivazsız feragat ediyorsa veya süreli intifa hakkında sürenin dolması sebebiyle intifa hakkı sona eriyorsa lehine işlem yapıldan kayıtlı değer üzerinden (4) sayılı tarifenin 4 nolu pozisyonu uyarınca harç tahsil edilir.

(334) KARAŞAHİN, Sf. 322

(335) OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY ÖZDEMİR, Sf. 668-669

2. Oturma (Sükna) Hakkı

a. Konusu ve Kapsamı

- *Oturma hakkı sadece mesken nitelikli taşınmazlar üzerinde tesis olunabilir.*
- *Kapsamı daraltılmış bir intifa hakkı gibidir.*

TMK md. 823'de bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren ayni hak olarak tanımlanan oturma hakkı daraltılmış bir intifa hakkı niteliğindedir. MK madde 823 gereği; kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.

TMK md. 824 de oturma hakkının kapsamı belirlenmiştir. Buna göre; "Oturma hakkının kapsamı genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgülediği açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir. Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir.

Oturma hakkı konut olarak yararlanmaya yönelik olduğundan yalnız mesken nitelikli taşınmazlar üzerinde tesis olunabilir. Oturma hakkı konut ihtiyacı olarak düşünüldüğünden sadece gerçek kişiler lehine tesis olunabileceği düşünülse de bazı yazarlar tüzel kişilerin ikametgah ihtiyacı için de oturma hakkının tesis edilebileceğini belirtmiştir.⁽³³⁶⁾

Oturma hakkı şahsa bağlı haklardan olduğundan başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Taşınmaz üzerine TMK md. 826 doğrultusunda bir üst hakkı tesis edilmiş ise; yani arsa maliki ile binanın maliki olan üst hakkı sahibi farklı kişiler ise üst hakkı sahibi arsa malikinin muvafakati olmadan üst hakkı sahibi bina üzerinde oturma hakkı tesis edebilir. Ancak oturma hakkının süresi üst hakkının süresini aşamaz. Aynı şekilde kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler de birer bağımsız taşınmaz niteliği taşıdığından kat malikleri de bağımsız bölümün tamamı veya bir kısmı üzerinde oturma hakkı tesis edebilir.⁽³³⁷⁾

b. Tesis ve Tescili

Oturma hakkına aksine düzenleme olmadıkça intifa hakkına ilişkin hükümler

(336) ERTAŞ, Sf. 500

(337) ERTAŞ, a.g.e. s. 501

uygulanacaktır. TMK md. 795 gereği intifa hakkının kazanılması ve tescilinde mülkiyete ilişkin hükümler uygulanacak olup oturma hakkı da TK'nın 26. maddesinde tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek tesis edilir.

TST' nin 30. maddesi gereğince; oturma hakkı tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "m" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve oturma hakkı olduğu ve süresi belirtilir. Her bir irtifak hakkı için a, b, c... gibi harfler kullanılır. Örnek; a- m: Adı, soyadı lehine oturma hakkı. ... tarih ... yevmiye

c. Sona Ermesi

Oturma hakkı sürenin dolması ile sona erer. Oturma hakkı sahibi, oturma hakkının konusu olan bina veya bölümünü TMK'nın ilgili maddelerine uygun kullanmaz, gerekli bakım ve onarımları yapmaz ve masraflarını karşılamaz ise malik intifa hakkına ilişkin malike tanınan haklardan faydalanabilir. (TMK md. 807-814)

TMK md. 824. maddesi; "aksine sözleşme yoksa hak sahibi taşınmazda ailesi ve ev halkıyla birlikte oturmak selahiyetine haizdir" hükmündedir. Ancak bu hüküm oturma hakkı sahibinin yaşadığı süre için geçerlidir. Bu nedenle oturma hakkı eşlerden biri lehine tesis olunmuşsa, oturma hakkı sahibi eş öldüğünde sağ kalan eşin söz konusu taşınmazda oturmaya devam etmesi mümkün değildir. Ancak her iki eş lehine tesis edilmiş ise, ikinci eş ölmedikçe oturma hakkı sona ermeyecektir.⁽³³⁸⁾

d. Mali Yönü

Oturma hakkı bedelsiz olarak tesis ediliyorsa; beyan edilen değer üzerinden Harçlar Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 4 nolu pozisyonu gereğince lehine işlem yapılandan, bedelli olarak tesis ediliyorsa 20/e pozisyonu gereğince lehine işlem yapılandan harç tahsil ettirilir. Ayrıca işlem için her yıl belirlenen döner sermaye ücreti de tahsil edilir.

D. Düzensiz İrtifak Hakları

İntifa ve oturma hakkı dışındaki irtifak hakları başkasına devri kabil şekilde kurulabilir ve mirasçılara intikal edebilir. Bu gruptaki irtifak hakları genellikle şahıs lehine tesis edilmekle birlikte eşyaya bağlı olarak da kurulabilir.⁽³³⁹⁾

Düzensiz irtifak hakları hem şahıs lehine hem de eşyaya bağlı olarak kurulabilir.
Üst hakkı ve kaynak hakkı düzensiz irtifak haklarındandır.

(338) ERTAŞ, a.g.e. s. 502

(339) ERTAŞ, a.g.e. s. 502

1. Üst Hakkı

TMK'nın 826. maddesinde düzenlenen üst hakkı; bir taşınmaz malikinın, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

Aksi kararlaştırmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.

a. Üst Hakkının Tesisi

TMK' nın 826. maddesi ve TST' nin 10. maddesi gereği en az 30 yıl en fazla 100 yıl süreli olan, tasarrufları kısıtlamayan ve izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakkı üst hakkı sahibinin talebi halinde tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz mal olarak tescil edilir.

TKGM'nin 22.12.1997 tarih 1525/35-4219 sayılı talimatında taşınmazın bir kısmı üzerinde, zeminde belirlenebilir olması ve haritaya bağlanması şartıyla ifraza gerek olmadan irtifak hakkının tesisi mümkün görülmüştür.

30 yıldan daha az süreli bir üst hakkı bağımsız ve sürekli hak olarak ayrı bir kütük sayfasına tescili mümkün değildir. Üst hakkının 30 yıl ve daha fazla süreli olmasına rağmen üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine ve mirasçılara intikal etmeyeceğine ve bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine ilişkin kısıtlamalar getirilmişse, üst hakkı artık bağımsız bir nitelik kazanamayacağından bu tür talepler tapu kütük sayfasının **“İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri”** sütununa irtifak hakkı şeklinde tescil edilir.⁽³⁴⁰⁾

Üst hakkı Medeni Kanunun 826 ve 836. Maddeleri arasında düzenlenmiştir.

İdareimizin 2010/12 sayılı genelgesinde de açıklanmıştır.

TMK'nın 836. maddesi; “Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.” hükmündedir. Bu nedenle üst hakkının süresinin dörtte üçü dolduktan sonra kurulması için öngörülen şekle uyularak en çok yüz yıllık yeni bir süre için önceki üst hakkına atıf yapılarak resmi senet düzenlemek suretiyle üst hakkının süresi uzatılabilir.⁽³⁴¹⁾

Üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte olmasının iki sonucu vardır. Üst hakkı sahibi üst hakkına konu bina üzerinde üst hakkına bağlı olarak bir taşınmaz mülkiyet hakkına sahip

(340) TKGM, 15.06.2010 tarih 2010/12 sayılı Genelge

(341) TKGM, 15.06.2010 tarih ve 2010/12 sayılı Genelge

olur ve üst hakkı sahibi bir taşınmaz maliki gibi, üst hakkı ve bu taşınmaz mülkiyeti üzerinde tasarruflarda bulunabilir. Örneğin üst hakkı üzerinde ipotek veya başka bir ayni hak tesis edebilir.⁽³⁴²⁾Yargıtay 1. HD'nin 20.12.1995 tarih 1995/16163 esas, 1995/16952 sayılı kararında; yasal bir hakka dayanarak bir taşınmaz üzerinde yapı inşaat etmiş ise kendi arzu ve iradesi dışında idari kararlar ile oluşan bir durum söz konusu olduğundan kusurlu sayılamaz. Bu nedenle imar uygulaması sonucu arsanın mülkiyet durumundaki değişikliklerden üst hakkı sahibi etkilenmemelidir.⁽³⁴³⁾

b. Resmi Senet Tanzimi

TMK'nın 827. maddesi; "Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır."

Üst hakkının kurulmasına ilişkin düzenlenen resmi senette özellikle yapının konumu, şekli, niteliği, boyutlar, özgülenme amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin şartlar, üst hakkının tesis bedeli, sona erme halleri, kanuni ipotek ve tazminat şartları açıklanmalıdır.⁽³⁴⁴⁾

TMK'nın 827. maddesinde malik üst hakkının karşılığı olarak irat biçiminde borçlanılan edimleri güvence altına almak amacıyla en çok üç yıllık miktarı için tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkının ipotek edilmesi istenebilir. Buna göre üst hakkı sahibi tarafından borçlanılan edimlerin azami üç yıllık miktarı için üst hakkı süresi içinde malikin talebi ile kanuni ipotek tesis edilebileceği resmi senette belirlenmesi gerekir.⁽³⁴⁵⁾

TKGM'nin 22.12.1997 tarih 1525/35-4219 sayılı talimatında söz konusu irtifak hakkının taşınmaz malın bir kısmı üzerinde tesisi, bu kısmın zeminde belirlenebilir olmasını gerektirmekte olduğu ve bu bölümün sözleşmede yer aldığı şekilde bir haritaya bağlanmış olması halinde mümkün olacağı ve ayrıca ifrazının gerek olmadığı belirtilmiştir.

c. Tescilin Şekli

Üst hakkı en az 30 yıl en çok 100 yıl süreyle tesis edilmiş ve devir ve temlik ile ayni hak tesisi konusunda bir kısıtlama getirilmemiş ise bağımsız ve sürekli nitelikli bir üst hakkı resmi senedin tanziminden sonra; yüklü taşınmaz malın tapu kütük sayfasının **"İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyeti"** sütununa; "M: Bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı ... lehine ... yıl müddetle ... nolu sayfede tescil edilmiştir. ... tarih ... yevmiye." şeklinde tescil edilir ve kararlaştırılmış ise tapu kütüğünün beyanlar hanesine "... TL. ılık tazminat karşılığında

(342) ERTAŞ, a.g.e. s. 504

(343) ERTAŞ, a.g.e. s. 507

(344) TKGM, 15.06.2010 tarih ve 2010/12 sayılı Genelge

(345) KARAŞAHİN, a.g.e. s. 331-332

üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. ... tarih ... yevmiye." şeklinde belirtme yapılır. Daha sonra ilgili tapu kütüğünün en son sayfasına; sayfa numarasının altına "... sahifedeki taşınmaza ait bağımsız ve sürekli üst hakkı", yüzölçümü sütununa yüklü taşınmazın tamamı üzerinde ise "üst hakkı", bir kısmı üzerinde tesis edilmiş ise üst hakkı tesis edilen miktar yazılır. Taşınmazın niteliği sütununa "... yıl süre ile ... nolu sahifedeki ... ada ... parsel üzerinde üst hakkı" yazılır. Mülkiyet bölümünün edinme sütununa üst hakkı ve beyanlar hanesine resmi senette kanuni ipotek belirlenmiş ise; "Üst hakkı karşılığı olarak irad tarzında borçlanılan edaların azami üç yıllık miktarı için bu malikin kanuni ipotek hakkı vardır. ... tarih ... yevmiye." "... TL' lik tazminat karşılığında yüklü taşınmaz üzerinde üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. ... tarih ... yevmiye." şeklinde yapılacak ve tapu kütüğü sayfaları arasında irtibat kurularak tescil işlemi tamamlanacaktır. Üst hakkının diğer tapu kütüğü sütunları yüklü taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasına uygun yazılacaktır.⁽³⁴⁶⁾

TKGM' nin 04.03.1997 tarih 1525/31-800 sayılı talimatında daimi ve müstakil hak olarak tescil edilen üst hakkının cins tashihi istenildiğinden taşınmazın vasfı sütunundaki belirtme muhafaza edilerek parantez içinde yapı kullanma izin belgesinde belirtilen taşınmazın vasfının yazılmak suretiyle cins tashihi yapılabileceği belirtilmiştir.

d. Kanuni İpotek Tesis

Üst hakkı sahibi taşınmaz malikine üst hakkına karşılık olumlu ya da olumsuz edimleri taahhüt edebilir. Bu tek defalık bir para meblağı olabileceği gibi irat şeklinde belli dönemlerde ödenecek bir para borcu da olabilir. Malik bu alacaklarını teminat altına almak için iradi olarak ipotek tesis ettirebilir. Böyle bir teminat iradi olarak tesis edilmemiş olsa bile TMK md. 834 gereği taşınmaz malikine azami üç yıllık irat alacağı için üst hakkı üzerinde kanuni ipotek hakkı tanınmaktadır. Bu ipotek hakkı TMK 893. maddesindeki kanuni ipotekler gibi tescille doğmaktadır. Taşınmaz maliki bu hakkını üst hakkının sonraki külli ve cüzi haleflerine karşı da kullanabilir. Eğer üst hakkı sahibi ipoteğe yanaşmaz ise taşınmaz maliki TMK 716'ya dayanarak tescil davası açabilir.⁽³⁴⁷⁾

Malikin ipotek hakkının üst hakkının süresi içinde her zaman talep edilebileceği ve üst hakkının herhangi bir sebeple icra yolu ile satışında bu ipoteğin terkin olunmayacağı ve irat her yıl eşit olarak belirlenmemiş ise üç yıla düşecek ortalama değer üzerinden kanuni ipotek tesis edilebilecektir.⁽³⁴⁸⁾

TMK md. 829 gereği; "Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez." Ancak bir bedel kararlaştırılmış ise "Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı

(346) TKGM, 15.06.2010 tarih ve 2010/12 sayılı Genelge

(347) ERTAŞ, a.g.e. s. 507-508

(348) KARAŞAHİN, a.g.e. s. 332

derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.”

Üst hakkının tesisine ilişkin resmi senette taraflarca tazminat kararlaştırılmamış ise üst hakkı sahibinin veya ipotek alacaklısının ipotek tesisine ilişkin talebi karşılanmamalıdır. İpoteğin talebi halinde yüklü taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasının rehin hakları sütununa üst hakkı sahibi lehine tahsis edilmesi ve derece sütununa “K” şeklinde gösterilmelidir.⁽³⁴⁹⁾

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararınca; bir tazminat ödenmesi kararlaştırılmış ancak üst hakkı sahibinin sözleşmeye aykırı davranışları nedeniyle sona erdirildiği durumlarda bir tazminat ödenmesi gerekmez. Üst hakkı sahibi kanuni ipotek hakkının tescilini taşınmaz malikinden isteyebilir. Malik tescilden kaçınır ise dava yolu ile tescil edilir.⁽³⁵⁰⁾

e. Üst Hakkının Terkini

TMK’ nın 828. maddesi gereğince; “Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak ve kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.”

Buna göre; üzerinde üst hakkı bulunan taşınmaz malikinin üst hakkının süresinin bitimi nedeniyle terkin talebi bulunmaları halinde, resmi senedin üst hakkının sona ermesi ve terkinine ilişkin şartları incelenerek aksine bir hüküm ve şart bulunmaması halinde üst hakkının bulunduğu tapu kütük sayfası usulünce kapatılarak terkin edilir. Sonucundan TMK 1019. maddesi uyarınca üst hakkı sahibi ile diğer ayni ve kişisel hak sahiplerine duyuruda bulunulması gerekmektedir.⁽³⁵¹⁾

Üst hakkı TMK md. 831 gereği; üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa, malik üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir.

Taraflar süresinden önce TMK’ nın 831. maddesindeki gerekçeyi ileri sürerek üst hakkının malike devrini talep ederler ise tapu müdürlüğünce resmi senet düzenlenecek malikin üst hakkını bütün hukuki yükümlülükleri ve hukuki sonuçları ile birlikte devraldığını belirtilecek ve terkin işlemi yapılacaktır. Ancak üst hakkı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması

(349) KARAŞAHİN, a.g.e. s. 333

(350) ERTAŞ, a.g.e. s. 514

(351) TKGM, 15.06.2010 tarihve 2010/12 sayılı Genelge

veya hak sahiplerinin konuya ilişkin yazılı muvafakati gereklidir. Taraflar anlaşamaz ya da hak sahiplerinin yazılı muvafakati bulunmaz ise mahkeme kararı ile terkin mümkündür.⁽³⁵²⁾

Kamulaştırma ve taşınmazın yok olması gibi mülkiyeti sona erdiren sebepler üst hakkını da sona erdirecektir. Şahısla kadim üst hakkı, sahibinin ölümü ile kendiliğinden sona erer.⁽³⁵³⁾

f. Üst Hakkının Devri, Temliki, İfraz ve Tevhidi

Bağımsız ve sürekli niteliğe haiz üst hakkı, taşınmaz olarak sayıldığı ve ayrı bir sahifeye tescil edildiğinden bunların devir, temliki, mirasçılara intikali ve üzerinde her türlü ayni veya kişisel hak tesisi mümkün olduğu gibi kat irtifakı ve kat mülkiyeti ve yeni bir üst hakkı tesisi de mümkündür.⁽³⁵⁴⁾

TKGM' nin 24.04.1996 tarih 1525/28-1696 sayılı talimatınca üzerinde daimi ve müstakil üst hakkı kurulmuş taşınmazın ifraz ve tevhidinde sakınca yoktur. Ancak malikin ve daimi müstakil hak sahibi ve varsa ipotek alacaklısının muvafakati gereklidir.

Yine TKGM' nin 01.09.1989 tarih 4793-29 sayılı talimatı gereğince irtifak hakkı olan üst hakkının resmi senet düzenlenerek ve önceki üst hakkına atıf yapılarak daimi ve müstakil hak olan üst hakkına dönüştürülmesi ve süresinin uzatılması mümkündür.

g. Kamu Arazileri Üzerinde Üst Hakkı

Üst hakkı, özel mülkiyete tabi ve tapuya kayıtlı araziler üzerinde tesis edilir. Ancak Hazineye veya başka bir gerçek tüzel kişiye ait taşınmazlarda da üst hakkı kurulabilir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunun 74. Maddesi gereği devlet hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde bu kanun hükümlerince sınırlı ayni hak ve üst hakkı tesis edilebilir. Yine Turizmi Teşvik Kanunun 8. maddesi ile 6831 Sayılı Orman Kanunun 3373 sayılı kanunla değişik 17/3. maddesi turizm amaçlı tesisler için irtifak hakkının kurulmasını mümkün kılmaktadır.⁽³⁵⁵⁾

3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılması Hakkında Kanun ve bu kanunun uygulanmasına yönelik çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı belli şartlarda üst hakkı tesisine olanak sağlamaktadır. Buna göre kanunun 7. maddesince sözleşme süresi 49 yıldan fazla olamaz. Yatırım ve hizmet sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte tesisler kullanılabilir olarak bedelsiz olarak kendiliğinden idareye geçer. TMK' da üst hakkı için en çok 100 yıllık süre kararlaştırılabildiği halde bu durumda 49 yıllık süre ile anılan kanun ve

(352) TKGM, 15.06.2010 tarih ve 2010/12 sayılı Genelge

(353) ERTAŞ, a.g.e. s. 513

(354) TKGM, 15.06.2010 tarih ve 2010/12 sayılı Genelge

(355) ERTAŞ, a.g.e. s. 505

karar gereğince tarafların aralarında düzenledikleri sözleşmede üst hakkı tesis edileceğinin belirtilmesi suretiyle üst hakkı tesis edilebilir.⁽³⁵⁶⁾

TKGM' nin 16.11.1999 tarih 1525/42-3241 sayılı talimatında Maliye Hazinesi adına orman vasfı ile kayıtlı bir taşınmazın üzerine kurulan bağımsız ve sürekli nitelikteki bir üst hakkı üst hakkı sahibi şirket tarafından ipotek edilmiş olup bu ipoteğin TKGM' nce iptali mümkün görülmemiştir.

TKGM' nin 22.12.1997 tarih 1525/35-4219 sayılı talimatında ise;Hazine adına kayıtlı taşınmaz mallarda tesis edilen irtifak haklarına ilişkin sözleşmelerde yer alan, tasarrufları kısıtlayan veya izne tabi kılan hükümler karşısında irtifak hakkı Türk Medeni Kanunu gereği daimilik ve müstakillik kazanamayacağından herhangi bir tasarrufa konu edilmesi (Bakanlıkça izin verilse bile) mümkün olmayacağından, sözleşmede yer alan takyidatların tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkün bulunmamıştır.

h. Mali Yönü

Bağımsız ve sürekli üst hakkının tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 20/d pozisyonu uyarınca devir alan için harç tahsil edilir. Bu bedel hiçbir şekilde üzerine hak tesis edilen taşınmazın emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz.

2. Kaynak Hakkı

TMK' nın 756. maddesi kaynak ve yer altı suları üzerindeki mülkiyet ve irtifak hakkını düzenlemiştir. Buna göre; "Kaynaklar arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Yer altı suları kamu yararına ait sularandır. Arza malik olmak, onun altındaki yer altı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yer altı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır."

Taşınmazın kaynak hakkı tesisi veya cinsinde kaynağı olduğu şeklinde tashihi talep edildiği takdirde söz konusu kaynağın 167 Sayılı Yer Altı Suları Kanunu kapsamında kalmadığının Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce veya ilgili birimce bildirilmelidir.

Kaynak hakkı TMK' nın 837. maddesinde açıklanmıştır. Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına katlanmakla yükümlü

(356) **KARAŞAHİN**, a.g.e. s. 336

kılar. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilebilir ve mirasçılarına geçebilir. Kaynak hakkı bağımsız nitelikte ve en az 30 yıl süre için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Kaynak hakkının kazanılmasında, kaybedilmesinde ve tescilinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır.

a. Kaynak Hakkının Tescili

Kaynak irtifakının tesisi için TK'nın 26. maddesi uyarınca tapu müdürlüğünce resmi senet düzenlenmesi gerekir. Kaynak hakkı tesisinin paftasında değişiklik yapılmasına gerektirmeyeceğinden belediye encümen veya il idare kurulu kararı aranmadan işlem karşılanmalıdır.⁽³⁵⁷⁾

Kaynak irtifakının tescili TST' nin 30. maddesi gereğince taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünün Hak ve Mükellefiyetler İrtifak Hakları hanesinde mükellefiyet anlamına gelen "M" harfi ile gösterilir. Şahsi irtifak hakkı söz konusu ise irtifak hakkı sahibinin adı, soyadı ve veya ünvanı kaynak hakkı olduğu belirtilerek ve süreli ise seresi belirtilerek tescil edilir. Eşyaya bağlı bir irtifak söz konusu ise yükümlü taşınmazın tapu kütük sayfasının hak ve mükellefiyetler hanesine hangi taşınmaz lehine hak tesis edildiği yazılarak yukarıda açıklandığı üzere tescil edilir. Aynı şekilde lehine irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın kütük sayfasına da "H" harfi ile hangi taşınmaz maldan lehine kaynak hakkı olduğu belirtilerek tescil edilir. Kaynak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte olarak tesis edilmiş ise üst hakkının bağımsız ve sürekli nitelikte tesisine ilişkin hükümler uygulanır.

b. Hükmen Kaynak Hakkı Tescili

TMK' nın 761. maddesi zorunlu su irtifakını düzenlemiştir. Suya ihtiyacı olan kimsenin talebi üzerine komşusundan onun ihtiyacından fazla olan suyu bir bedel karşılığında bir irtifak kurulmasını isteyebilir. Komşu suyu vermekten kaçınırsa ihtiyaç sahibi mahkemeye başvurur mahkemenin kararına istinaden tescil işlemi yapılır.

c. Mali Yönü

Kaynak hakkının bağımsız ve sürekli hak olarak ivazsız tesisinde Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 4 nolu pozisyonu uyarınca ivazlı devrinde ise 20/d pozisyonu uyarınca ve irtifak hakkı olarak tesisinde ise 20/e pozisyonu uyarınca devir alandan tapu harcı tahsil edilir. Ayrıca işlem için her yıl belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

(357) KARAŞAHİN, a.g.e. s. 339

E. Diğer İrtifak Hakları

İpotekten farkı;

Taşınmaz yükü, borcun teminatının taşınmaz olması yönünden ipoteğe benzer. Ancak malikin borcu burada sadece taşınmaz ile sınırlıdır. Borçlu ile taşınmaz maliki ipotekten farklı olarak daima aynı kişidir. İpotekte bulunan lex comiseria yasağı burada öngörülmemiştir.

İrtifak hakkından Farkı

İrtifak hakkından farkı ise malikin burada taşınmaz ile sınırlı olarak bir şey yapma ve verme borcu altına girmesidir. İrtifak hakkında pasif bireyim borçlanırken burada aktif edim borçlanılmaktadır.

TMK'nın 838. maddesinde düzenlenen diğer irtifak hakları aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkalarına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

İrtifak hakkı lehtarı bir şahıs olabileceği gibi tüzel kişiliği olmayan bir cemaat ve topluluk da olabilir.

TMK' nın 838. maddesince; "Malik taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi ve topluluk lehine atış eğitim veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır."

Bu irtifak haklarının en önemli özelliği bir şahıs lehine kurulabileceği gibi bir cemaat, bir topluluk (Örnek; Köy halkı) lehine de kurulabilir. Lehine irtifak hakkı tesis edilen topluluğun tüzel kişiliğe sahip olması gerekmez.⁽³⁵⁸⁾

Üst ve kaynak hakkı aksi kararlaştırılmış olmadıkça devri ve mirasçılara intikali mümkünken bunda aksi kararlaştırılmış olmadıkça devri ve mirasçılara intikali mümkün değildir. Azami süre düzenlenmemiştir. Bu tür irtifak hakları bağımsız ve sürekli nitelikte tesis edilmiş ise bir taşınmaz gibi tapuya tescil edilirler.

III. TAŞINMAZ YÜKÜ (GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ)

A. Tanımı ve İrtifak Hakkı İle İpotekten Farkı

TMK md. 839'da "Bir taşınmaz malikinin yalnız o taşınmaz sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey yapmaya veya vermeye yükümlü tutulması" şeklinde tanımlanmaktadır.

(358) ERTAŞ, a.g.e. s. 517

Taşınmaz maliki irtifak hakkından farklı olarak aktif bir edimi borçlanmaktadır. Borcun teminatı ise taşınmaz yüküne konu taşınmazdır. Bu açıdan ipoteğe benzemektedir. Ancak rehin asıl alacağa bağlı fer'i bir hak iken burada malikin borcu taşınmaz ile sınırlıdır. Malikin borcunun konusu ile taşınmazın işlevine uygundur. Taşınmaz yükü bir başka taşınmaz lehine de kurulabilir. Bu durumda da o taşınmazın iktisadi faaliyeti ile ilişki içindedir. İpotekten bir diğer farkı ise borçlu ile taşınmaz maliki farklı kişiler olabildiği halde taşınmaz yükünde borçlu ile taşınmaz maliki daima aynı kişidir. İpotekte bulunan "lex comiseria" yasağı burada öngörülmemiştir.⁽³⁵⁹⁾

B. Kurulması, Kapsamı ve Devri

Taşınmaz yükünün konusunun değeri para ile tayin edilebilir nitelikte olmalıdır. Tescilde taşınmaz yükünün değeri Türk parası veya yabancı para ile belirlenmiş bir miktar gösterilir. Belirli zamanlarda ifa edilecek nitelikte bir borç ise senelik tutarının yirmi misli tapu kütüğünde belirtilir. Taşınmaz malikin sorumluluğu taşınmazın değeri ile sınırlıdır. Malikin borçtan şahsi sorumluluğu bulunmamaktadır. Ancak bu kuralın istisnası borç muacceliyetinden itibaren üç sene geçmişse malikin borcu şahsi sorumluluğa dönüşür. Taşınmaz borcun teminatı olmaktan çıkar.⁽³⁶⁰⁾

Taşınmaz yükü eşyaya bağlı bir borç olduğu için taşınmaz maliki değişirse yeni malik başka bir işleme gerek kalmaksızın taşınmaz yükünün yükümlüsü olur.(TMK md. 849)

Taşınmaz yükünün kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır. Bunun için de tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenir.

Bir taşınmaz üzerinde birden fazla taşınmaz yükümlülüğü tesis edilebilir. Öncelikleri tescil sırasına göre belirlenir. Taşınmaz yükü alacağa bağlıdır. Alacak ve taşınmaz yükü birbirinden bağımsız temlik edilemez. Taşınmaz yükünün temlik için malikin muvafakatine ihtiyaç olmadığı gibi malik de yükümlü taşınmazını devredebilir veya üzerinde başka ayni hak tesis edebilir. Taşınmaz temlik edildiğinden taşınmaz yükü yeni malike intikal eder ve TBK 173. maddesindeki borcun nakline ilişkin alacaklının muvafakatine ilişkin şart uygulanmaz.⁽³⁶¹⁾

C. Sona Ermesi ve Terkini

TMK' nın 843. maddesine; "Yükümlü taşınmazın yok olması ve taşınmaz yükünün tapu sicilinden terkini ile son bulur. Feragat, yükten kurtarma ve diğer sona erme sebepleri yüklü taşınmaz malikine, hak sahibinden terkini isteme yetkisi verir." Taşınmaz yükü alacaklısı terkin talebinde bulunmaz ise malik TMK md. 716 gereği mahkemeden taşınmaz yükünün terkin edilmesini talep edebilir.

(359) ERTAŞ, a.g.e. s. 519-520

(360) ERTAŞ, a.g.e. s. 520

(361) ERTAŞ, a.g.e., s. 521-522

D. Mali Yönü

Harçlar Kanununa ekli (4) Sayılı Tarifenin 20/c pozisyonu uyarınca, tahsis edilen bedel üzerinden yalnız lehine işlem yapılandan harç tahsil edilir. Buradaki bedel belirli zamanlarda bir şey vermek veya yapmaktan ibaret ise mükellefiyetin bedeli senedeki verilecek veya yapılacak şeylerin değerinin yirmi katıdır. Ayrıca işlem için her yıl için yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

IV. TAŞINMAZ REHNI

TMK'nın 850-972. maddelerinde düzenlenen rehin hakkı; alacaklıya rehin konusu olan şeyi, borcun ifa edilmemesi halinde icra vasıtasıyla sattırıp, satış değeri üzerinden, alacağını tahsil etme hakkı veren bir ayni haktır. Ancak burada hakkın kullanılması, borcun ifa edilmemiş olma şartına bağlıdır.

TMK'nın 850. maddesinde üç çeşit taşınmaz rehni öngörülmüştür. Bunlar dışında kişilerin taşınmaz rehni yaratmaları mümkün değildir. Bunlar; ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi.

Taşınmaz rehni sadece bir alacağa teminat sağlamaz aynı zamanda taşınmazın değerinin piyasada dolaşımını (tedavülünü) de sağlamaktadır. İpotekte teminat fonksiyonu ağırlık kazanırken, ipotekli borç senedi ve irat senedinde taşınmazın değerini taşınmazdan bağımsızlaştırarak, düzenlenen kıymetli evraklar vasıtasıyla bu değerin piyasada tedavülü amaçlanmıştır.

A. Taşınmaz Rehininin Temel İlkeleri

Taşınmaz rehininin üç temel ilkesi mevcuttur. Bunlar;

*Taşınmaz rehininin
temel ilkeleri;*

- Belirlilik
- Açıklık
- Sabit derece sistemi

1. Belirlilik (Muayyenlik)

İki tür belirlilik söz konusudur. Rehinli alacağın belirli olması ve rehin konusu taşınmazın belirlenmiş olmasıdır.

Taşınmaz rehninin iki kapsamı vardır.

- Alacağın kapsamı; Anapara, Takip masrafları, taşınmazın satılmasının talep edildiği zaman vadesi gelmiş bulunan 3 yıllık faizler, bu tarihten itibaren işleyen faizler ve sigorta pirimleri, taşınmazın korunması için yapılan masraflar.

- Taşınmazın kapsamı; Taşınmaz, bütünüyle parçaları, istisna edilmemiş eklentiler, kiralara, sigorta tazminatı ve kamulaştırma bedeli

Rehinli alacağın belirli olması: Ancak belirli bir alacak için miktarı TL olarak gösterilerek kurulabilir. Bu emredici bir kuraldır. Halen mevcut ise, miktarı bir sermaye borcu şeklinde gösterilir. Buna anapara ipoteği veya sabit ipotek denir. Alacak henüz mevcut değilse veya miktarı belirli değilse rehin sözleşmesinde alacaklının bütün istemlerini karşılayacak üst sınır tespit edilerek, taşınmaz bu meblağ üzerinden yüklenir. Bu ipoteğe ise üst sınır ipoteği ya da limit ipoteği adı verilir. Rehnin kurulduğu anda miktarı kesin olarak bilinmeyen ve ileride doğacağı zamanda da miktarının ne olacağı kesin olarak tahmin edilemeyen, alacaklar için kurulan bir rehin çeşididir.

TMK md. 851/2' ye göre yurt içinde veya dışında faaliyette buluna kredi kuruluşlarının yabancı para üzerinden veya yabancı para birimiyle verilmiş kredilerin teminatı olmak şartıyla yabancı para üzerinden taşınmaz rehni yapılabilir.

Rehinli Taşınmazın Belirli Olması: Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde rehin mümkün değildir. Bir kimsenin bütün taşınmazları üzerinde de rehin mümkün değildir. Rehin ile takyit edilecek taşınmazlar ferden tayin ve tespit edilmesi gerekir. Birden fazla taşınmaz üzerinde rehin tesisi; taşınmazların aynı kişiye ait olması ya da taşınmaz maliklerinin borçtan dolayı müteselsil sorumlu olması gerekir. Bu tür rehne müşterek rehin denir. Aksi halde her taşınmazın ne miktar rehin için güvence oluşturduğunun rehin kurulurken belirtilmesi gerekir. Müşterek rehinde her taşınmazın düşünceler sütununda hangi taşınmazlar ile müşterek rehinli olduğu gösterilir.

Araziler, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilmiş bağımsız bölümler ve kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler üzerine taşınmaz rehni tesis edilebilir. Paylı mülkiyete tabii taşınmazda paydaşların payları taşınmaz rehnine konu olabilir. TST'nin 33. maddesine göre payın rehni halinde kimin payının rehin edildiği düşünceler sütununda belirtilir. Payın ise paylara bölünerek rehn edilmesi mümkün değildir.

2. Açıklık (Aleniyet)

Kanundaki bazı istisnalar hariç taşınmaz rehni ancak tapuya tescil suretiyle tesis edilebilir. TMK' nın 1020. maddesindeki aleniyet ilkesinden, taşınmaz rehni de faydalanır. Hiç kimse tapu kütüğüne tescil edilmiş olan bir taşınmaz rehnini bilmediğini iddia edemez, iyiniyet iddiasında bulunamaz. Taşınmaz rehni tapuya yolsuz olarak tescil edilmiş ise terkin her zaman istenebilir.

3. Sabit Derece Sistemi

Taşınmaz rehni ile diğer sınırlı aynı haklar arasında bir çatışma halinde, bunların öncelik sırası, taşınmaz rehninin tesis tarihine göre değil, taşınmaz rehninin bağlı olduğu derecenin tesis tarihine göre belirlenir. Taşınmaz rehninde boşalan dereceye ilerleme ve sabit derece sistemini olmak üzere iki temel sistem vardır.

Germen hukukundan hukukumuzda aktarılan sabit derece sisteminde taşınmazın değeri farazi parçalara ayrılmıştır. Buna göre;

- Her farazi değer için bir rehin derecesi tesis edilmiştir.
- Önceki derecede, bulunan rehinli alacaklılar, alacaklarını tahsil etmedikçe alt derecede bulunan alacaklılar, taşınmazın satış değerinden istifade edemezler.
- Bir derecede, mevcut rehin hakkı sona ermişse, alt derecede bulunan rehin hakları, boşalan dereceye ilerleyemez. Taşınmaz maliki boşalan bu derecelere, yeniden rehin tesis edebilir. Malikin aksine taahhüdü geçersizdir. Ancak TMK 871. maddesince boşalan dereceye ilerleme hakkı ile alacaklıya benzer sonuç sağlanabilmektedir.
- Malik boşalan dereceye yeni bir rehin hakkı tesis etmeksizin rehin dereceleri ihdas eder ve bunların bazılarını boş tutar. Bunlara saklı derece denir. Boş tutulan bir rehin derecesine sonradan rehin hakkı tesis edilirse alt derecede bulunan bütün rehin haklarından önce gelir. Ancak taşınmaz paraya çevrildiğinde boş tutulan dereceler dikkate alınmadan paraya çevrilir.
- Bir derece içinde, o derecenin farazi değerini aşmayacak şekilde yan rehin dereceleri de ihdas edilerek birden fazla rehin hakkı tesis edilebilir.
- Bir rehnin derecesinin farazi değerinde değişiklik yapmak, alt derecedeki rehinli alacakların haklarını tehlikeye sokacağından ancak onların muvafakati ile mümkündür. Bu nedenle daha önce belirlenmiş olan faiz oranı, sonradan gelen alacaklıların zararına olarak artırılamaz.(TMKmd. 875/2)

Sabit Derece Sisteminin İstisnaları;

Taşınmaz paraya çevrilirken boş tutulan dereceler ve bir derece içindeki rehinli alacak derecenin farazi değerini doldurmuyorsa bu derecenin kullanılmayan kısımları dikkate alınmaz.

Malik alacaklı ile yapmış olduğu sözleşme ile alacaklıya boşalan dereceye ilerleme hakkı tanıyabilir. Rehin senedi ile böyle bir imkân tanınabileceği gibi sonradan tapu müdürlüğünde resmi senet düzenleyerek yapılması da mümkündür. Boşalan dereceye ilerleme hakkı tapu kütüğüne şerh edilmediği takdirde üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Birden fazla alacaklı lehine ilerleme hakkı tanınmış ise bunlar arasında çatışma halinde öncelik sırası TMK md.1009'a göre şerh tarihine göre belirlenir.

B. Taşınmaz Rehninin Kapsamı

Taşınmaz rehni kapsamı ile kastedilen; Taşınmaz rehni ile temin edilen alacağın kapsamına nelerin gireceği ve alacağın teminatı olan taşınmazın neleri kapsadığıdır. Alacağın kapsamına; anapara, takip masrafları, iflasın açıldığı veya taşınmazın satılmasının talep edildiği zamanda vadesi gelmiş bulunan üç senelik faizler ile belirtilen bu tarihlerden itibaren işleyen faizler ile sigorta primleri ve taşınmazın korunması için yapılan masraflar girer.

Taşınmazın kapsamına ise; Taşınmaz, bütünleyici parçaları, istisna edilmemiş eklentileri, kiralar, sigorta tazminatı ve kamulaştırma bedeli girer.

C. Rehinli Taşınmazın Değerinin Korunması

Rehin hakkı alacaklıya borç ifa edilmediği takdirde, konusu olan eşyayı paraya çevirtme yetkisi verir. Ancak rehinli taşınmazın değerinin azalması, rehinli alacaklının haklarını tehlikeye düşüreceğinden kanun koyucu rehinli alacaklıya rehin konusu taşınmazın değerinin korunmasını, borçludan talep ve bunun için gereken önlemleri alma yetkisi tanımıştır. Rehinli taşınmazın değerini koruyucu önlemleri, değer azalmasının, malikin kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığına göre ikiye ayrılır.

Malikin Kusuru İle Taşınmazın Değerinin Azalması: Bu durumda malikin haksız sorumluluğu vardır. Malikin kusuru sebebi ile taşınmazın değeri azalıyorsa veya azalma tehlikesi varsa alacaklı gereken önlemlerin borçlu tarafından alınması için hakime başvurabilir. Malikin bu davranışlarının yasaklanmasını hakimden isteyebilir. Acele hallerde hakimın kararı olmaksızın taşınmazın değerini koruyucu önlemleri alabilir. Alacaklı yapmış olduğu masraflar için bütün alacaklardan önce gelen tescile tabi olmayan bir rehin hakkına sahiptir.

Değer azalması meydana gelmişse alacaklı taşınmazın eski hale getirilmesini isteyebileceği

gibi ek teminat ya da kısmi ödeme de isteyebilir.

Malikin Kusuru Olmaksızın Taşınmazın Değerinin Azalması: Malik bunun karşılığında tazminat almış ise alacaklı ek teminat isteyebilir. Malik herhangi bir tazminat almamış ise taşınmazın değerinin azalmasına rağmen alacaklının borçludan her hangi bir talepte bulunması söz konusu değildir. Ancak alacaklı kendisi bir takım tedbirler alabilir ve bu masraflar için tescile tabi olmayan diğer her türlü alacaktan önce gelen kanuni bir rehin hakkı vardır.

D. Rehinli Taşınmazın Parçalara Bölünmesi ve Birleşmesi

Bu durumda Taşınmaz rehni sona ermez ve her bir parça üzerinde Taşınmaz rehni devam eder. Taşınmaz rehni her bir parçanın tapu kütüğü sayfasına tapu memurunca resen tescil edilir. İstisnası TMK md. 868.

E. Rehinli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi

Rehinli alacaklının kendisinin doğrudan doğruya rehinli taşınmazı satarak, paraya çevirme yetkisi yoktur. Alacaklı ancak alacak muaccel olduğunda, borç ifa edilmemişse, icra daireleri vasıtasıyla İİK hükümlerine göre rehinli taşınmazı sattırarak paraya çevirtebilir. Taşınmaz rehni devam ettiği sürece alacak zamanaşımına uğramaz. Rehin alacağının dayandığı sözleşmede, borç ödenmediği takdirde rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceği kararlaştırılmışsa bu şart batıldır. Buna **lex comissoria yasağı** denir.

Ancak rehinli alacak muaccel hale geldikten sonra, taraflar taşınmazın ifa yerine edim veya ifa nedeniyle edim olarak alacaklıya temlikine karar verirler.

F. Taşınmaz Rehninin Kurulması

Taşınmaz rehninin iktisabı tescille iktisap ve tescilsiz iktisap olarak ikiye ayrılır. Tescilsiz iktisap kanuni istisnadır. Bir taşınmaz üzerinde rehin tesisi için taşınmazın tapuya kayıtlı olması zorunludur. Taşınmaz rehninin tapu kütüğüne nasıl tescil olunacağı TST'nin 31. maddesinde açıklanmıştır. Buna göre; rehin miktarı, varsa faiz oranı rehin derecesi, rehin müddeti rehinler sütununa yazılacak her bir rehin hakkı A, B ve C şeklinde harfler ile gösterilecek ve alacaklının kimliği belirtilecektir.

Taşınmaz mülkiyetinin kurulmasında olduğu gibi geçerli bir iktisap sebebi, tescil talebi ve resmi şekilde tapu müdürü tarafından yapılan tescil unsuru bulunmalıdır. Geçerli iktisap sebebi; sözleşme, ölüme bağlı tasarruf, malikin tek taraflı tasarruf kanun hükmü ve mahkeme

kararıdır. Tescil talebinde bulunmaya taşınmaz maliki ve temsilcileri yetkilidir. Ancak vasiinin vesayet altındaki kişilerin taşınmazları üzerinde rehin tesisi için, sulh mahkemesinin izni gerekir.

Rehin fer'i bir hak olduğu için mevcut ve geçerli bir hukuki sebebin varlığı gerekir. Akdi faizin sözleşmede zikredilmesi yeterli olup faiz oranının bulunmaması akdi sakatlamaz. Temerrüt faizinin de resmi senette gösterilmesi zorunlu değildir. Rehin sözleşmesi herhangi bir nedenle sakatsa rehin tescili de geçersizdir ve malik bu yolsuz tescilin terkinini dava edebilir.

G. İpotek

1. Kavram ve Özellikleri

İpotek tesisinde geçerli bir iktisap sebebi, tescil talebi ve resmi şekilde tapu müdürü tarafından yapılan tescil unsuru bulunmalıdır. Rehin fer'i bir hak olduğu için mevcut ve geçerli bir hukuki sebebin varlığı gerekir.

İpotek halen mevcut bulunan veya ileride doğması muhtemel olan bir alacağı teminat altına alan bir taşınmaz rehni çeşididir. Borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olması gerekmez. Ancak borçlunun alacaklıya karşı şahsi sorumluluğu devam eder. Halen mevcut bir alacak için anapara ipoteği, halen mevcut olmayan fakat doğması muhtemel bulunan alacaklar için üst sınır ipoteği tesis edilir. Özellikleri;

- Kural olarak ipoteğin doğması için tescil şarttır. (TMK md. 856)
- Geçerli bir iktisap sebebi yani geçerli bir borç ilişkisinin varlığı şarttır. Ancak üst sınır ipoteğinde alacağı muhtemel kılan geçerli bir hukuki ilişkinin varlığı yeterli sayılır. Rehin sözleşmesi ve buna dayanarak yapılan usulüne uygun tescil alacağın varlığına bir kanıt oluşturmaz.
- İpotekle temin edilen alacak geçersizse ya da sona ermişse alacağı temlik alan TMK'nın 1023. maddesinden yararlanamaz. Malik ona karşı borcun geçersizliğini ya da ödeme ile sona erdiğini ileri sürebilir. Temel borç ilişkisi geçerli ve mevcut olmakla birlikte rehin sözleşmesinin düzenlenmesinde ve tapuya tescilinde bir sakatlık varsa, bu halde alacağı temlik alan üçüncü kişinin güveni korunur.
- İpotekle teminat altına alınmış bir alacağın temlik için tescile gerek yoktur. Ancak

alacağın temlikinin ipoteğin düşünceler sütununda gösterilmesi mümkündür.

- Alacağın sona ermesi ipoteği kendiliğinden sona erdirmez. Malik alacaklılardan ipoteğin terkinini isteme yetkisi tanımaktadır. MK madde 1025. maddeye göre tapu kütüğünün tashihi davası yoluyla ipoteğin terkini istenebilir.

2. İpotekte Sorumluluk

İpotekte iki sorumluluk vardır. Birincisi taşınmazın sorumluluğu diğeri borçlunun kişisel sorumluluğu. Taşınmazın sorumluluğu İİK md. 45' de düzenlenmiştir. İpotek ile temin edilmiş ipoteğin alacaklısı rehinli alacağın paraya çevrilmesini talep edebilir. Doğrudan doğruya iflasını isteyemez, başka taşınmazların üzerine haciz konulmasını isteyemez. Kişisel sorumluluk rehinli malın satış bedelinin alacağı karşılamadığı noktada başlar.

TST 31 maddesine;

Alacaklının adı, soyadı, baba adı, tüzel kişinin unvan, rehin miktarı, faiz oranı, rehin derecesi, rehin süresi ipoteğin zorunlu unsurudur.

Faiz oranının değişken olduğu resmi senette belirtilmiş ise, rehni düşünceler sütununda belirtilir.

Boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmeler ise, şerhler sütununda belirtilir.

İpotekli taşınmazın el değiştirmesi halinde temel borç ilişkisinde bir değişiklik olmaz. Borçlu borçlu kalmakta devam eder. İpotekli taşınmaz bakımından da ipotek sorumluluğu devam eder. Rehlinli taşınmazın yeni maliki, borçlu ile yaptığı borçtan kurtarma taahhüdü ile borcu üzerine almış ise bu durumun, alacaklıya bildirilmesinden itibaren bir sene içinde, alacaklı hakkını evvelki borçluya karşı muhafaza ettiğini, yazılı olarak beyan etmiş ise, evvelki borçlu borçtan kurtulur. Alacaklının susması, kabul olarak yorumlanmaktadır. Bu

sebeple ipotekli taşınmazın el değiştirmesi halinde TMK 1019. maddesi gereğince ipotek alacaklısına bu durumun bildirilmesi gerekmektedir.

3. İpoteğin Unsurları

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 31. maddesinde belirtildiği üzere, akte ilişkin olarak düzenlenen resmi senette ve ipotek sözleşmelerinde;

- 1- İpotek alacaklısının adı, soyadı, baba adı, tüzel kişinin unvanı,
- 2- Rehin miktarı,
- 3- İpoteğin süresi,
- 4- Faiz oranı,
- 5- Rehin derecesi

mutlaka belirtilmelidir. Her bir ipotek A,B,C gibi harflerle tescil edilecek, ipotek "İ" ipotekli borç senedi "İ.B.S.", irat senedi de "İ.S." harfleri ile gösterilecektir.

İpotek, birinci dereceden başlayarak birbirini takiben derece alacak, boşalan bir önceki dereceye, bir sonraki derecenin geçebilmesi için taraflar arasındaki sözleşmede **“Serbest Dereceden İstifade”** koşulu belirtilecek, bu hak şerhler sütununda gösterilecektir.

Mahfuz derece (boş ve saklı derece) öncelikle kullanılabileceği gibi, sonradan boşalan bir derecede de kullanılabilecektir. Sıra ise, iki halde söz konusu olacaktır.

- a) Mahfuz derece ayrılmasında, bu derece kullanılırken,
- b) Öndeki derecelerden biri boşalınca, serbest dereceden istifade hakkı tanınmış olması halinde.

4. İpoteğin Tesis

TK'nın 26 maddesi uyarınca ipotek resmi senet düzenlenerek tesis olunacaktır. Ancak, konut yapanlara, ihracatçılara, turizm tesisi yapanlara ve işletmecilerine, sanayicilere, esnaf ve sanatkarlara, konuları ile ilgili olarak bankalarca veya kamu kurum ve kuruluşlarına (OYAK) dahil, açılacak krediler için resmi senet düzenlenmesi zorunlu değildir.

5831 sayılı kanunun 1. maddesi ile değişik TK'nın 26. maddesinin son fıkrası ve TKGM'nin 03.03.2009 tarihli 2009/6(1677) sayılı genelgesi doğrultusunda, kamu kurum ve kuruluşları (Oyak dahil), bankalar, Esnaf ve sanatkârlar kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayri menkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerinde, taraflarca imzalı sözleşmenin sadece taşınmaz maliki veya yetkili vekili tarafından tapu müdürlüğüne ibraz edilerek **“onama”** bölümünün imzalanması ile ipotek tesis ve tescil isteminde bulunması yeterli görülecektir.

TKGM'ce izin verilen bankalar ve diğer kredi finans kurumları, ipotek işlemlerinde matbu resmi senet kullanabileceklerdir. TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.08.2008 tarihli 247-3710 sayılı talimatında; matbu ipotek sözleşmelerinin birinci sayfaların oluşturulmasında matbu resmi senetlerin içeriğine girilmeden TAKBİS sistemine geçilen müdürlüklerde sistem tarafından hazırlanan ipotek işlemlerinde program ile ilgili bir değişiklik yapılmayıp sadece sistem tarafından oluşturulan resmi senet metninde, TAKBİS sistemine geçmeyen müdürlüklerde de ipotek sözleşmesinin birinci sayfasında taşınmaz malın tanımından sonra "diğer sayfalarda yazılı bulunan şartlarla... lehine ipotek tesis ettiğini" ibaresi yazılarak ve ipotek alacaklısının temsilcisi veya vekilinin ipoteğin aynen kabul edildiğine ilişkin beyanı ile birlikte resmi senet tebligat bölümünün yazılarak metin kısmı sona erdirilmeli ve birinci

sayfaya alacaklı yada temsilcilerince derece, faiz, bedel, müddet, kredi türü vb. ibarelerinin yazılması istemlerinin kabul edilmemesi gerektiği, hazırlanan matbu resmi senet sayfalarında mevzuata aykırı bir durumun varlığında düzeltilmesinin sağlanacağı, aksi halde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. ve Medeni Kanunun 1016. maddeleri doğrultusunda talebin ret edileceği, belirtilmiştir.

İpoteğin tesis ve tescilinden sonra düzenlenen ipotek belgelerinden biri ipotek alacaklısına verilecektir. İpotek belgesinin, ipotekli borç senedi ya da irat senedi gibi kıymetli evrak niteliği ve tedavül kabiliyeti yoktur. İpotek şekle tabi akitli bir işlemdir. Şekil şartı resmi senet tanzimidir. Ancak, mahkemelerce verilmiş hükmen ipotek tesisi kararları da, Anayasa'nın 138. maddesi uyarınca uygulanması zorunlu kararlardır.

Sonradan Yapılabilecek Değişiklikler:

- (a) Derece değişikliği,
- (b) Faiz yada müddetin değiştirilmesi,
- (c) Müşterek ipoteklerde, ipoteğe dahil taşınmazlardan birisinin çıkartılarak, bir başka taşınmazın ipoteğe dahil edilmesi,
- (d) İpotek miktarında yapılacak değişiklikler,

tarafların anlaşmaları, sonraki derecedeki ipotek alacaklısının izni ve resmi senet düzenlenmesi koşulu ile mümkündür. Kısmi ipotek terkinleri için, faiz oranının düşürülmesi ve ipotek miktarının düşürülmesi durumlarında izne ihtiyaç yoktur.

5. İpoteğin Hükümü

Türk Medeni Kanunu, ipotek ile kısıtlı taşınmazın temlikine ve alacağın devrine ilişkin hükümleri de düzenlemiştir.

a. İpotekli Taşınmazın Temliki

İpotekli bir taşınmazın, aksine bir sözleşme yoksa, bir başkasına ipotek borcu ile birlikte temlikine engel hal yoktur. Bunun için ipotek alacaklısının izni de gerekmez. Temliki takiben, tapu müdürü TMK'nın 1019. maddesi hükmü uyarınca alacaklıya durumu bildirecek, alacaklı bir yıl içinde eski borçludan yeni bir teminat talep etmez ise, borçlu yeni maliki kabul etmiş olacaktır.

b. İpotekli Taşınmazın Bölünmesi, Birleştirilmesi ve Taksimi

Rehinli bir taşınmazın birden fazla parçaya ayrılması halinde taşınmaz üzerindeki rehin hakkı sona ermez ve oluşan her bir parça üzerinde rehin hakkı devam eder (TST md. 60/1). Tapu müdürlüğünce, yeni oluşan taşınmazlara resen tescil edilerek rehin alacaklısına bildirimde bulunulur.

Rehin hakkının oluşan taşınmazların değerine oranlı veya farklı oranlarda taşınması istenmesi halinde rehin alacaklısının onayı aranır.

Paylarından biri veya birkaçı rehinli taşınmazın bölünerek taksim edilmesinin talep edilmesi halinde ise rehin alacaklılarının onayı aranır. Rehlin alacaklısının onay vermemesi halinde istemde bulunanın mahkemeden alacağı karara göre işlem yapılır (TST md. 61/1). Paydaşların, bölünme sonucu oluşacak bütün taşınmazlardaki tüm paylara rehlin taşınmasını talep etmeleri halinde rehin hakkı taşınarak işlem sonunda lehtarına tapu müdürlüğü tarafından bilgi verilir (TST md. 61/2).

Paylarından bir veya birkaçı rehinli bulunan birden fazla taşınmazın aynen taksim edilmesi halinde de yine rehin alacaklılarının onayı veya istemde bulunanların mahkemeden alacakları karara uygun işlem yapılır (TST md. 62/2).

Aynı hissedarlara ait birden fazla taşınmazın, tüm paylarının müşterek ve müteselsil rehinli olup, bölünme söz konusu olmaksızın taksim edilmesi istenirse, rehin bütün taşınmazlar üzerinde olduğu gibi korunur, işlemin sonucu alacaklıya hemen bildirilir (TST md.62/1).

Rehinli taşınmazların paydaşlarının, rehin haklarının hukukî sonuçlarını kabul ederek, rehlin taksim sonucunda oluşacak tüm taşınmazlarına müşterek rehin olarak taşınmasını talep etmeleri halinde, işlemin yapılmasının ardından rehin alacaklısına bilgi verilir (TST md. 62/3).

Rehinli bir taşınmazın başka bir malike ait taşınmaz ile birleştirilmesi için rehin alacaklısının onayı aranır. rehinli bir taşınmazın aynı malike ait, herhangi bir kısıtlama bulunmayan taşınmazlarla birleştirilmesi için rehin alacaklısının onayı aranmaz ve işlemin ardından rehin alacaklısına bilgi verilmekle yetinilir (TST md. 66/3).

Birleştirilmesi talep edilen taşınmazların ayrı malike ait olmaması veya üzerlerinde farklı rehin hakları veya başkaca kısıtlamalar bulunması hallerinde, rehin alacaklılarının ve hak sahiplerinin onayı veya mahkemenin konuya ilişkin kararı aranır.

c. Alacağın Temliki

Kanun alacağın bir üçüncü şahsa devrine imkan tanımıştır. Bu husus TBK'nın 183 ve müteakip maddelerinde ve TMK'nın müteakip maddelerinde, TMK'nın da 891. maddesinde hükme bağlanmıştır.

Alacağın temliki için yazılı olma koşulu mevcuttur. Borçlunun muvafakatine ihtiyaç yoktur. Devrin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir. Devir için alacaklının beyan ve imzası yeterlidir. Devir tapu müdürlüğünde yada noterlerde yapılabilecektir. Tapu kütüğü üzerinde de TST'nin 73. maddesi uyarınca eski alacaklının adı, soyadı ve baba adı (temlik edenin adı) kırmızı mürekkepli kalemle çizilir, düşüncelere sütununa bakınız anlamına gelen "D.B" yazılacak, düşünceler sütununa da rehin ile ilgili harfle yeni alacaklının adı, soyadı, baba adı ile işleme ait tarih ve yevmiye numarası yazılır.

6. Kanuni İpotek Hakları

Bir ipotek hakkının doğumu için geçerli bir iktisap sebebinin varlığı bazen doğrudan kanundan doğmaktadır. Bunlardan bazıları tescile gerek olmadan alacağın doğumu ile birlikte, bazıları ise tesisi için alacağın doğumundan başka tapuya tescil şartı da bulunmaktadır.

a. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları

Türk Medeni Kanunda üç durumda tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakkı tanınmıştır.

- Alacaklının taşınmazın değerini korumak için yapmış olduğu masraflar için alacaklı lehine doğmaktadır. Alacaklının kanuni ipotek hakkı diğer bütün taşınmaz rehinlerinden önce gelir (TMK md. 865)
- Malikin bir kusuru olmaksızın, rehinli taşınmazın değerinin azaldığı hallerde, alacaklının bunu önlemek için yaptığı masraflar için kanuni ipotek hakkı vardır (TMK md. 867).
- Alacaklı tarafından rehinli taşınmazın korunması için yapılan masraflardan ve malik hesabına rehinli taşınmaz için ödenen sigorta primleri ile TMK md. 876' dan doğmaktadır.

b. Tescile Tabi Olan Kanuni İpotek Hakları

TMK'nın 893 . maddesinde yer bulan, rehinin kurulmasını gerektiren şekil şartlarının istisnası olan ve alacaklıya tapuda tescil yaptırma yetkisi tanıyan bir haktır. Bu hak, rehin türlerinden yalnızca ipotekte tesis edilebilmektedir.

Buna göre;

***MK madde 893'
de üç grup lehine
kanuni ipotek hakkı
tanınmıştır;***

- *Taşınmazını satan satıcının satış bedeli alacağı için,*
- *Elbirliği mülkiyetinin paylaşılmasında mirasçılar v eve ortaklar lehine diğer mirasçılar ve ortaklar aleyhine doğan alacaklar için.*
- *Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı ve diğer işlerden dolayı alacaklı olan alt yüklenici ve zanatkarlar lehine.*

1. Sattığı taşınmazın satış bedelini tamamen alamayan satıcının,
2. Taksimden doğan alacaklar için, taksime giren ortaklar veya mirasçıların,
3. Ölünceye kadar bakma akdinde bakım alacaklısının,
4. TBK'nın 232. maddesi gereği satış hükümlerine tabii olan trampa akitlerinde, değiştirilen taşınmazlarda bulunan değer farkları nedeniyle, alacaklı duruma düşen tarafın mevcut alacağını ispatı ile,
5. İnşaatlarda tahakkuk eden alacakları için, o taşınmaz üzerinde çalışan müteahhit ve işçilerin de alacaklarını teminat altına alabilme amacıyla müteahhit ve işçilerin,
6. İmar uygulamalarından doğan alacaklılar,
7. KMK'nın 22. maddesi uyarınca ortak giderleri ödemeyen kat maliki için, diğer kat maliklerinin, **kanuni ipotek** tesisi hakları bulunmaktadır.

Kanuni ipotek işlemler sırasında kurulabileceği gibi, sicile tescilden itibaren üç ay içerisinde de kurulabilir. Kanuni ipoteğin tüm ayni haklara ve önceden kurulmuş tüm ipoteklere önceliği vardır. İnşaatçı ipoteği de denilen, işçi ve müteahhitlerin kanuni ipotek haklarında talepte bulunan müteahhit ve işçilerin malzeme vererek yada vermeyerek çalışmış olmaları yeterlidir. Ancak işin veya malzemenin inşaat ile birleşmiş olmasının gerçekleşmesi lazımdır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 56. maddesinde de hüküm bulan bu ipotek için, işe başlama tarihi hak sahibi, sanatkar veya yüklenicinin bildirimi üzerine beyanlar sütununa yazılır.

Yapılan işlemde taşınmaz malikine TMK'nın 1019. maddesi hükmü sebebiyle bilgi verilmesi gereklidir. İşe başlama tarihinin sicile düşülmesinden tescil müddetinin sonuna kadar yani işin bitiminden itibaren üç ayın sonuna kadar, taşınmaz yalnızca ipotek şeklinde teminata esas teşkil edecektir. Çünkü bu süre içerisinde taşınmaz üzerinde ipotekli borç senedi yada irat senedi gibi tedavül kabiliyeti olan rehin hakları kurulamayacaktır.

İşçi ve müteahhitlerin ipotek hakları, sırasını genel kurallara, yani sabit derece prensibine göre alırlar. Ancak bu alacaklara TMK'nın 897. maddesi hükmü ile ayrıcalık tanınmıştır. Buna göre, satış bedeli sanatkarlar veya yüklenicilerin alacaklarının tamamını karşılamadığı takdirde kalan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların paylarına düşen satış bedelinden, arsa değeri çıkarıldıktan sonra artan para ile karşılanacaktır. Bunun içinde taşınmaz üzerindeki yüklerin, zanaatkarlar ve yüklenicilerin zararına olacağından, alacaklılar tarafından bilinebilir olması gereklidir.

Türk Medeni Kanunu dışında aşağıda açıklandığı üzere diğer kanunlarda da kanuni ipotek tesisine yer verilmiştir.

1. KMK'nın 22. maddesi uyarınca, aynı kanunun 20. maddesi doğrultusunda paya düşecek gider, avans ve gecikme tazminatından doğan borcunu ödemeyen kat malikinin, Mahkemece hükme bağlanan borcu için, sahip olduğu bağımsız bölüm üzerine, yöneticinin yada kat maliklerinden birinin talebi uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilecektir.
2. 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanunun 40/2. maddesi, arsa olarak dağıtılan veya üzerinde bina inşa edilen taşınmazlar sebebiyle borçlandırma senetlerine dayanılarak T. Emlak Kredi Bankasının (halen T. Halk Bankası yada T.C.Ziraat Bankası) istemi ile, kanuni ipotek tesis edilebilecektir.
3. 2981 sayılı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler hakkındaki kanunun 10. maddesine göre, belediye ve valiliklere kanuni ipotek tesis yetkisi verilmiştir.
4. TMK'nın 829. maddesi uyarınca, taşınmaz maliki ile üst hakkı sahibi arasında kararlaştırılmış bulunan tazminatın ödenmemesi halinde, üst hakkı sahibi veya bu hak üzerinde kurulmuş rehin alacaklısı, alacaklarının teminatı olarak üst hakkı yerine ipotek kurulmasını isteyebileceklerdir. Kanuni ipotek niteliğindeki bu hak, üst hakkının sona ermesinden itibaren üç ay içerisinde tescil edilebilecektir.

H. İpoteğin Sona Ermesi

İpotek, tapu kütüğünden terkin edilmekle sona erer. Bunun içinde;

1. Hak sahibinin ve yetkili makamın talebi,
2. Hak sahibinin terkine yanaşmaması halinde kesinleşmiş mahkeme kararının ibrazı,
3. Alacağın tahsil edilememesi halinde yetkili makamların rehinin paraya çevrilmesine ilişkin yazısı gereklidir.

I. İpotekli Borç Senedi

İpotekli borç senedi, TMK'nın kabul ettiği taşınmaz rehin türlerinden birisidir.

Kanunlardaki diğer kanuni ipotek hakları;

TBK'da ölüncüye kadar bakma alacaklısına bu amaçla temlik ettiği taşınmaz üzerinde kanuni ipotek hakkı tanınmaktadır.

KMK 22/II de bir kat malikinin mahkeme kararı ile tespit edilmiş olan gider borcu için diğer kat malikleri lehine tescile bağlı kanuni ipotek hakkı tanınmaktadır.

Üst hakkı sona erince, binalar karşılığı üst hakkı sahibinin ve üst hakkı üzerinde rehin hakkına sahip alacaklıların, arsa üzerindeki kanuni ipotek hakkı.(TMK md. 826)

Taşınmaz malikinin üst hakkı sahibine karşı irat alacağı için kanuni rehin hakkı.(TMK md. 826)

TMK'nın 898. maddesinde ipotekli borç senedi, taşınmaz rehini ile tesis olunmuş şahsi bir alacak olarak tanımlanmıştır. Tapu sicil tüzüğü'nün 37-45. maddelerinde de hüküm bulan ipotekli borç ve irat senetlerinin şekilleri, TKGM'ce belirlenecektir. Bu senet, kıymetli evrak niteliğini taşımakla, ipotekten ayrılır. Buna göre, ipotekli borç senedi ile takyit edilmiş taşınmazın maliki, ipotekli borç senedini elinde bulunduranlara karşı bütün mal varlığı ile sorumludur. 1950'li yıllarda birkaç uygulaması olmuşsa da yaygın biçimde uygulanmamıştır.

İpotekli borç senedi, resmi senet tanzimi ve tapu siciline tescil ile kurulur. Kurulurken alacaklının isminin, TL olarak alacak miktarının belirlenmesi gereklidir. Hamiline, nama ve taşınmazın halihazır maliki lehine tesis edilebilir. Taşınmaz maliki herhangi bir borç olmadan tapu idaresine gelip kendi adına ipotekli borç senedi düzenleyerek kasasına koyabilir, istediği zaman satmak ya da teminat göstermek suretiyle rehin hakkından yararlanabilir.

TMK'nın 899. maddesi uyarınca, ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için, tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilmesi

gerekir. Ancak tespiti yapılan değer borcu karşılayıp karşılamadığını müdürlük belirlemek zorunda olmadığı gibi, bir müdahale yetkisi de yoktur. İpotek işleminin tesisi dışında Devlet'in sorumluluğu da söz konusu değildir. Biçilmiş değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulamaz. Ancak değer altında rehin tesisine yasal bir engel yoktur.

Taşınmaz mal karşılık gösterilerek çıkartılan ipotekli borç senedi için, oluşturulacak değerlendirme komisyonu Tapu Sicil Tüzüğü'nün 37. değer belirleme hususları da 38. maddesinde hükme bağlanmıştır.

İpotekli borç senedine dayanak teşkil eden rehin, senedin tapu idaresine iadesi halinde terkin edilebilir. Senet imha edilmiş ya da kaybolmuşsa mutlaka mahkeme kararı aranacaktır.

İpotekli borç senedinin kurulması için, taşınmazların maliki ile borçlunun aynı kimse olması gerekmez. Taşınmaz maliki bir başkasının borcu için de maliki bulunduğu taşınmazını ipotekli borç senedi ile takyit edebilir. Ancak, bu durumda borcun karşılanamayan kısmı için, taşınmaz malikinin tüm mal varlığı ile şahsi sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.

İpotekli borç senedinin tesisi için taşınmazın devletçe kıymetinin resmen takdir edilmesi şarttır. İpotekli borç senedi, resmen takdir edilmiş değeri aşan miktar üzerinden tesis edilemez.

İpotekli borç senedi ile takyit edilmiş taşınmazın, temlik ve taksimi mümkündür. Bu durumda ipotek hükümleri uygulanacaktır. Bunun için alacaklının muvafakatine ihtiyaç yoktur. Bölünme sonrasında oluşacak yeni parsel malikleri borçlu olacaktır. Fiilen uygulaması bulunmayan bu tür senetler için, Maliye Bakanlığınca bir harç düzenlemesi yapılmamıştır.

İ. İrat Senedi

TMK'nın 903. maddesinde yer alan irat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkıdır. İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir. İrat senedi kişisel borç doğurmaz ve borcun sebebini göstermez. İrat senedinde borçlu sadece taşınmaz maldır. İrat senedi de, resmi senet tanzimi ve tapu siciline tescil ile kurulur.

İrat senedi için değer belirleme ve uygulama hususları TST'nin 39 ila 40. maddelerinde, irat senedi ve ipotekli borç senedi ile ilgili diğer hususlarda, Tüzüğü'nün 41 ila 45. maddelerinde hükme bağlanmıştır.

İrat senetlerindeki alacak miktarı tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının 3/5'ni geçemez. Değerleme tapu müdürlüklerince yapılır, tespitten Devlet sorumludur. Doğacak zarar sebebiyle Devlet'in kusurlu memura rücu etme hakkı bulunmaktadır.

İpotekli borç senedi ile irat senedinde, alacağın temlikli mümkündür. Bunun için senedin devri yeterlidir. Senetler nama yazılı ise, senet üzerinde belirtilmelidir.

ON ALTINCI BÖLÜM

TAŞINMAZ
MÜLKİYETİNİN
İÇERİĞİ VE
KISITLAMALARI

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İÇERİĞİ VE SINIR

Taşınmazın kapsamı yatay, dikey ve maddi olmak üzere üçe ayrılır.

Yatay Kapsamı

- a) Kadastro yapılmış tapulu yerlerde
- b) Tapuda kayıtlı kadastro yapılmamış yerlerde
- c) Tapusuz yerlerde
 - Dikey Kapsamı
 - Maddi Kapsamı

A. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamı

1. Kadastro Yapılmış Tapulu Yerlerde

Bir taşınmazın sınırı, yetkili memurlar tarafından düzenlenen ve geometrik esaslara dayanan haritalarla ve araziye konulmuş işaretlerle tayin edilir. Plana göre belli olan sınırla, arz üzerindeki işaretlerin gösterdiği sınır birbirini tutmazsa, plana göre tayin edilen sınırın doğru olduğu kabul edilir.⁽³⁶²⁾ Bununla birlikte eğer plandaki sınır yanlış ise, komşu taşınmaz malikinin muvafakati ile yanlışlıklar düzeltilebilir. Komşu taşınmaz maliki bu muvafakatten kaçınırsa, TMK 1025. maddeye dayanarak planın düzeltilmesini dava edebilir.⁽³⁶³⁾

2. Kadastro Yapılmamış Tapulu Taşınmazlarda

Kadastrosu yapılmamış taşınmazlarda sınırların nasıl belirleneceği hususunda, Medeni Kanunda hüküm yoktur. TK'nın 30.maddesi bu durumda sınırların eskiden beri malum ve muayyen hudutlara göre belirleneceğini belirtmektedir.

Yargıtay içtihatlarına göre, tapulu taşınmazların sınırlarını belirlemede öncelikle haritaya değer verilir. Haritanın uygulama olanağı yoksa veya tapu sınırları değişebilir nitelikte ise, sabit sınırlardan başlanarak, tapuda yüzölçümü esas alınarak taşınmazın kapsamı belirlenmeye çalışılır. Eğer tapuda gösterilenden daha geniş bir yüzey çıkarsa, fazlalık iki taşınmaz arasında, tapudaki büyüklükleri oranında taksim edilir.⁽³⁶⁴⁾

(362) Bilge Öztan, Medeni Hukuk, Turhan Kitapevi, s.735

(363) Şeref Ertaş, Eşya Hukuku, Seçkin Kitapevi, s.347

(364) Şeref Ertaş, s.349

3. Tapusuz Taşınmazlarda

Tapusuz taşınmazlarda sınır tayini, tapuya kayıtlı komşu taşınmazlara göre yapılır. Eğer komşu taşınmazların hiçbiri tapuya kayıtlı değilse, sınırlar tanık, bilirkişi beyanlarına göre tespit edilir.⁽³⁶⁵⁾

B. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamı

TMK 718. maddesine göre; arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsamaktadır. Buna göre malik, taşınmazının üstünden ve altından kendisine faydalı olabilecek şekilde yararlanabilir. Örneğin, taşınmazının altından boru, üstünden tel geçirilmesini isteyebilir veya bu durumları engelleyebilir.⁽³⁶⁶⁾

C. Taşınmaz Mülkiyetinin Maddi Kapsamı

Taşınmaz mülkiyetinin maddi kapsamına arazide inşa olunan yapılar, arazi üzerindeki dikili şeyler(bitkiler), arazideki kaynaklar girmektedir.

II. MECRA, GEÇİT VE KAYNAK HAKLARI

A. Mecra Hakkı

Elektrik, gaz, su gibi enerji ve sıvı maddelerin naklini sağlayan tesisata mecra denir. Bunlar hangi işletmenin eseri ise, o işletme malikinin mülkü sayılırlar, ancak bu durumun aksi taraflarca düzenlenebilir. Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar (TMK md. 727).

1. Mecra Hakkının Kurulması

a) Resmi Senetle Kurulması: Resmi senette mecranın süresinin bedelli veya bedelsiz

(365) Şeref Ertaş, s.352

(366) Şeref Ertaş, s.353

olduğunun ve diğer önemli unsurlarının gösterilmesi gerekir. Ayrıca mecranın arazinin neresinden geçirileceğinin bir haritaya bağlanması lazımdır.

- b) Mahkeme Kararıyla Mecra Hakkı:** Mecranın başka yerden geçirilmesi imkansız veya çok büyük masraf ve emek harcamayı gerektirecek nitelikte ise ve komşu parsel maliki bu mecraya razı olmuyorsa, zorunlu geçit hakkında olduğu gibi tam bir bedel karşılığında mahkemeden zorunlu mecra tesisine müsaade etmesi talep edilebilir. Mahkeme talebi kabul ederse, kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak tapuya tescil yapılır.⁽³⁶⁷⁾

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 04.04.2003 tarih, 2003/282E. 2003/2663K. sayılı kararında; "...mecranın geçirilmesi lüzumu komşuluk ilişkisine dayanmalıdır. Komşunun mutlaka bitişik taşınmaz olması gerekmez, ancak, komşu kavramına girmeyen uzaktaki bir işletme, su, elektrik gibi ulaştırma tesisatını geçirmek için bu maddeden yararlanamaz. Bu tür işletme veya taşınmaz malikleri ancak malikle anlaşarak mecra irtifakı kurabilirler" denilmektedir.⁽³⁶⁸⁾

2. Mecra Hakkının Tescili

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30. maddesi uyarınca İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.

Şahsi Mecra İrtifak Hakkına Örnek

a-M: TEİAŞ lehine Mecra irtifakı. Tarih-yevmiye

Arzi Mecra İrtifak Hakkına Örnek:

M: 101 ada 10 parsel lehine borularla doğal gaz taşıma irtifakı yükümlülüğü vardır.

Tarih-yevmiye

H: 101 ada 11 parsel aleyhine bu parsel lehine irtifak hakkı vardır. Tarih-yevmiye.

3. Mali Yönü

Su yolu, elektrik, gaz gibi irtifak haklarının kurulmasında; taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden devir alan için Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20-e pozisyonu uyarınca harç tahsil edilir. Döner Sermayesi İşletmesi Müdürlüğüne belirlenen tarifeye göre de ücret tahsil edilir. Ayrıca işlem bedelsiz olarak yerine getiriliyorsa Harçlar Kanunu 4 sayılı tarifenin 4. pozisyonu uyarınca harç tahsil edilir.

(367) Gürsel Öcal Dörtgöz, Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri, sf. 223

(368) M. Altuğ İmamoğlu, Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, s.372

B. Geçit Hakkı

Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir. Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecektir olana karşı kullanılır (TMK md. 747).⁽³⁶⁹⁾

Taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve oluğu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tâbidir. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir (TMK md. 748).⁽³⁷⁰⁾

1. Geçit Hakkının Kurulması

a) Resmi Senetle: Tarafların anlaşması halinde tapu müdürlüğünde düzenlenecek resmi senetle geçit hakkı kurulur. Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.

b) Mahkeme Kararıyla: TMK'nın 'zorunlu geçit' başlığını taşıyan 747. maddesine göre, genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan taşınmaz maliki karşılığını tam ödemek kaydıyla komşularının kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmalarını mahkemeden talep edebilir. Mahkeme bu talep doğrultusunda karar verirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescil yapılır.⁽³⁷¹⁾

Geçit hakkı ile yükümlü taşınmaz malın ifraz ve yola terk işlemi esnasında yola terk edilen kısım geçit hakkına konu kısmı kapsaması halinde, geçit hakkının amacı gerçekleşmeyeceğinden geçit hakkı terkin edilerek hak lehtarına TMK'nın 1019. maddesi gereğince bildirim yapılması gerekmektedir. TMK'nın yüklü taşınmazın bölünmesi başlığını taşıyan 793.maddesi "*Yükümlü taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel üzerinde devam etmesidir. Ancak, irtifak hakkı belirli parseller üzerinde kullanılmıyorsa, durum ve koşullara göre de kullanılamayacaksa, bu parsellerin maliklerinden her biri, kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu sicil memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder.*" TMK'nın yararlanan taşınmazın bölünmesi başlığını taşıyan 792. maddesi "*Yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel yararına devam etmesidir. Ancak, durum ve koşullara göre irtifak hakkı yalnız bir parselin yararına kullanılabiliyorsa, yüklü*

(369) Türk Medeni Kanunu md.747

(370) Türk Medeni Kanunu md.748

(371) DÖRTGÖZ, a.g.e. sf.218

taşınmazın maliki diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu sicil memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder” hükümlerini içermektedir.

Konuyla ilgili olarak **Yargıtay 14. Hukuk Dairesi’nin 28.12.2006 gün, 2006/14655 E. 2006/16411 K. sayılı kararında;** “Geçit hakkı verilmesiyle genel yola bağlantısı olmayan veya yolu bulunsa bile bu yol ile ihtiyacı karşılanamayan taşınmazın genel yolla kesintisi bağlanması sağlanır. Uygulama ve doktrinde genellikle bunlardan ilkinde mutlak geçit ihtiyacı veya geçit yoksunluğu, ikincisine de nisbi geçit ihtiyacı ya da geçit yetersizliği denilmektedir. Davacı parselinin dava tarihi itibarıyla ana yola ulaşması için rızaen geçide açık yerlerden sayılması yani taraflar arasında rızai olarak geçit hakkı tesisinin mümkün bulunması düşüncesinden hareketle...” denilerek genel yola ulaşımında en elverişli yolun belirlenerek, geçit irtifaklarının taşınmazların leh ve aleyhine tesis edilmesi gerektiği ilkelerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.⁽³⁷²⁾

Genel Müdürlüğümüzün geçit hakkı süresiyle alakalı olarak vermiş olduğu talimatlarında; geçit hakkı tesis işleminde kullanılan il encümen kararı ve değişiklik beyannamesinde geçit hakkının süresi hakkında herhangi bir belirtme yapılmamış olmasına rağmen, geçit hakkı tesisi için düzenlenen resmi senette, tarafların 30 yıl geçit hakkı müddeti kararlaştırdıkları anlaşılmış olup, tarafların karşılıklı irade beyanlarıyla kararlaştırdıkları hususlara tapu müdürünün müdahale yetkisinin bulunmadığı belirtilerek, Tapu Sicil Tüzüğü’nün 30. maddesi gereğince tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda irtifak hakkı süresinin tescil edilmesi gerektiği yer almıştır.

2. Geçit Hakkının Tescili

TST'nin 30. maddesi uyarınca geçit hakları, tapu kütüğü sayfasının irtifak hakları sütununa tescil edilir.

Şahıs lehine geçit hakkına örnek;

a-M: Haritasında gösterilen yerden 20 yıl süreyle ... oğlu ...’ın traktör ile geçme hakkı vardır. Tarih-yevmiye

Taşınmaz lehine geçit hakkına örnek;

a-M: 101 ada 10 numaralı parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde bu parselden geçme hakkı vardır. Tarih-yevmiye

b-H: 101 ada 11 numaralı parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. Tarih-yevmiye

(372) İMAMOĞLU, a.g.e. sf.373

3. Mali Yönü

Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20-e pozisyonu uyarınca devir için ödenen bedel üzerinden harç tahsil edilir. Döner Sermayesi İşletmesi Müdürlüğüne belirlenen tarife göre de döner sermaye ücreti tahsil ettirilir.

C. Kaynak Hakkı

Kaynak hakkı, hak sahibine bir başkasının arazisindeki kaynağın sularını almak ve kendi arazisine akıtmak yetkisini sağlayan bir irtifaktır. Kaynak hakkının taşınmaza bağlı irtifak veya kişisel irtifak olarak da kurulması mümkündür. Aksi kararlaştırılmadıkça, kişisel kaynak irtifak hakkı devredilebilir ve mirasçıya geçer. Bağımsız nitelikte ve en az 30 yıl için kurulmuş olduğu hallerde taşınmaz olarak tapu kütüğünde ayrı bir sayfeye kaydedilebilir.⁽³⁷³⁾

Kaynak hakkının sona ermesi kanunda özel olarak düzenlenmiş değildir. İrtifak sözleşmesinde kararlaştırılmış bir süre varsa, sürenin geçmesi kaynak hakkını sona erdirir. Genel olarak eşyaya bağlı irtifakı sona erdiren sebepler kaynak hakkının sona ermesine de sebep olurlar. Mirasçıya geçmeyen kişiye bağlı kaynak hakkı ayrıca hak sahibinin ölümü ile de sona erer.⁽³⁷⁴⁾

1. Kaynak Hakkının Kurulması

a) Resmi Senet İle: Kaynak hakkı tesisi için tarafların tapu müdürlüğünde düzenlenecek resmi senedi imzalamaları gerekir. Ayrıca; bu resmi senette, kaynaktan yararlanmanın nasıl ve ne zamanlar olacağı bu hakkın süresi ve diğer esaslı unsurlarının gösterilmesi gerekir. Kaynak hakkı suyun bir yerden diğer bir yere akıtılması şeklinde kuruluyorsa suyun nereden akıtılacağına bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanması ve paftaya tersimi (işlenmesi) gerekir.⁽³⁷⁵⁾

b) Mahkeme Kararı İle: TMK'nın 761. maddesine göre; bir kimse kendi evine veya arazisine veya işletmesine gerekli olan suyu temin edemiyorsa veya temin etmesi için çok büyük çalışma ve aşırı masraf yapması gerekiyorsa, mahkemeye başvurarak komşusunun (veya komşusu olmasa dahi yakında kaynağı bulunan bir kimsenin) ihtiyacı olmayan (veya ihtiyacından fazla olan) suyu kendisine bırakmasını talep edebilir. Bu taktirde, kesinleşmiş mahkeme kararı getirilirse kaynak hakkı tapuya tescil edilir.⁽³⁷⁶⁾

(373) M. Kemal Oğuzman, Eşya Hukuku, Filiz kitapevi, s.700

(374) M. Kemal Oğuzman, s.700

(375) DÖRTGÖZ, a.g.e. sf.220

(376) DÖRTGÖZ, a.g.e. sf.221

2. Kaynak Hakkının Tescili

TST'nin 30. maddesi uyarınca kaynak hakları, tapu kütüğü sayfasının irtifak hakları sütununa tescil edilir.

Şahsi Kaynak Hakkına Örnek: M:Kaynak hakkı, memba suyu olarak kullanılmak üzere 10 yıllığına ... Suları AŞ'ye aittir. Tarih-yevmiye.

Arzi Kaynak Hakkına Örnek: Yükümlü Parsele:

M:Bu parseldeki kaynaktan su alma hakkı 101 ada 10 numaralı parselde aittir. Tarih-yev.

Yararlanan parselde:

H: Bu parselin 101 ada 11 numaralı parseldeki kaynaktan su alma hakkı vardır. Tarih-yev.

Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 20-e pozisyonu uyarınca devir için ödenen bedel üzerinden harç tahsil edilir. Döner Sermayesi İşletmesi Müdürlüğüne belirlenen tarife göre de ücret tahsil edilir.

III. KAMU HUKUKU KISITLAMALARI

Kamu hukuku kısıtlamaları, taraflar arasında yapılan bir anlaşma ile bertaraf edilemezken, özel hukuk kısıtlamaları resmi senet ve tapuya tescille herkese karşı hüküm ifade etmek üzere kaldırılabilir veya değiştirilebilir. Bu şekildeki tescillerin tapu kütüğünün ilgili sütununa yazılacağı kabul edilmektedir. Kamu hukukundan doğan kısıtlamalar özel kanunlardan ve TMK'dan doğmaktadır.⁽³⁷⁷⁾

Kamu hukukundan doğan bu sınırlamaların değiştirilmesi veya kaldırılması mümkün değildir.

A. Özel Kanunlardan Doğan Kısıtlamalar

İmar Kanunu, İskan Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. Bahsi geçen kanunlarda konuyla ilgili olarak;

- **07.11.1985 tarihli ve 1477 sayılı Genelge (3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikler Hk.);** Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen veya il idare kurulu kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro

(377) Bilge Öztan, s.748

idaresine gönderilerek, kayıtlarında “İmar Düzenlemesine” alındığının belirtilmesi istenir. Tapu müdürlüğünce, talep yevmiye defterine kaydedildikten sonra düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “imar düzenlenmesine alınmıştır.....tarih yevmiye” şeklinde gerekli belirtme yapılması gerekir.İmar düzenlemesine alınan ve beyanlar hanesine imar düzenlemesine alındığına dair belirtme yapılan parsellerin her türlü ifraz ve tevhitlerine ilgili idarece izin verilmez.

-08.12.1995 tarihli ve 1995/13 sayılı Kamulaştırma Şerhleri Hk. Genelge; 2942 Sayılı Kanunun 31/b maddesine göre verilecek şerhler temlik hakkını yasaklayan şerhlerden olması nedeniyle şerhler sütununa, aynı kanunun 7. maddesine göre verilecek şerhlerin ise tedavülü önlenemediğinden eskiden olduğu gibi, 1467 sayılı genelge doğrultusunda beyanlar hanesine yazılması gerekmektedir.

-01.06.2010 tarihli ve 2010/10 sayılı Genelge (2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu); 2863 sayılı Kanunun “Devir Yasağı” başlıklı 13. maddesince Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlara ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ve doğal sit alanı ile bunlara ait koruma sınırları dahilindeki taşınmazlar, konusuna göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, hibe edilemez hükmünü getirdiğinden **Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve doğal sit alanı ile bunlara ait korunma sınırları içerisinde kalan taşınmazların herhangi bir nedenle devri talep edildiğinde mutlaka ilgili bakanlığın izninin olup olmadığının aranması gerekir.** Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dışında kalan **gerçek veya tüzel kişiler** adına kayıtlı korunması gerekli kültür varlığı olarak saptanan taşınmaz malların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi **yasaklanmamıştır.**Bu nedenle, bu taşınmazların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi talepleri düzenlenecek resmi senette taşınmazın “**korunması gerekli kültür varlığı, tabiat varlığı ve doğal sit alanı**” olduğu belirtilmek suretiyle karşılanmalıdır.

TMK’da kısıtlamalara ilişkin olarak, şu hükümler gösterilebilir:

- Kazı ve inşaat yapılırken uyulması gereken yükümlülükler,
- Araziye dikilecek bitkiler hususunda uyulması gereken yükümlülükler,
- Sınırlıklar(duvar, parmaklık, çit),
- Toprağın iyileştirilmesi (ıslahı), toprağın iyileştirilmesi birden ziyade taşınmaz malikinin katılmasıyla mümkünse, arazilerin yarısından fazlasına sahip olan malikin ve maliklerin sayıca 2/3’ünün aldığı karara, diğer malikler uymak zorundadır. Alınan bu kararların tapuya şerhi mümkündür.
- Kaynakların kamulaştırılması(istimlak); Türk Medeni Kanunu bir su kaynağının kamulaştırılmasını, Kamulaştırma Kanunu hükümlerine bağlı kılmıştır.⁽³⁷⁸⁾

IV. ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGELERİ

A. Askeri Yasak Bölgeler

Kanuna göre; birinci derece kara askeri yasak bölgeleri; yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin, çevre duvarı, tel örgü veya benzeri engel veya işaretlerle belirlenen dış sınırlarının en az yüz, en fazla dört yüz metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle meydana gelen alanlar ile kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda otuz ila altı yüz metre derinlikteki sahalarda tesis edilir. Kanunun 8. maddesine göre; ikinci derece kara askeri yasak bölgeleri; birinci derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde veya yurt savunması bakımından gerekli görülen diğer bölgelerde tesis edilir. Birinci derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde tesis edilecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları; birinci derece kara askeri yasak bölgeleri sınırlarından başlamak üzere beş kilometreye kadar uzaktan seçilen noktalardan geçirilen hat ile belirtilir. Bu hat, bölge içindeki savunma tesislerini kara gözetlemesine karşı gizleyen sırtlar ve arazi örtüleri varsa bu sırtların en yüksek noktalarından geçirilir ve görüşe engel örtüleri içine alacak şekilde tespit edilir. Savunma ihtiyacı ve bölgenin özelliklerinin zorunlu kıldığı hallerde bu mesafe on kilometreye kadar uzatılabilir.⁽³⁷⁹⁾

Yine Kanunun 2. maddesine göre; Genelkurmay Başkanlığının göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile askeri yasak bölgeler kurulabilir veya kaldırılabilir.

Kanunun 7. maddesine göre; **birinci derece kara askeri yasak bölgeleri içindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır.** Bölgeye buradaki görevlilerle, yetkili komutanlığın izin verdiği T.C. uyruğundaki diğer görevlilerden başkası giremez ve oturamaz. Ancak; buradaki görevlilerin aile fertlerinin bölgeye girmelerine ve oturmalarına, vatandaşlarının bölgedeki su kaynaklarından faydalanmalarına, bölge içinde tespit edilecek yollardan geçiş yapılmasına, Yönetmelikte belirtilecek esaslara göre yetkili komutanlıkça izin verilebilir.

Kanunun 9. maddesine göre; ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde; Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Şu kadar ki, milli güvenliği sağlamak bakımından, gerekli görülecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde; bölgede oturanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir. **Yabancı gerçek ve tüzelkişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler.** Yabancılar a ait bölgedeki taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(379) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

TK'nın 03.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı kanunla değişik 35. maddesine göre;askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede TKGM'nin bağlı olduğu Bakanlığa verilecek olup, bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülecektir.

Bununla birlikte Kanunda belirtilen süre tamamlanıncaya kadar Genel Müdürlüğümüzün 2012/ 12 sayılı genelgesine göre; "... işleme konu taşınmazın 2565 sayılı yasa kapsamında yer alan Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ya da aynı kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik alanlarda kalıp kalmadığı Genelkurmay Başkanlığı'na yetkilendirilen komutanlıktan sorularak, verilecek cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

Kanunda belirtilen süre sonunda askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri gönderilip, tapu sicilinde ilgili değişiklikler yapıldıktan sonra işlemlere Tapu Kanunun 35. maddesi uyarınca yön verilecektir.

Yine, TK'nın 03.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı kanunla değişik 36. maddesi "18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır." hükmündedir.

Bahsi geçen kanun değişikliği Genel Müdürlüğümüzün 17.09.2012 tarih 2012/13 sayılı Genelgesine göre "36.maddenin yeni hükmü doğrultusunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan ilgi (b) genelge ile Ticaret Sicil Müdürlüklerince düzenlenen yetki belgelerine ilişkin esaslar yeniden düzenlemiş ve Ticaret Sicil Müdürlüğünce yapılacak inceleme sonucu, yabancı yatırımcıların şirketteki ortaklık oranlarının birlikte veya ayrı ayrı yüzde elli veya daha fazla oranda olduğu veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yabancı yatırımcıların şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulunduğu tespit edilen yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde;

“TK'nın 36. maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirkettir”; bu tespitin yapılamadığı yabancı sermayeli şirketler için ise, “TK'nın 36. maddesi kapsamı dışındaki yabancı sermayeli şirkettir” ibaresine yer verilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu nedenle;Yabancı sermayeli şirketlerin 36. madde kapsamındaki işlemlere yönelik taleplerinde,TK'nın 2. maddesi gereğince Ticaret Sicil Müdürlüklerince verilmiş yetki belgesinde, şirketin 36.madde kapsamında olup olmadığına ilişkin ibare esas alınması ve işlemlere bu doğrultuda yön verilmesi gerekmektedir. Buna göre:Söz konusu yetki belgesinde “36. madde kapsamında olduğu” belirtilen yabancı sermayeli şirketlerin 36.maddenin 5. fıkrasında sayılanlar hariç olmak üzere her türlü taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin taleplerinin “TK'nın 36. maddesi kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde karşılanması, “36. madde kapsamı dışında kaldığı” belirtilen yabancı sermayeli şirketler, kanun hükmü gereği yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebileceklerinden, bu şirketlerin taleplerinin ise yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu usulde karşılanması ancak TAKBİS üzerinde bu şirketin yabancı sermayeli olduğu hususunun mutlaka belirtilmesi gerekmektedir.

Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan TK'nın 36. maddesi kapsamındaki şirketlerin ve iştiraklerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin yönetmeliğin⁽³⁸⁰⁾ 5. maddesine göre; valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip üç iş günü içinde, taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 . maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

Yine, bahsi geçen Yönetmelik'in 6. maddesi gereğince de; taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, söz konusu bildirim müteakip üç iş günü içinde diğer başvuru belgelerinin birer suretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, otuz gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır. Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı

(380) 16.08.2012 tarihi Resmi Gazete

ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir. Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

TKGM'nin 04/10/2013 tarih ve 2013/14 sayılı Genelgesinde; “Bu nedenle, edinime konu herhangi bir taşınmaz malın mutabakat zaptının imzalandığı 5/5/2011 tarihinden sonra sorgulaması yapılmış ve olumlu cevap alınmış olması kaydıyla aynı ada / parseldeki yeni edinim taleplerinde bu doğrultuda yeni bir yazışma yapılmaksızın işlemlerin sonlandırılması,

Mutabakat zaptının imzalandığı tarihten önce sorgulaması yapılmış olanlarda ise söz konusu sorgulamaya ilişkin cevap yazısı örneklerinin eklenmesi suretiyle konunun yeniden ilgili Komutanlığa intikal ettirilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilmesi ve bundan sonraki taleplerde ise yeni alınan yazının işlemlere esas alınması, bu konuda tekrar yazışma yapılmaması gerektiği,” açıklanmıştır

B. Özel Güvenlik Bölgeleri

Özel güvenlik bölgeleri; yurt savunmasına veya yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan ve kısmen dahi tahripleri veya geçici bir zaman için faaliyetten alıkonmaları halinde milli güvenlik veya toplum hayatı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek kamu veya özel kuruluşlara ait; demir çelik fabrikaları, rafineriler, petrol, doğalgaz ve içme suyu boru hatları ile arıtma tesisleri, bu boru hatları üzerinde kurulu sabit tesisler ile sıvılaştırılmış doğalgaz tesisleri ve depoları, petrol kuyuları, büyük pompa istasyonları, silah ve askeri malzeme fabrika ve tesisleri, demiryolları, karayolları, önemli köprü, tünel ve geçitler, büyük liman ve hava meydanları, seyrüsefer yardımcı istasyonları ile radar istasyonları, telsiz, milli monitoring, telefon, otomatik bilgi işlem sistemleri, radyolink merkezleri, barajlar, önemli elektrik santralleri, trafo merkezleri, stratejik maden arıtma ve işletme fabrikaları gibi hayati önemi haiz tesisler ve Milli İstihbarat Teşkilatına ait bina ve tesislerin çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dörtyüz metreye kadar uzaktan veya meskun mahaller, komşu tesisler, şehirlerarası yol gibi nedenlerle tesis sınırı dışına çıkılması mümkün olmayan zorunlu hallerde, tesis, tesisler topluluğu veya kuruluşların sınırı üzerinden geçen noktaların birleştirilmesi ile kurulacak alanlardır.

Özel güvenlik bölgeleri, Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğini veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca kurulabilir veya kaldırılabilir.

Yönetmeliğin⁽³⁸¹⁾, Özel Güvenlik Bölgesindeki Taşınmaz Edinimi başlıklı 7. maddesinin “Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde, taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı komisyon tarafından beş gün içinde değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır. Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir. Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.” hükmü göz önünde bulundurulmadır.

V. DENİZ-GÖLDEN DOLDURULAN YERLER VE KIYI

Hukuk sistemimizde genel bir düzenleme olarak Türk Medeni Kanunu 708. maddesinde birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazilerin Devlete ait olacağını belirtmiştir. TK'nın 8-15. maddelerinde deniz, göl ve bataklıkların doldurulması ve kurutulmasına ilişkin hükümler yer almaktadır. Bahsi geçen Tapu Kanunu hükümlerinde; denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin alınmasının yanı sıra, izin alınacak yer belediye sınırları içinde ise belediyenin, belediye sınırları dışında ise duruma göre il ve ilçe idare kurullarının muvafakatının alınması gerektiği belirtilmiştir. İzinle doldurulan bu yerler tapu siciline geçirilir. 3 yıl boyunca herhangi bir özürlü bulunmaksızın doldurma işini bitirmeyenlerin bu yerlerden eli çektilir. Türk Medeni Kanun ve TK'nın yanı sıra bu tip durumlar hakkında 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre de işlem yapılması gerekmektedir.

Anayasamız kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olacağını belirtmiştir. Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliğine göre, kıyılarda özel mülkiyet olmadığından, tapuya tescilli taşınmaz mal da söz konusu değildir. Kıyıda, gerçek kişiler ile kamu ve özel hukuk tüzel kişilerinin tapulu malı var ise, bu tapu kayıtlarının terkin edilmesi gerekir.

3621 sayılı Kıyı Kanununda;

Kıyı Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

(381) 16.08.2012 tarihli R.G'de yayınlanan 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamındaki şirketlerin ve iştiraklerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin Yönetmelik

Kıyı Kenar Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

Sahil Şeridi: Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan olarak tanımlanmıştır.

Kanunda kıyılar ile ilgili **genel esaslar** aşağıdaki şekilde belirlenmiştir :

- 1- Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır,
- 2- Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.
- 3- Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- 4- Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur. Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla **50 metre** yaklaşabilir.

Doldurma ve kurutma; kamu yararının gerektirdiği durumlarda uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak yapılabilir. Doldurma ve kurutma işlemlerine tabi olarak elde edilmiş araziler, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, **özel mülkiyet konusu olamazlar.**

Kıyıda, uygulama imar planı kararı ile;

- a) İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, vb. kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacına yönelik alt yapı ve tesisler,
- b) Faaliyetlerinin özellikleri gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri ve su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri gibi, özelliği olan yapı ve tesisler yapılabilir.

Sahil şeridinde, yukarıda belirtilen şekilde yapılan yapıların bu niteliklerinin, **tapu kütüğünün beyanlar hanesine** işlenmesi zorunludur.

Harçlar Kanununun 2. maddesine göre, deniz, göl ve nehir kıyılarında izinli ve izinsiz

doldurma suretiyle iktisap edilen yerlerin tescilinden takdir edilecek değer üzerinden harç tahsil edilir.

VI. DALYAN VE VOLİ YERLERİ

Dalyan; deniz, göl ve ırmakların kıyılara yakın yerlerinde ağ ve kazıklarla oluşturulan, büyük balık avlama yeri iken,

Voli Yeri; deniz ve iç sularda su ürünleri istihsaline elverişli, sahile bitişik ve sınırları belli su sahalarını göstermektedir.

Hazinenin veya Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki dalyan, voli yerleri, göller, havuzlar vb. öncelikle o yerde kurulan, üyeleri beş yıldan az olmamak üzere üretim bölgesinde ikamet eden, münhasıran su ürünü üretim ve pazarlaması ile iştigal eden kooperatif, kooperatif birliği veya köy birliklerine kiraya verilebilir.

TMK'nın yürürlüğe girmesinden evvel sahipleri adına tapuya tescil edilmiş olan dalyan ve voli yerleri (Olağanüstü sebeplerin devam ettiği müddet içindeki inkıtarlar hariç olmak üzere) sahipleri tarafından bizzat veya kiraya verilmek suretiyle devamlı olarak 5 sene işletilmediği veya terk edildiği takdirde kamulaştırılır.

4722 sayılı Türk Medenî Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanuna göre;

Kültür varlıkları, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

Sit; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Doğal (Tabii) sit; jeolojik devirler air olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde yer altında veya su altında buluna korunması gerekli alanlardır.

TKGM'nin 2010/10 sayılı Genelgesinde; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun müdürlüklerimiz tarafından uygulamaya nasıl yön verileceği belirtilmiştir.

A. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Tespiti ve Tapuya Tescili

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, ilgili bakanlıkların koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılacağı hüküm altına alınmış olup, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 7. maddesi gereğince korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşünün alınarak yapılacağı hüküm altına alınmış olup, 08/08/2011 tarihli 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kanuna eklenen ek 4. madde ile de bu tür alanların tespitinde yeni düzenlemeler getirilerek, taşınır tabiat varlıkları hariç olmak üzere tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak 2863 Sayılı Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararların Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görev ve yetkisinde olduğu düzenlenmiştir. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler ilgili kurulların kararı ile tescil olunur. Tescil kararlarının ilanı, tebliği ve tapu kütüğüne işlenmesi ile ilgili hususlar yönetmelikle düzenlenir.

2863 sayılı Kanunun 7. maddesi ve 648 sayılı KHK ile eklene ek 4. madde ile yönetmelik hükümlerine göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Vakıflar Genel Müdürlüğünce tespit edilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve doğal sit alanlarının ilgili kurullarca tescil edilip ilan edilmesinden sonra mahalli mülki amirin bildirisi üzerine, bu taşınmaz malların tapu kütüğünün beyanlar hanesine konusuna göre **“Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır veya korunması gerekli taşınmaz tabiat varlığıdır / doğal sit alanıdır.”** şeklinde belirtme yapılacaktır. Aynı Kanunun 17 ve 18. maddeleri uyarınca, yetkili kurullarca gruplandırılmış olan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, hangi gruba girdiği taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilecektir.

B. Devir Yasağı

2863 sayılı Kanunun “Devir Yasağı” başlıklı 13. maddesi ile Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait koruma sınırları dahilindeki taşınmazlar, konusuna göre ilgili bakanlığın izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, hibe edilemez hükmünü getirdiğinden **Hazine veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait** olup korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma sınırları içerisinde kalan taşınmazların herhangi bir nedenle devri talep edildiğinde mutlaka ilgili bakanlığın **izninin** olup olmadığının aranması gerekir.

Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dışında kalan **gerçek veya tüzel kişiler** adına kayıtlı korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak saptanan taşınmaz malların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi **yasaklanmamıştır**.

Bu nedenle, bu taşınmazların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi talepleri düzenlenecek resmi senette taşınmazın “**korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı / doğal sit alanı**” olduğu belirtilmek suretiyle karşılanmalıdır.

C. İmar Kanunu Kapsamında Yapılacak İşlemlerde Koruma Bölge Kurullarında İzin Alınması

2863 sayılı Kanunun 7. maddesi gereğince tescil edilen parsellerde ve sit alanlarında imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan **cins tashihi gerektiren işlemler** (Yeni İnşaat, kısmi ve tamamen yıkım, restorasyon vb.) **ile yüzölçümü değiştiren** (yola terk, yoldan ihdas, ifraz ve tevhit vb.) işlemlerin ilgili kurullardan izin alınarak yapılması gerekmektedir

D. Kadastro Çalışma Sahasında “Koruma Alanları ve Sit Alanları”nda Uygulama ve Zilyetlik Esasları

2863 Sayılı Kanunun 11. maddesinin birinci fıkrasının 2. cümlesi 30.05.2007 tarih ve 26537 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **5663** sayılı Kanunun 1.maddesi ile değiştirilerek “**Ancak, kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca birinci grup olarak**

tescil ve ilan edilen kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlar zilyetlik yoluyla iktisap edilemez” hükmü getirilmiştir.

Bunun yanında, aynı Kanunun 2. maddesi ile 2863 sayılı Kanuna Geçici 7. madde ilave edilerek **“Kadastro devam eden taşınmazların sınırlandırma ve tespiti işleri ile devam eden davalarda da bu Kanunun 11. maddesinin birinci fıkrası hükmü uygulanır. Sınırlandırma ve tespitleri henüz askı ilanına alınmamış taşınmazların kadastro tutanakları kadastro komisyonuna intikal ettirmek suretiyle bu Kanunun 11 . maddesinin birinci fıkrasına uygun hale getirilir. 27/7/2004 tarihinden itibaren yapılan kadastro çalışmaları sonucu zilyetlik şartları olduğu halde sit alanlarında kalması nedeniyle Hazine adına tespit ve tescili yapılmış taşınmazlardan 1 ve 2. derece arkeolojik sit alanları dışında kalan sit alanlarındaki taşınmazların kadastro tutanaklarında zilyet veya hak sahibi olarak belirtilen kişilerin veya mirasçılarının, Kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde mahalli Maliye kuruluşlarına müracaatları halinde Maliye kuruluşunun talebi ile harca tâbi olmadan re’sen ilgilisi adına tescilleri yapılır.”** hükmü getirilmiş ve kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Buna göre; Kadastro çalışmalarına başlamadan önce, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili kurullarının görev alanında olan illeri gösterir listeye göre ilgili kurullarla yazışma yapılmak suretiyle çalışma alanı sınırı içerisinde, birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile **birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarında** taşınmaz bulunup bulunmadığı soru konusu edilip, bulunulması halinde, teknik mevzuatına uygun olarak üretilmiş harita üzerinde işaretlenerek gönderilmesi veya zeminde sınırlarının gösterilmesinin sağlanması istenilerek bu kurullarla koordineli çalışma yapılacaktır.

İlgili kurullarca belirlenecek ve teknik mevzuatına uygun olarak üretilmiş haritalar veya ilgili kurul görevlilerince zeminde gösterilen, birinci grup olarak tescil ve ilan edilen kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanlarındaki taşınmazlarda **3402 sayılı Kanunun 14. ve 17. maddelerine göre zilyetlik yoluyla tespit işlemi yapılmayacaktır.**

E. Mali Yönü “İstisnalar ve Muafiyetler”

Tapu kütüğüne “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır” kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz. Kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılınca veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz denilmekte olup, bu tür taşınmazlarda tapu ve kadastro işlemlerinin harç tahsil ettirilmeden karşılanması gerekmektedir.

ON YEDİNCİ BÖLÜM

ŞERHLER HANESİNE
KAYDEDİLEN HAKLAR

I. ÖNALIM (ŞUF'A) HAKKI

TMK 1009. maddesi

Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.

Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.

Paylı mülkiyete konu bir taşınmazın, hissedarlarından bir veya birkaçının hisselerinin tamamını veya bir kısmını üçüncü bir şahsa satmaları halinde diğer hissedarların gösterilen satış bedeli üzerinden cebren öncelikle satın alma hakkıdır. Yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan ön alım hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Sözleşmeden doğan ön alım hakkının tapu siciline şerhi gerekir.

Yasal önalım hakkının gayesi, paydaş olmayan üçüncü kişilerin paydaşlar arasına girmesine mâni olmak ve mümkün mertebe payların bir elde toplanmasını sağlamaktır. Şahsa değil, paya bağlı bir haktır. Paydaş olan kişi bu hakkı kullanabilir. Şuf'a hakkı kullanılınca müsterek malik payını, kanunî şuf'a hakkını kullanan diğer paydaşa temlik etme mükellefiyeti altına girmektedir. Bu sebeple de şuf'a hakkı taşınmaz mülkiyetinin bu anlamda bir nevi kısıtlılığını teşkil eder.⁽³⁸²⁾

Yasal önalım (Kanuni Şufa) hakkı, TMK'nın 732, 733 ve 734. maddelerinde düzenlenen, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamalarından biridir. Yasal önalım hakkı, paylı taşınmaz mülkiyetinde paydaşlardan birinin payını tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye satması halinde kullanılabilir hale gelen bir haktır. Hakkın amacı, paylı taşınmaz mülkiyetine üçüncü kişilerin girmesinin önlenmesidir.⁽³⁸³⁾

A. Kullanma Yasağı, Feragat ve Hak Düşürücü Süre

Önalım hakkı cebri arttırmayla yapılan satışlarda kullanılamamakla beraber bu haktan feragat edilebilmesi için de sözleşmenin resmî şekilde yapılmış ve tapu kütüğüne şerh edilmiş olması gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, satıştan önce veya sonra yapılabilir ve yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir.

(382) TKGM Hukuk Müşavirliği 2009/379 sayılı görüşü.

(383) Didem AKALP DEMİRTABAK, Yasal Önalım Hakkı, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010

TST 47/c,ç maddesi;

Alım (iştirâ), sözleşmeden doğan ön alım (şuf'a), satış vaadi, bağışlama vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme,... aranır.

Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.

Düzenlenen resmi senede istinaden, önalım hakkından feragat edildiği taşınmaz malın tapu kütüğünün irtifak hakları hanesine; “a-M: Şufa hakkından feragat tarih....yevmiye” şeklinde yazılır.

B. Kullanılması

Önalım hakkının kullanılabilmesi için alıcıya karşı dava açılması gerekir. Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.

C. Sözleşmeden doğan önalım hakkı

Taşınmazın bir başkasına satılması şartına bağlanmış bir alım hakkı niteliğindedir. Önalım hakkı sahibi, taşınmaz üçüncü bir şahsa satıldığında tek taraflı bir irade beyanıyla, aynı satış koşulları ile taşınmazı öncelikle satın alma hakkına sahip olur. Alım hakkı gibi önalım hakkı da yenilik doğurucu bir haktır.⁽³⁸⁴⁾

TST'nin 47/ç maddesi, “Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiralari için yazılı sözleşme aranır.” hükmündedir.

Önalım sözleşmesinin geçerliliği için, gerialım ve alım sözleşmelerinden farklı olarak sadece adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir.(TBK md. 237)

TBK'nın 240. maddesinde; “Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hallerinde kullanılabilir.” hükmü uyarınca önalım hakkının sadece satış veya satışa eşdeğer işlemlere özgülenmiş olduğu, bunun dışında başkaca işlemlerde kullanılamayacağı öngörülmüştür.

TMK'nın 735.maddesinde; Tapuya şerh edilen sözleşmeden doğan önalım hakkının, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabileceği, şayet kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşulların esas alınacağı belirtilmiş olup, şerhin etkisinin her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl

(384) Bkz.YHGK. 14.02.1994 (YKD.1994. 861 sy.6)

geçmekle sona ereceği hüküm altına alınmıştır.

Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerh edilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya, aksi takdirde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve herhalde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.”(TBK md. 242) Bu sebeple satış akdi yapılmış olmasına rağmen henüz tescil işlemi yapılmamış ise, önalım hakkı taşınmazın o an ki malikine karşı kullanılabilir.

Tapu kütüğüne şerh edilmiş olan önalım hakkı, eşyaya bağlı bir borç yarattığından dava tarihindeki her taşınmaz malikine karşı kullanılabilir. Ancak şerhin ayni etkisi, en çok on yıl devam eder.⁽³⁸⁵⁾ En fazla on yıl etkisi bulunan sözleşme süresinin sonunda yeni sözleşme yapılabilmesi her zaman için mümkündür.

Önalım hakkı; TMK md. 734/1 e göre; alıcıya karşı dava açılarak kullanılır. Bu dava taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görülür.⁽³⁸⁶⁾

Önalım hakkının kullanılmasından sonra, malik borcunu yerine getirmemiş ise önalım hakkı sahibi hak düşürücü süre içinde, hakimın belirleyeceği sürede satış bedelini mahkeme veznesine yatırmak suretiyle TMK’da öngörülen cebri tescil davasıyla mahkemeden taşınmazın mülkiyetinin kendisine aidiyetine karar verilmesini isteme hakkına sahip olur. Hakimın kararı ile taşınmazın mülkiyeti önalım hakkı sahibine geçer. Önalım hakkının infazına ilişkin kararlar bir süre aşımına tabi değildir.⁽³⁸⁷⁾

Hak sahibince sözleşmeden doğan şufa hakkının terkin, hakkın tapu siciline şerh verilmesinden itibaren her zaman mümkün olabileceği gibi, TST’nin 69/3-4. maddeleri; “Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerhedilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır.

Bir aynî hakkın veya şerhedilmiş kişisel hakkın diğer sebeplere dayalı olarak sona ermesiyle kayıt hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkin isteyebilir. Müdürlük, bu istemi yerine getirirse her ilgili, bu işlemin kendisine tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkinine karşı dava açabilir.” hükmündedir.

Mali yönü; Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin

Sözleşmeden doğan önalım hakkının şerhinde, 9 nolu pozisyonu gereğince sicile tescil edilen veya kayıtlı değer üzerinden; şufa ilamının infazında, 13/b pozisyonu gereğince, ön

(385) Bkz. Ş. ERTAŞ Eşya Hukuku. Sh. 374.

(386) YİBK.10.03.1944 , 14/18

(387) YİBK. 11.02.1959, 10/12

alım hakkı sahibi tarafından ilama müsteniden iktisabında, kayıtlı değer üzerinden; şerhin terkinde, 14 nolu pozisyonu gereğince, (her yıl değişen) maktu, ayrıca, işlem için (her yıl yeniden belirlenen) döner sermaye ücreti tahsil edilir.

II. ALIM (İŞTİRA) HAKKI

Hak sahibine tek taraflı beyanla bir taşınmazın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran bir haktır.⁽³⁸⁸⁾

TMK'nın 736. maddesi; alım hakkının tapu kütüğüne şerh verilebileceğini, şerhte belirtilen süre içinde her malike karşı ileri sürülebileceğini ve şerhin etkisi bakımından, her durumda şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona ereceğini ifade etmektedir.

TST'nin 69. maddesinde, "*Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerh edilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır.*" denilmektedir.

TBK'nın 237. maddesinde; alım sözleşmelerinin geçerliliğinin resmi şekilde yapılmasına bağlı olduğu ifade edilmiş olup; TST'nin 47. maddesinde ise, alım sözleşmesinin geçerliğine ilişkin olarak, sözleşmenin noterlerce düzenlenmiş olması gerektiği ifade edilerek resmi şeklin ne olması gerektiği hükme bağlanmıştır.

Bu anlamda alım hakkı ile ilgili şunlar söylenebilir;

- *Noterlerce düzenlenmesi gereken resmi şekil şartına sahip bir sözleşmedir.*
- *Şerhte belirtilen süre ya da her halde 10 yıl geçmekle sona erer.*
- *Süresi içinde lehtarı tarafından bütün maliklere karşı ileri sürülebilir.*
- *Sürenin dolması durumunda, taşınmaz malikinin talebiyle de terkin istenebilir.*
- *Alım hakkının lehtarı tarafından muhatabına karşı ileri sürülmesiyle her iki taraf arasında bir satış ilişkisi doğurur.*

Mali yönü

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin (9) nolu pozisyonu gereğince, hakkı iktisap edenden kayıtlı değer üzerinden tapu harcı tahsil ettirilir. Alım hakkı, satış işlemi esnasında resmi senet düzenlenerek tesis edilmişse, Damga Vergisi Kanununun eki (1) sayılı tablonun 1/A maddesi gereği damga vergisi tahsil ettirilir. Sözleşme noterde düzenlenmiş ve damga

(388) M.K., Oğuzman, Ö., Seliçi, S. Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, 14. Bası, s.432

vergesi tahsil edilmiş ise Müdürlükçe damga vergisi yeniden tahsil edilmez.

İşlem için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Hakkın terkininde ise aynı tarifenin (14) nolu pozisyonu gereğince maktu terkin harcı tahsil ettirilir.

III. GERİ ALIM (VEFA) HAKKI

- *Noterde düzenlenen resmi şekle tabidir.*
- *En çok 10 yıl için tesis edilir.*

Geri alım hakkı, taşınmaz mal malikinin bir kişiye malını satması durumunda, sattığı taşınmazını ondan geri alma hakkını tanıyan bir hak olup, tesisi resmi şekle tabi sözleşmelerdendir. Bu hak sayesinde eğer bir kişi paraya ihtiyacı olduğu için taşınmazını başkasına satarsa, durumu iyileşince taşınmazın bedelini ödeyerek geri alabilme imkanına kavuşabilir.

Geri alım hakkı satış işlemi sırasında ya da satış işleminden sonra noterden düzenlenen sözleşme ile en çok 10 yıl için tesis edilebilir. Noterce düzenlenmiş sözleşmenin tapuya ibrazı halinde malikin, sözleşmede yetki verilmişse geri alım hakkı lehtarının talebi ile tapu kütüğüne şerh edilir. Geri alım hakkı kullanılınca karşı taraf taşınmazın mülkiyetini devretme borcu altına girer. Geri alım hakkı sahibi ise geri alım sözleşmesinde kararlaştırılan bedeli taşınmazı satın alan taşınmaz malikine karşı ödeme borcu altına girmiş olur.

Geri alım hakkı, yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki haklarını ve tasarruf yetkilerini kullanmasına engel değildir.

TMK'nın 1009. maddesi, *“Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.*

Bunlar şerhilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.” hükmündedir.

Gerialım hakkının tapu kütüğüne şerh edilmesi durumunda taşınmaz başka kişilere satılmış olsa dahi onlara karşı da bu hak kullanılabilmekte ve taşınmaz geri alınabilmektedir.

Bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesi halinde, şerhte belirtilen süre içinde kullanılması gerekmekte olup, her halde şerh tarihinden itibaren 10 yıl geçtikten sonra etkisini kaybeder. (TMK md. 736) Tapuya şerh edilmiş geri alım hakkı, şerh süresi içinde her malike karşı ileri sürülebilir.⁽³⁸⁹⁾

(389) Ş.ERTAŞ-Eşya Hukuku-sh:371.

TST'nin 47. maddesine göre; kişisel haklardan sayılan geri alım hakkının tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için; satışla birlikte tesis edilen geri alım hakkında resmi senet, satış işleminden ayrı olarak tesis edildiği takdirde ise noterce düzenlenmiş sözleşme gerekmektedir.

Tapu kütüğünün şerhler hanesine şu şekilde şerh edilir:

"...lehine ... süreyle ve...lira bedelle geri alım hakkı vardır...tarih....yevmiye."

Tapu sicilinden terkinin; tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır. (TST md. 69)

Mali yönü

Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 9 nolu pozisyonu gereğince, geri alım hakkının tapu siciline şerhinde sözleşmede kayıtlı değer üzerinden harç tahsil ettirilir. Geri alım hakkı, satış işlemi esnasında resmi senet düzenlenerek tesis edilmişse, Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun 1/A maddesi gereği damga vergisi tahsil ettirilir. Sözleşme noterde düzenlenmiş ise damga vergisi tahsil ettirilmez.

Ayrıca, işlem için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Terkinin için ise Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 14 nolu pozisyonuna göre her yıl yeniden belirlenen maktu terkin harcı tahsil ettirilir.

IV. AİLE YURDU KURULMASI

TMK md. 386

Konutlar, tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazlar, eklentileriyle birlikte aile yurdu haline getirilebilir.

Türk Medeni Kanunu nun 386. maddesi; konutların, tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazların, eklentileriyle birlikte aile yurdu hâline getirilebileceğini hükme bağlamıştır.

TMK'nın 387. maddesine göre; aile yurdu hâline getirilecek taşınmazların büyüklüğü, üzerindeki rehin haklarına ve malikin diğer mallarına bakılmaksızın, bir ailenin normal geçimine ve barınmasına yetecek ölçüden fazla olamaz. Mahkemece haklı sebeplere dayanılarak geçici bir istisna kabul edilmiş olmadıkça malikin taşınmazı veya üzerindeki tesisi kendisinin işletmesi ya da konutta oturması zorunludur.

Tapu kütüğüne şerh verilmesi ve tasarruf hakkının sınırlandırılmasına ilişkin olarak TMK'nın 389. maddesine göre; aile yurdu hâline getirilecek taşınmazda yurt olabilmesi için gerekli koşullar bulunur ve yurdun kurulmasına üçüncü kişiler itiraz etmez veya itirazın haksız olduğu anlaşılırsa, mahkeme kuruluşu izin verir

Tapu kütüğüne şerh verilmesi ve tasarruf hakkının sınırlandırılmasına ilişkin olarak TMK'nın

390. maddesine göre; bir taşınmazın aile yurdu hâline getirilmesi, ancak izne ilişkin mahkeme kararının o taşınmazın tapu kütüğüne şerh verilmesiyle mümkün olur; bu husus mahkemece ilân edilir. Aynı Kanunun 391. maddesi; aile yurdu haline getirilen taşınmazların devredilemeyeceğini, rehnedilemeyeceğini ve kiraya verilemeyeceğini hükme bağlamıştır. Ayrıca aynı maddede, aile yurdu tesis edilen taşınmazlar ve eklentilerinin tasarrufunun kısıtlanması noktasında; cebri icra yoluna başvurulamayacağı da sayılarak, daha da güçlendirilmiştir. Bu durumun tek istisnası olarak mahkeme eliyle yönetim hali sayılmıştır.

Taraflardan birinin kesinleşmiş mahkeme kararını ibraz ederek infazını talep etmesi üzerine ilgili tapu kayıtlarının şerhler hanesine “*Aile yurdu tesis edilmiştir...tarih...yev.*” şeklinde yazılır.

A. Kan Hısımlarının Aile Yurduna Alınması Ve Sona Ermesi

392. maddesinde; malikin, yoksulluğu sebebiyle aile yurduna alınmaya muhtaç bulunan ve kabullerine engel olacak durumları olmayan üstsoyunu, altsoyunu ve kardeşlerini yurda kabul etmesine mahkemece karar verilebileceği öngörülmüştür.

394. maddesine göre; malikin ölümünden sonra aile yurdunun devam edebilmesi, taşınmazın mirasçılara yurt olarak geçmesine ilişkin bir ölüme bağlı tasarrufun yapılmış olmasına bağlıdır. Böyle bir tasarruf yoksa, malik ölünce tapu kütüğündeki yurda ilişkin şerh silinir.

395. maddesine göre; malik sağlığında yurda son verebilir. Bunun için malik, tapu kütüğündeki kaydı sildirmek üzere bir dilekçeyle mahkemeye başvurur; bu istem mahkemece ilân olunur. İlân tarihinden başlayarak iki ay içinde bir itiraz yapılmaz veya yapılan itirazın haksızlığı anlaşılırsa, mahkeme kütükteki kaydın silinmesine izin verir.

Taraflardan birinin aile yurdunun sona ermesine (terkinine) ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararını ibraz ederek infazını istemesi üzerine veya malikin ölümü veraset belgesi ile belgelendirilerek mirasçılardan tamamının talebine istinaden terkin edilir.

TST'nin 49. maddesinde ise aile yurdu tesisi tasarruf hakkını yasaklayan şerhlerden sayılmıştır. Aile yurdunun tapu kütüğüne şerhi için ise mahkeme kararı veya yazısı aranacağı hükme bağlamıştır.

B. Mali Yönü

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (9) nolu pozisyonu uyarınca emlak beyan değeri üzerinden harç tahsil ettirilir.

Ayrıca, işlem için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Terkininde aynı tarifenin (14) pozisyonu gereğince maktu terkin harcı tahsil ettirilir.

V. SATIŞ VAADI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir taşınmazın satım sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren bir ön sözleşmedir. Taraflar düzenledikleri ön sözleşme ile ana sözleşmenin akdedilmesini hüküm altına almaktadırlar. Burada ön sözleşme ile asıl sözleşme birbirlerinden ayrılmaktadırlar. Örneğin, (A) bir taşınmazın satışı için ilerde kendisiyle satış sözleşmesi yapmayı (B) ye karşı borçlanmış ise, bu durumda ileride yapılacak satış sözleşmesi asıl sözleşmeyi, bu sözleşmenin ileride yapılmasına dair mevcut sözleşme ise ön sözleşmeyi oluşturur. Ön sözleşmenin akdedilmesi ile taraflardan biri yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde diğer tarafın ifayı talep hakkı doğmaktadır.

TBK'nın 237. maddesine göre satış vaadi sözleşmesinin bağlayıcı olabilmesi için resmi şekil şartına uygun olarak düzenlenmiş olması gerekmektedir. Aynı Kanunun 29/2. maddesi gereğince de kanunlarda öngörülen istisnalar dışında ön sözleşmenin geçerliliği ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır. Ayrıca NK'nın 60/3. ve 89. maddelerine göre taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterde düzenlenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Noterde düzenlenen ön sözleşmede taraflardan biri veya her ikisi de gelecekte borç doğuran bir sözleşmeyi diğer bir deyişle ana sözleşmeyi yapmayı üzerlerine almış olurlar. TK'nın 26. maddesinde; noterler vasıtasıyla düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, taraflardan birinin talep etmesi ile taşınmaz siciline şerh edilebilmektedir. Tapu kütüğüne verilen bu şerhin üzerinden beş yıl geçtikten sonra satışının yapılmaması veya irtifak hakkı tesisi ile tapuya tescilinin yapılmaması halinde ilgili şerhin tapu müdürü veya tapu görevlileri tarafından re'sen terkin edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

TMK'nın 1009. maddesi, "Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.

Bunlar şerhilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.",

TST'nin 47/c maddesi, "Alım, taşınmaz satış vaadi,bağışlama vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme,...aranır." hükmündedir.

Satış vaadi sözleşmesi nispi bir hak olduğundan ilgisine kişisel hak sağlamaktadır. Şahsi hak, aynı haklarda olduğu gibi, hak sahibinin bir mal üzerinde doğrudan doğruya haiz olduğu bir yetki değil, bir şeyin verilmesini, yapılmasını veya yapılmamasını yani belirli bir hareket tarzını bir veya birkaç şahıstan isteme hususundaki haktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan hak, kişisel bir hak olduğu için aynı haklardaki gibi herkese karşı ileri sürülebilme imkanı bulunmayıp, yalnızca tarafların birbirlerine karşı ileri sürmeleri

mümkündür. Taşınmaz satış sözleşmesinden doğan haklar kişisel nitelikli haklar olmakla birlikte, ilgili olduğu taşınmazın tapu siciline şerh edildikten sonra aynı hak tesisi de yapabilecek bir kişisel hak türü olduğunu kabul edenler de bulunmakla birlikte satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhi halinde, kişisel hakkı güçlendirici ve üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir bir etkisi doğmaktadır. Taraflar arasında düzenlenmiş olan satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesini sözleşme taraflarından herhangi biri talep edebilir. Sözleşme noterde usulüne uygun olarak düzenlendiği takdirde tapu kütüğüne şerh edilmese dahi geçerli olacaktır. Ancak bu durumda satış vaadi sözleşmesi ile kendisine taşınmazın satılacağı taahhüt edilen taraf tapu kütüğündeki kayıtlara dayanarak işlem yapan üçüncü kişilere karşı herhangi bir hak iddiasında bulunamaz.

A. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Şartları

Öncelikle sözleşmenin alacaklı ve borçlu olmak üzere iki tarafının bulunması gereklidir. Yine tarafların ehil olmaları (buradaki ehliyet her iki tarafta borç altına girdiğinden medeni hakları kullanma ehliyetidir) ve iradelerini serbestçe beyan etmeleri şartı vardır.

TBK'nın 1. maddesi; *"Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur."* hükmüne göre, sözleşmenin kuruluşu tarafların karşılıklı ve birbirine uygun surette iradelerini açıklamalarına bağlıdır. Yargıtay birçok kararında bu konuya açıklık getirmiş olup, iki tarafı ve iki tarafın aynı hukuki sonucun doğmasına yönelmiş iradelerini kapsamayan hallerde satış vaadi sözleşmesinden söz edilemeyeceğini gayet açık ve seçik olarak belirtmektedir.

Yine, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi esaslı unsurları kapsamalıdır. Bunun anlamı kurulması vaad olunan esas sözleşmenin temel unsurlarını kapsaması gerektiğidir. Asıl sözleşmede temel edim, satılacak taşınmaz ile bunun bedelidir.

Hem paylı mülkiyette hem de elbirliği mülkiyetinde payın satışının vaadi geçerlidir. Ancak elbirliği mülkiyetinde sözleşmenin yerine getirilmesi, elbirliği halinin sona ermesinden sonra mümkündür. Paylı mülkiyete konu taşınmaz payları için düzenlenen sözleşmeler geçerlidir ve bu sözleşmelere istinaden taşınmazın satışı talep edilebilirken, elbirliği mülkiyetinde durum farklı olup, taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet kurulmadıkça satış vaadi sözleşmesinin yerine getirilmesi mümkün değildir.⁽³⁹⁰⁾

Muris adına kayıtlı taşınmazın mirasçılar adına intikali yapılmadan mirasçılardan biri tarafından payının satış vaadine konu edilmesi halinde, vaad eden taşınmazda tescilsiz iktisap

(390) Bkz. 14. HD. 08. 11. 1983, (YKD. 1984, 424, SY. 3)

nedeniyle malik olduğundan satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi mümkündür⁽³⁹¹⁾.

İfrazen taşınmaz pay satış vaadi de geçerlidir. Ancak bunun ifasına imar mevzuatı aykırı olmamalıdır.⁽³⁹²⁾ Ayrıca bu konuda TKGM-Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 1995/1266 sayılı talimatı da bulunmaktadır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi ile İmar Kanununun 42.maddesinde belirtilen hisseli satışa engel durumun dikkate alınması gerekmektedir⁽³⁹³⁾.

Taşınmazın yüzölçümü üzerinden düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerh verilmesi , satış vaadi sözleşmesine konu olan kısmın krokisinin mevcut olması ve İmar Kanununun 16. maddesi gereğince krokide belirtildiği şekilde ifraz edilmesinin mümkün olduğuna dair il idare kurulu veya encümen kararının ibraz edilmesi gerekmektedir.⁽³⁹⁴⁾

Malik birden fazla kişi ile ayrı ayrı satış vaadi sözleşmesi yapmış ise, hangi sözleşme daha önce yapılmış ise ona, diğerlerine göre öncelik tanınmaktadır.⁽³⁹⁵⁾

Önceki tarihli satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmemiş fakat sonraki tarihli olan satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmiş ise, önceki tarihli olan satış vaadi sözleşmesinin TMK md. 1009 /2 karşısında, bir önceliği olamaz. Çünkü taşınmazlarda şahsi bir hakkın sonraki tarihli hak sahibine karşı ileri sürülebilmesi için tapuya şerh edilmiş olması gerekir.⁽³⁹⁶⁾

Vaadin yerine getirilmesi halinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de sona erer. Satış vaadi sözleşmesine göre vaad edilen taşınmaz bedelini ödeyerek, vaad eden ise sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetini vaad edilene devrederek edimlerini ifa etmiş olurlar.

Yine, sözleşmenin feshi de satış vaadini sona erdiren sebeplerden olmakla beraber, aksine bir hüküm yoksa sözleşmelerin düzenlenmesi, tadili ve iptali de aynı şekilde yapılacağından, sözleşmelerin feshine ilişkin tek taraflı olarak yapılan ihbarnamelere istinaden gerek tapu kütüğüne şerh edilmiş satış vaadi şerhleri terkin edilemeyeceği gibi, tek taraflı fesih ihbarnameleri; şerh edilmiş satış vaadi sözleşmelerini ve henüz tapu kütüğüne şerh edilmemiş sözleşmeleri geçersiz kılmayacak, dolayısıyla şerh edilmemiş sözleşmenin de tapu kütüğüne şerhine engel olmayacaktır.

(391) TKGM, 12/12/2000 tarih ve T356801/5202 sayılı yazısı.

(392) Bkz. 14. HD. 23. 12. 1993, (YKD. 1995, 766, SY. 5)

(393) TKGM, 1997/12 sayılı Genelge

(394) TKGM 31/03/1995 tarih 168/87-1266 sayılı yazısı

(395) Bkz. 14. HD. 15. 02. 1987, (YKD. 1988, 963, SY. 7)

(396) Ş.ERTAŞ-Eşya Hukuku

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri TK'nın 26. ve TMK'nın 1009. maddelerine göre tapuya şerh edilebilir. TST'nin 47/c maddesine göre; satış vadinin şerhi için noterce düzenlenen sözleşme aranarak, taraflardan birinin talebine istinaden vaade konu taşınmazın tapu kütüğünün şerhler hanesine ".....*lehine satış vaadi.....tarih ...yevmiye*" şeklinde şerh verilir. Bu şerhin diğer şahsi hakların şerhinden farklı olarak, sözleşmede özel bir yetki aranmadan, taşınmaz satış vaadi alacaklısı tarafından tek taraflı beyanla da yapılabilmesidir. TK. md. 26'de şerh süresi beş yıl olup, şerh edilmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, o taşınmaz üzerinde sonradan hak edinmiş kişilere, hatta daha önce yapıp da tapuya şerh edilmemiş satış vaadi alacaklılarına karşı da ileri sürülebilir ve tapuya şerh edilmiş satış vaadi sözleşmesinden sonra, tapu siciline konulmuş takyitlerin, örneğin haciz şerhi, hiç biri satış vaadi alacaklısına karşı ileri sürülemez.⁽³⁹⁷⁾

Tapu siciline şerh edilmesinden itibaren anılan taşınmazın satışı beş yıl içinde yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse malikin istemi ve terkin harcının yatırılması koşuluyla şerh terkin edilebilir. Şerhin terkin edilmesi halinde TMK'nın 1019. maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Satış Vaadi Sözleşmeleri şerh edildikten sonra, şerhin süresi dolmadan, terkin harcı tahsil edilmek kaydı ile şerh lehtarı tarafından talep etmesi halinde şerh terkin edilebilir.⁽³⁹⁸⁾

Taşınmaz satış vaa­dinde bulunabilmek için malik olmak şart değildir. Ancak vadin tapu siciline şerhi için taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının doğmuş olması gerekir. Sözleşmeden doğan hakkın, üçüncü kişiye devir ve temlik mümkün­dür. Sözleşmenin şerh edilebilmesi için taşınmaz malın vaad eden adına tescilli olması gerekir.

B. Mali yönü

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 12 nolu pozisyonu uyarınca; satış vaadi sözleşmeleriyle, irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşme yazılı bedel üzerinden (Bu bedel, sözleşmeye konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin 2 katından çok olamaz), bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden harç tahsil ettirilir.

Ayrıca, işlem için her yıl değişen döner sermaye ücreti tahsil edilir

(397) SURLU Handan M., Gayrimenkul Satış Vaadi.s.142

(398) TKGM 2009/6 sy. Genelgesi

VI. BAĞIŞLAMA VAADI

Bağışlama vaadi; TBK'nın 288. maddesinde "*Bağışlama Sözü Verme*" olarak ifade edilmiştir.

Genel olarak bağışlama vaadinin geçerli olması yazılı şekil şartına bağlanmışken, bir taşınmaz veya taşınmaz üzerindeki aynı bir hakka ilişkin bağışlama vaadinin geçerliliği ise resmi şekil şartına bağlanmıştır.

TBK'de ifade edilen resmi şekil şartını, TST'nin 47/c maddesi; bağışlama vaadi sözleşmesinin serhinde; noterlerce düzenlenmiş sözleşmeyi aramakla resmi şekli belirlemiştir.

Mali yönü

Harçlar Kanununun 58. maddesi kapsamında kanuna ekli (4) sayılı tarifenin (12) nolu pozisyonu uyarınca kayıtlı (beyan) değeri üzerinden harç tahsil ettirilir.

Ayrıca, işlem için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

VII. BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU

2464 sayılı Kanunun 90. maddesi, "*Yol harcamalarına katılma payı, bu hizmetin yapıldığı yollardan faydalanan, su tesisleri ile kanalizasyon harcamalarına katılma payları ise hizmetten faydalanma şekillerine göre...ilgili taşınmazların vergi değerleri toplamına oranlanarak dağıtılması suretiyle hesaplanıp tahakkuk ettirilir. Şu kadar ki, ibadet yerleri hakkında harcamalara katılma payı tahakkuku yapılmaz.*"

Aynı Kanunun 93 . maddesi ise, "*...Harcamalara katılma payına tabi taşınmazların listesi belediyelerde ilgili tapu dairelerine bildirilir. Bu taşınmazların satış, hibe ve trampaları halinde tapu dairesi payın tahsilini sağlamak üzere, belediyeyi haberdar eder ve pay ödenmedikçe intikal işlemi yapılmaz.*" hükmündedir.

Belediyenin katılım payını tahsil edememesi ilgili taşınmazın temlikini kısıtlayıcı nitelikte olduğundan, belediyenin bildirisi üzerine ilgili taşınmazın tapu kütüğünün şerhler hanesine "*2464 sayılı Kanuna göre belediyenin katılım payı alacağı...tarih ...yevmiye*" şeklinde gerekli şerhin yazılması gerekir.

2464 sayılı Kanun gereğince yapılacak belirtmenin (şerhin) tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılması gerektiğine ilişkin görüşler vardır. Ancak anılan belirtmenin (şerhin) temliki tasarrufları kısıtlayıcı olması nedeniyle tapu kütüğünün şerhler hanesine yapılması daha uygundur.

Maddedeki "*intikal*" terimi kanuni veya mansup mirasçılara intikali değil, temliken üçüncü kişiler adına tescili kapsamaktadır.

Katılım payının ödenmesi ve şerhin kaldırılmasından sonra temlike ilişkin tasarruf taleplerinin karşılanması gerekir.⁽³⁹⁹⁾

(399) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.407.

VIII. İHTİYATİ TEDBİR

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda “Geçici Hukuki Korumalar” başlığı altında düzenlenmiştir.

İhtiyati tedbirin şartları konusunda; mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebileceği ve aynı hükmün, şartların uygun düşmesi durumunda çekişmesiz yargı işlerinde de uygulanabileceği hüküm altına alınmıştır.(HMK md. 389)

İhtiyati tedbir; dava açılmadan önce, esas hakkında görevli ve yetkili mahkemeden; dava açıldıktan sonra asıl davanın görüldüğü mahkemeden istenebilir. Talep edenin haklarının derhâl korunmasında zorunluluk bulunan hâllerde, hâkim karşı tarafı dinlemeden de tedbire karar verebilir. Tedbir talep eden taraf, dilekçesinde dayandığı ihtiyati tedbir sebebinin ve türünü açıkça belirtmek ve davanın esası yönünden kendisinin haklılığını yaklaşık olarak ispat etmek zorundadır.(HMK md. 390)

İhtiyati tedbir talebinin reddi hâlinde, kanun yoluna başvurulabilir. Bu başvuru öncelikle incelenir ve kesin olarak karara bağlanır. (HMK md. 391)

İhtiyati tedbir kararının etkisi, *aksi belirtilmediği takdirde*, nihai kararın kesinleşmesine kadar devam eder ve tedbir kalkmış veya kaldırılmış ise bu husus ilgili yerlere bildirilir. (HMK md. 397)

Mahkemece verilecek ihtiyati tedbir kararında;

- *İhtiyati tedbir talep edenin, varsa kanuni temsilcisi ve vekilinin ve karşı tarafın adı, soyadı ve yerleşim yeri ile talep edenin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının,*
- *Tedbirin, açık ve somut olarak hangi sebebe ve delillere dayandığının,*
- *Tereddüde yer vermeyecek şekilde, neyin üzerinde ve ne tür bir tedbire karar verildiğinin,*
- *Talepte bulunanın, ne tutarda ve ne türde bir teminat göstereceğinin, bulunması gerekir.*

İhtiyati tedbir mahkemenin kararı veya yazısı üzerine, tapu kütüğünün şerhler hanesine kaydedilir. (TST. md.49/a) İhtiyati tedbire ilişkin mahkeme kararı veya yazısının tapu müdürlüğüne geliş tarihi, saat ve dakikasının evrakın üzerine yazılarak teslim alan memur tarafından imzalanması ve getirene de aynı şekilde teyiden imzalatırılması ve hemen yevmiye

kaydı alınarak ilgili taşınmaz malın tapu kütüğüne gerekli şerhin yazılması gerekir.

Ayrıca 03.10.2012 tarihli ve 8255 sayılı TKGM'nin Genel Duyurusunda ihtiyati tedbir şerhinin terkininde, ilgili mahkeme tarafından tapu müdürlüğüne ihtiyati tedbir kararının kalkmış veya kaldırılmış olduğunu bildiren müzekkerenin gönderilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Diğer taraftan **HMK 397/2** maddesine göre ihtiyati tedbir kararının etkisi, aksi belirtilmediği takdirde, nihai kararın kesinleşmesine kadar devam ettiğinden **kesinleşmiş mahkeme kararının ibrazı ile** hüküm infaz edilirken aynı dosya numarasına ilişkin ihtiyati tedbir şerhinin terkini gerekir.

IX. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI SÖZLEŞMESİ

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi iki taraflı karma bir akit olup, sözleşmenin tarafları gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir.

Bu sözleşme ile taraflardan arsa sahibi, yükleniciye karşı arsasını inşaat yapmaya elverişli bir şekilde teslim etme ve inşaat süresince sözleşme uyarınca kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirme borcu altına girmektedir. Yüklenici taraf ise kendisine belli miktarda bağımsız bölüm verilmesi karşılığında kararlaştırılan süre içinde arsa üzerine sözleşmede ve projede belirtilen vasıfta inşaat yapıp arsa sahibine düşen bağımsız bölümleri teslim etme borcu altındadır.

A. Sözleşmenin Şekli Ve Şerhi

Noterde düzenlenen sözleşme (aksine bir hüküm getirilmemişse) ile birlikte taraflardan birinin talebi üzerine, sözleşmeye konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine TMK 1009. ve TST 47/c maddesi gereğince, “..lehine kat karşılığı inşaat hakkı... tarih...yevmiye” şeklinde belirtme yapılır.

TMK'nın 706. maddesine göre, *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.”* Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesinde arsa sahibinin borcu arsayı teslim ve arsa payının mülkiyetini devir olduğuna göre, bu sözleşmenin resmi şekle tabi olması, TMK. md. 706 ve TBK. md. 237 gereği zorunludur. Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesine resmiyeti verecek makam Noterlik K. m. 60/ b.3 gereği noterdir. Tarafların dışarıda düzenleyip noterde sadece imzalarını tasdik ettirdikleri sözleşmeler geçerli olmayacaktır. Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir. Noterde düzenlenmeyen kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhi mümkün değildir.⁽⁴⁰⁰⁾

(400) Y.15.HD., 1.10.1990, E.No: 1369, K.No: 3677

Arsa tek kişiye ait olabileceği gibi, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu da olabilir. TMK' nın 692. maddesi gereğince paylı mülkiyette taşınmaz üzerinde bina inşa edilmesi ile ilgili tasarruflarda bütün paydaşların oybirliği ile karar vermesi gerekir. Elbirliği mülkiyetinde de bu kural aynen geçerlidir.

Taşınmaz malın hissedarlarından bir kısmının yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi mümkün değildir. Taşınmaz üzerinde intifa, irtifak hakkı gibi aynı hakları bulunan kişilerin de inşaat yapılmasına muvafakat etmeleri gerekir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile üstlenilen yükümlülüğün devri mümkün olabilir. Ancak, bu devrin tapu kütüğüne şerhi (kayıt maliki/malikleri muvafakat etse dahi) mümkün değildir. Diğer bir deyişle sözleşmenin şerhi için taşınmaz malın yüklenici adına tescilli veya tek taraflı iradesi ile tescilinin mümkün olması gerekir.⁽⁴⁰¹⁾

B. Sözleşmenin Feshedilmesi

TBK. 'nın 484. maddesine göre iş sahibi inşaat bitmeden önce yapılmış olan kısmın bedelini ödemek ve yüklenicinin zararlarını tazmin etmek şartıyla sözleşmeyi tek taraflı olarak sebep göstermeden feshedebilir.⁽⁴⁰²⁾

Yine, inşaatın süresinde bitirilememiş olması, projeye aykırı inşaat yapılması, dairelerin kusurlu olarak teslim edilmek istenmesi, fazla kat çıkılması ve imar mevzuatına uygun olup, ancak projeye aykırı inşaat yapılması gibi haklı sebeplere dayanılarak da sözleşmenin feshedilmesi mümkündür.⁽⁴⁰³⁾

Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin terkinin, şerh lehtarının talebine istinaden yapılabileceği gibi hükmen de yapılabilir.⁽⁴⁰⁴⁾

C. Mali Yönü

Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhinde, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 12 nolu pozisyonu gereğince, sözleşmede yazılı bedel üzerinden (Bu bedel, sözleşmeye konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin 2 katından çok olamaz), bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden harç tahsil ettirilir.⁽⁴⁰⁵⁾

Ayrıca, işlem için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Terkininde (4) sayılı tarifenin 14 nolu pozisyonu gereğince maktu harç tahsil ettirilir.

(401) KARAŞAHİN, a.g.e. sf.412.

(402) 15.HD. 993/1191 E- 4996 K.

(403) Nurettin FİLİNTE-Av.Duygu PİŞKİNPASA-İstanbul Barosu Dergisi-2010/3

(404) TKGM-2009/6 sy. Genelgesi

(405) G.Öcal DÖRTGÖZ-Tapu İşlemleri

X. KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. (TBK. md. 299)

Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.(TBK. md. 312)

Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.(TBK. md. 300)

Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.(TBK. md. 327)

TST'nin 47/ç maddesi de taşınmaz kiralari için yazılı sözleşme aranacağını öngörmüştür.

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin mevcut olması ve sözleşmede de tarafların bu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini kararlaştırmış ve sözleşmenin tapu siciline şerhine tarafların yetkilendirilmiş olması gerekir.

- a-** Kira sözleşmesi yukarıda belirtildiği gibi tapu siciline şerhi kararlaştırılmış, bu şerhe ilişkin yetkileri içeriyor ve sözleşme noterde düzenleme şeklinde yapılmış veya tarafların kendi aralarındaki yazılı sözleşmeleri altındaki imzaları, nüfus bilgileri ile birlikte taraflara ait olduğu noterlikçe onanmış ise, taraflardan birinin (kiralayan veya kira lehtarının) talebine istinaden;
- b-** Sözleşme taraflar arasında yazılı olarak düzenlenmiş ve sözleşmenin tapu siciline şerhi kararlaştırılmış ancak, imza ve kimlik bilgileri noterlikçe tasdik edilmemiş ise, tarafların veya varsa yetkili (vekaletname, vasi kararı, ticaret sicil belgesi vs.) temsilcilerin nüfus bilgileri ve imzaları tetkik edilmek ve ayrıca sözleşmenin şerhine ilişkin yazılı taleplerine istinaden;
- c-** Sözleşme noterce düzenlenmiş veya taraflar arasında düzenlenerek imza ve nüfus bilgileri noterce tasdik edilmiş ancak, sözleşmede tapu siciline şerhi kararlaştırılmamış veya buna ilişkin yetki verilmemiş veya bu hususlara ilişkin yeterli açıklık yoksa, kiralayan taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisinin sözleşmenin tapu siciline şerhine ilişkin yazılı talebine istinaden;

Tapu müdürlüğünce, sözleşmeye konu taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütük sayfasının

şerhler hanesine“*lehine (müddet varsa) müddetle kira şerhi.... tarih yevmiye / lehine müddetle hasılat kira şerhi tarih yevmiye*” şeklinde şerh verilir.

08.09.2011 tarihli ve 289-7202 sayılı TKGM duyurusunda; noterlerce düzenlenen kira sözleşmelerinin (kira sözleşmelerinin kuruluşunda kullanılan yöntemle paralel olarak) yine noterlerce düzenlenen süre kısaltılmasına ilişkin değişikliğe yönelik sözleşme ile, ayrıca intifa hakkının kiraya verilmesi, haczedilmesi vb. nedenlerle kiradan dolayı hak sahibi olanlar varsa bu hak sahiplerinin oluru alınmak koşulu ile, ilgililerin talebi üzerine kira şerhinin tadil edilerek başlangıçta tespit edilen kira şerhi süresinin kısaltılmasının mümkün olduğu ve “*Tapu kütüğünün şerhler bölümünün ilk boş satırına; tarih yevmiyeli kira sözleşmesinin süresi yıl olarak değiştirilmiştir. tarih yevmiye*” şeklinde tescilinin sağlanacağı ifade edilmektedir.

Ayrıca aynı duyuruda; Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı’ nın ilgi yazısı gereği, sözleşme şartları dahilinde kira şerhlerinin süresinin kısaltılmasına ilişkin işlemlerde, Harçlar Kanununun 13/c maddesi gereğince tashih harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

11.02.2011 tarihli ve 123-985 sayılı TKGM duyurusunda; yabancı para üzerinden gerçekleştirilen tapu işlemlerinde; **tapu harçları ve vergilerinin**, tapu işleminin gerçekleştirildiği tarihteki Resmi Gazete, Merkez Bankası veya Ziraat Bankası şubelerinden kur bilgilerinin belgelendirilmesi suretiyle T.C. Merkez Bankası tarafından ilan olunan geçerli **döviz satış kuru** esas alınarak bulunacak Türk Lirası tutarı üzerinden hesaplanması gerektiği belirtilmiş olup yabancı para üzerinden tesis edilecek olan kira şerhlerinin tesisinde hesaplanacak olan tapu harçları ve kiralara bu usul kapsamında gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Adi veya hasılat kirası sözleşmelerinin şerhinde Harçlar Kanunu nun 4 sayılı tarifesinin 10. pozisyonuna göre, mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden harç tahsil edilir. Noterce sözleşme için damga vergisi alınmamışsa 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (1) sayılı tablonun A/2. pozisyonu gereğince kira mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden damga vergisi alınır.

Genel Müdürlüğümüzün 11.02.2013 tarihli ve 1170 sayılı Genel Duyurusu’na göre Damga Vergisi Kanunu nun 5. maddesinde; bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshası ayrı ayrı aynı miktar veya nispette Damga Vergisine tabi olduğu, hüküm altına alındığından, kira sözleşmelerinin şerhinde damga vergisinin tahsil edilmemiş olması durumunda müdürlükte kalan nüsha ile hak sahibine verilen nüsha sayısının toplamı kadar ayrı ayrı damga vergisinin alınması gerekmektedir.

Kira şerhinin terkin kiracının istemi, mahkeme kararı ya da TST'nin 69. maddesinde belirtildiği üzere; kira akdinin süresinin dolması halinde, malikin talebiyle de terkin edilebilir. Terkin işlemi TST'nin 70. maddesinde gösterildiği şekilde yapılır ve her yıl yeniden belirlenen maktu terkin harcı alınır.

XI. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ

Geçici tescil, herhangi bir taşınmaz mal hakkında aynı bir hak iddiasında bulunan kişilerin bu haklarını ispat edebilmeleri için veya bir tapu işlemi sırasında eksik belgeleri bulunan kimselerin bu eksik belgelerini tamamlamaları için kendilerine süre verilerek, kesin tescil yapılınca kadar mal sahibi ve ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla şerhler sütununa yapılan geçici bir belirtmedir. (TMK md. 1011, TST.md. 50, 51)

TMK. md. 1011'e göre; geçici tescil adı altında tapuya tescil edilebilecek iki husus vardır. Bunlar; bir aynı hak iddiası ile tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıdığı kişilerin tescil istemleridir. Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir.

Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.

Aynı hakları sicil dışı kazananları veya aynı hak sahibi olmakla beraber, hakları tapu siciline yanlışlıkla başkaları adına kaydedilen ya da sicilde gözükmeyen kişileri korumak gerekçeleriyle, aynı hak iddiasında bulunan kimselerin bu haklarını kanıtlayıcı belgelerin teminine kadar geçecek süre içerisinde iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu kütüğündeki kayıtlara dayanarak aynı hak iktisabında bulunabilmeleri mümkündür. (TMK md. 1023) Gerçek hak sahiplerinin korunması için geliştirilmiş müessese olan geçici tescilin şerhi ile üçüncü şahısların iyiniyetli edinimlerinin engellenmesi amaçlanmıştır.

Eksik belgelerin tamamlanması, tüm belgelerin eksik olması için geçerli değildir. Hangi eksik belgelerin tamamlanacağı TMK'nın 1011. maddesi ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili hükümleri doğrultusunda tapu müdürlerinin takdirine bağlı bir husus olarak düzenlenmiştir. Aynı hak iddiasının aksine burada eksik belgelerin söz konusu olduğu hakkın aynı olması şart olmayıp (kira, satış vaadi, şufa gibi) şahsi haklara yönelik işlemlerde de eksik belge olması halinde geçici şerh imkanı vardır.

A. Geçici Tescil Şerhinin Hükümleri

Geçici şerh, taşınmazın devir ve temlikine, üzerinde aynı veya şahsi hak kurulmasına engel teşkil etmez. Mal sahibi ve ilgililerin muvafakatları halinde tapu müdürü iddia konusu hakkın ispatı veya eksik belgelerin tamamlanması için geçici şerhi isteyeneye uygun bir süre verir. Geçici şerh, malikin rızası ile tesis edilmiş ise, şerh süresi de muvafakatname ile belirtilip tapu kütüğünde gösterilir. Hükmen tesis olunmuş geçici tescil kararlarında ise hakim kararında şerh süresini de belirtir ve bu süre tapu kütüğünde belirtilir.

TMK. md. 1011' de geçici şerhe mal sahibi veya ilgililerden birinin rıza göstermemesi halinde mahkemeden karar getirilmesi gerekeceğinden bu süre hakimce verilecektir. Geçici şerhe konu hak sonradan verilen süre içinde ispatlanır veya eksik belge tamamlanırsa kesin tescil yapılır. Bu halde kesin tescil, terkin olunacak geçici şerhin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır (TST. md. 51).

Geçici şerh kütüğün şerhler sütununa yazılır ve (G.T.Ş.) harfleriyle gösterilir. Geçici şerhte iddia konusu hakkın ne olduğu (ipotek, mülkiyet gibi) ve verilen süre tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılır. Geçici şerhin yazımına şu örnekler verilebilir.

Örnek: (G.T.Ş) Ceren KARAASLAN lehine üç ay süre ile mülkiyet iddiası. Tarih– Yevmiye⁽⁴⁰⁶⁾
Geçici tescil, sonradan kesin tescile dönüşürse, bu tescil etkisini, geçici şerhin kütüğe kaydedildiği andan itibaren gösterir. Ayrıca geçici tescil, sonradan taşınmaz üzerindeki hak edinimlerinde, hakkı edinen kişilerin bu haklarını TMK'nın 1023. maddesine göre şerh sahibine karşı ileri sürmelerine engel olur. Geçici tescil şerhleri, tapu kütüğünü kilitleyecek şekilde malikin tasarruf yetkisini kısıtlamaz.

B. Mali Yönü

Geçici tescilin yapılabilmesi için Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 8. pozisyonu uyarınca, kayıtlı değer üzerinden tapu harcı tahsil edilir. Geçici şerhin kesin tescilin yapılamaması nedeniyle terkinde halinde ise sadece maktu terkin harcı tahsil edilir.

Ayrıca Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

XII. MÜKERRERLİK ŞERHİ

1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun un 2. maddesi ile bu kanunun uygulanmasına ilişkin nizamnamenin 12. maddesinde;

(406) [http://www.hukuki.net/showthread.php?63848-Gecici-tescil-serhi-\(Muvakkat-serh\)](http://www.hukuki.net/showthread.php?63848-Gecici-tescil-serhi-(Muvakkat-serh))

bir taşınmazın; aralarında el değıştirme (tedavül) yoluyla devre konu olmamış iki veya daha fazla kişi üzerine ayrı ayrı kayıtlı olduğunun tespiti halinde, bu taşınmazın tapu kayıtları üzerine muvakkat şerh verileceği ve taşınmaz üzerinde, mükerrer kayıttan ötürü hak sahibi görünen ilgililerine iki ay içerisinde mahkemeye başvurmaları konusunda tebligat yapılacağı, aralarında birinin üzerindeki kaydın devamı ve diğerinin terkinini konusunda anlaşmaları ve buna ilişkin muvafakatleri veya ilgili mahkemeye müracaatla verilecek karar üzerine gerçek hak sahibi belirlenerek mükerrerlik ortadan kaldırılacağı ve tapu kaydına sıhhat kazandırılacağı, mahkemeye ilgililerinin müracaatı olmaz ise tapu müdürlüğü tarafından gerekli inceleme ve araştırma yapılarak taraflar arasında hak sahipliğine ilişkin görüşleriyle birlikte mahkemeden gerçek hak sahibinin belirlenmesi yönündeki talebi re’sen isteyebileceği hüküm altına alınmıştır.

Gerek kanun gerekse nizamnamede söz konusu şerhten “mükerrerlik şerhi” olarak bahsedilmediği; bunun yerine muvakkat (geçici) şerh olarak bahsedildiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte muvakkat şerhin içeriğinin tapu kaydındaki bir mükerrerliğe dayandığı aşıkardır. Bu durumda “mükerrerlik şerhi” isimlendirmesi konuya işaret etmesi açısından isabetli bir tanımlama olmaktadır.

Diğer bir husus da, mükerrerliğe konu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde malik dışında hak sahibi olan; ipotek lehtar, sınırlı ayni hak sahibi v.b. olması durumunda bunların haklarına ilişkin herhangi bir hüküm öngörölmemiş olmasıdır. Bu konuda, malik olmasalar bile hak sahipliği yönüyle “ilgili” oldukları sabit olan bu kişilere de yine maliklere yapıldığı gibi mükerrerliğe ilişkin tebligat yapılması ve bu sayede açılacak olan davaya müdahil olmalarının sağlanması hak kaybına sebep olunmaması açısından gereklidir.

ON SEKİZİNCİ BÖLÜM

BEYANLAR HANESİNE
KAYDEDİLEN HAKLAR



I. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile düzenlenmiştir.

Ayrıca Genel Müdürlüğümüzün 24.12.2012 tarihli ve 10803 sayılı genel duyurusunda bu kanunun uygulama usul ve esasları ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Finansal kiralama sözleşmesi, 6361 sayılı Kanunun 18. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre; "Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir." şeklinde tanımlanmıştır.

Şirketin, kuruluş izninin yanı sıra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulundan faaliyet izni de alması şarttır.(6361 Sy. K. md. 7)

Sözleşmeye taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir. Bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları dışında patent gibi fikri ve sınai haklar konu olamaz.(6361 Sy. K. md.19)

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, sözleşme süresinin dolması, kiracının iflası, ölümü veya fiil ehliyetini kaybetmesi hâllerinde kendiliğinden sona erer. Sözleşmenin taraflarından her biri sürenin bitiminden en az üç ay önce bildirmek kaydıyla, mevcut veya yeni şartlar ile sözleşmenin uzatılmasını talep edebilir. Sözleşmenin uzatılması tarafların anlaşmasına bağlıdır.(6361 Sy. K. md. 30)

A. Kiralama Bedeli

Finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Sözleşmede açıkça belirtilmek kaydıyla sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere kira bedelleri tahsil edilebilir.(6361 Sy. K. md.20)

B. Zilyedliğin Ve Kiracılık Sifatının Devri

Mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununda, kiracının, finansal kiralama konusu maldaki zilyedliğini bir başkasına devredebilmesi mümkün değilken, 6361 sayılı yeni Kanunun 26.maddesine göre, kiracının, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebileceği hükme bağlanmıştır. Bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, ilgisine göre 21.

veya 22. madde çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

C. Kiralayan Şirketin Yapısı, Sözleşmenin Şekli Ve Tescili (Şerhi)

Türkiye’de kurulacak bir şirketin; Anonim şirket şeklinde kurulması ve kurucu ortak sayısının beşten az olmaması gerekmektedir (6361 Sy. K. md.5)

Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez.(md.22/5)

D. Finansal Kiralamaya Konu Malın Satın Alınması

Finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayana aittir. Ancak taraflar sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilirler.(6361 Sy. K. md.23)

Sözleşmede aksi öngörülmemişse kirlayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması halinde, devir. ancak başka bir kiralayana yapılabilir. Devralan sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır.(6361 Sy. K. md. 27)

E. Finansal Kiralama Şerhinin Terkini

Finansal kiralamada sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, sözleşme süresinin dolması, kiracının iflası, ölümü veya fiil ehliyetini kaybetmesi hallerinde kendiliğinden sona erer. Kiracının tasfiye sürecine girmesi veya tasfiyeye girmeksizin finansal kiralama konusu malın tahsis edildiği işletmesini tasfiye etmesi hâlinde kiracının talebi üzerine sözleşmede aksine hüküm yoksa sözleşme, süresinden önce feshedilebilir.

Sözleşmenin taraflarından her biri sürenin bitiminden en az üç ay önce bildirmek kaydıyla, mevcut veya yeni şartlar ile sözleşmenin uzatılmasını talep edebilir. Sözleşmenin uzatılması tarafların anlaşmasına bağlıdır (6361 Sy. K. md.30)

Finansal kiralamaya ilişkin belirtmenin, kiracının talebiyle her zaman terkini mümkündür. Ayrıca, kanun metninde sayılan sözleşmenin sona erme hallerinden birisinin gerçekleşerek bunun belgelendirilmesi hallerinde, sözleşmedeki hükümlerde değerlendirilerek kiralaanın talebine istinaden de terkini mümkündür.

Kanunun 37. maddesi gereğince, finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin tapu siciline işlenecek şerhler ve bu şerhlerin terkini her türlü vergi, resim ve harçtan istisna tutulmuşlardır.

Aynı madde kapsamında taşınmazını satarak geri kiralama yöntemi ile kiralayanların sözleşme süresi sonunda kendi taşınmazlarını adlarına tescil ettirmelerine yönelik işlemde tapu harcından istisna tutulmuştur.

Kanunun 51.maddesine göre, kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden binde 3,96 oranında tapu harcının tahsil edilmesi gerekmektedir.

II. MUHDESAT⁽⁴⁰⁷⁾

3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince taşınmaz malların tahdit ve tespiti esnasında, aynı Kanunun 19. maddesinde; taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterileceği ifade edilmiştir.

Aynı maddenin devamında tarafların muvafakati halinde kadastro teknisyenleri veya kadastro komisyonu ikili kullanmayı anlaşmaları çerçevesinde tek mülkiyete dönüştürebileceği hükme bağlanarak tahdit, tespit, tescil ve tekli mülkiyete dönüştürülmesi açıklanmıştır.

Muhdesatın; sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.

Bununla birlikte; Yargıtay İBBGK' un 22.12.1995 gün 1994/1 E. 1995/3 sayılı kararında (Resmi Gazete 03.06.1996 gün 22655), yabancı ağaçların (delicelik ve menengiçlerin) aşıl原因 olarak meyve ağacı haline dönüştürülmesi durumunda, bunun 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19/2. maddesinde öngörülen ve tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi gereken bir "muhdesat" olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Tasarrufi yönden mütemmim cüz'ün başlı başına bir hukuki varlığı olmayıp, ayrı ayrı tedavüle konu edilmeleri de mümkün değildir.

Mevcut muhdesatın mülga 743 sayılı M.K. un yürürlüğe girdiği (4.10.1926) tarihten önce meydana getirildiği evveliyat (kadastro tutanağı ve tespiti esas) tapu kayıtlarının incelenmesi sonucunda tespit edilmesi halinde, TST'nin 54. maddesi uyarınca müstakil ve daimi hak (üst hakkı) olarak ayrı bir sayfaya tescil edilmek suretiyle temlik tasarrufa konu edilmesi mümkündür.

Bu durumda, muhdesat sahibinin talebine istinaden üst hakkı tesis edilerek kayıt malikine TMK' nın 1019. maddesi gereğince, tebligat yapılır. Üst hakkında mevzuatın öngördüğü her türlü tasarrufa (satış, bağış, ipotek) ve kısıtlamaya (haciz, ihtiyati tedbir vs.) konu olur.

(407) KARAŞAHİN, a.g.e., s. 425, 426, 427

Muhdesatın mülga 743 sayılı TMK'nın yürürlüğe girmesinden (4.10.1926) sonra meydana getirildiğinin tespiti halinde ise; muhdesat üzerinde bulunduğu taşınmazın ayrılmaz bir parçası olup, tasarrufa konu edilmeleri mümkün değildir.

Mülga TMK'nın yürürlüğe girdiği tarihten (4.10.1926) sonra meydana getirilen muhdesatın (ev. veya zeytin ağacı vs.) hak sahibinin talebine istinaden terkinin mümkün olup, temlik veya temlike konu olabilecek haciz veya ipotekle konu edilmesi de mümkün değildir.

3402 sayılı Kanunun Ek 4 . maddesine göre 2/B alanlarında kullanıcı/muhdesat belirtmelerinin konulması ve terkinine yönelik hususlar TKGM nin 2012/5 ve 2012/7 nolu genelgelerinde düzenlenmiştir.

A. Yeniden Tesis Ve Terkini

- *Yeniden tesisi mümkün değildir.*
- *Hak sahibinin talebi ile terkinin her zaman mümkündür.*

Türk Medeni Kanundan (4.10.1926) önce tesis edilmiş olsa da bu haklara ilişkin ağaç vs. nin yok olmasından sonra yeniden tesisleri mümkün değildir.

Terkini, M.K. dan (4.10.1926) önce tesis edilmiş olan muhdesat yukarıda belirtildiği üzere, müstakil ve daimi hak olarak tescil edilmiş ise üst hakkı sahibinin talebine istinaden, beyanlar hanesinde ise hak sahibinin talebine istinaden, her zaman terkinin mümkündür.

M.K. dan (4.10.1926) sonra meydana gelen muhdesatın ise yine yukarıda belirtildiği üzere tasarrufu mümkün olmadığından, hak sahibinin talebi ile her zaman terkinin mümkündür.

B. Mali Yönü

TMK'nın yürürlük tarihinden önce mevcut olması nedeniyle müstakil ve daimi hak olarak tescil edilmesi durumunda müktesep hak olduğundan tesisinde harç tahsil ettirilmez. Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (müstakil ve daimi hak olarak temlik tasarrufa konu olanlar için) bedelli temlikte 20/d., bedelsiz 4, ve terkinde 14 nolu (maktu) pozisyonları uyarınca işlem den önce harç tahsil ettirilir.

Ayrıca, terkinin dışındaki işlemler için her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

III. EKLENTİ (TEFERRUAT)

A. Tanım Ve Unsurları

Eklenti kavramı TMK. nın 686/2. maddesinde, “Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.” şeklinde tanımlanmıştır. Aynı haklar açısından asıl şeyin maliki ile eklentinin maliki farklı olabilir. Diğer bir deyişle eklenti ile alış şey farklı aynı hakların konusu olabilir. Asıl şeyle eklenti iki farklı eşya olmakla birlikte, asıl şeye malik olan veya onun üzerinde aynı hak sahibi olan kişinin mevcut haklara eklenti üzerinde de sahip olacağı fiili bir karine olarak kabul edilebilir. Tasarrufi işlemler bakımından ise kanun koyucu TMK. 686. maddesinde, bir şeye ait tasarrufların aksi belirtilmediği müddetçe onun eklentisini de kapsayacağını belirtmek suretiyle, asıl şey ile eklentiler birbirlerine bağlı kılınmıştır.⁽⁴⁰⁸⁾

1. Objektif Unsurlar

Taşınır Eşya Olma: asıl şey taşınır veya taşınmaz olabilecekken, eklentinin mutlaka taşınır eşya olması gereklidir.

Harici Bağlantı: TMK. 686. maddede bu, “asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanımda birleştirme, takma veya başka biçimde asıl şeye bağlı kılınan” şeklinde ifade edilmektedir. Asıl şeyle dışarıdan bağlantının, mutlaka fiziki temas şeklinde olması gerekmemekte olup, bir çok halde asıl şeyle eklentinin ilişkisi kullanım esnasında kurulmaktadır. Atla semeri buna bir örnektir.

İktisadi Tahsis: Eklenti asıl şeyin iktisadi işlevini daha iyi görmesine hizmet etmekte, onun muhafazası, ondan yararlanılması veya veriminin arttırılması için ona bağlı kılınan şeylerdir. Eklentinin asıl şeye tahsisi, sürekli bir nitelikte olmalıdır. Eklentinin asıl şeyden geçici olarak ayrılması, onun eklenti olma niteliğini ortadan kaldırmamaktadır. Örneğin, otomobildeki radyonun gece çıkarılarak eve alınması gibi⁽⁴⁰⁹⁾.

2. Subjektif Unsur

Bir taşınır eşyanın diğer bir eşyanın eklentisi sayılabilmesi ya malikin bu yönde anlaşılabilen, açık bir iradesi olmasına ya da bu konuda yerleşmiş yerel adetlerin bulunmasına bağlıdır. Malikin açık iradesinin varlığı için mutlaka yazılı veya sözlü bir irade beyanında bulunması gerekmektedir. Malikin hal ve hareketlerinden de bu iradenin varlığı anlaşılabilir. Örneğin,

(408) ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, 2011, 9. Bası, s.217-220.

(409) ERTAŞ a.g.e., s. 217

bir kimsenin evini daimi bir şekilde mobilyalarıyla beraber kiraya vermesi halinde bundan kişinin eşyalarını eklenti olarak kabul etmiş olduğu anlaşılabılır⁽⁴¹⁰⁾.

B. Kanunun Eklenti Saymadığı Şeyler

TMK 687. maddesinde eklenti sayılamayacak şeyler belirtilmiştir. Buna göre; asıl şeyin zilyedinin kullanımına geçici olarak tahsis edilen şeyler, asıl şeyin zilyedinin tüketimi için ayrılan şeyler, asıl şeyin mahiyetine yabancı şeyler ile kendisinin korunması, satılması veya kiralanması için asıl şeyle birleştirilen şeyler de eklenti sayılmamaktadır.⁽⁴¹¹⁾

Eklentinin üçüncü bir şahsa ait olması durumunda ve malikin elinden rızası dışında çıkmışsa emin sıfatıyla eklentiye zilyet olan şahıs eklentinin mülkiyetini kazanabilecekken çalınan eklentide bu durum sözkonusu olamayacak ve eklentinin mülkiyeti üçüncü şahıslarca kazanılamayacaktır. Eklenti başkasına ait ise veya üçüncü şahıslar eklenti üzerinde aynı haklara sahipse, eklenti üzerinde zilyetliğin nakli vuku bulmadan kazanılan aynı haklar, iyiniyete dayansa bile, asıl hak, sahiplerine karşı ileri sürülemez.

TMK. 862. maddesi gereğince rehin, taşınmazı eklentileri ile birlikte yükümlü kılmaktadır. Aynı madde uyarınca, rehnin kuruluşu sırasında açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeylerin, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılacağı ve üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklı olduğu hüküm altına alınmıştır.

C. Eklentinin Yazımı, Eklentinin Haczi Ve Terkin Edilmesi

Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkin, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.(TMK md.1012)

Eklentiler, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır. İstem sahibinin dilekçesinde eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.(TST md. 53)

Haciz bakımından eklenti asıl şeye bağlıdır ve asıl şeyle birlikte haczedilebilir. TMK. 686 ya göre; “aksi belirtilmedikçe” hükmü gereği asıl şey haczedilirken alacaklı tarafından eklentinin haciz dışında tutulabileceği gibi, asıl şeyden bağımsız olarak da haczi mümkündür. Haczedilen eklentinin üçüncü bir şahsa ait olması halinde ise, üçüncü şahıs istihkak davası ile eklentinin iadesini talep edebilir. Yargıtay asıl şey üzerinde rehin hakkı varsa, eklentinin asıl şeyden ayrı olarak haczedilemeyeceği görüşündedir, çünkü asıl şey üzerindeki rehin hakkı, aksi kararlaştırılmamış ise eklentiye de kapsar. (TMK. md. 686)

(410) ERTAŞ a.g.e., s. 218 -219

(411) Ertaş, a.g.e s. 219.

Terkini için de tıpkı tescilindeki gibi malikin talebi aranır. Sonradan başkaca bir hak sahibi ortaya çıkmışsa da bu hak sahiplerinin muvafakati gerekir.

D. Mali Yönü

Eklentinin tapu siciline kaydında, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 11 nolu pozisyonu gereğince, taşınmaz malikince beyan olunan değeri üzerinden (Teffruat olarak tapu siciline kaydı istenilen eşya çeşitli olduğu takdirde malik, her birinin değerini ayrı ayrı göstermeli ancak, harç bunların toplamından hesaplanmalıdır.) harç tahsil ettirilir.

Tesisi istenilen ipoteğin harçtan muaf olması, ipotekten dolayı yazılması istenilen teffruatın harçtan muaf olmasını gerektirmez.

Terkinde aynı tarifenin 14 nolu pozisyonu gereğince, maktu harç tahsil ettirilir.

IV. TİCARİ İŞLETME REHNİ

Ticari işletme rehni, 1447 sayılı Ticari İşletme Rehni Kanunu ve Ticari İşletme Rehni Sicili Hakkında Tüzük ile düzenlenmiştir.

A. Rehin sözleşmesinin düzenlenmesi, rehin sicili ve rehinin tescili

Buna göre ticari işletme rehni sözleşmesi, tüzel kişiliğe haiz ve sermaye şirketi olarak kurulmuş kredi müesseseleri, kredili satış yapan gerçek ve tüzel kişiliğe haiz müesseseler ve kooperatifler ile ticari işletmenin maliki bulunan gerçek ve tüzel kişiler arasında yapılır. (TİRSHT md. 2)

Rehin sözleşmesi, ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu sicil çevresindeki bir noter tarafından tanzim edilir. Sözleşmede rehne dair unsurların tüm listesi de ayrıt edilmelerini mümkün kılacak özellikleri ile birlikte yer alır.(TİRSHT md. 4)

B. Ticari işletme rehni sicili ve rehinin tescili

Rehin hakkı ticari işletme sahibinin veya kredi müessesesinin veya alacaklının yazılı talebi üzerine ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu ticaret veya esnaf ve sanatkâr siciline tescil ile doğar. Tescil harç ve masraflarının hangi tarafa ait olacağı rehin sözleşmesinde belirtilir. (TİRSHT md. 5)

Ticari işletmeler rehni sicili, ticaret siciline kayıtlı olanlar için ticaret sicilinde, esnaf ve

sanatkar siciline kayıtlı olanlar için esnaf ve sanat sicilinde tutulur.(TİRSHT md. 2)

Ticari işletme rehni, noterce düzenlenen sözleşmenin düzenlenmesi tarihinden itibaren on gün içinde ilgililerden birisi tarafından ibraz edilerek yazılı tescil talebinde bulunulması halinde, işletmenin kayıtlı bulunduğu ticaret veya esnaf ve sanatkar siciline kaydolunur.(TİRSHT md. 5)

Rehin tescilinde, alacaklının ticaret unvanı, açık adresi ye ikametgahı, alacağın Türk lirası olarak miktarı, alacağın miktarı muayyen değilse ticari işletmenin ne miktar için teminat teşkil edeceği, alacak faizli ise faiz nispeti kaydolunur. (TİRSHT md. 6)

C. Tapu Siciline (Ve Diğer Sicilere) Bildirme Ve Kayıt

Tescili müteakip Ticaret veya Esnaf ve Sanatkar Sicili memurunun derhal yapacağı bildiri üzerine, bu Kanuna istinaden tesis edilen rehin, ticari işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği taşınmaz işletme sahibine ait ise bu taşınmazın tapu kütüğündeki sayfanın beyanlar hanesine kaydedilir.(TİRSHT md.7)

Ticaret veya esnaf ve sanatkar sicil memuru tescilden hemen sonra tesis edilen rehin hakkında; ticari işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği taşınmaz işletme sahibine ait ise bu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmek üzere tapu müdürlüğüne yazı ile bilgi verir. Rehinin kalkması ve diğer hususlar aynı usulde yapılır.(TİRSHT md.6)

D. Mali Yönü

14.01.2014 Tarih ve 68-276 sayılı Ticari İşletme Rehni Belirtmesinde Harç konulu Genel Duyuru'ya göre ticaret veya esnaf ve sanatkar siciline tescilinden sonra, ticaret veya esnaf ve sanatkar sicili memurluğunca, 1447 sayılı Ticari İşletme Rehni Kanununun 7. maddesi ile Ticari İşletme Rehni Tüzüğü'nün 6/a maddesi gereği tapu müdürlüğüne yapılacak bildirim üzerine, ticari işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği taşınmaz, işletmenin sahibine ait ise bu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununda re'sen tesis edilen "ticari işletme rehni" belirtmesi işleminden Harçlar Kanunu kapsamında tapu harcı ve döner sermaye ücreti aranılmaması gerekmektedir.

V. MUVAKKAT (GEÇİCİ) İNŞAAT ŞERHİ

İmar Kanununun 33. maddesi gereğince; "İmar planında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde plana göre kapanması gereken yol ve

çıkamaz sokak üzerinde bulunan veya bir kamu hizmeti için ayrılan alanda kalan ve normal şartlarla yapı izni verilmeyen parsellerde sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir. Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkattik müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Birinci fıkrada sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa bu parselde yeniden inşaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yönetmelikte gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. On yıllık muvakkatlik müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

Tapu kaydına şerh verilmesinin valilik veya belediyece istenilmesi halinde, tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “muvakkat inşaat şerhi...tarih ...yevmiye” şeklinde belirtme yapılması gerekir⁽⁴¹²⁾.

Terkini: Geçici inşaat şerhinin süresi on yıldır. Bu süre içinde veya süre sonunda şerhi isteyen idarece terkin istenmediği takdirde, şerh tarihinden itibaren on yılın sonunda TST'nin 69. maddesi gereğince, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin talebine istinaden terkin edilerek idareye bilgi verilir.

(412) TKGM , 1477 sayılı Genelge eki Yönerge

ON DOKUZUNCU BÖLÜM

NEV'İ HANESİNE
KAYDEDİLEN
HAKLAR

I. ÖRFÜ BELDE – PAFTOS

Paftos ve Örfü Belde müesseseleri memleketimizin Ege bölgesinde özellikle İzmir ve dolaylarında çok eski tarihlerde teessüs etmiş ve halen yürürlükte olan birer örf ve âdettir. Bölgenin İzmir haricinde kalan kısımlarında bu iki müessese ya hiç bilinmemekte veya pek az bilinmektedir.

Paftosun doğuşu, İzmir şehrinin zaman içinde gelişerek İç Anadolu bölgesine bağlanması sonucunda bir ticaret merkezi ve büyük bir ihraç limanı halini alması, çoğunluğunu Rumların oluşturduğu büyük bir yabancı kitlesinin bu şehre gelerek yerleşmesi sonucu şehir içindeki taşınmazlara duyulan ihtiyacın birden artması ile olmuştur... İzmir'de arazinin hemen hemen hepsine sahip olan yerli Türkler maliki bulundukları arazileri gayrimüslimlere ferağ etmek istemiyorlardı. Bu yüzden yeni gelen gayrimüslimlerin İzmir'de mesken ve ticarethane sahibi olabilmelerini sağlamak üzere bu kimselere arazi (arsa)temini gayesiyle şu usule başvuruldu: Mesken veya ticarethane inşa etmek için arsaya ihtiyacı olan bir gayrimüslim arsa sahibi bir Türk'e müracaat ederek önce ücret konusunda sonrada Türk'ün üzerinde inşaat yapmak üzere arsasının zilyetliğini gayrimüslime devretmesi konusunda anlaşılır. Burada arsa kıymetinin tamamı ödenmez. Bunun sebebi de Türk'ün malik olmaya devam etmesidir. Suat Bertan "Ayni Haklar" kitabında ... Bu tür gediklere ait kayıtlarda, yer sahibin ismi yazılır.; mesela, filan kimsenin örfü beldesi dükkan gediğidir, denilir. Bu gibi haklarda, kayıta yazılan ismin yer sahibine ait olduğunun ve gedik sahibinin isminin sayılmaması gerektiğinin göz önünde bulundurulması faydeli olur.⁽⁴¹³⁾

İnşa edilen bina veya ticarethane arsa üzerinde mevcut kaldıkça, mülkiyete bağlı kullanma, semerelerinden yararlanma ve tüketme yetkileri gayrimüslime ait olur. Bina veya ticarethanenin, üçüncü bir şahsa devredilmesi halinde, gayrimüslim arsa maliki Türk'e yeni zilyetten arsa kıymetinin % 5'i nispetinde bir miktarı da teminle yükümlü olur. Bu şekilde kurulan müesseseye Örfü Belde denilmektedir.

Paftos ise; örfü belde müessesesinin zamanla Türkler arasında da yaygınlaşması üzerine boş arazilerde bağ dikip yetiştirmek amacı ile oluşmuştur. Arazi maliki Türk, örfü belde de açıklanan arazisini bağ fidanı yetiştirmek isteyen bir Türk'e devretmekte ve fidanlar arazinin üzerinde olduğu sürece arazide tasarruf ehliyeti fidanları yetiştiren Türk'e ait bulunmaktadır. Medenî Kanunun kabulünden önce tapu kütüğü mevcut olmadığından, bu âdetlerin tescili söz konusu değildi. Ancak Medenî Kanunun kabulünden sonra bunların tapu kütüğüne tesciline başlanılmıştır. İlk başlarda, zilyetliğin devir ve intikalinde arazi sahibinin muvafakati aranırken daha sonraları bu uygulamadan da vazgeçilerek malikin muvafakati aranmaksızın zilyetliğin devri imkanı getirilmiştir.

(413) 4.6.1947 tarih ve 17 sayılı İçtihadî Birleştirme Kararı (sh. 91)

Arazi üzerindeki bina veya ticarethane veya bağın zamanla ortadan kalkması halinde örfü belde ve paftos da sona ermekte ve arazi asıl malike kalmaktadır. TMK'nın taşınmaza müteallik irtifak hakkının 707 ve 720. maddeleri hükümlerine nazaran örfü belde gediği ile paftosun külliye muntafi ve münhedim olması halinde bulundukları mahallerin müstahlas olarak sahiplerine avdet edeceklerine üçte iki çoklukla ve bunların bulundukları yerleri sahiplerinin gedik ve paftosla mukayyet olarak başkalarına satabileceklerine 4.6.1947 tarihinde oybirliği ile karar verildi.⁽⁴¹⁴⁾

Anlaşılabacağı üzere, gerek Örfü Belde gerekse Paftos müesseseleri gayeleri bakımından birbirlerine benzemekte olup, hatta birbirlerinden doğdukları da söylenebilir. Örfü Belde bugün TMK'da düzenlenmiş olan Üst Hakkına benzer. Paftos ise, başkasına ait bir arazide bağ yetiştirmek için ortaya çıktığından bugünkü mevzuat karşısında uygulama kabiliyetini kaybetmiş bir müessesedir.⁽⁴¹⁵⁾

Örfü belde, Türk Medeni Kanundan önce mahalli sosyo-ekonomik ihtiyaçlardan doğan ve zemin mülkiyeti bir şahsa üzerindeki tasarrufa konu olan şeylerin mülkiyeti ise diğer bir şahsa ait olan çifte mülkiyet sistemidir. Türk Medeni Kanunumuzda çifte mülkiyet sistemi kabul edilmediğinden İmar Kanununun geçici 5. maddesi uyarınca bu tür tasarrufların tasfiyesi yoluna gidilmiştir. Anılan madde uyarınca "Belediye hudutları mücavir sahalarda içinde veya dışında bulunan gedik ve zeminler (örfü belde-paftos) tamamen yıkılıp yok olarak (muntafi ve münhedim) varlıklarını kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar. Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir. Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5 dir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir." hükmü öngörülmüştür. Kanunda gedik sahibinin başvurusu için bir süre tanınmamıştır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 1477 sayılı genelgesi uyarınca gedik sahibinin makul bir sürede başvurusu olmadığı takdirde hesaplanacak zemin bedeli üzerinden "örfü belde" hakkı sahibi yararına kanuni ipotek tesis edilerek kütük sahifesi üzerindeki örfü belde kayıtlarının res'en terkin edileceği öngörülmüştür." (14. hd, 11.7.2006 t. 2006/4692 E)

Zemin hakları, gediklerin mevcut durumlarına bakılmaksızın bedele çevrilmiştir. Zemin bedeli ise ait olduğu taşınmazın zemininin son emlak vergi değerinin 1/5 olarak kabul edilmiştir. Gedik sahibinin müracaatı halinde bedel tapu idaresince zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır ve kütüğün nevi hanesine örfü belde gediğine ait kayıt resen terkin edilir.

(414) 4.6.1947 tarih ve 17 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı

(415) Akıntürk, T- Kuntalp, E. Makale: Paftos ve Örfü Belde, www.auhf.ankara.edu.tr/dergiler.

Gedik hakkı sahibinin zemin bedelinin tamamını ödememesi halinde 40.000. TL dan az olmayan $\frac{1}{4}$ ü peşin olarak, zemin hakkı sahibine ödendikten veya zemin hakkı sahibi adına milli bir bankaya bloke ettirdikten sonra geriye kalan kısım için zemin hakkı sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilmesi gerekir.

Kanunda gedik sahibinin başvurusu için bir süre tanınmamıştır. Bu nedenle, gedik hakkı sahiplerinin başvurusu için beklenecek makul bir süreden sonra, başvuru olmadığı görüldüğü takdirde Kanunun tapu idarelerine tanımış olduğu kanuni ipotek tesis etme yoluyla zeminlerin tasfiyesi işlemine geçilecek, yani hesaplanacak zemin bedeli üzerinden zemin hakkı sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilerek kütük sayfası üzerindeki örfü belde gediğine ait kayıtlar resen terkin edilerek tasfiye sağlanmış olacaktır.

Zemin hakkı bedelinin tamamı milli bir bankaya yatırıldıktan veya zemin hakkı sahibi lehine gerek müracaat edilmediği için borcun tamamı ve gerekse %25 ödendiğinden geriye kalan meblağ için kanuni ipotek tesis edildikten sonra tapu kaydı üzerinde gerekli terkin ve tashih işlemleri yapılarak ikili mülkiyete son verilecek ve düzenlenecek tapu senedinin edinme sütununda durum anlatılarak senedin aslı hak sahibine verilir⁽⁴¹⁶⁾.

Gedik hakkı sahibinin zemin bedelinin tamamı nasıl zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılması durumunda resen terkin edilebiliyorsa, zemin bedelinin bir kısmının taksitle bağlanarak kanuni ipotek tesisi suretiyle tasfiyesinde ipotek edilen bedelin zemin hakkı sahibine ödenmesi veya milli bir bankaya bloke edilmesi durumunda da tesis olunmuş ipoteğin resen terkininde sakınca bulunmamaktadır⁽⁴¹⁷⁾.

Mali yönü; Kanundan kaynaklanan işlem olan tasfiye işlemi ve neticesinde yapılan kanuni ipotek tesisi ile ipoteğin terkinini, taşınmaz malın nevi hanesindeki belirtmenin terkinini işlemlerinde harç tahsil edilmemesi gerekir.

II. İCARETEYNLİ VE MUKATAALI VAKIFLAR⁽⁴¹⁸⁾

A. İcareteynli Vakıflar (İki Kiralı Olanlar)

İcareteynli vakıfta, tasarruf sahibi, gerçek kıymetine yakın ya da eşit olarak peşin bir kira bedeli ödemekte, ayrıca yıl sonu cüz'i bir kira bedeli daha ödemektedir. Peşin ödenen bedel ile taşınmaz üzerinde yer alan bağ ve bahçeler, binalar vb. unsurlar yeniden yapılmakta ve

(416) TKGM, 1477 Genelge eki Yönerge

(417) TKGM, 12.8.1991 tarih ve 122/4-2985 sayılı yazısı

(418) bkz. 20. Bölüm Tüzel Kişiler - İcareteynli ve Mukataalı Vakıflar

bu haliyle yararlanana devredilmektedir. Taşınmazın mülkiyeti vakıfta kalmakta, buna karşılık sınırsız bir süre için yararlanma hakkı tasarruf sahibine ve onun ölümünden sonra intikal hakkı sahiplerine geçmektedir. Eski hukukta sınırlı ayni hak doğuran sözleşmeler yeterli şekilde düzenlenmediğinden, üst hakkı ve intifa hakkı gibi sınırlı ayni haklar başlangıçta kiraya benzetilerek “icareteyn” denilen bir sözleşme ile tanımlanmıştır. Buna göre, vakıf taşınmazına el koyan mutasarrıf, mülkiyeti kendisinde olmamasına karşın tasarruf hakkını başkasına devredebilmiştir. Bu anlamda tasarruf hakkı sahibi, intifa hakkından daha üstün bir hakka sahip olmaktadır. İcareteyn sözleşmesinin ortaya çıkmasının en önemli nedenini, kısa süreli kira sözleşmelerinin vakıf mallarının tamir ve bakım masraflarını karşılamaması oluşturmaktadır.⁽⁴¹⁹⁾

B. Mukataalı Vakıflar

Mukataalı vakıflar, mülk arazi niteliğindeki taşınmazların sahih olarak vakfedilmesinin bir türüdür. Ancak mukataa sözleşmesinin yapılması için, belirli koşulların gerçekleşmesi gerekir. Buna göre, mukataalı vakıfta, taşınmaz üzerine yapılan binaların, dikilen ağaçların çeşitli nedenlerle zarar görmesi (yangın, sel vb.) ve vakfın kendi imkânlarıyla bunu tamir edememesi, eski hale getirememesi gerekmektedir. Vakıf, söz konusu eserlerin eski hale getirilmesi, ağaçların dikilmesi, binanın onarılması karşılığında mülkiyetini kendi üzerinde tutarak kullanım (yararlanma) hakkını süresiz olarak mutasarrıfa geçirmektedir. Mutasarrıf, onarımı ve bakımı yapmayı ayrıca cüz’i bir kira bedeli ödemeyi üstlenmektedir. Buna göre, mukataa, mutasarrıfa (yararlanana) vakıf konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı niteliğinde sınırlı bir ayni hak sağlayan, süreye bağlı olmayan bir sözleşme türüdür. Mukataalı vakıflar, İslam hukukunda kabul edilen “hukr” veya “istihkar” akdinin Osmanlı hukukundaki ismidir. Mukataalı vakıf söz konusu olması için, taşınmazın kiraya verilmesinin ya da elde edilecek kira bedeli ile taşınmazın onarımının yapılmasının mümkün olmaması gerekir.⁽⁴²⁰⁾

(419) Çınar, Ömer, Taviz Bedeli Ve İcareteynli Ve Mukataalı Vakıfların Tasfiyesi, Erzincan Ün. Hukuk Fak. Dergisi, 05.01.2011., 108-109s.

(420) ÇINAR, a.g.e. sf.109

YİRMİNCİ BÖLÜM

TÜZEL KİŞİLER

I. TÜZEL KİŞİLER

Hukukta kişi, hak ve borçlara sahip olabilen varlıklara denir. Kişi olmanın bazı sonuçları vardır;

- Kişiler irade açıklayabilirler,
- Kişiler hukuki işlemler yapabilirler,
- Kişiler malvarlığına sahip olabilirler,
- Kişiler hak ve borç altına girebilirler,
- Kişiler sorumluluk sahibidirler,
- Kişiler mahkemeler huzurunda davalı ve davacı olabilirler,
- Kişiler yukarıda sayılan özelliklerinin yanı sıra genel olarak “gerçek kişiler” ve “tüzel kişiler” olmak üzere ikiye ayrılmaktadırlar.

A. Gerçek Kişiler

Gerçek kişiler insanlardır. İnsanlar haklara ve borç sahibi olmaya ehildirler. Gerçek kişilik doğumla başlar.

B. Tüzel Kişiler

Bir veya birden fazla gerçek kişinin belli bir amacı gerçekleştirmek doğrultusunda bir araya gelmesiyle oluşmuş hak ve borçlara sahip olabilen, kendisini oluşturan gerçek kişilerin dışında ayrı bir varlığa sahip olan topluluklardır. Tüzel kişi aslında bir insan topluluğudur. Ancak hukuk düzeni, bu insan topluluğuna onu meydana getiren insanlardan ayrı bir kişilik tanımaktadır. Keza, hukuk tüzel kişiye kendini oluşturan gerçek kişilerin iradesi dışında ayrı bir irade gücü vermektedir. Yani tüzel kişinin kendisini oluşturan gerçek kişilerin iradelerinin dışında ayrı bir iradesi vardır. Dolayısıyla tüzel kişi yetkili karar organları aracılığıyla iradesini açıklayarak hak ve borç altına girebilir. Bu şekilde ortaya çıkan hak ve borçlar tüzel kişiyi oluşturan gerçek kişilerin üzerinde değil, tüzel kişilerin üzerinde doğmuş olur. Tüzel kişiler, “özel hukuk tüzel kişileri” ve “kamu hukuku tüzel kişileri” olmak üzere ikiye ayrılırlar.

1. Özel Hukuk Tüzel Kişileri

Özel hukuka tabi olan tüzel kişilerdir. Özel hukuk tüzel kişilerinin başlıca özellikleri şunlardır;

- Özel hukuk tüzel kişilikleri gerçek kişilerin serbest iradeleri ile kurulurlar ve yine aynı şekilde sona erdirilirler.
- Özel hukuk tüzel kişileri, diğer gerçek kişiler ve tüzel kişiler ile eşit durumdadırlar.
- Kamu gücüne sahip değildirler, iradelerini başka kişilere empoze edemezler,
- Özel hukuk tüzel kişileri kâr elde etmek, hayır yapmak gibi bir takım özel yararları gerçekleştirmek amacıyla faaliyette bulunurlar⁽⁴²¹⁾.
- Özel hukuk tüzel kişilikleri de mal topluluğu ve kişi topluluğu olan özel hukuk tüzel kişilikleri olmak üzere iki gruba ayrılırlar.

Mal topluluğu niteliğindeki özel hukuk tüzel kişilikleri; belli bir malvarlığının, belli bir amacın gerçekleştirilmesine tahsis edilmesiyle oluşurlar. Bunlarda asli unsur malvarlığıdır. Bu tür tüzel kişilerin yöneticileri ve diğer çalışanları bu tüzel kişiliğin birer unsuru değildirler. Keza bu tüzel kişinin hizmetinden yararlananlar da tüzel kişiliğin birer unsuru değildirler. Mal topluluğu niteliğindeki özel hukuk tüzel kişiliğine örnek olarak vakıflar gösterilebilir. Kişi topluluğu niteliğindeki özel hukuk tüzel kişilikleri; kişilerin belli bir amaç doğrultusunda bir araya gelmesi ile oluşan tüzel kişiliklerdir. Bu tür tüzel kişiliklerin asli unsuru insanlardır. Bu tür tüzel kişilerin yönetim ve karar organları bu tüzel kişiyi meydana getiren kişiler arasından seçilirler. Kişi toplulukları iktisadi gaye güden ve gütmeyen tüzel kişiler olarak ikiye ayrılırlar. İktisadi gaye güden tüzel kişiler şirketlerdir. Limited şirket, komandit şirket, anonim şirket, gibi örnekleri çoğaltılabilir. Ayrıca kazanç amacı gütmeyen kişi topluluğu niteliğindeki özel hukuk tüzel kişiliklerine ise dernekler örnek verilebilir⁽⁴²²⁾.

2. Kamu Tüzel Kişileri

Devlet, insan, toprak, iktidar unsurlarının birleşmesi sonucunda meydana gelmiştir. Ancak bu unsurların bir araya gelmesiyle birlikte meydana gelen devlet bu unsurların dışında kendisine has bir varlıktır. Devleti bu unsurlardan en önemlisi olan insanlarla karıştırmamak gerekmektedir. Şüphesiz devlet gerçek kişilerin bir araya gelmesiyle oluşmuştur. Keza devleti yönetenler de birer gerçek kişidirler. Ancak devlet kendisini meydana getiren ve ayrıca yöneten gerçek kişilerin dışında ayrı bir hukuki kişiliğe sahip bir varlıktır.

Devlet denen varlığın faaliyette bulunabilmesi, iş görebilmesi için kendisini oluşturan gerçek kişilerin dışında, birtakım hukuki işlemler yapabilmesi, ayrı bir malvarlığına sahip olabilmesi, hak ve borç altına girebilmesi, mahkemeler huzurunda davacı ve davalı olabilmesi gerekir. Devletin bunları yapabilmesinin şartı ise, kendisini oluşturan gerçek kişilerin dışında ayrı bir kişiliğe sahip olmasıdır. Zira aksi takdirde yöneticilerin yaptığı hukuki işlemler devlet

(421) Kemal GÖZLER, İdare Hukuku Ders Notları-2011, s.85

(422) GÖZLER, a.g.e. s. 85,86

adına değil, kendi adlarına hüküm ve sonuç doğurur.

Dolayısı ile ortaya çıkan haklar ve borçlar yöneticilerin üzerine doğar, mahkemeler önünde davacı ve davalı olarak yönetici olan gerçek kişiler çıkar. Bu ise yönetici kavramı ile devlet kavramı arasında bir özdeşleşmeye yol açar. Böyle bir sistemde yöneticinin kendisi devlet olur, Bunun demokrasi ve hukuk devleti bakımından da ayrıca taşıdığı sayısız sakıncaları bulunur. Ve böylesi bir durum ayrıca iktidarın kişiselleşmesine de yol açar.

Keza devlete, onu yönetenlerden ayrı bir tüzel kişilik tanınmaz ise, yöneticiler devlet adına işlem yapmaktan kaçınabilirler⁽⁴²³⁾.

Zira devlet adına yaptıkları bu işlemlerden ortaya çıkabilecek sorumluluk devletin üzerinde değil, kendi üzerinde doğacak ve bunlardan dolayı dava açılacaksa, dava devlete karşı değil, yöneticiye karşı açılacaktır.

Diğer yandan devlet adına yöneticiler değişir, ama devletin değişmemesi, devlet adına yapılan işlemlerin baki kalması gerekir. İşte devletin devamlılığı ilkesinin sağlanması için de devlete tüzel kişilik tanınması gerekmektedir.

Tüm bu nedenlerden dolayı devlete, yöneticilerin gerçek kişiliklerinin dışında ayrı bir kişilik yani bir tüzel kişilik tanımak gerekmiştir. Kara Avrupa'sı hukuk düzenleri tarafından devlet, bir tüzel kişi olarak kabul edilmiştir. Tüzel kişiliği sıfatı sayesinde devlet hukuki işlemler yapabilir. Hak ve borç altına girebilir. Mahkemeler önünde davacı ve davalı olabilir. Yani devlete bu tüzel kişilik tanınmasının nedeni, devletin iş görebilmesini, çeşitli faaliyetlerde bulunabilmesini veya malvarlığına sahip olabilmesini sağlamaktır.

Pozitif hukuk sistemimizde de devlet bir tüzel kişi olarak kabul edilmektedir. Anayasamızın çeşitli maddelerinde devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinden bahsedildiğine göre, Anayasamızın devleti bir kamu tüzel kişisi olarak kabul ettiğini söyleyebiliriz.

Devlet tüzel kişiliği genel olarak tektir. Bu hususa devlet tüzel kişiliğinin tekliği adı da verilmektedir. Merkezi idare denilen genel idare, içinde başkent teşkilatını ve taşra teşkilatını bir bütün olarak barındıran tek bir tüzel kişilik arz eder⁽⁴²⁴⁾.

Pozitif hukuka uygun olarak eşya hukuku ve tapu sicili anlamında da; Devlet en büyük kamu tüzel kişisidir. Tapu kayıtlarına "Türkiye Cumhuriyeti" veya "Devlet" şeklinde yazılmayıp, genellikle "Hazine" veya "Maliye Hazinesi" şeklinde yazılmaktadır. Devlet'in başka bir ülkede taşınmaz mal veya hak, edinmesi durumunda "Türkiye Cumhuriyeti" yazılacağı tabiidir.

Devletin gerçek kişilerden farklı olarak, tek bir tüzel kişilik şeklinde mal edinmesine yönelik çeşitli kanunlarda ve mevzuatlarda düzenlemeler bulunmaktadır;

(423) GÖZLER, a.g.e. s. 85,86

(424) GÖZLER, a.g.e. s. 88-89.

“ Hazine; kamu gelirleri ile giderleri arasındaki uyumu ve düzgün ödemeyi güvence altına almaya yönelik mali araçları sağlayan bir örgüttür.

TMK'nın 708. maddesi, “Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur.

Devlet, bu araziyi kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir.

Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunların, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her hâlde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilir.”

TMK'nın 715. maddesi, “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.” hükmündedir.

TMK' nın 501 ve 588 . maddelerinde mirasçı bırakmaksızın vefat eden şahısların mirası Devlete (Hazineye) intikal edeceği belirtilmiştir.

Devlet her ne kadar tek bir tüzel kişilik olarak, gerçek kişilerden farklı mal edinme yetkisine sahip olan ayrıca borçlanabilen ve hak sahibi olan bir varlık olsa da uygulamada bu sayılan özellikleri faaliyete geçirecek olan gerçek kişilere ihtiyaç duyar. Bu kişiler ise uygulamada “kamu görevlileri” olarak adlandırılırlar.

Devletin sahip olduğu mallar ise hazine adına tescil edildiğinden hazinenin temsili durumu ortaya çıkar.

C. Hazinenin Temsil Yetkisi

3046 sayılı Devlet teşkilatına yön veren ve bakanlıkların kuruluşunu düzenleyen kanun hükümlerine göre, devlet tüzel kişiliği içerisinde yer alan bakanlıklar ve bunların teşkilatını temsil etme yetkisi genel olarak bakanlara aittir. Ancak bakanların bu yetkisi kural olarak devlet ve idari teşkilatla ilgilidir.⁽⁴²⁵⁾

(425) Odyakmaz, Zehra, Anayasa Hukuku ve İdare Hukuku, Ankara, 2009.

Ancak gerek kamu hukukuna tabi olan gerekse de özel hukuka tabi olan devlet teşkilatına ait olan taşınmazların hazine adına temsil edilmesi yetkisi “ Özel kanunlarda hüküm bulunmaması durumunda Hazine adına tescil ettirme yetkisi, taşınmaz malın bulunduğu yerin en büyük mal memuruna (defterdar veya malmüdürüne) aittir.

Bu genel nitelikte bir yetkidir. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde bu yetkiyi merkez ilçeler malmüdürleri değil bu malmüdürlüklerinin bağlı olduğu defterdarlar kullanmaktadır.

D. Taşınmazların Hazine Adına Tesciline İlişkin Hükümler

Mirasçı bırakmadan vefat eden kişilerin mirası TMK’nın 501 ve 588. maddeleri gereğince Hazineye kalacağından, sulh mahkemesi tarafından mirasın Hazineye intikal ettiği tapu müdürlüğüne bildirildiğinde bu belge veraset belgesi yerine kabul edilerek gerekli tescil yapılır.

E. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerindeki muhdesatın (kaçak-yapı) kadastro esnasında cinsi ve kime ait olduğu tespit olunarak tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılması, zeminin de Hazine adına tescil edilmesi gerekir.

TMK’nın 713. maddesi gereği açılan (senetsizden tescil ve miktar tezyit) davalarına ilişkin müzekkerelere gerekli cevap verilmekle birlikte, Hazine temsilcisine de bilgi verilmesi gerekir.

431 sayılı Kanun gereğince, padişahlar adına kayıtlı taşınmaz malların defterdarlıkla temas kurularak Hazine adına tescil edilmesi gerekir.

Devletçe tevzi edilen taşınmazlardaki “miktar fazlalığı” belirtmesi

Hazinece miktarı muteber olmak üzere bedelli ve bedelsiz tevzi edilen yerlere ilişkin “miktarı muteberdir veya fazlası Hazineye aittir.” şeklinde belirtme yapmak TBK’nın 243 . maddesi karşısında mümkün değildir.

Tapu kayıtlarında mevcut olan “miktar fazlalığı Hazineye aittir” belirtmelerinin maliklerin muvafakati ile hisseye dönüştürülmesi veya Maliye Hazinesinin muvafakatinin sağlanması halinde terkin edilmesi, aksi halde hükmen halledilmesi gerekmektedir.

Hazine fazlalığı nedeniyle, Hazine tarafından tescile yönelik açılan davada taraf olmayan ancak, fazlalığı bilerek (resmi senette belirtilerek) satın alan malike karşı ilam infaz edilerek TMK 1019. maddesi gereğince bilgi verilir.

Miktar fazlalığının satışı veya paylı mülkiyete dönüşümü

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4/g. Maddesinde, Hazineye ait taşınmazların tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara rayiç bedeli üzerinden doğrudan satılabileceği belirtilmiştir.

Özel kanunlarda hüküm bulunmaması durumunda TK'nın 1. maddesine göre Hazine adına tescil ettirme yetkisi, taşınmaz malın bulunduğu yerin en büyük mal memuruna (defterdar veya malmüdürüne) aittir. Bu genel nitelikte bir yetkidir. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde bu yetkiyi merkez ilçeler malmüdürleri değil bu malmüdürlüklerinin bağlı olduğu defterdarlar kullanmaktadır. Diğer temsillerde de aynı usul uygulanır.

F. Hazine Adına Tescili İsteme Yetkisi Olan İdareler

Maliye Bakanlığı dışında, Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü (6831 sayılı Kanun), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (7269 sayılı Kanun) ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (3083 sayılı Kanun), Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığıdır. Hazine adına tescil ettirilecek taşınmaz mallar ve bunların tescil şekilleri özel kanunlar ile bu idarelerin kuruluş kanunlarında belirtilmiştir.

1. Taşınmazların Hazine Adına İdari Yoldan Tescil Şartları

a. Kadastro Tamamlanmış Çalışma Alanlarında

aa. Kamu Kurum ve Kuruluşları Adına Tapuda Kayıtlı Olup da Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Taşınmazların Tescili

Kadastrodan (tapulama/kadastro) önce zabıt defterinde kaydı bulunmasına rağmen, kadastro sırasında tespit dışı bırakılan Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu kuruluşlarca tescili talep edildiğinde; Talep yazısı ekinde; tescili talep edilen yerle ilgili olarak kadastrodan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş ve halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı hususlarını belirten mahalli hukuk mahkemelerinden ve ilgili defterdarlık veya mal müdürlüğünden alınmış yazılar ile dayanak tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita tescil veya kamulaştırma haritası gibi veya kroki örneğinin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Kadastro müdürlüğünce; ibraz edilen kaydın kadastro çalışmaları sırasında uygulanıp uygulanmadığı, uygulanmamışsa uygulanmama nedeni ve tedavül görmekle hükümsüz hale

gelip gelmediği, tescil evrakları arasında harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokisinin bulunup bulunmadığı, talep konusu yerin kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususları araştırılır.

Ayrıca, ibraz edilen tapu kaydının talep konusu yere ait olup olmadığının tespiti amacıyla, **kontrol mühendisi veya fen kontrol memuru, kadastro üyesi veya tasarruf kontrol memuru ve iki kadastro teknisyeni olmak üzere bir ekip oluşturulur** ve bu **ekibe ilgili kurum temsilcisi, köy ya da mahallenin muhtarı ile o yerdeki kadastro çalışmaları için seçilen bilirkişilerden üçü ölüm veya nakil gibi nedenlerle yeterli bilirkişi bulunmaması halinde ise, eksik bilirkişi adedi kadar ihtiyar kurulu üyesi** iştirak ettirmek suretiyle mahallinde inceleme yaptırılır.

Yapılan inceleme sonucunda; ibraz edilen tapu kaydının hudutları itibariyle talep konusu yere ait olduğunun, tapu kaydının tedavülünün bulunmadığının ve kadastro sırasında bir başka parselde uygulanmadığının tespit edilmesi halinde, kayıt kapsamı yerin ölçüsü yapılır ve mükerrerliğe neden olunmaması amacıyla varsa bitişik parsellerle irtibatlı sınırlandırma krokisi ve tescile esas haritası düzenlenir. Ayrıca, yapılan araştırma ve sonuçları, düzenlenecek bir tutanakta açıklanır. Bu tutanak, ekip görevlileri, ilgili kurum temsilcisi, muhtar ve bilirkişilerce imzalanır.

Muhtar ve bilirkişilerin çalışma mahallinde hazır bulundurulması, ekibin araziye gidişi ve dönüşü için araç temini, talep sahibi kuruluşça sağlanacaktır.

Bu çalışmalar sonucunda, idarenin talep yazısı ve ekleri ile ekipçe düzenlenecek tutanak, sınırlandırma krokisi ve tescile esas haritası ve tescil bildirimini kadastro müdürü tarafından bir üst yazıya eklenmek suretiyle tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğünce, bu yazı yevmiyeye alınmak suretiyle taşınmazın tapu kütüğünde Hazine veya ilgili kamu kurum veya kuruluşu adına tescili yapılır, varsa üzerindeki muhdesat tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır.

Kesinleşmiş kıyı kenar çizgisi, orman tahdit veya mera haritası sınırları içerisinde kalan yerler **özel mülkiyete konu teşkil etmediğinden**, bu yerlere ilişkin talepler karşılanmayacaktır.

ab. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerlerin Tescili

Kadastrosu tamamlanmış çalışma alanlarında, Hazinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılmış olan taşınmaz malların Hazine adına tescilinde aşağıdaki usul ve esaslara uyulacaktır.

- **Maliye Bakanlığı**

Özel kanunlarda hüküm bulunmaması durumunda, 22/Aralık/1934 tarih ve 2644 sayılı TK'nın 1. maddesine göre. Hazine adına tescil ettirme yetkisi, taşınmaz malın bulunduğu yerin en büyük malmemuruna (Defterdar veya Malmüdürü) aittir. Bu, genel nitelikli bir yetkidir. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde bu yetkiyi, merkez ilçe malmüdürleri değil, bu malmüdürlüklerinin bağlı olduğu defterdarlar kullanmaktadır.

- **Diğerleri**

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı; Tarım Reformu Genel Müdürlüğü; Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü olup, bunlardan Orman ve Su İşleri Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğünce tescil ettirilmesi gereken Devlet Ormanları ile 6831 sayılı Kanunun 2. maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan yerler hakkında yapılacak işlemler 2012/11, 2012/5 ve 2012/7 nolu genelgelerde açıklanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce ve Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğünce Hazine adına tescil ettirilecek taşınmaz mallar ve bunların tescil şekilleri, özel kanunlarında ve bu idarelerin kuruluş kanunlarında belirtilmiştir.

Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 27.11.2008 tarihli ve B.07.0.MEG.0.9/3245-1 1025/61754 sayılı yazısında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görev ve yetki alanında bulunan yerlerde, bu Başkanlığa tahsisi yapılacak kadastro harici bırakılmış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların Hazine adına tescil işlemlerinin hızlandırılması ve gereksiz yazışmalara neden olunmaması bakımından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının da, Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili olduğu belirtilmiştir.

Bu nedenle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, görev ve yetki alanında bulunan yerlerde kadastro çalışmaları sırasında tespit harici bırakılmış olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere yönelik tescil talepleri de bu genelge kapsamında karşılanacak ve tescil işlemini takiben mahalli maliye kuruluşuna bilgi verilecektir.

Mera, yaylak, kışlak, harman yeri gibi kamu orta malı niteliğindeki yerler hakkında yapılacak işlemler ise, 4342 sayılı Mera Kanununun uygulamasına ilişkin 28/Eylül/2004 tarihli ve 2004/16 nolu genelgede açıklanmıştır. Ayrıca, 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 23. maddesiyle İmar Kanununa ek 4. madde eklenmiş olup, bu kapsamda kalan işlemlerde İmar Kanununun ek 4. maddesi hükümleri uygulanacaktır.

G. Hazine Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallarda Aranacak Şartlar

Maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısında; tescilin hangi amaçla istendiği (satış, kiralama ve tahsis gibi), tescili talep edilen yerle ilgili olarak gerçek ve tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş bir ihtilaf bulunup bulunmadığı hususlarının açıkça belirtilmesi gerekir.

Tescili talep edilen taşınmazın;

- Orman sayılan veya 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı hususunun mahalli orman kuruluşunca,
- 3402 sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak, çayır ve harmanyeri gibi kamu orta malı taşınmazlardan olmadığına Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl/İlçe Müdürlüklerince,
- Tescili istenen taşınmazın bulunduğu sahada, içme suyu temin edilen göl ve baraj varsa, bunların su toplama havzası olarak belirlenen sahanın dışında kaldığı hususunun D.S.İ. mahalli kuruluşunca ve ilgili belediyesince, nehir ve dere metrukâtı gibi yerlerde, tescili istenen yerin suyun akışına mani bir hal teşkil etmediğinin ve Hazine adına tescilinde bir sakınca bulunmadığının D.S.İ. mahalli kuruluşunca,
- Su arki olarak tespit dışı bırakılmışsa, bu özelliğini kaybettiğinden kapanmış olduğunun ve Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığının D.S.İ. mahalli kuruluşunca,
- Tescili istenen taşınmaz mal, deniz, göl ve nehir gibi umuma ait sulara mücavir ise kıyı kenar çizgisi dışında (kara yönünde) kaldığının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce,
- Tescili istenen yer; Tarım Reformu Uygulama Alanı veya Bölgesi ilan edilen saha içinde ise Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığının ve 3083 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince değerlendirmeye ilişkin görüşlerin ilgili gıda, tarım ve hayvancılık il/ilçe müdürlüğünce veya tarım reformu genel müdürlüğünce, bildirilmesi gerekmektedir.
- Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 16/09/2011 tarih ve 026835 sayılı yazısı uyarınca **Valiliklerce (Defterdarlık);** tescil dışı alanların Hazine adına tescil işlemlerinde öncelikle il tarım müdürlüklerinin (mera komisyonlarının) görüşlerinin alınması, Hazine adına idari yoldan tescile engel bir durumun olmaması halinde bu genelge hükümlerince görüşüstenilecek ilgili kurumların temsilcilerinin katılımıyla mahallinde bir komisyon oluşturulması, bu komisyon marifetiyle tespit yapılarak

Hazine adına idari yoldan tescile uygun olup olmadığına karar verilmesi, ayrıca ilgili kurumların görüş yazılarının istenilmemesi,

- Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olan yerlerde ise, imar planı yapılırken “Plan Yapımına Ait Esaslara Daire Yönetmelik” hükümlerine göre, kurumlardan görüş alınmış olacağından bu yerlerin tescili sırasında, 2013/11 sayılı Genelge uyarınca ilgili kurumlardan ayrıca görüş istenilmeksizin (**Orman İdaresi hariç**) belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediyesinden, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idaresinden belirtilen Yönetmelik uyarınca belediyesince/ valilikçe alınmış kurum görüşlerine göre tesciline engel bir durum olup olmadığının sorulması ve bildirilen görüşe göre **tescile engel bir durumun bulunmadığının anlaşılması durumunda Hazine adına tescil işleminin talep edilmesi**, görüş alınmayan kurum bulunması halinde, Hazine adına tescil talebinde bulunan ilgili idarece görüş alınması yoluna gidilmesi gerekmektedir.

Buna göre, Hazine adına idari yoldan tescil talebinde bulunan idarenin talep yazılarında;

- Bu genelge uyarınca görüş istenilecek ilgili kurumların temsilcilerinin katılımlarıyla oluşturulacak komisyonca tescilde sakınca bulunmadığı yönünde karar verildiğinin,
- Nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunan yerlerde ise, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, Orman İdaresi ve ilgili Belediyesince, belediye ve mücavir alan sınırları dışında Orman İdaresi ve ilgili İl Özel İdaresinden tescile engel bir durumun bulunmadığının bildirildiğinin belirtilmesi ve ayrıca, Maliye Kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca taşınmazın mahallinde köy/mahalle muhtarı ve bitişik taşınmaz maliklerinin katılımıyla, tescili istenen taşınmaza yönelik gerçek ve tüzel kişilerce sınır ve mülkiyet yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunmadığı hususlarını da içeren düzenlenen tutanağın gönderilmesi halinde, tespit dışı alanların bu genelgeye göre idari yoldan Hazine adına tescilinin yapılması gerekmektedir.

Belediyenin/İl Özel İdaresi’nin tescile engel bir durumun bulunup bulunmadığı konusunda vereceği **yazılı bilgi**, İmar planının yapımı sırasında, “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümleri uyarınca, alınmış kurum görüşlerine göre tesciline engel bir durum olup olmadığına yönelik olması gerekmekte olup, **imar planında düzenleme ortaklık payı veya kamu tesis alanları veya sosyal ve teknik altyapı gibi alanlar üzerinde kalıyor olması söz konusu tescilsiz alanın öncelikle Hazine adına tesciline engel değildir.**

TK’nın 21. ve 3402 Sayılı Kanunun 16/A maddeleri uyarınca sınıriçinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gereken yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler karşılanmayacaktır.

1. Sınırlandırma Krokisi Ve Tescile Esas Harita Yapımı

Tescili istenen taşınmaz; kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanında kalıyorsa; 3402 sayılı Kanunun 22. maddesinde yer alan “Tapulama ve kadastrо çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.” hükmü nedeniyle, kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında kadastrо harici bırakılmış yerlerin Hazine veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescilinde, sınırlandırma krokisi ve tescile esas haritası kadastrо müdürlüğünce düzenlenecek ve bu haritaların yapımı için döner sermaye ücreti alınmayacaktır. Ayrıca, tescile esas haritası ile kadastrо paftaları arasında uyum sağlanacaktır.

Kadastrоya açılmamış çalışma alanında kalıyorsa; karakol yeri, sağlık ocağı, okul, ibadet yeri, afet nedeniyle seçilen yeni yerleşim alanları için kamu hizmeti amaçlı kullanılacak olan yerlerin tesciline yönelik sınırlandırma krokisi ve tescile esas haritası kadastrо müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın düzenlenecektir. Bunların dışındaki yerlerin tescile esas haritaları ilgili kamu kurum ve kuruluşunca yapılacak veya yaptırılacak olup, bu haritaların kontrolü sırasında kontrollük hizmeti için döner sermaye ücreti alınmayacaktır. Kadastrоya açılmamış çalışma alanında tescili istenen yerin sınırlandırma krokisi bu genelgede belirtildiği şekilde kadastrо müdürlüğünce düzenlenecektir.

Ancak, afet nedeniyle seçilen yeni yerleşim alanları içerisinde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine ait yerler varsa, bu alanlar 7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanunla değişik 18. maddesi uyarınca kadastrоya tabi tutulacaktır. Tescile esas haritalar, yürürlükteki teknik mevzuata uygun olarak düzenlenecektir. Tescili talep edilen alan içerisinde tescile tabi olmayan kamunun kullanımında olan kamuya ait yol, dere varsa sınırlandırma çalışmasında bu sınırlar dikkate alınarak tescil edilecek parsel sınırları belirlenir.

2. Belediye Encümeni / İl Özel İdaresi Uygun Görüş Kararı Aranıp Aranmayacağına Dair Hususlar

3402 Sayılı Kadastrо Kanununun 22. maddesine göre, tapulama ve kadastrо çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Bu hüküm doğrultusunda nazım imar planı ve uygulama imar planı olan yerlerde 2013/11 sayılı Genelgede belirtildiği şekilde Hazine adına idari yoldan tescile yetkili kuruluşların; Orman İdaresinden ve ilgili Belediyesinden / ilgili il özel idaresinden alacağı idari yoldan tesciline engel birdurum bulunmadığına ilişkin yazılı bilgiye ve davalı olmadığına ilişkin tutanak bilgilerine göre tescil talebinin karşılanması, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmayan yerlerde ise bu genelgede belirtildiği şekilde oluşturulacak komisyonca Hazine adına idari yoldan tescilde sakınca bulunmadığına karar verilmiş olması ve davalı olmadığına ilişkin tutanak bilgilerine göre tescil talebinin karşılanması gerekmektedir.

Ancak; tescil talebi kapsamında tescili talep edilen alan içerisinde birleştirme / ayırma / birleştirme-ayırma gibi değişiklik işlemi de talep edilmiş ise bu durumda belediye **encümeni / İl Özel İdaresi olumlu kararının aranılması**, bu şekildeki talebin değerlendirilmesinde; Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince uygulamada olan 12.06.2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı duyuru gereğince işlem yapılması gerekmektedir.

3. Kadastroya Açılmamış Birimler

Kadastrosuna başlanmamış köy veya mahallelerde hâzinenin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerin hazine adına tesciline yönelik talepler, 2013/11 sayılı Genelgenin I/B bölümü, II. ve III. Maddelerinde belirtilen usul ve esaslara göre karşılanacaktır.

4. Tescil

Kadastro müdürlüklerince; tescile konu taşınmaza ait, maliye kuruluşunun veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşların talep yazısı ve ekleri, sınırlandırma krokisi, tescile esas haritası ve tescil bildirimi üst yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilecektir.

Tapu müdürlüklerince; kadastro müdürlüğünden alınan yazı ve ekleri incelenip, yukarıdaki bilgi ve belgelere göre tescilde sakınca bulunup bulunmadığı hususları belirlenecek ve varsa eksik belgelerin tamamlattırılması sağlandıktan sonra, talep yevmiyeye alınmak suretiyle tescili yapılacak ve üzerinde niuhdesat varsa tapu kütüğünün/zabıt defterinin beyanlar sütununda gösterilecektir.

Tescil sonrasında kadastro müdürlüğünce de paftasında ve fenni belgelerinde mevzuatına göre gerekli işlemleri yapılır.

5. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olup Tespit ve Tescil Dışı Bırakılmış Yerlerin 3194 Sayılı Kanunun 11. Maddesi Kapsamında Değerlendirilmesi

İmar Kanununun 11. maddesinin uygulanmasıyla ilgili olarak İdaremizce; 1477. 1498, 1993/5 nolu genelgeler uygulamaya konulmuştu. Başbakanlıkça 16/06/2012 tarihli ve 28325 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2012/15 sayılı genelge gereğince yapılan değerlendirme sonucunda; mera, yaylak, kışlak, harman yeri gibi nitelikteki yerlerle ilgili olarak 2004/16 nolu genelgeye ve İmar Kanununun eEk 4. maddesine göre işlem yapılmaya devam edilecektir. 1477, 1498, 1993/5 nolu genelgeler kapsamında İmar Planı sınırı içerisinde **Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olan ve kadastro çalışmalarında tespit ve tescil dışı bırakılmış yerlerin** öncelikle Hazine adına tescilleri sağlanacaktır. Bu tescil talebi, idari yoldan tescil talebi olması halinde 2013/11 sayılı Genelgeye göre işlem yapılacaktır. İmar Planı sınırı içerisinde kalan ve tescile konu olan bu yerlerin Hazine adına tescil edilmesiyle

Hazine adına kayıtlı diğer parseller gibi İmar Kanunu hükümlerine tabi tutulacaktır. Bu şekilde Hazine adına tescil edilen parseller ile hazine adına tescilli diğer parseller İmar Kanununun 11. maddesi hükümlerine uygun biçimde idarelerine terk ve kaydı terkin edilmesi halinde bu kanun maddesi hükümlerine uygun biçimde terkin edilen bu taşınmazların kaydının beyanlar hanesinde, 1477 nolu genelgenin “II - Kamuya Ait Gayrimenkuller” başlığı altında düzenlenmiş belitmenin yazılması gerekmektedir.

6. Mera, yaylak, kışlak, çayır ve otlaklar

Mera, yaylak, kışlak, çayır ve otlakların, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca tahsis amacının değiştirilmesi halinde söz konusu yerler Hazine adına tescil edilir.

4342 sayılı Kanunla İmar Kanununun 11/4. maddesinden meralar kelimesi çıkartıldığından, valilik veya belediyelerin meraları resen imar planı kapsamına alma yetkileri kaldırılmış ve meraların imar planı kapsamına alınmadan önce Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca tahsis amacının değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması gerekmektedir.

4342 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği (28.2.1998) tarihinden önce kesinleşmiş imar planı kapsamına alınmış mera, yaylak, kışlak, çayır ve otlaklar varsa, (parselasyon planının dayanağı olan, Kanunun 8/b maddesinde tanımlanan nazım imar planı ve uygulama imar planı ile mevzi imar planının 28.2.1998 tarihinden önce kesinleşmiş olması halinde) bunlar hakkında İmar Kanununun 11/4. maddesinin mülga hükmü uyarınca işlem yapılır. Yani, parselasyon planının tescili esnasında, planın tescil tarih ve yevmiyesi ile Hazine adına tescil edilerek, plan gereği kamuya (yol, park vs.) terk edilen kısımlar için tapu kütüğünün beyanlar hanesine İmar Kanununun 11. maddesi gereğince, plan değişikliği ile tekrar tescile konu edilmesi halinde Hazine adına tescil edileceği yolunda belirtme yapılması ve imar parsellerine giden kısımların ise hazine adına tescil edilmesi gerekir.

Hazineye ait olup da muhtelif kanunlar uyarınca terkin edilen veya özel kanunları (2634/8 gibi) gereğince Hazine adına tescil edilmesi gereken yerler, Hazine adına tescil edilecektir.

H. Hazineye Ait Taşınmazların Satış ve Diğer Temlik Hükümleri

Hazineye ait olan tarım arazilerinin satışını düzenleyen kanun 1995 tarih ve 4070 sayılı Kanundu. Ancak 6292 sayılı kanunun 13. maddesinde yapılan değişiklik sonucu, 4070 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili olarak, 6292 sayılı kanunun 12. maddesinde hazineye ait olan tarım arazilerinin satışı ve diğer temlik hükümleri düzenlenmiştir. Maddede yer alan hükümler gereğince; Hazineye ait tarım arazilerinin, 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az

uç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır.

Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, 6. maddenin dördüncü fıkrasının dördüncü cümlesinde belirtilen şekilde kullanılanlar için rayiç bedelin yüzde ellisidir, bu şekilde satılan tarım arazilerinin sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde aynı cümlede belirtilen şekilde işlem yapılır. Bu tarım arazilerinin satışında da, bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme şartları uygulanır.

Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılanlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlarda tarım dışı kullanıma ayrılmış alanlar, denizlerde kıyı kenar çizgisine beş bin metre, tabii ve suni göllerde kıyı kenar çizgisine beş yüz metreden az mesafede bulunan alanlar ile içme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde kalan yerler, satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılacak yerler, özel kanunları kapsamında kalan ve özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gerekenler ile diğer sebeplerle satılamayacağı Maliye Bakanlığınca belirlenecek Hazineye ait tarım arazileri bu madde kapsamında hak sahiplerine satılmaz. Hazineye ait tarım arazilerinden kadastro yapılmayan yerler kadastro yapıldıktan, tescil harici olanlar ise Hazine adına tapuya tescil edildikten sonra bu maddeye göre değerlendirilir.

Hazineye ait tarım arazilerinden mülga 28/6/1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 37. maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kanunun 46. maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçilenler, şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarından birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde başvuranlara doğrudan satılabilir. Süresi içerisinde satın alınma talebinde bulunulmayan taşınmazların tapu kütüklerindeki şerhler ve belirtmeler, idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir ve bu araziler genel hükümlere göre değerlendirilir.

Yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer.

Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinden tek parselde birden fazla hak sahibinin olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüz ölçümünün 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi

hâlinde bu araziler, 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir.

Bu madde hükümlerine göre hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez.

Bu maddeye göre yapılacak satış işlemleri idarece, başvuru tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılır. 2/B alanlarında kalan tarım arazilerinin satışında bu madde hükümleri uygulanmaz.

1. Hazineye ait taşınmaz malların 4071 sayılı Kanun gereğince satışı

431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında 4071 Sayılı Kanun ile Hazine adına kayıtlı taşınmaz malların satış usul ve şekilleri belirlenmiştir.

Başvuru süresi 4071 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19.2.1995 tarihinden itibaren bir yıl olarak belirlendiğinden bir süre uygulama imkanı kalmamıştır. Ancak, 4707 sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde ile 13.07.2001 tarihinden itibaren iki yıllık başvuru süresi tanınmış ve Bakanlar Kuruluna bu süreyi bir defaya mahsus olmak üzere bir yıla kadar uzatma yetkisi verilmiştir.

4071 sayılı Kanun gereğince yapılan satışlarda resmi senet düzenlenir Maliye kuruluşunun yazısında belirtilen bedel (değer) üzerinden tapu harcı tahsil ettirilir. Hazine lehine ipotek tesisi talep edilmesi durumunda maliye kuruluşunca belirlenecek miktar üzerinden resmi senet düzenlenmek ve gerekli harçlar tahsil ettirmek suretiyle ipotek tesis edilir.

Hazineye ait taşınmaz malların 4072 sayılı Kanun gereğince satışı Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine devrine Dair 4072 Sayılı Kanun gereğince Hazine adına kayıtlı taşınmaz malların satış usul ve şekilleri belirlenmiştir.

Başvuru süresi 4072 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19.2.1995 tarihinden itibaren iki yıl olarak belirlendiğinden bir süre uygulama imkanı kalmamıştır; Ancak, 4707 sayılı Kanunla eklenen geçici 1 . madde ile 13.07.2001 tarihinden itibaren iki yıllık başvuru süresi tanınmış ve Bakanlar Kuruluna bu süreyi bir defaya mahsus olmak üzere bir yıla kadar uzatma yetkisi verilmiştir.

4072 sayılı Kanun gereğince yapılan satışlarda Hazinesinin bildirisi üzerine (resmi senet

düzenlenmeden) belirtilecek değer üzerinden harç tahsil ettirilerek resen tescil işlemleri yapılır. Taşınmaz malın belli bir kısmı satışa konu edilmiş ise, maliye kuruluşunun talep yazısı ekinde göndereceği haritanın kadastro müdürlüğünce teknik kontrolünü müteakip düzenlenecek tescil bildirimine göre, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı aranmaksızın öncelikle ifraz işlemi yapılarak satış talebi karşılanır.

2. Hazineye Ait Taşınmaz Malların 4706 Sayılı Kanun Gereğince Satışı

Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bakanlar Kurulu kararı ile satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların satış işlemlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlenmiştir.

Kanunun 2. maddesi ile Kurul tarafından, taşınmaz malların uygun görülen bedel üzerinden ihaleye çıkarılmak üzere ilgili valiliğe gönderileceği, ihale sonucuna ilişkin kararların on beş iş günü içerisinde ita amirinin onayına sunulacağı ve ihale komisyon kararlarının ita amirinin onayı ile kesinleşeceği belirtilmiştir.

3. Satış Talebi, Kanuni İpotek ve Tescil

Buna göre, ilgili defterdarlık veya mal müdürlüğünün taşınmaz malın 4706 sayılı Kanun uyarınca yapılan ve ita amirince tasdik edilerek kesinleşen ihale sonucu alıcısı adına tescilinin istenmesi, satış bedelinin tahsil edildiğinin veya taksitle satılması nedeniyle geri kalan kısmı için Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesinin talep edilmesi halinde, tapumüdürlüğünce başkaca bir belge aranmaksızın, resmi senet düzenlenmek ve gerekiyorsa ipotek tesis etmek suretiyle alıcı adına tescil edilmesi gerekir.

4. Satılacak Taşınmaz Malların İfraz ve Tevhit İşlemleri

Kanunun 7. maddesi, "Kamu kurum ve kuruluşları Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık, Kurul veya Komisyonlar tarafından istenen bilgi ve belgeleri öncelikli olarak gönderirler ve imar mevzuatında yer alan kısıtlamalara tabi olmaksızın ifraz, tevhit ve tescil işlemlerini talebi izleyen en geç bir ay içinde sonuçlandırılır." hükmündedir.

Bu Kanun kapsamında yapılacak ifraz ve tevhit işlemleri imar mevzuatında yer alan kısıtlamalara tabi olmadığından bu işlemlerin karşılanması ve kontrolü sırasında belediye encümeni veya il idare kurulu kararı istenilmemesi gerekmektedir.

Ancak konuyla ilgili olarak Danıştay 6. Dairesinin 20/01/2011 tarih ve E: 2009/13, K: 2011/4 sayılı yürütmeyi durdurma kararı ile aksi yönde karar verilmiş olup, bahsi geçen karar Anayasa Mahkemesi tarafından onaylanarak, 05/02/2011 tarihli 27837 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

5. 4706 Sayılı Kanun Gereği Yapılacak Diğer Satış Hükümleri

a. Yabancı Devletlere Satış

Hazineye ait taşınmaz mallar Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak kaydıyla diplomatik amaçlarla kullanılmak üzere yabancı devletlere doğrudan satılabilir.

b. İrtifak Hakkı Lehtarlarına Satış

6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca ormanlardan izin veya irtifak hakkına konu edilmiş yerler dışında, üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine irtifak hakkı tesis edilmiş taşınmaz malların zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının talep edilmesi halinde hak lehtarlarına doğrudan satışı yapılabilir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4/b. Maddesinde Hazineye ait taşınmaz mallar üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabileceği belirtilmiştir.

c. Hissedarlara Satış

- 4706 sayılı kanunda yer alan hükümlere göre; Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,
- Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,
- Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,
- Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

- Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,
- Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,
- Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.(md.4)

d. Köy Yerleşme Alanlarında Satış

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanları içinde bulunan ve yüz ölçümü 5000 metrekareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına doğrudan satılabilir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan köylerde bu hükümlere göre satış yapılmaz. Bu sınırın tespit edildiği köy veya mezralarda sınır içinde kalan, tespit edilmeyenlerde ise, bu sınırın tespit edilmesinden sonra sınıf içinde kalacak olan taşınmaz mallar satılabilir.

Bu durumda olan taşınmaz malları satın alacakların veya bunların kanuni ve akdi haleflerinin, 4706 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği (18.07.2001) tarihte, taşınmaz malın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden bu yana o köyde ikamet etmeleri aranır.

e. 3294 Sayılı Sosyal Yardımlaşma Ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Satış

Hazineye ait taşınmaz mallar, 3294 sayılı Kanuna göre kurulmuş olan vakıflara kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere doğrudan satılabilir.

f. Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Satış

Hazineye ait taşınmaz mallardan Kanunun yürürlük tarihi olan 18.07.2001 tarihinden önce kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına tahsis edilenler, kiralanan veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilenler, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere doğrudan satılabilir.

Bu satışlar, yetki devri çerçevesinde rayiç bedel üzerinden yapılır.

g. Toplu Yapılanma Alanlarında Satış

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan; 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmazlar,

öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak yada genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan harca esas metrekare birim değeri üzerinden belediyelere devri yapılır. (4706 sayılı Kanun md.5)

h. Sit Alanında Kalan Taşınmaz Mallarda Satış

2863 sayılı Kanunun 15 . maddesinin l/f bendi gereğince, sit alanı olması nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmaz malların Hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde, sit alanında kalan taşınmaz malların bedeli Maliye Bakanlığınca tespit edilerek, kendilerine taşınmaz malın bedelini gösterir bir belge verilir. Bu belge, Hazinece yapılan taşınmaz mal satışlarında ödeme aracı olarak kabul edilir. Belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedeli belgede yazılı bedele, kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tespit edilir.(4706 sayılı Kanun md.6)

Bu husus, kesin inşaat yasağı getirilen I. ve II. Derece arkeolojik ve I derece doğal sit alanında kalan taşınmaz mallarda uygulanır.

Kıymet takdirleri yapılırken, taşınmaz malın sit alanı ilan edilmeden önceki durumu dikkate alınır.

i. Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Taşınmazlarda Satış

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazlarınne şekilde kadastro ve güncelleme işlemlerine tabi tutulacağı TKGM'nin 2012/5 nolu Genelgesinde ve satış işlemleri de TKGM'nin 2012/7 nolu Genelgesi ile 04/07/2012 tarih ve 28343 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 345 nolu Milli Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

İ. Hazineye Ait Taşınmazların Satışının Vergi Ve Harç Yönü

4706 sayılı Kanunun 7. maddesi, "...Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satış yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz". hükmünde olup aynı kanunun geçici 3. maddesi, "Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Hazinece satışı yapılan ancak tapuda devir işlemleri tamamlanmamış taşınmaz mallar hakkında da bu Kanun hükümleri uygulanır." hükmündedir.

Bu nedenle, 4706 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmaz malların satış, devir ve tescil işlemleri ve bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce (18.07.2001) Hazinece satışı yapıp tapuda tescil işlemleri yapılmamış devir işlemleri sırasında tapu harcı, özel işlem vergisi

ve damga vergisi tahsil edilmemesi sadece alıcıdan döner sermaye ücretinin tahsili ile yetinilmesi gerekir.

Hazineye ait taşınmaz malların 4070, 4071 ve 4072 sayılı kanunlar gereğince satış işlemlerinde ise alıcılara vergi ve harç istisnası getirilmediğinden Harçlar Kanunu gereğince harç tahsil edilerek işlemler yön verilmelidir.

Ancak, Hazineye ait taşınmazın hangi kanun gereğince satışının yapıldığını tespit etmek mümkün olmadığından, Hazineye ait taşınmazın satışına ilişkin yazıda, satışın 4706 sayılı Kanun gereğince yapıldığının veya (4706 sayılı Kanun gereğince yapılmamışsa) satışın 4706 sayılı Kanun "gereğince vergi, resim ve harçtan istisna olduğunun belirtilmiş olması aranmalıdır.

6292 sayılı Kanunun 10. maddesinin altıncı fıkrası ile "Bu Kanun hükümlerinin uygulanmasında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler veraset ve intikal vergisinden, Harçlar Kanunu ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muaftır." hükmü getirilmiştir. Bu itibarla 2/B parselleriyle ilgili olarak 6292 sayılı Kanun kapsamında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler veraset ve intikal vergisinden, Harçlar Kanunu ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muaf tutulduğundan, bu Kanun kapsamında gerçekleştirilen tüm tapu işlemlerinin tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaksızın sonuçlandırılması gerekmektedir.⁽⁴²⁶⁾

II. DEVLETİN DIŞINDAKİ DİĞER KAMU TÜZEL KİŞİLERİ

Devletin, gerçek kişilerin dışında kalan ayrı bir tüzel kişilik olduğunu yukarıda ayrıntıları ile belirttik. Ancak devletin dışında ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olan kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır. Bu kamu kurum ve kuruluşları, ya bir bakanlığa bağlı veya o bakanlıkla ilgili ya da o bakanlıkla ilişkili kuruluşlar olarak da adlandırılır. Örneğin TKGM, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bağlı kuruluşudur. Ancak devletin dışında, ayrı bir tüzel kişiliği bulunmadığından, TKGM kendi başına hak sahibi olamaz, borçlanma yapamaz. Yapacağı tüm yetkileri bağlı bulunduğu devlet tüzel kişiliğini temsil eden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına yapar.

Diğer bir örnek olarak da İlbank A.Ş. verilebilir. İlbank A.Ş. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının

(426) TKGM, 2009/7 sayılı Genelgesi

ilgili bir kuruluştur. Aynı zamanda kuruluş kanununda tüzel kişiliğe sahip olduğu da açıkça belirtilmiştir. İşte bu özelliğinden dolayı TKGM'den farklı olarak İlbank, borçlanma altına girebilir, hak sahibi olabilir, davacı veya davalı olabilir. Bunların dışında kendi adına malvarlığına da sahip olabilir.

Görüldüğü gibi tek bir devlet tüzel kişiliği içerisinde yer alan, yani devlet tüzel kişiliğinden ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olmayan kurum ve kuruluşlar tüm yetkilerini devlet adına, doğal olarak da onu temsil eden bakanlık adına kullanırlar.

Devlet tüzel kişiliğinin dışında yer alan kamu tüzel kişiliği ise Anayasamıza göre kanunla veya kanundan alınacak bir yetkiye dayanan idari bir işlemle kurulur. Bu anlamda örneğin İlbank A.Ş. tüzel kişiliğini kanundan alırken, Kamu İktisadi Teşebbüsleri ise Kanun Hükmünde Kararname ile kurulduklarından tüzel kişiliklerini idari bir işlemle almaktadırlar⁽⁴²⁷⁾.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 1 sayılı Cetvelinde devlet tüzel kişiliği içerisinde yer alan genel bütçe kapsamında, dolayısı ile tek başlarına hak ve borç sahibi yetkisine sahip olmayan, yaptıkları tüm işlemler devlet tüzel kişiliği içerisinde değerlendirilen, kısaca bağlı oldukları bakanlık adına işlem yapabilen kuruluşlar belirtilmiştir. Bunlar;

- 1) Türkiye Büyük Millet Meclisi
- 2) Cumhurbaşkanlığı
- 3) Başbakanlık
- 4) Anayasa Mahkemesi
- 5) Yargıtay
- 6) Danıştay
- 7) Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu
- 8) Sayıştay
- 9) Adalet Bakanlığı
- 10) Millî Savunma Bakanlığı
- 11) İçişleri Bakanlığı
- 12) Dışişleri Bakanlığı
- 13) Maliye Bakanlığı
- 14) Millî Eğitim Bakanlığı
- 15) Sağlık Bakanlığı
- 16) Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı

(427) Zehra ODYAKMAZ, İdare Hukuku, Anayasa Hukuku, 2012-Ankara

- 17) Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı
- 18) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
- 19) Kültür ve Turizm Bakanlığı
- 20) Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı
- 21) Avrupa Birliği Bakanlığı
- 22) Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
- 23) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- 24) Ekonomi Bakanlığı
- 25) Gençlik ve Spor Bakanlığı
- 26) Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı
- 27) Gümrük ve Ticaret Bakanlığı
- 28) Kalkınma Bakanlığı
- 29) Orman ve Su İşleri Bakanlığı
- 30) Millî Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği
- 31) Millî İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı
- 32) Jandarma Genel Komutanlığı
- 33) Sahil Güvenlik Komutanlığı
- 34) Emniyet Genel Müdürlüğü
- 35) Diyanet İşleri Başkanlığı
- 36) Hazine Müsteşarlığı
- 37) Kamu Düzeni ve Güvenliği Müsteşarlığı
- 38) Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu
- 39) Devlet Personel Başkanlığı
- 40) Türkiye İstatistik Kurumu
- 41) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
- 42) Gelir İdaresi Başkanlığı
- 43) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- 44) Meteoroloji Genel Müdürlüğü
- 45) Basın-Yayın ve Enformasyon Genel Müdürlüğü
- 46) Türkiye Halk Sağlığı Kurumu

47) Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu⁽⁴²⁸⁾

Şeklinde belirtilmişlerdir. 5018 sayılı Kanunun 1. Sayılı cetvelinde belirtilen bu kuruluşlar kendi adlarına malvarlığına sahip olamazlar. Bu kuruluşların malları tapuda hazine adına tescil edilir.

Ancak bizim bu bölümde kendi kanun veya mevzuatlarında yer alan taşınmazlarla ilgili hükümlerine değinecek olduğumuz, devletin dışında ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olan kuruluşlar ise, yine 5018 sayılı kanunun 2 sayılı cetvelinde değişik adlarda belirtilmiştir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrolü Kanunu hükümlerine göre 2 sayılı cetvelde, özel bütçeli kuruluşlar başlığı altında;

- 1) Savunma Sanayi Müsteşarlığı
- 2) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Başkanlığı
- 3) Atatürk Araştırma Merkezi Başkanlığı
- 4) Atatürk Kültür Merkezi Başkanlığı
- 5) Türk Dil Kurumu Başkanlığı
- 6) Türk Tarih Kurumu Başkanlığı
- 7) Türkiye ve Orta-Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Müdürlüğü
- 8) Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Başkanlığı
- 9) Türkiye Bilimler Akademisi Başkanlığı
- 10) Türkiye Adalet Akademisi Başkanlığı
- 11) Yükseköğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Müdürlüğü
- 12) Karayolları Genel Müdürlüğü
- 13) Spor Genel Müdürlüğü
- 14) Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğü
- 15) Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğü
- 16) Orman Genel Müdürlüğü
- 17) Vakıflar Genel Müdürlüğü
- 18) Türkiye Hudut ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
- 19) Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
- 20) Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- 21) Türk Akreditasyon Kurumu Genel Sekreterliği

(428) 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu

- 22) Türk Standartları Enstitüsü Başkanlığı
- 23) Türk Patent Enstitüsü Başkanlığı
- 24) Türkiye Atom Enerjisi Kurumu Başkanlığı
- 25) Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
- 26) Türk İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı Başkanlığı
- 27) GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- 28) Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
- 29) Kamu Denetçiliği Kurumu
- 30) Ceza ve İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İş Yurtları Kurumu Başkanlığı
- 31) Meslekî Yeterlilik Kurumu
- 32) Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı
- 33) Türkiye Yazma Eserler Başkanlığı
- 34) Doğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- 35) Konya Ovası Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- 36) Doğu Karadeniz Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı
- 37) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
- 38) Türkiye Su Enstitüsü Başkanlığı
- 39) Türkiye İlaç ve Tıbbî Cihaz Kurumu
- 40) Türkiye İnsan Hakları Kurumu Başkanlığı⁽⁴²⁹⁾

belirtilmiştir. 5018 sayılı kanunun 2 sayılı cetvelinde belirtilen bu kurum ve kuruluşlar ise, devlet tüzel kişiliğinden ayrı bir kamu tüzel kişiliğine sahiptir. Bunlar kendi adına mal sahibi olabilirler. Hak ve borç sahibi olabilmelerinin yanı sıra bu kuruluşlar, açılacak olan davalarda, gerçek bir kişinin sahip olduğu fiil ehliyeti niteliğinde, davacı veya davalı sıfatına da sahiptirler.

5018 sayılı kamu mali yönetimi ve kontrol kanunu hükümleri çerçevesinde belirtilen bu kurum ve kuruluşlarından önemli olan bir kısmının kendi özel kanunları ve diğer mevzuatlar çerçevesinde genel bir değerlendirmesini yapacak olursak;

A. Savunma Sanayi Müsteşarlığı

Türk idari sistemi içerisinde, kamu tüzel kişiliğine sahip olan tek müsteşarlık savunma sanayi müsteşarlığıdır. Savunma Sanayi Müsteşarlığı'nın kuruluş teşkilat ve görevleri, 3238 sayılı kanun

(429) 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu

hükümlerinde düzenlenmiştir. 3238 sayılı kanun hükümleri:

“ Milli Savunma Bakanlığına bağlı ve tüzel kişiliği haiz Savunma Sanayii Müsteşarlığı kurulmuştur. (md.7)

Savunma Donatım İşletmeleri Genel Müdürlüğünün menkul ve taşınmaz malları Savunma Sanayi Müsteşarlığına devredilmiştir, (geç.md. 1)

Savunma Donatım İşletmeleri Genel Müdürlüğü ve Bağlı Ortaklıklara daha önceki mevzuat ile tanınan vergi, resim ve harç muafiyeti uygulamasına devam olunur, (md. 14)

Savunma Donatım İşletmeleri Genel Müdürlüğünden yapılan devir işlemleri vergi, resim ve harçtan muaftır.”(geç. md.3) şeklindedir.

B. Karayolları Genel Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü’ nün, kuruluşu teşkilatı ve görevlerini düzenleyen kanun 2010 yılında kabul edilerek yürürlüğe giren 6001 sayılı Kanundur. Bu kanun hükümlerine göre;

“Kanunlarla verilen görevleri yürütmek üzere, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığına bağlı, kamu tüzel kişiliğine sahip, merkezi Ankara’ da olan özel bütçeli Karayolları Genel Müdürlüğü kurulmuştur.

Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri şunlardır:

- a) Otoyol, Devlet ve il yolları ağına giren karayolları güzergâhları ile bunların değişikliklerine ilişkin planları hazırlamak veya hazırlatmak.
- b) Hazırlayacağı programlar uyarınca karayollarını yapmak, yaptırmak, emniyetle kullanılmalarını sağlayacak şekilde sürekli bakım altında bulundurmak, bakımını yaptırmak, onarmak, onarımını yaptırmak, işletmek, işlettirmek.
- c) Görev alanına giren karayolu ağlarının yapımı, bakımı, onarımı ve diğer hususlar hakkında teknik nitelik ve şartları tespit etmek veya ettirmek ve gerekli şartnameleri hazırlamak.
- ç) Otoyollar ve bunların üzerinde bulunan bakım ve işletme tesisleri ile hizmet tesislerinin, diğer mal ve hizmet üretim birimleri ile varlıklarının yapımını ve/veya bakım ve onarımını ve/veya işletmesini yapmak veya yaptırmak ve denetlemek.
- d) Karayollarının kullanılmasına, teknik emniyet ve korunmasına yönelik kurallar ile tüm karayollarındaki işaretleme standartlarını uluslararası uygulamaları da dikkate alarak tespit etmek, yayımlamak ve kontrol etmek.
- e) Görev alanına giren karayollarında, uygun göreceği yol işaretlerini belirlemek, uygun

yerlere koymak ve bu kapsama giren işleri yapmak veya yaptırmak.

- f) Görev alanına giren işler için gerekli plan, harita, etüt ve proje işleri ile araştırma-geliştirme çalışmaları yapmak veya yaptırmak.
- g) Karayollarının yapım, bakım ve onarımı ile emniyetle işlemesi için gerekli olan garaj ve atölyeleri, makine ve malzeme ambarları ile depolarını, servis ve akaryakıt tesislerini, laboratuvarlarını, deneme istasyonlarını, dinlenme yerlerini, bakım ve trafik emniyetini sağlamaya yönelik bina ve lojmanları, alıcı-verici telsiz istasyonları ile gerekli haberleşme şebekelerini, Genel Müdürlüğün görevlerini daha verimli şekilde yerine getirmesine yönelik eğitim tesisleri ile sosyal tesisleri ve diğer bütün yan tesisleri hazırlayacağı ve hazırlatacağı plan ve projelere göre yapmak, yaptırmak, donatmak, işletmek veya işletletmek, bakım ve onarımını yapmak veya yaptırmak, kiralamak.
- ğ) Karayollarının temizliği, gereken bölümlerinde çevre düzenlemesi ve yol boyu ağaçlandırılması ile peyzaj hizmetlerini yapmak veya yaptırmak.
- h) Tarihi köprülerin bakım ve onarımını yapmak veya yaptırmak.
- ı) Bu Kanunla verilen görevlerin yapılabilmesi için lüzumlu her türlü araç-gereç, taşıt ve makineler ile donatımlarını, bunların işletilmesi ve onarılması için gerekli olan uygun malzemeyi seçmek, temin etmek, gerektiğinde imal etmek veya ettirmek, depolamak, onarmak, gerekli ambar, atölye ve tesisleri donatmak, işletmek veya işletletmek.
- i) Görev alanı içinde bulunan işlerin yapılması, trafik akışının emniyetle ve kolaylıkla sağlanması için gerekli her türlü araziye, binalı ve binasız taşınmazları, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamulaştırmak, satın almak, trampa yapmak, kiralamak ve gerekli hâllerde geçici olarak işgal etmek.
- j) Otoyol, Devlet ve il yollarında karayolu sınır çizgisi içinde kalan uygun alanlar ile karayolu sınır çizgisi dışında Genel Müdürlüğe devir ve temlik edilmiş veya Genel Müdürlüğün mülkiyetinde olan diğer alanlardaki taşınmazların ve tesislerin kiraya verilmesi, bunlar üzerinde irtifak hakkı, kullanma izni veya ön izin verilmesi gibi işlemleri yapmak, yaptırmak, yapılan bu işlemlerle ilgili gerekli hâllerde Maliye Bakanlığına bilgi vermek.
- k) Görev alanındaki karayolları güzergâhlarındaki taşınmazlarla ilgili olarak tahsis, devir, kamulaştırma veya ilgili diğer hukuki süreçlerin tamamlanmasını müteakip ilgili taşınmazların tapu sicillerinde terkin ve diğer işlemlerini yapmak veya yaptırmak.
- l) Talep halinde ve ücret karşılığında kamu kurum ve kuruluşları ile yerli ve yabancı özel sektörden ilgililere faaliyet konuları ile ilgili eğitim hizmeti vermek.
- m) İş ve faaliyetlerine ilişkin veri ve bilgileri derlemek, basmak, yayımlamak veya

yayımlatmak.

- n) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun ve 28/5/1988 tarihli ve 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlerle ilgili görevlendirilen şirketlere, ihale aşamasında ilan edilmek kaydıyla, gerektiğinde ortak olmak ve bununla ilgili işlemleri yapmak.
- o) Görev alanına giren konularda kanunlarla verilen diğer işleri yapmak veya yaptırmak olup, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün temsili ise 6001 sayılı kanun hükümlerine göre, Karayolları Genel Müdürüne aittir.

6001 sayılı kanun hükümlerine göre Karayolları Genel Müdürlüğüne tanınmış olan muafiyet ve istisnalar ise;

- (1) Genel Müdürlüğün bütün para ve malları Devlet malı hükmünde olup, haczedilemez. Bunlar aleyhine işlenen suçlar, Devlet malları aleyhine işlenmiş sayılır.
- (2) Genel Müdürlük; bu Kanun kapsamındaki görevleri dolayısıyla yapacağı işlemler yönünden, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi hariç, her türlü vergi, resim, harç ve paydan, tapu ve kadastro işlemlerinden kaynaklanan her türlü döner sermaye ücretinden muaftır. Ancak, yargı harçlarının Genel Müdürlüğün haklılığı nispetinde karşı taraftan tahsiline ilgili merciince karar verilir.
- (3) Genel Müdürlüğe, bu Kanunla verilen görevlerin ifası için gerekli olup Genel Müdürlükçe satın alınan veya ithal edilen binek araçları hariç, motorlu vasıtalarla, motorlu, motorsuz makine, cihaz, araç-gereç ile bunların yedek parçaları ve lastikleri, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi hariç her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.
- (4) Genel Müdürlüğün gelirleri vergiden müstesnadır. Bu istisna, 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca yapılan kesintileri kapsamaz" hükmündedir.

C. Orman Genel Müdürlüğü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın bağlı kuruluşu olmasına rağmen, bakanlığın dolayısı ile de devlet tüzel kişiliği dışında ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olan Orman Genel Müdürlüğü'nün kuruluş, teşkilat ve görevlerine ilişkin hususlar, 3234 sayılı kanun hükümlerine göre düzenlenmiştir. Bu kanun hükümlerine göre;

Genel Müdürlüğün temsili; Genel müdür, Genel Müdürlüğün hukuki, idari ve mali en üst amiri ve temsilcisidir (md.4). Genel müdür emirlerini açıkça belirlemek şartıyla yetkilerinden bir kısmını astlarına devredebilir (md.30). Taşınmaz mallar hiç bir vergi resim ve harca tabi olmaksızın Genel Müdürlük adına tescil edilir (md.33).Orman Genel Müdürlüğü özel bütçeli bir kuruluş olması nedeniyle Harçlar Kanunun 59 . maddesi gereğince harçlardan muaftır.

D. Yüksek Öğrenim Kredi Ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü

Yüksek öğrenim kredi ve yurtlar kurumunun kuruluş, teşkilat ve görevleri 351 sayılı kanunda düzenlenmiş olup, kurumu temsil etme görev ve yetkisi; Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Genel Müdürüne aittir.

Yine 351 sayılı kanun hükümlerine göre; “ Yurt yapı ve tesisleri için lüzumlu arsalardan şahıslara ait olanlar Kurumca satın alma yolu ile sağlanır.

Kuruma gerekli arsalar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Kurum adına umumi hükümlere göre kamulaştırma yolu ile de temin olunabilir. Bu takdirde kamulaştırma sebebi ile mal sahipleri tarafından açılacak davalara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı muhatap olur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılacak kamulaştırmalar için lüzumlu paranın hazır bulundurulmasında ve ödenmesinde de yukarıdaki madde hükümlerine göre işlem yapılır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca inşası ve donatımı tamamlanan yurtlarla, bu kanunla Kuruma intikal edecek bütün yurtlar işletilmek üzere Kurumca üniversitelere tahsis olunur.

Kurumun taşınmaz malları, arazi ve bina vergileriyle bina vergisine bağlı iktisadi buhran ve müdafaa vergilerinden ve kuruma yapılacak her türlü bağış ve vasiyetler ve bu tasarruflara ilişkin işlemler, vergi, resim ve harçlardan ve kuruma parasız olarak tahsis, temlik ve tescil edilen bütün taşınmazların ferağ ve intikal muameleleriyle bu muamelelerle ilgili olarak düzenlenecek kağıtlar her türlü resim ve harçtan muaftır.

Devlete ait olup da kamu hizmetine tahsisli bulunmayan bina ve arsaları Kuruma bedelsiz olarak devretmeye Maliye Bakanı yetkilidir.

Belediyelere ait arsalardan bir kamu hizmetine tahsisli olmayanlar ihtiyaç halinde Kurumun istemi üzerine kesinleşmiş vergi kıymeti üzerinden Kuruma devredilir.

E. Vakıflar Genel Müdürlüğü

5737 sayılı Vakıflar Kanununda düzenlenmiştir.

Vakıfların yönetimi, faaliyetleri ve denetimine, yurt içi ve yurt dışındaki taşınır ve taşınmaz

vakıf kültür varlıklarının tescili, muhafazası, onarımı ve yaşatılmasına, vakıf varlıklarının ekonomik şekilde işletilmesi ve değerlendirilmesinin sağlanmasına ilişkin usûl ve esasların belirlenmesi; Vakıflar Genel Müdürlüğünün kuruluşu ile Genel Müdürlüğün teşkilât, görev, yetki ve sorumluluklarının düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.(md. 1)

Bu Kanunun diğer maddeleri ile belirlenen görevlerinin yanı sıra, Meclis aşağıdaki görevleri yerine getirir:

- a) Genel Müdürlüğe, mazbut ve mülhak vakıflara ait akar ve hayrat taşınmazların tahsis, satış ve trampasına yönelik tasarruflarla, kamulaştırmalarda kamu yararı kararını vermek.
- b) Genel Müdürlük ve işletme müdürlüklerinin bütçelerini onaylamak.
- c) Genel Müdürlük ve vakıflarla ilgili tüzük ve yönetmelik taslaklarını karara bağlamak.
- d) Genel Müdürlükçe gerek görülen hususları karara bağlamak (md. 42)

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil: Vakıflar Genel Müdürlüğü veya mazbut ve mülhak vakıflar adına kayıtlı taşınmazların satışı ve alımı için Vakıflar Meclisinin kararı ve Genel Müdür tarafından yazı ile yetkilendirilen yöneticinin katılımı ile yerine getirilir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü özel bütçeli bir idare olması nedeniyle, Harçlar Kanununun 59. maddesi gereğince harçtan muaftır.

F. Üniversiteler

Üniversite, aynı bölge içinde yüksek ilmi araştırmalar yapan ve ilim öğreten fakültelerle bağlı yüksek okulların ortak bir idare altında toplandıkları ilmi müessesesidir.

2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu Kanun Türk Silahlı Kuvvetleri ile Emniyet Teşkilatına ait okullar hariç diğerlerini kapsar.(md.2)

Yüksek öğretim kurumları; üniversiteler ile yüksek teknoloji enstitüleri ve bağlı fakülte ve yüksek okullardır. Yüksek teknoloji enstitüsü ve üniversite kamu tüzelkişiliğine sahiptir;(md.3)

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Rektör, üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü tüzel kişiliğini temsil eder. Görevlerin ilgili birimlere aktarılmasında, takip ve kontrol edilmesinde birinci derece yetkili ve sorumludur, (md. 13)

Rektör, taşınmaz mal tasarruflarında üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsünü bizzat temsil edebileceği gibi çalışanlarına işe özgü yazılı yetki de verebilir.

2809 sayılı Yüksek Öğretim Kurumları Teşkilatı Hakkında 41 sayılı KHK' nın Değiştirilerek

Kabulü Hakkındaki Kanunun geçici 5.maddesinde, öğrencileri diğer yüksek öğretim kurumlarına nakledilen yüksek öğretim kurumlarının, taşınmaz mallan ilgili bakanlıkta bırakılacağı:

Geçici 6. maddesinde, bu Kanun ile ad, statü ve bağlantı değiştirerek üniversitelere bağlanan yüksek öğretim kurumlarının maliki bulundukları mevcut taşınmaz mallar ve her türlü hâk ve yükümlülükleri bağlandığı kuruma ait olacağı;

Hazine malı olup da yüksek öğretim üst kuruluş veya bir yüksek öğretim kurumu hizmetine tahsis edilmiş bulunan bina ve mallardan gerekli görülenlerin yüksek öğretim üst kuruluşlarına veya bünyesine girdiği üniversitelere devir veya tahsisi Maliye Bakanlığınca düzenleneceği;

Üniversitelerin yeniden düzenlenmesi suretiyle kurulan yüksek öğretim kurumları arasında taşınır ve taşınmaz malların geçici veya sürekli olarak bölünmesine, mülkiyetlerinin tayinine Yüksek Öğretim Kurulunun teklifi üzerine Maliye Bakanlığının yetkili olduğu;

Geçici 23. maddesinde, Bu Kanunla kurulan üniversiteler ile yüksek teknoloji enstitülerine bağlanan yüksek öğretim kurumlarının her türlü taşınmaz mallan Yüksek Öğretim Kurulu tarafından faaliyete geçirilmelerine karar verildiği tarihte başka bir işleme gerek kalmaksızın bağlandıktan üniversitelere ve yüksek teknoloji enstitülerine devredilmiş sayılacağı, bu Kanunla kurulan eğitim fakültesi ile birleştirilen eğitim yüksek okulu ve teknik eğitim fakültesi ile birleştirilen sanat eğitim yüksek okulunun taşınmaz mallan birleştirildikleri fakültelere devredilmiş sayılacağı; belirtilmiştir.

Anılan Kanunun ilgili maddelerine göre, taşınmaz mallar ilgili rektörlüğün yazılı talebi ile üniversite adına tashihi tescil edilerek TMK'nın 1019 . maddesi gereğince kayıt maliki kuruluşa bilgi verilmesi gerekir.

Muafiyetler; 2547 sayılı Kanunun 56/b maddesi gereğince, üniversiteler ve yüksek teknoloji enstitüleri genel bütçeye dahil kamu kurum ve kuruluşlarına tanınan mali muafiyetler, istisnalar ve diğer mali kolaylıklardan aynen yararlanır. Yani üniversiteler harç ve damgavergisinden istisnadır.

G. Vakıf Üniversiteleri

Vakıflarca kurulacak yükseköğretim kurumlarının vakıf yönetim organı dışında en az yedi kişiden oluşan bir mütevelli heyeti bulunur. Mütevelli heyet üyeleri vakıf yönetim organı tarafından dört yıl için seçilir. Süresi biten üyeler yeniden seçilebilir. Mütevelli heyet üyelerinin yaş sınırlaması hariç Devlet memuru olma niteliklerine sahip bulunmaları ve en az üçte ikisinin lisans düzeyinde yüksek öğrenim görmüş olması gerekir. Mütevelli heyet üyeleri kendi

aralarından birbaşkan seçer

Mütevelli heyeti vakıf yüksek öğretim kurumunun tüzel kişiliğini temsil eder. Vakıf yükseköğretim kurumlarının yöneticileri Yükseköğretim Kurulunun olumlu görüşü alınarak mütevelli heyet tarafından atanır. Mütevelli heyet; vakıf yükseköğretim kurumu yöneticilerine uygun gördüğü ölçüde yetkilerini devredebilir.(2547/ek.md.5)

Kurulacak yüksek öğretim kurumu, vakıf tüzel kişiliği dışında ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olur ve bu kurumun gelirleri, geçici olarak dahi hiçbir suretle vakıf mamelekine veya hesaplarına intikal edemez. Vakıf yükseköğretim kurumuna doğrudan doğruya bağış ve yardım yapabilir. (2547/ek.md. 6)

Vakıflarca kurulacak yükseköğretim kurumları bu (2547) Kanunun 56. maddesinde yer alan mali kolaylıklardan muafiyetlerden ve istisnalardan aynen istifade ederler ve bunlar emlak vergisinden muaf tutulurlar. Vakıflar tarafından kurulan yükseköğretim kurumları kamulaştırma yoluyla taşınmaz edinemez. (2547/ek. md. 7)

Vakıf tarafından kurulacak yükseköğretim kurumunda akademik kurul ve senatoların; yönetim kurulu, üniversite yönetim kurulunun, en yüksek düzeyindeki yönetici, rektörlerin yetkisini kullanır. (2547/ek. md. 12)

Vakıf tüzel kişiliğinin her hangi bir şekilde sona ermesi halinde, vakıf yükseköğretim kurumu tüzel kişiliği devam eder ve vakıf tarafından yükseköğretim kurumu tüzel kişiliğine tahsis edilen her türlü taşınır ve taşınmaz mal ve ekonomik değeri olan haklar yükseköğretim kurumunun mülkiyetine geçer. Bu durumda vakıf yükseköğretim kurumu mütevelli heyeti üyeleri ile yükseköğretim kurumu yöneticilerinin seçilmesi yetkisi Yükseköğretim Kurulunun olumlu görüşü üzerine Vakıflar Genel Müdürlüğüne bir başka Vakfa devredilir. Vakıf yükseköğretim kurumunun faaliyetlerinin durdurulması halinde durdurulma süresince, kapatılması halinde ise temelli olarak, kurumun idaresi Yükseköğretim Kuruluna eğitim ve öğretimi sürdürmek veya tamamlamak üzere uygun bir Devlet yükseköğretim kurumunun vesayetine verilir. (2547/ek.md. 15)

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Vakıflar tarafından kurulan üniversitelerin taşınmaz mal tasarrufu, vakıf tüzel kişiliği dışında ayrı bir tüzel kişiliğe sahip olan yükseköğretim kurumu mütevelli heyetinin işleme ilişkin kararı, başkan veya işleme ilişkin mütevelli heyet kararında belirtilen temsilcinin katılımı ile yerine getirilir.

Mali yönü; 2547 sayılı Kanunun 56. maddesinde yer alan yani Devlet üniversitelerine tanınan mali kolaylıklardan muafiyetlerden ve istisnalardan aynen istifade ederler.(ek,m.7) Devlet üniversiteleri gibi harç ve vergiden istisnadır.

H. Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Başkanlığı (Tübitak)

278 sayılı Kanunla tüzel kişiliğe, idari ve mali özerkliğe sahip Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile ilgili Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu kurulmuştur. Kısa adı TÜBİTAK'dır. Merkezi Ankara'dır (md. 1).

Taşınmaz Mal Tasarrufu ve Temsil; Taşınmaz mal alım ve satımına Bilim Kurulu karar verir (md. 4/8). Kurumu başkan temsil eder.(md. 5)

Muafiyetler; TÜBİTAK özel bütçeli bir idare olması nedeniyle Harçlar Kanunun 59. maddesi gereğince harçtan muaftır .

I. Türk İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı

656 sayılı KHK ile kuruluş, görev ve yetki alanı belirlenen Türkiye İşbirliği Koordinasyon Ajansı Başkanlığı Başbakanlığa bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Temsili; Türkiye İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı Başkanlığının 656 sayılı KHK hükümlerine göre temsili kurum başkanına aittir.

J. Gap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı

Kısa adı GAP olan Güneydoğu Anadolu Bölge Kalkınma İdaresi, 388 sayılı KHK ile 1989 yılında kurulmuştur. 388 sayılı KHK hükümlerine göre idarenin temel görevleri;

“Güneydoğu Anadolu Projesi kapsamına giren yörelerin süratle kalkındırılması, yatırımların gerçekleştirilmesi için plan, altyapı, ruhsat, konut, sanayi, maden, tarım, enerji, ulaştırma ve diğer hizmetleri yapmak veya yaptırmak, yöre halkının eğitim düzeyini yükseltmek için gerekli tedbiri almak veya aldirmek, kurum ve kuruluşlar arasındaki koordinasyonu sağlamak üzere, Başbakanlığa bağlı hükmi şahsiyeti haiz ve yirmi sekiz yıl süreli Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının kuruluş ve görevlerine ilişkin esasları düzenlemektir. Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının görev süresini uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.” şeklinde belirtilmiştir. (md.1)

Yine aynı KHK hükümlerine göre, GAP idaresinin kapsadığı iller; “Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Mardin, Siirt, Şanlıurfa, Şırnak, Batman ve Kilis” olarak belirtilmiştir.(madde 2)

Temsili; GAP idaresinin temsili ise, Güneydoğu Anadolu Kalkınma İdaresi Başkanına aittir.

K. TC. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü (TCDD) 5018 sayılı Kanun dışında kalan özel bütçeli kuruluşlardan olup 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tabidir. Ana sözleşmesi 28.10.1984 gün 18559 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Temsil; 233 sayılı KHK kapsamında Kamu İktisadi Teşebbüsü olması ve ana sözleşmesi gereği, kurumu genel müdür temsil eder.

Bedelleri TCDD tarafından ödenmek suretiyle satın alma, istimlak vs nedenlerle iktisap edilip de, Hazine adına tescil edilen taşınmazların vasıfları belirtilmek suretiyle muvafakat mahiyetindeki defterdarlık veya malmüdürlüklerinin yazılarına istinaden tashihen TCDD adına harç alınmaksızın tescil edilmesi gerekir.

Muafiyetler; TCDD, 5335 sayılı Kanun 32/5 maddesi uyarınca taşınmazlarla ilgili alım, kamulaştırma, parselasyon, tevhit, ifraz, irtifak hakkı tesisi ve terkini işlemleri her türlü harç ve döner sermaye hizmet bedelinden muaftır.

L. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

Özelleştirme İdaresi Başkanlığına ilişkin hükümler 4046 sayılı kanunla düzenlenmiştir.

Temsil; Bu kanun hükümlerine göre kurumun temsil yetkisi, özelleştirme idaresi başkanına aittir.

Anılan 4046 sayılı kanun hükümlerine göre; “Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz satışı ve devri yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir” (md. 14).

“Kamu hizmeti gören kuruluşların mülkiyet devri suretiyle özelleştirilmesine ilişkin konularda bu Kanunun 1. maddesinde öngörülen ayrı kanunlarla düzenleme yapılmasına ilişkin şartlar saklı kalmak kaydıyla;

- Genel ve katma bütçeli idarelerle bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşların mal ve hizmet üretim birimleri ve varlıklarının (baraj, gölet, otoyol, yataklı tedavi kurumları, limanlar ve benzeri diğer mal ve hizmet üretim birimleri),
- Bu Kanunun 35. maddesinin (B) bendinde belirtilen ve kamu hizmeti gören tekel niteliğindeki mal ve hizmetleri üreten kamu iktisadi kuruluşları ile bunların müessese, bağlı ortaklık, işletme ve işletme birimlerinin,

İşletme haklarının verilmesi veya kiralınması ve mülkiyetin devri dışındaki benzeri diğer

yöntemlerle özelleştirilmesi bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapılır.

Genel ve katma bütçeli idarelerle bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşların sadece tekel niteliğindeki mal ve hizmet üretim faaliyetleri ile kamu iktisadi kuruluşlarının temel kuruluş amaçlarına uygun mal ve hizmet üretim faaliyetleri imtiyaz addolunur. Bunların dışındakiler imtiyaz sayılmaz. Bu madde gereğince imtiyaz sayılan faaliyetlerle ilgili olarak yapılacak anlaşma ve sözleşmeler imtiyaz şartlaşma ve sözleşmeleri niteliğinde olup, diğer kanunların bu hususları düzenleyen özel hükümleri saklıdır.

Bu madde gereğince işletme hakkı verilmesi, kiralama veya benzeri diğer yöntemlerle kullanma hakkının devri süresi 49 yılı geçemez.”(md. 15) .

“Özelleştirme programına alınan kuruluşların taşınmazları ile ilgili olarak aşağıdaki hükümler uygulanır;

- a) Kuruluşların anonim şirkete dönüştürülmesi halinde, şirket sermayesinin tamamı için şirket taşınmazları aynı sermaye olarak konulabilir. Bu kuruluşların kuruluş sermayelerinde veya sermaye artırımlarında (iştirakler hariç) konulacak olan aynı sermayenin değer tespiti idarece yapılır. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak hisse senetleri idareye bedelsiz olarak devredilmiş sayılır. Bu hususlar hakkında TTK'nın 285, 299, 392 ve 404 . maddeleri ile Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 . maddesinin birinci fıkrasındaki “hesap dönemi sonu” ibaresi ile 5 numaralı bendi ve Bankalar Kanunu ile Sermaye Piyasası Kanununun sermayenin nakden konulmasına ilişkin hükümleri uygulanmaz.
- b) Anayasanın 43, 168 ve 169. maddeleri hükümleri saklı kalmak kaydıyla; özelleştirme programına alınan ve % 50'den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan, Hazinesin mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile -özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların bu kuruluşlara devrine ve/veya bu kuruluşlar lehine mülkiyetin gayri aynı hakların tesisine ilişkin olarak;
 - Anonim şirket statüsünde olan ve/veya anonim şirket haline dönüştürülen kuruluşlardan sermayesinin tamamı ve/veya yarısından fazlası Devlete ait olanların kullanımındakilerin mülkiyeti, bedelleri şirketin kuruluşunda veya yapılacak sermaye artırımında aynı sermaye olarak konulmak üzere, ödeme yapılmaksızın ilgili kuruluşa devredilir. Bu suretle oluşan aynı sermaye karşılığı çıkarılacak hisseler bedel ödenmeksizin idareye devredilmiş sayılır.
 - Anonim şirkete dönüştürülmeyen kuruluşların kullanımındaki taşınmazların mülkiyeti, bedelsiz olarak bu kuruluşlara devredilir. Bu taşınmazlar, idare tarafından

kuruluşun mal varlığının değerlendirilmesi sırasında aktif değerler olarak değerlendirilir.

- Bu maddenin (B) bendinin birinci paragrafında belirtilen taşınmazlar için; tapuda tescil tarihine kadar hükmen kesinleşenler hariç, tahakkuk eden ecrimisil bedelleri talep edilmez, tahsil edilenler iade edilmez.
- Özelleştirme programına alınan ve sermayelerinde % 50'den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazinesin mülkiyetinde ki taşınmaz mallar ile -özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların bu kuruluşlara devrine ve/veya bu kuruluşlar lehine, devredilebilir mülkiyetin gayri aynı haklar da tesis edilebilir.
- Özelleştirme programındaki kuruluşlar ile diğer kamu kurum ve kuruluşları arasında taşınmazların devri, ifrazı, irtifak, intifa, işletme ve kira haklarının devri ve tasfiyesi ile bedelli devri zorunlu olan taşınmaz malların devrinde ve bu maddenin uygulanmasında ortaya çıkacak sorunlar, İdarenin görüşü üzerine Maliye Bakanlığınca çözömlenir. Bu madde kapsamında devredilmesi gereken taşınmaz malların ifrazında İmar Kanunundaki kısıtlamalar uygulanmaz.
- Özelleştirme programındaki kuruluşlardan anonim şirket statüsünde olanların sermayelerindeki kamu payı % 50'nin altına düşünceye, diğerlerinde özelleştirme uygulamaları sonucu devir tarihine kadar bu kuruluşlara ait taşınmazların ifraz ve tevhidine ilişkin düzenlemeler ve bu düzenlemelerin gerektirdiği işlemler İdarece yapılır. İdare tarafından, bu bentte belirtilen taşınmazların ifraz ve tevhidine ilişkin işlem sonuçlarının bildirimi üzerine, başkaca bir işleme gerek olmaksızın tescil ve terkin işlemleri ilgili tapu dairesince yerine getirilir. Tescil işlemlerinin sonuçları tapu müdürlüğünce ilgili belediye ve valiliğe bildirilir. Bu bent kapsamındaki taşınmazların ifraz ve tevhidine ilişkin işlemlerde İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri uygulanmaz.” (md. 19)

Muafiyetler; 4046 sayılı kanun hükömlerine göre, özelleştirme idaresi başkanlığına tanınmış olan muafiyetler;

- Bu Kanun hükömleri gereğince yapılacak özelleştirme uygulamalarına ilişkin işlemler(danışmanlık hizmet alımları ile nihai devir işlemlerine ilişkin sözleşmeler dahil) Katma Değer vergisi hariç her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. İdarenin taraf olduğu dava ve takiplerde, İdare her türlü harçtan muaftır. Özelleştirme uygulamalarına ilişkin idari davalar, ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'da görülür.

- 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 7. maddesine “23 - Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Özelleştirme Fonu” ibaresi bend olarak eklenmiştir.
- Özelleştirme programında bulunan kuruluşlardaki sermaye artışlarında ticaret siciline tescil işlemleri ve Sermaye Piyasası Kurulu kayıt işlemlerinden vergi, resim, harç, katkı payı ve benzeri şekilde hiçbir ücret alınmaz. Özelleştirme uygulamalarına ilişkin olarak Rekabet Kurulunca verilen kararlar uyarınca, kuruluşun devrinden önce veya sonrasına ait bölünme ve devir işlemleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.” hükmündedir.

M. Kalkınma Ajansları

Kalkınma ajanslarının kuruluşu, koordinasyonu görev ve yetkileri 5449 sayılı Kanunda düzenlenmiştir.

Kanun hükümlerine göre kalkınma ajansları, kalkınma kurulu, yönetim kurulu, yatırım destek ofisleri, genel sekreterlikten oluşur.

Temsil; Kalkınma ajanslarının temsil yetkisi ise, kalkınma ajansı yönetim kurulu başkanına aittir.

Muafiyetler; 5449 sayılı Kanunun 26. Maddesi gereğince Ajans, alacaklarının tahsili, taşınır ve taşınmaz mallarının alım, satım, kiralama ve devri, mal ve hizmet alımları, proje ve faaliyet desteği kapsamında yapılacak işlemler ve düzenlenecek kâğıtlar ile ilgili olarak damga vergisi, harç ve fondan; yapılacak bağış ve yardımlar nedeniyle veraset ve intikal vergisinden muaftır.

N. Kamu Denetçiliği Kurumu

Kamu Denetçiliği Kurumunun kuruluşu, görev ve yetkileri, 6328 sayılı Kanunda düzenlenmiştir.

Temsil; Kamu Denetçiliği kurumunu temsil etme yetkisi, kamu baş denetçisine aittir.

O. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

Orman ve Su İşleri Bakanlığına Bağlı olarak faaliyet gösteren Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün, kuruluş görev ve teşkilatına ilişkin hususlar, 6200 sayılı Kanunda düzenlenmiştir. “Bu Kanunun amacı; yerüstü ve yeraltı sularının zararlarını önlemek ve/veya bunlardan çeşitli yönlerden faydalanmak maksadıyla bu Kanun ve ilgili diğer mevzuatla verilen görevleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak üzere; Orman ve Su İşleri Bakanlığına bağlı, kamu tüzel kişiliğine sahip, merkezi Ankara’da bulunan özel bütçeli bir kuruluş olan

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.”

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri şunlardır;

- Taşkın sular ve sellere karşı koruyucu tesisler meydana getirmek;
- Sulama tesislerini kurmak, sulama sahalarında mevcut parsellerin tamamını veya aksamını gösterir harita ve planları yapmak veya yaptırmak ve icabı halinde kadastrosunu yaptırmak;
- Sulak alanları ıslah etmek, erozyon ve rüsubat kontrolü ile ilgili etüt ve planlama işlerini yapmak veya yaptırmak, kendi tesislerini korumaya yönelik erozyon kontrolü maksatlı ağaçlandırma çalışmaları yapmak,
- Fıkralarındaki faaliyetlerle ilgili olmak şartıyla sudan ve zaruret halinde yardımcı diğer kaynaklardan enerji istihsal etmek;
- Şehir ve kasabaların içme su ve kanalizasyon projelerini tetkik, tasdik ve murakabe etmek; Köy içme suları için teknik organizasyon ve murakabeyi sağlamak ve bu iş için Çevre ve Şehircilik Müdürlükleri emrinde çalışacak lüzumlu bilgiye sahip elemanları yetiştirmek;
- Akarsularda ıslahat yapmak ve icab edenleri seyrüsefere elverişli hale getirmek;
- Yukarıdaki fıkralarda yazılı tesislerin (Çalıştırma, bakım ve onarım dahil) işletmelerini sağlamak;
- Yukarıdaki fıkralarda yazılı işlerle ilgili olmak üzere rasat, tecrübe, istatistik, araştırma ve her türlü istikşaf işlerini yapmak ve ezcümle toprağın cins ve karakterini, yetiştirilecek mahsul nevilerini ve elde edilecek zirai, iktisadi faydaları ve verimlilik derecelerini tespit etmek ve bu mevzularda gerekirse ilgili vekalet ve müesseselerden faydalanmak, amenejman planları hazırlamak ve bunları, temin edecekleri fayda ve ele alınmalarındaki zaruretlere göre seçmek, sıralamak ve Vekaletle teklif etmek;
- Yukarıdaki fıkralarda yazılı işlerin her türlü etüd ve projelerini yapmak veya yaptırmak,
- Tesislerin yapılması hususunda her türlü mali imkanları araştırmak ve icabı halinde ortaklıklar kurulmasını Vekaletle teklif etmek ve Maliye Vekaletinin muvafakat ve kefaleti ve İcra Vekilleri Heyeti kararı ile uzun vadeli iç ve dış istikrazlar yapmak;
- Umum Müdürlüğün yaptığı veya devraldığı tesislerden işletmelerini bizzat deruhte etmediklerinin işlemelerini sağlamak üzere işletmeler kurmak ya doğrudan doğruya veyahut da işletmeler marifetiyle ortaklıklar teşkil etmek ve lüzumu halinde tesisleri

hakiki ve hükmi şahıslara devretmek üzere vekaletle teklifte bulunmak;

- Hükümet daireleriyle Hükümete bağlı müesseseler ve diğer hükmi ve hakiki şahıslar tarafından yapılıp amme menfaati bulunan ve Umum Müdürlüğün vazifesi ile ilgili işlere ait proje ve keşif evrakını tetkik ve tasdik etmek, inşaatın yapılmasının proje ve fenni icaplara uygunluğunu murakabe etmek ve bu işlerin etüd ve projelerini uygun gördüğü bir ücret mukabilinde yapmak veya yaptırmak;
- Umum Müdürlüğün yukarıdaki fıkralarda yazılı çalışmalarının yürütmesine ve gelişmesine muktazi garaj ve atölyeleri, makine ve malzeme ambar ve depolarını, idare binalarını, servis ve akaryakıt tesislerini, laboratuvarları, deneme istasyonlarını, işletme ve koruma emniyetlerini sağlayacak bina ve lojmanlarla telefon şebekelerini, radyo verici istasyonlarını, Umum Müdürlüğün vazifelerinin verimli yönetimine yarayacak diğer tesisleri yapmak veya yaptırmak, teşhiz etmek, kiralamak ve bakımlarını temin etmek;
- Umum Müdürlüğün vazifesi içinde bulunan işlerin yapılmasına lüzumlu arazi ve taşınmazları kanunlarına göre muvakkat olarak işgal etmek veya istimlak etmek veya satın almak;
- Umum Müdürlüğün çalışma konusuna giren işleri yapmaya lüzumlu malzeme, makine, teşhizat ve taşıtları seçmek, sağlamak, çalıştırmak ve icabında kira mukabili vermek ve bunlar için gerekli tamir atölyeleri ile tesisleri kurmak ve işletmek.
- Kullanılmış suları tekrar kazanmak maksadıyla gerekli tesisleri yapmak veya yaptırmak,
- İşletmeye açılan hidroelektrik santrallerin su kullanım hakkı anlaşmalarına uygun olarak işletilip işletilmediğini kontrol etmek, bunlarla ilgili her türlü hesap ve tahsilât işlemlerini yapmak,
- Sınır aşan ve sınır oluşturan sular konusunda görev alanı ile ilgili çalışmalar yapmak,
- Yardım mahiyetindeki uluslararası su sondajı veya diğer faaliyetler ile sulama tesislerinin işletme ve bakım hizmetlerini devralan kuruluşlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilere yurt içinde ve yurt dışında ücreti karşılığında eğitim, etüd, planlama, proje hazırlama, müşavirlik, laboratuvar ve kontrollük hizmeti vermek,
- Yerüstü ve yeraltı sularını kalite yönünden izlemek, atık sular sebebiyle yerüstü ve yeraltı sularının kirlenmesinin tespiti hâlinde durumu Orman ve Su İşleri Bakanlığına bildirmek” olarak belirtilmiş olup, Devlet Su İşleri genel Müdürlüğünün temsil yetkisi ise, Devlet Su İşleri Genel Müdürüne aittir.

Ayrıca, taşınmaz alımı, satımı ve istimlakinde bölge müdürleri yetkilendirilmiştir. Bölge müdürleri bizzat veya bir yazı ile yetkili kılacakları kurum memurlarının takriri alınmak suretiyle DSİ adına gerekli tescil yapılmalıdır.

Genel müdürlük tarafından ayrıca yazılmış bir yazı ve vekaletnameye gerek yoktur. Yetkilendirmeye ilişkin yazıların her yıl yenilenmesi gerekir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün gelirleri kurumlar vergisinden, muameleleri de her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır (6200 sayılı Kanun md. 49).

P. Türkiye Su Enstitüsü Başkanlığı

Orman ve Su İşleri Bakanlığının bağlı kuruluşu olarak, 658 sayılı KHK ile Türkiye Su Enstitüsü kurulmuştur. 658 sayılı KHK hükümlerine göre;

“Bu Kanun Hükmünde Kararnamede belirtilen görevleri gerçekleştirmek amacıyla kamu tüzel kişiliğini haiz Orman ve Su İşleri Bakanlığına bağlı, özel bütçeli Türkiye Su Enstitüsü kurulmuştur. Enstitünün kısa adı “SUEN”dir. Enstitünün merkezi İstanbul'dadır.

5/5/1969 tarihli ve 1173 sayılı Milletlerarası Münasebetlerin Yürütülmesi ve Koordinasyonu Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, SUEN'in görevleri şunlardır:

- Su ile ilgili, geleceğe yönelik yapılacak çalışmaların yönlendirilmesi, takip edilmesi, ülkemizin kısa ve uzun dönemli su yönetimi stratejisinin geliştirilmesi, su yönetimi ile ilgili görev yapmakta olan kurum ve kuruluşlar arasında eşgüdüm sağlanmasına yönelik bilgi üretmek.
- Su ile ilgili ulusal ve uluslararası kuruluşların çalışma, bilgi üretimi ve istatistik faaliyetleri ile diğer dış gelişmeleri takip etmek.
- Ulusal ve uluslararası su sektörünün işbirliği içinde çalışması için gerekli faaliyetleri yürütmek, çalışmalarıyla ulusal ve uluslararası su sektöründe temayüz etmiş kurum ve kişiler ile gerektiğinde projelerde beraber çalışmak.
- Sürdürülebilir su politikalarının geliştirilmesi ve küresel su meselelerinin çözülmesi yönünde stratejiler üretilmesi için gerekli imkân ve araçların geliştirilmesine katkı sağlamak.
- Ulusal ve uluslararası su politikaları geliştirmek amacıyla bilimsel araştırmalar yapmak ve bunların yapılmasını desteklemek.
- Ulusal ve uluslararası forum, konferans, toplantı, seminer, sempozyum ve benzeri faaliyetlere katkıda bulunmak.

- Ulusal ve uluslararası düzeyde eğitim programları düzenlemek.
- Uluslararası su hukukuna ilişkin çalışmalar yapmak.
- Su kaynaklarının sürdürülebilir kalkınma ve yenilenebilir enerji üretimi amacıyla kullanılması ilkelerinin belirlenmesine yönelik bilgi üretmek.
- Enstitünün görev alanına giren konularda, yabancı kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak.

Temsil; 658 sayılı KHK hükümlerine göre Türkiye Su Enstitüsünün temsili ise Enstitü başkanına aittir.

III. BAĞIMSIZ İDARİ OTORİTELER

5018 sayılı kanunun 3 sayılı cetvelinde ise, bağımsız idari otoriteler başlığı altında, yine tüzel kişiliğe sahip olan, yargı benzeri özellikleri ve yaptırım uygulama gibi özellikleri ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından ayrılan Bağımsız idari otoriteler sayılmıştır⁽⁴³⁰⁾.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 3 sayılı cetvelinde;

1. Radyo ve Televizyon Üst Kurulu
2. Sermaye Piyasası Kurulu
3. Telekomünikasyon Kurumu
4. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
5. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
6. Kamu İhale Kurumu
7. Rekabet Kurumu
8. Kamu Gözetimi ve Muhasebe Standartları kurumu
9. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
10. Şeker Kurumu
11. Tütün ve Alkol Piyasası Düzenleme Kurumu

Bağımsız idari otoriteler olarak sayılmıştır. (5018 sayılı kanun) Bu cetvelde belirtilen kuruluşların bazılarının kuruluş kanun ve diğer mevzuatlarında taşınmazlara ilişkin yer alan hükümler ise aşağıda belirtilmiştir.

(430) Zehra ODYAKMAZ, Anayasa Hukuku, İdare Hukuku, 2012-Ankara

A. Radyo ve Televizyon Üst Kurulu

Anayasada ismen yer alan tek üst kuruldur. Radyo ve Televizyon Üst Kurulunun üyeleri Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından seçilirler. Üst kurulun 9 üyesi vardır.

Ayrıca 6112 sayılı Radyo ve Televizyonların Kuruluş ve Yayınları Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir.

Radyo ve televizyon faaliyetlerini düzenlemek amacıyla özerk ve tarafsız bir kamu tüzel kişiliği niteliğinde Radyo ve Televizyon Üst Kurulu kurulmuştur. (md.34)

Üst kurulun ve teşkilatın çalışma esas ve usulleri, ihale usulleri yönetmelikle belirlenir.(md.40)

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Yönetmelik uyarınca taşınmaz mal alım satımına üst kurul karar verir. Yetkili temsilci kurul başkanının oluru ile tespit edilir.

B. Sermaye Piyasası Kurulu

Türkiye'nin ilk kurulan bağımsız idari otoritesidir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile düzenlenmiştir.

Sermaye piyasası faaliyetleri, sermaye piyasası kurumlarının bu Kanun kapsamındaki faaliyetleri, bu Kanun kapsamına giren yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile bunlara ek olarak sunulan yan hizmetlerden oluşur. (m.34)

Sermaye piyasası kurumları:

Bu Kanuna göre faaliyette bulunabilecek sermaye piyasası kurumları aşağıda gösterilmiştir:

- a) Yatırım kuruluşları
- b) Kolektif yatırım kuruluşları
- c) Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak bağımsız denetim, değerlendirme ve derecelendirme kuruluşları
- ç) Portföy yönetim şirketleri
- d) İpotek finansmanı kuruluşları
- e) Konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları
- f) Varlık kiralama şirketleri
- g) Merkezî takas kuruluşları
- ğ) Merkezî saklama kuruluşları

h) Veri depolama kuruluşları

i) Kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen diğer sermaye piyasası kurumlarıdır. (m.35)

Kurul; bu Kanunla verilen görevleri yapmak üzere tüzel kişiliğe haiz. Sermaye Piyasası Kurulu kurulmuştur. Biri başkan biri başkan vekili olmak üzere yedi üyeden oluşur. Yetkililerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullanılır. Merkezi Ankara dır, gerekli gördüğü yerlerde büro açabilir Maliye Bakanlığı denetlemeye yetkilidir.

Yatırım ortaklıklarının kuruluşu: Yatırım ortaklıkları, sermaye piyasası araçları, taşınmaz, girişim sermayesi yatırımları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyleri işletmek amacıyla, paylarını ihraç etmek üzere kurulan sabit veya değişken sermayeli anonim ortaklıklardır.

Yatırım ortaklıklarının; kuruluşuna ve kurucularına, anonim ortaklıkların yatırım ortaklığına dönüşümüne, yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, asgari halka açıklık oranına, faaliyet esaslarına, türlerine ve pay devirlerine, izahnameye ve izahnamenin yayımlanmasına, portföyünde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine ve varlıkların saklanmasına, portföy sınırlamalarına, yönetim ilkelerine, sermaye artırımlarına ve azaltımlarına, imtiyazlı pay ihracına, kâr dağıtımına ve paylarını geri almalarına, tasfiye ve sona ermelerine ilişkin usul ve esaslar ile tabi olacakları diğer yükümlülükler Kurulca belirlenir.

Yatırım ortaklıklarının esas sözleşme değişikliklerinde Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur (md. 48).

Yatırım ortaklıkları, kayıtlı sermayeli olarak ancak anonim ortaklık şeklinde kurulabilirler (md. 49).

Temsil; Sermaye Piyasası Kurulunun temsili ise, Kurul adına kurul başkanı tarafından yerine getirilir.

C. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu

5018 sayılı Kanun dışında kalan özel bütçeli kuruluşlardan olan TMSF 4389 sayılı Kanun ile kurulmuş ve faaliyetleri bu kanunu yürürlükten kaldıran 5411 sayılı Kanuna tabii tutulmuştur.. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu kamu tüzel kişiliğini haiz olup, tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, mevduatın ve katılım fonlarının sigorta edilmesi, Fon bankalarının yönetilmesi, mali bünyelerinin güçlendirilmesi, yeniden yapılandırılması, devri, birleştirilmesi, satışı, tasviyesi, Fon alacaklarının takip ve tahsili işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması, Fon varlık ve kaynaklarının idare edilmesi amacıyla kurulmuştur.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu bünyesindeki bankaların taşınmazlarının satışında

mali yön; Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu bünyesindeki bankaların taşınmazlarının ve haklarının gerek Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu adına tescili gerekse fonun doğrudan veya bünyesindeki banka veya iştiraklar aracılığıyla yapacağı satış ve devir işlemleri sırasında, işlem taraflarından harç, ÖTV alınmaması sâdece döner sermaye ile yetinilmesi gerekir.

Muafiyetler; Fon her türlü vergi resim ve harçtan muaftır.

D. Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu

5411 sayılı Bankacılık Kanununa göre; Kamu tüzel kişiliğine haiz, idarî ve malî özerkliğe sahip Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu kurulmuştur. Kurumun merkezi İstanbul'dadır. Kurum, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ile Başkanlıktan oluşur.

Kurum, bu Kanunla ve mevzuatla kendisine verilen düzenleme ve denetlemeyle ilgili görev ve yetkileri kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak yerine getirir ve kullanır. Kurumun kararları yerindelik denetimine tâbi tutulamaz. Hiçbir organ, makam, merci veya kişi Kurumun kararlarını etkilemek amacıyla emir ve talimat veremez. Kurum, bu Kanunda ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen usûl ve esaslar çerçevesinde kendisine tahsis edilen malî kaynaklarını görev ve yetkilerinin gerektirdiği ölçüde, kendi bütçesinde belirlenen usûl ve esaslar dahilinde serbestçe kullanır.

E. Kamu İhale Kurumu

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile yasal çerçevesi oluşturulan, görev ve yetkileri belirlenen Kamu İhale Kurumu, anılan kanun hükümleri doğrultusunda 2001 yılında kurulmuştur.

4734 sayılı Kanun hükümlerine göre; Bu Kanunla verilen görevleri yapmak üzere kamu tüzel kişiliğini haiz, idari ve malî özerkliğe sahip Kamu İhale Kurumu kurulmuştur. Kamu İhale Kurumu, bu Kanunda belirtilen esas, usul ve işlemlerin doğru olarak uygulanması konusunda görevli ve yetkilidir. Kurumun ilişkili olduğu Bakanlık Maliye Bakanlığıdır. Kurumun merkezi Ankara'dadır. Kurum görevini yerine getirirken bağımsızdır. Hiçbir organ, makam, merci ve kişi Kurumun kararlarını etkilemek amacıyla emir ve talimat veremez. Kamu İhale Kurumu; Kamu İhale Kurulu, Başkanlık ve hizmet birimlerinden oluşur.

Bu Kanuna göre yapılacak ihaleler ile ilgili olarak Kurumun görev ve yetkileri aşağıda sayılmıştır:

- 1) İhalenin başlangıcından sözleşmenin imzalanmasına kadar olan süre içerisinde idarece yapılan işlemlerde bu Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmadığına ilişkin şikayetleri inceleyerek sonuçlandırmak.

- 2) Bu Kanuna ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa ilişkin bütün mevzuatı, standart ihale dokümanlarını ve tip sözleşmeleri hazırlamak, geliştirmek ve uygulamayı yönlendirmek.
- 3) İhale mevzuatı ile ilgili eğitim vermek, ulusal ve uluslararası koordinasyonu sağlamak.
- 4) Yapılan ihaleler ve sözleşmelerle ilgili Kurum tarafından belirlenen şekilde bilgi toplamak, adet, tutar ve diğer konular itibarıyla istatistikler oluşturmak ve yayımlamak.
- 5) Haklarında ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilenlerin sicillerini tutmak.
- 6) Araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmak.
- 7) İhale ilânları ile ilgili esas ve usulleri düzenlemek, basılı veya elektronik ortamda Kamu İhale Bülteni yayımlamak.
- 8) Yerli isteklilerin, yabancı ülkelerde açılan ihalelere katılmalarına engel olunduğunun tespit edilmesi halinde, bu uygulamanın yapıldığı ülkenin isteklilerinin de, bu Kanun kapsamında yapılan ihalelere katılmalarının önlenmesine yönelik tedbirlerin alınmasını ve gerekli düzenlemelerin yapılmasını sağlamak üzere Bakanlar Kuruluna teklifte bulunmak.
- 9) Kurumun yıllık bütçesi ile kesin hesabını ve yıllık çalışma raporlarını hazırlamak, Kurum bütçesinin uygulanmasını, gelirlerin toplanmasını ve giderlerin yapılmasını sağlamak.

Kurum gerekli gördüğü takdirde, bu Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırılık bulunduğu ilişkin iddiaları da inceler ve sonuçlandırır. Kurum, görevlerinin yerine getirilmesinde resmi ve özel bütün kurum, kuruluş ve kişilerden belge, bilgi ve görüş isteyebilir. Belge, bilgi ve görüşlerin istenilen süre içinde verilmesi zorunludur.

Kurumun karar organı biri başkan, biri ikinci başkan olmak üzere on üyeden oluşan Kamu İhale Kuruludur. Kamu İhale Kurulu üyeleri; Maliye Bakanlığınca önerilecek iki kişi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca önerilecek üç kişi, Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanlık ile Danıştay ve Sayıştay Başkanlıklarınca önerilecek birer kişi, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu tarafından kamu alımları ile ilgili meslek gruplarından önerilecek birer kişi olmak üzere Bakanlar Kurulunca atanır. Bakanlar Kurulu, atanan üyelerden birini Başkan olarak görevlendirir. Kurul Başkanı, Kurumun da başkanıdır. Üyelerden biri Kurul tarafından ikinci başkan olarak seçilir. Üyelerin en az dört yıllık öğrenim veren hukuk, iktisat, siyasal bilgiler, işletme, iktisadi ve idari bilimler, mimarlık ve mühendislik fakülteleri ile bunlara denkliği yetkili makamlarca kabul edilen yurtdışındaki yüksek öğretim kurumlarından mezun olmaları gerekir. Kurul üyeliğine önerilecek kişilerin; kamu kurum ve kuruluşlarında en az oniki yıl hizmetinin bulunması (konunun uzmanı olması dışında, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu tarafından

önerilecek adayların kuruluşta çalışma şartı aranmaz), kamu ihale mevzuatı ile ilgili yargılama, inceleme, denetleme, uygulama veya danışma konularında fiilen en az dört yıl çalışarak ulusal veya uluslararası ihale mevzuatı açısından kanıtlanmış niteliğe ve deneyime sahip olmaları, geçmişte ve halen bir siyasi parti ile aday gösterilme dahil üyelik ve görev alma ilişkilerinin bulunmaması gerekir. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu tarafından önerilecek adayların 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 48 . maddesinin (A) bendinin (1), (4), (5), (6) ve (7) numaralı alt bentlerinde belirtilen şartları taşıması zorunludur.

Kurul üyelerinin görev süresi beş yıldır. Bir üye bir defadan fazla seçilemez. Kurul üyelerinin görev süresi dolmadan görevlerine son verilemez. Ancak üyeler, ciddi bir hastalık veya sakatlık nedeniyle iş görememeleri, görevi kötüye kullanmaları veya yüz kızartıcı bir suç ile mahkum olmaları veya atamaya ilişkin şartları kaybetmeleri halinde Başbakan onayı ile süresi dolmadan görevden alınır. Görevden alınma nedeniyle veya süresi dolmadan herhangi bir sebeple boşalan Kurul üyeliklerine bir ay içerisinde yukarıda belirtilen esaslara göre yeniden atama yapılır. Bu durumlarda atanan üye, yerine atandığı üyenin görev süresini tamamlar.

Temsil; Kamu ihale Kurumunun temsili, Kamu İhale Kurumu Başkanına aittir. Kurumun genel yönetim ve temsili ile Kurulca alınan kararların yürütülmesi başkana aittir. Başkanın izin, hastalık, yurt içi veya yurt dışı görevlendirme ve görevden alınma hallerinde ikinci başkan başkana vekalet eder.

Mali hükümler; Kuruma ait gelirler T.C. Merkez Bankası veya Türk bankalarından birisi nezdinde açılacak bir hesapta toplanır. Kurumun mal ve varlıkları Devlet malı sayılır, haczedilemez, rehnedilemez. Kurumun tahsil edilemeyen gelirleri 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre mal sandıklarınca tahsil edilerek bir ay içerisinde Kurum hesaplarına aktarılır. Kurumun giderleri, Kurul kararıyla yürürlüğe giren yıllık bütçeye göre yapılır. Kurumun bütçe yılı takvim yılıdır. Bütçe, bütçe yılının başlamasından önceki otuz gün içinde hazırlanır. Kurumun bütçe uygulama sonuçlarına ilişkin yıllık mali raporu ve bütçe kesin hesabı Bakanlar Kurulu Kararı ile ibra edilir.

Kurumun yıllık hesapları ile gelir ve harcamalarına ilişkin iş ve işlemleri, Sayıştay denetimine tâbidir.” hükmündedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 62. maddesi kapsamında idarelerce mal veya hizmet alımları ile yapım işleri için ihaleye çıkılmadan önce aşağıda belirtilen hususlara uyulması zorunludur:

- a) Yatırım projelerinin plânlanan sürede tamamlanarak ekonomiye kazandırılabilmesi amacıyla, birden fazla yılı kapsayan işlerde ihaleye çıkılabilmesi için, işin süresine

uygun olarak yıllar itibariyle ödeneğin bütçelerinde bulunmasını sağlamak üzere programlamanın yapılmış olması zorunludur. İlk yıl için öngörülen ödenek proje maliyetinin % 10'undan az olamaz ve başlangıçta daha sonraki yıllar için programlanmış olan ödenek dilimleri sonraki yıllarda azaltılamaz.

- b) Öngörülen ödeneklerin kullanılmasına imkan verecek süre dikkate alınarak, idarelerce ihalelerin zamanında yapılması, birden fazla yılı kapsayan ve yatırım niteliği olan işlerde (doğal afetler nedeniyle yapılması gerekenler hariç) ise yılın ilk dokuz ayında ihalenin sonuçlandırılması esastır. Yapım işlerinde arsa temin edilmeden, mülkiyet, kamulaştırma ve gerekli hallerde imar işlemleri tamamlanmadan ve uygulama projeleri yapılmadan ihaleye çıkılamaz. Uygulama projesi bulunan yapım işlerinde anahtar teslimi götürü bedel teklif alınmak suretiyle ihale yapılması zorunludur. Ancak, doğal afetler nedeniyle uygulama projesi yapılması için yeterli süre bulunmayan yapım işlerinde ön veya kesin proje ile işin yapımı sırasında belli aşamalarda arazi ve zemin etütleri gerektirmesi nedeniyle ihaleden önce uygulama projesi yapılamayan yapım işlerinde ise kesin proje ile ihaleye çıkılabilir. Bu işlerin uygulama projesi yapılabilen kısımlar için anahtar teslimi götürü bedel, uygulama projesi yapılamayan kısımlarda ise her bir kalem iş için birim fiyat teklif almak suretiyle ihale yapılabilir.
- d) İdarelerce bütçesinin programlanmasında, ihalede isteklilerce verilen tekliflerin karşılaştırılmasında kullanılmak üzere tespit edilen yaklaşık maliyet isteklilere duyurulmaz. Bu maliyete ilişkin herhangi bir bilgiye onay belgesi ve eki hesap cetveli dışında hiçbir belgede yer verilmez.
- e) İdarelerce kanun, tüzük ve yönetmeliklere göre istihdam edilen personelin yeterli nitelik veya sayıda olmaması halinde, en üst ihale yetkilisinin onayı alınmak kaydıyla bu Kanunda belirtilen hizmetler için ihaleye çıkılabilir.
- f) İhale dokümanı hazırlanmadan ilân yapılamaz. İlân sürelerinin hesaplanmasında ilânın yayımlandığı gün dikkate alınır, ihale günü veya son başvuru günü dikkate alınmaz. 13 . maddede belirtilen ilân sürelerine uyulmak üzere, ilân yapılmasına kadar geçecek süre de gözönüne alınarak ilân yapılacak yerlere yeterli süre öncesinde ilân metinlerinin gönderilmesi zorunludur.
- g) İhale için tespit olunan tarih tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilâna gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır ve bu saate kadar verilen teklifler kabul edilir. İhale saati çalışma saati dikkate alınarak tespit edilir. İlândan sonra çalışma saati değişse de ihale ilân edilen saatte yapılır.
- h) Yapım işlerinde denetim ve yönetim görevlerinde bulunmayan mühendis veya

mimarların, yapım ihalelerine girebilmeleri için mezuniyetinden sonra geçen her yıl için altmış milyar lira olarak hesaplanmak üzere dikkate alınır ve bu Kanunun 10 . maddesi kapsamındaki mesleki ve teknik yeterlilik şartı ilgilinin işe başladığı yıl için aranmaz.”

IV. SOSYAL NİTELİKLİ KAMU KURUMLARI

Kamu kurum ve kuruluşlarının sundukları hizmetler bakımından yapılan sınıflandırma da sosyal nitelikli kamu kurum ve kuruluşlar statüsünde ise, OYAK, SOSYAL GÜVENLİK KURUMU, TÜRKİYE İŞ KURUMU, BASIN İLAN KURUMU gibi kurum ve kuruluşlar yer alır⁽⁴³¹⁾.

5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda ise bu kurum ve kuruluşlardan, SOSYAL GÜVENLİK KURUMU VE TÜRKİYE İŞ KURUMUNA 4 sayılı cetvelde yer verilmiştir.

A. Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü

Türkiye İş Kurumunun yasal statüsüne ilişkin hususlar 4904 sayılı Kanun hükümleriyle düzenlenmiştir.

Bu kanunun 1. maddesi; “Bu Kanun ile istihdamın korunmasına, geliştirilmesine, yaygınlaştırılmasına ve işsizliğin önlenmesi faaliyetlerine yardımcı olmak ve işsizlik sigortası hizmetlerini yürütmek üzere Türkiye İş Kurumu kurulmuştur.” hükmünde olup, aynı kanunun 3. maddesinde kurumun görevleri sayılmıştır. 4904 sayılı Kanunun 3. maddesine göre kurumun görevleri;

- a) Ulusal istihdam politikasının oluşturulmasına ve istihdamın korunmasına, geliştirilmesine ve işsizliğin önlenmesi faaliyetlerine yardımcı olmak, işsizlik sigortası işlemlerini yürütmek.
- b) İşgücü piyasası verilerini, yerel ve ulusal bazda derlemek, analiz etmek, yorumlamak ve yayınlamak, İşgücü Piyasası Bilgi Danışma Kurulunu oluşturmak ve Kurul çalışmalarını koordine etmek, işgücü arz ve talebinin belirlenmesine yönelik işgücü ihtiyaç analizlerini yapmak, yaptırmak.
- c) İş ve meslek analizleri yapmak, yaptırmak, iş ve meslek danışmanlığı hizmetleri vermek, verdirmek, işgücünün istihdam edilebilirliğini artırmaya yönelik işgücü yetiştirme, mesleki eğitim ve işgücü uyum programları geliştirmek ve uygulamak, istihdamdaki işgücüne eğitim seminerleri düzenlemek.

(431) Zehra ODYAKMAZ, Anayasa Hukuku, İdare Hukuku, 2012-Ankara

- d) İşçi isteme ve iş aramanın düzene bağlanmasına ilişkin çalışmalar yapmak, işgücünün yurt içinde ve yurt dışında uygun oldukları işlere yerleştirilmelerine ve çeşitli işler için uygun işgücü bulunmasına ve yurt dışı hizmet akitlerinin yapılmasına aracılık etmek, istihdamında güçlük çekilen işgücü ile işyerlerinin yasal olarak çalıştırmak zorunda oldukları işgücünün istihdamlarına katkıda bulunmak, özel istihdam bürolarına ilişkin Kuruma verilen görevleri yerine getirmek, işverenlerin yurt dışında kendi iş ve faaliyetlerinde çalıştıracağı işçileri temin etmesi ile tarım işlerinde ücretli iş ve işçi bulma aracılığına izin verilmesi ve kaldırılmasına ilişkin işlemleri yapmak.
- e) Gerektiğinde Kurum faaliyet alanı ile ilgili ihalelere katılmak suretiyle, yurt içinde veya uluslararası düzeyde kurum ve kuruluşlara eğitim ve danışmanlık hizmeti vermek. Avrupa Birliği ve uluslararası kuruluşların işgücü, istihdam ve çalışma hayatına ilişkin olarak aldıkları kararları izlemek, Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti'nin taraf olduğu Kurumun görev alanına giren ikili ve çok taraflı anlaşma, sözleşme ve tavsiye kararlarını uygulamak" hükmündedir.

Temsil; Türkiye İş Kurumunun temsili, Türkiye İş Kurumu Genel Müdürüne ait olup, 4904 sayılı Kanunun 14. maddesi; "Kurumun merkez ve taşra teşkilatının her kademedeki yöneticileri, yükümlü bulundukları görevleri mevzuata uygun olarak yürütmekten bir üst kademeye karşı sorumludurlar. Genel Müdür ve her kademedeki Kurum yöneticileri, sınırlarını açıkça belirtmek şartıyla yetkilerinden bir kısmını astlarına devredebilirler. Ancak, yetki devri yetkiyi devredenin sorumluluğunu kaldırmaz.

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Kurum personeli, kamu görevlisi olmakla birlikte, haklarında 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz.

Kurum iş ve işçi arayanların isteklerini karşılayamamaktan ve hizmet akdi yapılmasına aracılık ettiği hallerde, tarafların ileri sürecekleri zarar ve ziyandan sorumlu değildir" hükmündedir.

Muafiyetler ve Mali hükümler; 4904 sayılı Kanunun 23. maddesine göre;

- a) Kuruma ait taşınır ve taşınmaz mallar ile bunların alım ve satım işlemleri ve bunlardan elde edilen hak ve gelirler,
- b) Kurum tarafından açılan ve Kurumun taraf olduğu davalar ve icra kovuşturmaları ile ilanlar,
- c) Satışı yapılan veya satın alınan taşınmazlarla ilgili tapu işlemleri,
- d) Kurumca yapılan bütün işlemler ve bu işlemler için ilgililere verilmesi veya bunlardan alınması gereken yazı ve belgeler ve bunların suretleri,

- e) İlgili kanunlarda Kurumun adı veya kuruluş kanununda yazılı olmasa dahi her türlü vergi, resim ve harç ile belediyelerde yürütülecek her türlü hizmet karşılığından alınan ücretler ve Kurumun doğrudan doğruya hizmetlerinden yararlanmadığı fon ve kuruluşlara katkı paylarından muaftır. Diğer kanunlarda yer alan bütün muafiyet ve istisnalar saklıdır.

V. 5018 SAYILI KAMU MALİ YÖNETİMİ VE KONTROL KANUNUNDA BELİRTİLEN KURUM VE KURULUŞLARIN DIŞINDA KALAN KAMU TÜZEL KİŞİLİĞİNE SAHİP DİĞER İDARELER

A. Ticaret Borsaları

Ticaret borsalarının kuruluşu 5174 sayılı Kanun hükümleri ile düzenlenmiştir. Anılan kanun gereğince Ticaret Borsaları;

Ticaret borsaları, 5174 sayılı Kanunda yazılı esaslar çerçevesinde borsaya dahil maddelerin alım satımı ve borsada oluşan fiyatlarının tespit, tescil ve ilânı işleriyle meşgul olmak üzere kurulan kamu tüzel kişiliğine sahip kurumlardır. Kambiyo ve kıymetli madenlerle ilgili borsalar 5174 sayılı Kanun kapsamı dışındadır. (md. 28)

Ticaret borsaları, ticari ihtiyaçların lüzumlu kıldığı illerde Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca (Bilim Sanayi ve Ticaret Bakanlığı) kurulur.(md. 29)

Temsil; Borsaları protokolde meclis başkanı temsil eder. Borsanın hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır.

Taşınmaz mal ve diğer hakların tasarrufu; Borsalar taşınmaz almaya, satmaya ve rehin etmeye, ödünç para almaya, bağışta bulunmaya yetkilidirler. Ticaret Borsalarının, Taşınmaz alımına, satımına, inşa, ifraz, tevhit ve rehnine ve ödünç para alınmasına, kamulaştırma yapılmasına ve 5174 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde şirketlere ortak olmaya karar vermek yetkisi de borsa meclisine aittir(md. 39).

B. Kamu İktisadi Teşebbüsleri

Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında 233 sayılı Kanun Hükmünde ‘ Kararname ile düzenlenmiştir.

Kamu İktisadi Teşebbüsü “teşebbüs”; İktisadi Devlet Teşekkülü ile Kamu İktisadi Kuruluşunun ortak adıdır.

İktisadi Devlet Teşekkülü “teşekkül”; Sermayesinin tamamı Devlete ait, iktisadi alanda

ticari esaslara göre faaliyet göstermek üzere kurulan kamu iktisadi teşebbüsüdür.

Kamu İktisadi Kuruluşu; “kuruluş”; Sermayesinin tamamı Devlete ait olup, tekel niteliğindeki mal ve hizmetleri kamu yararı gözeterek üretmek ve pazarlamak üzere kurulan ve gördüğü bu kamu hizmeti dolayısıyla ürettiği mal ve hizmetler imtiyaz sayılan kamu iktisadi teşebbüsüdür.

Müessese; Sermayesinin tamamı bir iktisadi Devlet teşekkülüne veya kamu iktisadi kuruluşuna ait olup; ona bağlı işletme veya işletmeler topluluğudur.

Bağlı Ortaklık; Sermayesinin yüzde ellisinden fazlası iktisadi Devlet teşekkülüne veya kamu iktisadi kuruluşuna ait olan işletme veya işletmeler topluluğundan oluşan anonim şirketlerdir.

İştirak; İktisadi Devlet teşekküllerinin veya kamu iktisadi kuruluşlarının veya bağlı ortaklıklarının, sermayelerinin en az %15 en çok %50 sine sahip bulundukları anonim şirketlerdir.

İşletme; Müesseselerin ve bağlı ortaklıkların mal ve hizmet üreten fabrika ve diğer birimleridir.

Koordinasyon Kurulu; Ekonomik İşler Yüksek Koordinasyon kuruludur.

Kamu Ortaklığı Kurulu; Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kuruludur. (md.2)

Kuruluş, yapı ve temsil;

Teşebbüsler Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulur, (md. 3) Tüzel kişiliğe sahiptir. Teşebbüsler 233 sayılı KHK ile saklı tutulan hususlar dışında özel hukuk hükümlerine tabidir. Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir. (md.4)

Yönetim kurulu, teşebbüsün en yüksek seviyede yetkili ve sorumlu karar organıdır. Genel müdürlük teşebbüsün yetkili ve sorumlu yürütme organıdır.(md.5)

Genel müdür, teşebbüsü kanun, tüzük ve yönetmelik hükümleri ile yönetim kurulu kararları doğrultusunda yönetir. Teşebbüsü, idare ve yargı mercilerinde ve üçünce kişilere karşı temsil eder ve gerektiğinde temsil ve yetkisini sınırlarını açıkça belirlemek kaydıyla astlarına devredebilir.(md. 13)

Müesseseler, teşebbüs genel müdürünün teklifi yönetim kurulu kararı ile kurulur. Müesseseler teşebbüs yönetim kurulunun görüşü alınarak ilgili bakanlığın teklifi, üzerine koordinasyon kurulu kararı ile bağlı ortaklık veya iştirak haline getirilebilir, (md.15)

Müessese tüzel kişiliğe sahiptir. 233 sayılı KHK dışında özel hukuk hükümlerine tabidir. Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir, (md. 16)

Müessese müdürü müesseseyi, kanun, tüzük ve yönetmelik hükümleri ile yönetim kurulu ve yönetim komitesi kararları doğrultusunda yönetir. İdare ve yargı mercilerinde ve üçüncü kişilere karşı müesseseyi temsil eder. Temsil yetkisini gerektiğinde devredebilir, (md.21)

233 sayılı KHK kapsamındaki teşebbüs, müessese, bağlı ortaklık, işletme ve iştiraklerinin tasfiye, devir, satış ve işletme haklarının verilme karan koordinasyon kurulu tarafından alınır. Tasfiye, devir, satış veya işletme haklarının verilmesi Kamu Ortaklığı Kurulu tarafından yürütülür.(md.38)

Taşınmaz mal ve diğer ayni ve şahsi hak tasarrufu;

Teşebbüs, müessese ve bağlı ortaklıklar kuruluş amacı ve faaliyet konularının gerçekleştirilmesini temin için taşınmazları tasarruf eder kiralar, kiraya verir, leh ye aleyhine ipotek, intifa ve irtifak, hakları taşınmaz mükellefiyeti vs. hakları tesis ederler. Gerekli taşınmaz mallar ile kaynak ve irtifak haklarını ilgili kanunlar uyarınca kamulaştırma yetkisine sahiptir. (md.61)

Ana statüleri;

233 sayılı KHK kapsamındaki teşebbüslerin ana statülerine ait koordinasyon kurulu kararları ile buna göre teşkilatlanmaları kararnamenin yayımından itibaren iki ay içinde sağlanır (geç md.5). Ana statüler Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

Mali yönü; İşletmelerin müessese, müesseselerin bağlı ortaklık haline getirilmesine ve benzeri her türlü yapı değiştirmeye ait işlemler bütün vergi, resim ve harçlardan istisnadır. (md. 15)

Ancak, yapı değişikliği dışındaki diğer işlemleri için 233 sayılı KHK de harç ve damga vergisi istisnasına ilişkin her hangi bir hüküm bulunmadığından işlemlerine konu gerekli harçların tahsil ettirilmesi gerekir.

C. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

1211 sayılı Kanunla 'Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası' unvanı altında anonim şirket olarak bir banka kurulmuştur (md. 1). Merkez Ankara'dır (md.2).

Bankanın ihtiyacı için taşınmaz satın alınması veya iktisabı, maliki bulunduğu taşınmazların satılması, trampa edilmesi, bağışlanmasına Banka Meclisi karar verir (md.22/1).

Bankayı başkan temsil eder. Banka Meclisi tarafından alınan kararları yürütür.(md.26)

Banka, banka işlemlerine müteallik bütün kağıtlar, ilanlar ve saire dolayısıyla kendisi tarafından ödenmesi gereken damga vergisi ile her türlü resim ve harçtan muaftır, (md. 64)

Taşınmaz mal tasarrufu için Banka Meclis kararı ve başkan veya vekilinin talebi gerekir. Yukarıdaki (md. 64.) muafiyet, bankacılık işlemlerine yönelik olduğu belirtilmekle birlikte ödenmesi gereken her türlü vergi ve harçtan muaf olduğu belirtildiğinden taşınmaz mal tasarrufunda da harçtan muaf olması gerekir.

VI. MAHALLİ İDARE TÜZEL KİŞİLERİ

A. Belediye

5393 sayılı Belediye Kanununun 3. maddesinde belediye “*Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi*” olarak tanımlanmış ve Belediyeler Kanunu ile belediyeler kamu tüzel kişisi sıfatıyla, hizmetlerinin yerine getirilebilmesi için taşınmaz mal tasarrufuna yetkili kılınmışlardır.

Nüfusu 5.000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir. İl ve ilçe merkezlerinde belediye kurulması zorunludur (md4). Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir. Kesinleşen sınırlar, valilikçe yerinde uygulanmak suretiyle taraflara gösterilir ve durum bir tutanakla belirlenir. *Kesinleşen sınır kararları ile dayanağı olan belgelerin birer örneği; belediyesine, mahallî tapu dairesine, il özel idaresine ve o yerin mülkî idare amirine gönderilir.* Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça beş yıl süre ile değiştirilemez (md 6).

1. Başka Belediye İle Birleşme Ve Katılma

Belediye Kanunun 8. maddesine göre gerçekleşen katılmalarda, belde, köy veya bunların bazı kısımlarının bir başka beldeye katılması halinde, katılınan belde ile bazı kısımları veya tümü katılan köy veya belde arasında; taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçların devri ve paylaşımı, aralarında düzenlenecek protokolle belirlenmektedir.

2. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi Halleri

Belediye Kanununun 11. maddesine göre Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin mahalleleri, katıldıkları belediyenin mahalleleri hâline gelir. Tüzel kişiliği kaldırılan belediye ile köylerin taşınır ve taşınmaz mal, hak, alacak ve borçları katıldıkları belediyeye intikal eder. Nüfusu 2.000’in altına düşen belediyeler, Danıştay’ın görüşü alınarak, İçişleri Bakanlığının önerisi üzerine müşterek kararname ile köye dönüştürülür. Tüzel kişiliği kaldırılan belediyenin tasfiyesi il özel idaresi tarafından yapılır. Bu belediyenin taşınır ve taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçları ilgili köy tüzel kişiliğine intikal eder. Kanununun 12. maddesine göre; tüzel

kişiliği sona erecek belediye ve köylerin taşınmazlarının satılması ile vadesi tüzel kişiliğin sona ereceği tarihi aşan borçlanma yapılması İçişleri Bakanlığının onayına tabidir.

3. Belediyenin Yetkileri, İmtiyazları Ve Muafiyetleri

Belediye Kanununun 15. maddesinde; mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesis etmek, borç almak, bağış kabul etmek, belediyenin yetkileri arasında sayılmıştır.

Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği gelirleri, şartlı bağışlar ve kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları ile belediye tarafından tahsil edilen vergi, resim ve harç gelirleri haczedilememesi ise belediye kanununun 15. maddesi ile belediye tanınan imtiyazlarındandır.

Belediye Kanunu 17. maddesinde “Belediye Meclisinin” belediyenin karar organı olduğu, aynı kanunun 18. maddesinde de taşınmazlar konusunda karar vermenin Belediye Meclisin görev ve yetkileri arasında olduğu hüküm altına alındığından, belediye meclis kararı ile fiilen kamu hizmetinde kullandıkları ve kamu yararı kararı alacakları taşınmazların ada ve parsel numaralarının belirtilmesi halinde ilgili taşınmazların beyanlar hanesine “kamu yararına tahsislidir” belirtmesinin yapılması gerekir.

Belediye Kanununun 16. maddesi ile belediyelere; belediyenin kamu hizmetine ayrılan veya kamunun yararlanmasına açık, gelir getirmeyen taşınmazları ile bunların inşa ve kullanımları katma değer vergisi ile özel tüketim vergisi hariç her türlü vergi, resim, harç, katılma ve katkı paylarından muafiyet ve Harçlar Kanununun 59. maddesi ile de; Genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, *belediyeler* ve köylerin iktisap edecekleri taşınmazların ve sair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerine, harçtan müstesna tutulmuştur.

Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişigindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, taşınmaz sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu taşınmaz sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüylandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder. Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir. Ayrıca belediye veya

valilikler ile şüyuolu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir. Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır (3194 sy. K. md. 17)

TK'nın 21. maddesi de; "Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur" hükmündedir.

4. Belediye Meclisinin Görev Ve Yetkileri

Belediye Kanununun 18. maddesi ile; Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklini değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar vermek, şartlı bağışları kabul etmek, borçlanmaya karar vermek, belediye adına imtiyaz verilmesine ve belediye yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına; belediyeye ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine karar vermek, belediye meclisin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

5. Belediye Encümeninin Görev Ve Yetkileri

Belediye Kanununun 34. maddesi ile; Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek, yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak, belediye encümeninin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

6. Belediyenin Temsili Ve Belediye Başkanı

Belediye Başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir.(md.37)

TK'nın 1. maddesinde de, taşınmazların tescilinde gayrimenkul belediyeye ait ise belediye başkanı yetkilidir diyerek, tapu işlemlerinde belediyenin başkan tarafından temsil edilmesini istemiştir.

Belediye Kanununun 38. maddesi ile; Belediye teşkilâtının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak belediyenin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek, meclis ve encümen kararlarını uygulamak, şartsız bağışları kabul etmek, belediyenin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek, Kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak

ve yetkileri kullanmak, belediye başkanının görevleri arasında sayılmıştır.

Belediye başkanı izin, hastalık veya başka bir sebeple görev başında bulunmadığı hâllerde, bu süre içinde kendisine vekâlet etmek üzere, belediye meclisi üyeleri arasından birini başkan vekili olarak görevlendirir. Başkan vekili, başkanın yetkilerine sahiptir. (md. 40)

Belediye başkanı, görev ve yetkilerinden bir kısmını uygun gördüğü takdirde, yöneticilik sıfatı bulunan belediye görevlilerine devredebilir. (md. 42)

Buna göre, temsilcisi olduğu belediye adına akde iştirak etmek belediye başkanının yetkileri arasındadır. Belediye Başkanı, temsil yetkisini bizzat kullanılabileceği gibi, vekaletname veya resmi yazı ile bir memurunu belediyeyi temsile yetkili olarak görevlendirebilir ki, bu durumda idare hukuku yönünden bir yetki devri söz konusu olmayıp, sadece temsil yetkisinin belirli bir iş için devri söz konusudur. Ancak; Belediye Başkanının belediyede görevli memuru dışında üçüncü bir kişiyi yetkili kılması, noterde vekaletname düzenlenmesi yoluyla olabileceğinden, bu gibi işlemlerde belediye başkanı tarafından verilmiş vekaletnamenin tapu müdürlüğünce istenmesi gerekir⁽⁴³²⁾.

7. Arsa ve Konut Üretimi

Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklerle ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25. maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir. (md. 69)

(432) TKGM, 14/04/1992 tarih ve 1513 sayılı Genelge.

8. Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı

Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan taşınmaz sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazlar harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki taşınmaz sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait taşınmazlar ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları taşınmazlar üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan taşınmaz sahiplerinden proje alanında kendilerine İmar Kanununun 18 . maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmaz el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen taşınmaz sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan taşınmaz sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu taşınmazların kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri

mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkra da belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 . maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları hâlinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 . madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır. (md. 73)

9. Diğer Kuruluşlarla İlişkiler

Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

- a) Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapım, bakım, onarım ve taşıma işlerini bedelli veya bedelsiz üstlenebilir veya bu kuruluşlar ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir ve bu amaçla gerekli kaynak aktarımında bulunabilir. Bu takdirde iş, işin yapımını üstlenen kuruluşun tâbi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.
- b) Mahallî idareler ile merkezî idareye ait aslî görev ve hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla gerekli aynı ihtiyaçları karşılayabilir, geçici olarak araç ve personel temin

edebilir.

- c) Kamu Kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu yararına çalışan dernekler, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıflar ve 7/6/2005 tarihli ve 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu kapsamına giren meslek odaları ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir. Diğer dernek ve vakıflar ile gerçekleştirilecek ortak hizmet projeleri için mahallin en büyük mülki idare amirinin izninin alınması gerekir.
- d) Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür.

Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 29 . maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile 5253 sayılı Dernekler Kanununun 10 . maddesi; belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler için uygulanmaz (md. 75).

10. Yazışma

Belediye, kamu kurum ve kuruluşlarıyla doğrudan yazışabilir (md. 78).

11. Belediye Tasarrufundaki Yerler

Belediye Kanununun 79. maddesine göre; Diğer kanunlarla getirilen hükümler saklı kalmak üzere, mezarlıklar ile belediye sınırları içinde bulunan ve sahipsiz arazi niteliğinde olan seyrangâh, harman yeri, koruluk, dinlenme yerleri, meydanlar, bataklık, çöp döküm sahaları, yıkılmış kale ve kulelerin arsaları ve enkazı ve benzeri yerler belediyenin tasarrufundadır. Belediye tarafından deniz, akarsu ve gölden doldurma suretiyle kazanılan alanlar, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Maliye Bakanlığı tarafından belediyelerin, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılır.

B. Büyük Şehir Belediyeleri

Büyükşehir Belediyesi, sınırları il mülki sınırı olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan, idari ve mali özerkliğe sahip olarak kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan, karar organları seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisidir.

1. Büyükşehir Belediyesine Devir

Birleşme, katılma veya geçici 2. madde gereğince büyükşehir belediyesi sınırlarına giren belediyelerin yürütmekte olduğu su, kanalizasyon, katı atık, ulaşım, her çeşit yolcu ve yük terminalleri, toptancı halleri, mezbaha, mezarlık ve itfaiye hizmetlerine ilişkin olmak üzere bina, tesis, araç, gereç, taşınır ve taşınmaz malları ve bu hizmetlerin yerine getirilmesine yönelik yatırım, alacak ve borçları büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir (ek md. 2).

2. Büyükşehir Belediyesinin Görev ve Sorumlulukları

Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak. Belediye Kanununun 69 ve 73 . maddelerindeki yetkileri kullanmak. Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak. Gerektiğinde mabetler ile sağlık, eğitim ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bu hizmetlerle ilgili bina ve tesislerin her türlü bakımını, onarımını yapmak ve gerekli malzeme desteğini sağlamak (md. 7).

3. Büyükşehir belediyesi Ve İlçe Belediyelerinin Yetkileri Ve İmtiyazları

Büyükşehir ve ilçe belediyeleri; görevli oldukları konularda bu Kanunla birlikte Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir (md. 10)

Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunların bu kanuna aykırı olmayan hükümleri ilgisine göre büyükşehir ve ilçe belediyeleri hakkında da uygulanır (md. 28) yani büyükşehir ve ilçe belediyeleri belediye kanunda bahsedilen taşınmaz tasarruflarına yetkilidirler, kanunda bahsedilen imtiyazlara haizdirler ve belediyelerin harçtan müstesna tutulan işlemleri büyükşehir ve ilçe belediyeleri içinde uygulanmalıdır.

4. Büyükşehir Belediyesinin Organları

Büyükşehir belediyesinin organları; Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediye encümeni ve büyükşehir belediye başkanıdır (md. 12, 16 ve 17).

5. Büyükşehir Belediyesinin Temsili ve Büyükşehir Belediye Başkanı

Büyükşehir belediye başkanı, büyükşehir belediye idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Büyükşehir belediye başkan vekili, Belediye Kanunundaki usullere göre belirlenir. Ancak, büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye başkanları büyükşehir belediye başkan vekili olamaz (md. 17). Tapu Kanundaki belediyenin temsili usulü büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri içinde uygulanır. Büyükşehir belediye başkanının görev ve yetkilerinden bazıları; diğer kanunların belediye başkanlarına verdiği görev ve yetkilerden büyükşehir belediyesi görevlerine ilişkin olan hizmetleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak. Büyükşehir belediye meclisi ve encümenine başkanlık etmek, bu organların kararlarını uygulamak. Büyükşehir belediyesinin hak ve menfaatlerini izlemek, alacak ve gelirlerinin tahsilini sağlamak. Yetkili organların kararını almak şartıyla, büyükşehir belediyesi adına sözleşme yapmak, karşılıksız bağışları kabul etmek ve gerekli tasarruflarda bulunmak. Belediye teşkilatının en üst amiri olarak belediye teşkilatını sevk ve idare etmek, beldenin ve belediyenin hak ve menfaatlerini korumaktır (md. 18).

6. Şirket Kurulması

Büyükşehir belediyesi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilir. Genel sekreter ile belediye ve bağlı kuruluşlarında yöneticilik sıfatını haiz personel bu şirketlerin yönetim ve denetim kurullarında görev alabilirler. Büyükşehir belediyesi, mülkiyeti veya tasarrufundaki hafriyat sahalarını, toplu ulaşım hizmetlerini, sosyal tesisler, büfe, otopark ve çay bahçelerini işletebilir; ya da bu yerlerin belediye veya bağlı kuruluşlarının % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketlere, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın belediye meclisince belirlenecek süre ve bedelle işletilmesini devredebilir. Ancak, bu yerlerin belediye şirketlerince üçüncü kişilere devri 2886 sayılı Kanun hükümlerine tabidir (md. 26).

7. Geçici Hükümler

Büyükşehir belediyesi Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte; büyükşehir belediye sınırları, İstanbul ve Kocaeli ilinde, il mülkî sınıridir. Diğer büyükşehir belediyelerinde, mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülkî sınırları içinde kalmak şartıyla, nüfusu bir milyona

kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı yirmi kilometre, nüfusu bir milyondan iki milyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı otuz kilometre, nüfusu iki milyondan fazla olan büyükşehirlerde yarıçapı elli kilometre olan dairenin sınırı büyükşehir belediyesinin sınırını oluşturur.

Bu sınırlar içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, büyükşehir belediye meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir.

Birinci fıkra gereğince büyükşehir belediyesi kapsamına alınan ilçelerin mülki sınırları içinde kalan belediye ve köyler ile, büyükşehir belediyesi kapsamına alınan belediyelerin mücavir alan sınırları içerisinde bulunan köylerden; birinci fıkroda belirtilen mesafelerin dışında kalan belediye ve köyler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde belediye meclisi veya köy ihtiyar heyetinin talebi üzerine büyükşehir belediye meclisinin kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın büyükşehir belediye sınırları içine alınabilir. Bu köylerin mahalle olarak hangi ilçe veya ilk kademe belediyesine katılacakları aynı meclis kararında gösterilir.

Birinci fıkra gereğince büyükşehir kapsamına alınan belediyelerin sınırlarında yerleşim düzeni gerekleri dikkate alınarak bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir sene içinde büyükşehir belediye meclisinin talebi üzerine İçişleri Bakanlığınca gerekli değişiklikler yapılabilir.

Büyükşehir belediye sınırlarına alınan belediyelerin organları büyükşehir belediyesi ilçe veya ilk kademe belediyesi organları; köy muhtar ve ihtiyar heyeti ise mahalle muhtar ve ihtiyar heyeti olarak ilk mahalli idareler genel seçimine kadar görevlerine devam ederler.

Tüzel kişiliği kalkan köylerin malvarlıkları hak, alacak ve borçları mahalle olarak katıldıkları belediyeye devredilir.

Büyükşehir belediye kapsamına alınma nedeniyle meydana gelecek mülki sınır değişiklikleri katılma durumuna uygun olarak 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu hükümlerine göre çözülür (geçici md. 2).

6360 sayılı Kanunla kurulan büyükşehir belediyelerine ilişkin devir işlemleri aynı kanundaki hükümlere göre yerine getirilir.

8. Büyükşehir Belediyelerinin Su ve Kanalizasyon İdareleri

2560 sayılı kanun ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesinin su ve kanalizasyon hizmetlerini

yürütmek ve bu amaçla gereken her türlü tesisi kurmak, kurulu olanları devralmak ve bir elden işletmek üzere İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Kanunun ek 5. maddesi ile bu kanunun diğer büyükşehir belediyelerinde de uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Su ve kanalizasyon idareleri, büyükşehir belediyelerine bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlardır (md. 1).

9. Yönetim

İdarenin yönetimi, Genel Kurul, Yönetim Kurulu, Denetçiler, Genel Müdürlük tarafında yürütülür (md. 3). Büyük şehir belediye meclisi, Genel Kurul olarak görevli ve yetkilidir (md. 4).

10. İdarelerin görev ve yetkileri

Her türlü taşınır ve taşınmaz malı satın almak, kiralamak, ekonomik değeri kalmamış araç ve gereçleri satmak, hizmetleriyle ilgili tesisleri doğrudan doğruya yahut diğer kamu veya özel kuruluşlarla ortak olarak kurmak ve işletmek, bu maksatla kurulmuş veya kurulmakta olan tesislere iştirak etmek. Kuruluş amacına dönük çalışmaların gerekli kılması halinde her türlü taşınmaz malı kamulaştırmak veya üzerinde kullanma hakları tesis etmek (md. 2). Kuruluşun alım, satım ve ihalelerinde uygulanacak esas ve usuller bir yönetmelikle belirlenir (md. 22). İdareye ait taşınır ve taşınmaz mallar Devlet malı sayılır (md. 27).

11. Yönetim kurulu ve görevleri

Büyük Şehir Belediye Başkanı Yönetim Kurulunun başkanıdır. Belediye Başkanının bulunmaması halinde, Genel Müdür Yönetim Kuruluna başkanlık eder (md. 7).

Genel Müdürlükçe önerilecek satma, satın alma ve ihale işlemlerini karara bağlamak ve her bütçe yılında Genel Müdürlükçe yapılabilecek alım, satım ihale ve kira bedellerinin üst sınırını belirleyerek Genel Müdüre yetki vermek. Genel Müdürlükçe önerilecek kamulaştırma işlerini karara bağlamak. Genel Kurulca verilecek yetki çerçevesinde yurt içi ve yurt dışı borçlanmaları karara bağlamak (md. 9).

12. İdarelerin temsili ve genel müdür

İdare ve yargı organlarında üçüncü kişilere karşı idareyi temsil etmek. Alım, satım ve ihale işlerinin hazırlıkları ile yönetim kurulunun vereceği yetki dahilinde alım, satım, ihale ve kira işlerini yapmak, bunlardan yetkisi dışında kalanları yönetim kuruluna sunmak, genel müdürün görevidir. Genel Müdür, yetkilerinden uygun gördüklerini yardımcılara devredebilir (md. 11).

13. Muafiyet

İSKİ'nin görevleri için kullandığı taşınmaz malları, tesisleri, işlemleri ve faaliyetleri her türlü vergi resim ve harçtan muaftır (md. 21).

14. Devir İşleri

Bu Kanunun 1 . maddesinin 2. fıkrası gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile su ve kanalizasyon işleri idareye verilecek belediye ve köyler ile yakın çevresindeki belediye ve köylerin büyükşehir belediyesine bağlanmaları halinde bu belediye ve köylerin mevcut su, kanalizasyon tesisleri ve bunlarla ilgili taşınır ve taşınmaz malları, hak ve borçları ve personeli tüm özlük hakları ile birlikte bir protokolle idareye devredilir (md. 26)

C. İl Özel İdareleri

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununda; İl özel idaresi, İl halkının mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi olarak tanımlanmıştır ve organları, il genel meclisi, il encümeni ve vali'dir (md. 3)

Ayrıca, 12.11.2012 tarihli ve 6360 sayılı "On dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi yrdi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 06.12.2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

TKGM'nin 11.01.2013 tarih ve 32-343 sayılı Genel Duyurusu ve bu Duyuruya ek Genel Duyurular ile kanuna ilişkin uygulama esasları ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

1. İl Özel İdaresinin Görev Alanı

İl özel idaresinin görev alanı il sınırlarını kapsar. (md. 5)

2. İl Özel İdaresinin Yetkileri Ve İmtiyazları

Hizmetlerin yürütülmesi amacıyla, taşınır ve taşınmaz malları almak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, takas etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek. Borç almak ve bağış kabul etmektir.

İl özel idaresinin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde edilen gelirleri, vergi, resim ve harçları, şartlı bağışlar ve kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları haczedilemez. (md. 7).

3. İl Özel İdaresine Tanınan Muafiyetler

İl özel idaresinin kamu hizmetine ayrılan veya kamunun yararlanmasına açık, gelir getirmeyen taşınmaz malları ile bunların inşa ve kullanımları katma değer vergisi ile özel tüketim vergisi hariç her türlü vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarından muaftır (md. 8).

Harçlar Kanununun 59. maddesi ile de; Genel ve özel bütçeli idarelerle, *il özel idareleri*, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri taşınmazların ve sair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerine, harçtan müstesna tutulmuştur.

4. İl Genel Meclisi, Görev Ve Yetkileri

İl genel meclisi, il özel idaresinin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre ildeki seçmenler tarafından seçilmiş üyelerden oluşur (md. 9)

İl genel meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:

Belediye sınırları il sınırı olan büyükşehir belediyeleri hariç İl çevre düzeni plânı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar plânlarını görüşmek ve karara bağlamak, taşınmaz mal alımına, satımına, trampa edilmesine, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın akar haline getirilmesine izin; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi yirmibeş yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek. Şartlı bağışları kabul etmek, diğer mahallî idarelerle birlik kurulmasına, kurulmuş birliklere katılmaya veya ayrılmaya karar vermek. Borçlanmaya karar vermek. Bütçe içi işletmeler ile TTK'ya tâbi ortaklıklar kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve taşınmaz yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek, il özel idaresi adına imtiyaz verilmesine ve il özel idaresi yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına, il özel idaresine ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine karar vermek, encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek.(md. 10)

5. Encümenin Görev Ve Yetkileri

Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak, taşınmaz mal satımına, trampa edilmesine ve tahsisine ilişkin kararları uygulamak, süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek, kanunlarla verilen diğer görevleri yapmak (md. 26)

6. İl Özel İdaresinin Temsili Ve Vali

Vali, il özel idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. (md. 29).

Valinin görev ve yetkileri şunlardır:

İl özel idaresini Devlet dairelerinde ve törenlerde, davacı veya davalı olarak da yargı yerlerinde temsil etmek veya vekil tayin etmek, il özel idaresi teşkilâtının en üst amiri olarak il özel idaresi teşkilâtını sevk ve idare etmek, il özel idaresinin hak ve menfaatlerini korumak, il özel idaresinin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek, il özel idaresinin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek, şartsız bağışları kabul etmek, il genel meclisi ve encümen kararlarını uygulamak, yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmaktır (md. 30).

7. Yetki Devri

Vali, görev ve yetkilerinden bir kısmını uygun gördüğü takdirde, vali yardımcılarına, yöneticilik sıfatı bulunan il özel idaresi görevlileri ile ilçelerde kaymakamlara devredebilir. (md. 32).

8. Borçlanma ve Şirket Kurma

İl özel idaresi, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla bu konuda belirtilen usul ve esaslara göre borçlanma yapabilir ve tahvil ihraç edebilir (md. 51).

İl özel idaresi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilir (md. 52).

9. Diğer Kuruluşlarla İlişkiler

İl özel idaresi, il genel meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda; kendilerine ait taşınmaz malları, asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak ve süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere diğer kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması durumunda, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir (md. 64).

10. Yazışma

İl özel idaresi kamu kurum ve kuruluşlarıyla doğrudan yazışabilir (md. 66).

D. Köy

442 sayılı Köy Kanununun 7. maddesinde köy, bir yerden bir yere götürülebilen veya götürülemeyen mallara sahip olan ve işbu kanun ile kendisine verilen işleri yapan başlı başına bir varlıktır. Buna (şahsı manevi) denir, şeklinde tanımlanmıştır ve anlaşılacağı üzere bir tüzel kişiliktir.

Nüfusu iki binden aşağı yurlara (köy) ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara (kasaba) ve yirmi binden çok nüfusu olanlara (şehir) denir. Nüfusu iki binden aşağı olsa dahi belediye teşkilatı mevcut olan nahiye, kaza ve vilayet merkezleri kasaba itibar olunur ve Belediye Kanununa tabidir (md. 1).

Cami, mektep, otlak, yaylak, baltalık gibi orta malları bulunan ve toplu veya dağınık evlerde oturan insanlar bağ ve bahçe ve tarlalarıyla birlikte bir köy teşkil ederler (md. 2).

Köyün orta malı kanun karşısında Devlet malı gibi korunur (md. 8).

1. Temsil

Muhtar köyün başıdır ve devlet memurudur (md. 10). Köy kanunu ile köye verilen işleri görmek (köy muhtarının) ve (ihtiyar meclisinin) görevidir (md. 9).

TK'nın 1. maddesinde de, taşınmazların tescilinde taşınmaz köye ait ise muhtar yetkilidir diyerek, tapu işlemlerinde köy muhtarı tarafından temsil edilmesini istemiştir.

2. Köyün Yetkileri ve Muafiyetler

Köy ihtiyar heyeti gerekli gördüğü takdirde köy sınırları içindeki taşınmazları satın alabilir. İlçe veya il idare kurulu kararıyla kamulaştırma yapabilir. Diğer kurum ve kuruluşlara ait araziler varsa bunları satın alarak, peşin veya taksitle arazisi olmayan köylüye satabilir (md. 44)⁽⁴³³⁾. Köye ait taşınmazlar tapu siciline köy tüzel kişiliği adına tescil edilir.

Köy tüzel kişiliği lehine yapılan şartlı bağış ihtiyar meclisinin karar ile kabul edilebilir. Köy tüzel kişiliğine ait taşınmazların ise bağışlanmasına imkan bulunmamaktadır⁽⁴³⁴⁾.

Tarlası olmayan veya yetişmeyen köylüye köyün sınırı içinden boz haliden bir parça ayırıp vermek ve tasarrufu mal sandığına veya sair dairelere geçmiş olan araziye köy namına satın alıp arazisi olmayanlara vermek ve bedelini taksitle köy sandığına ödetmek mecburidir (md. 44).

TK'nın 21. maddesi ile köy ve belediye sınırları içerisindeki kapanmış yollarla yol fazlalıklarının sınırları içinde kaldığı köy veya belediye adına tescil edileceği ve 24. madde ile köylerde bulunan metruk(terk edilmiş) ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait genel mezarlıkların köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edileceği kabul edilmiştir⁽⁴³⁵⁾.

Köye borcu olanların borcunu verilen zaman içinde ödememesi halinde durum ihtiyar heyeti mazbatasına göre taşınmazları haczedilebilir (md. 66).

Köy tüzel kişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m2 olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır. Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler (ek md. 13).

Tapu Dairesi Başkanlığının 06/09/2012 tarih 7508 sy Genel Duyurusu gereğince 442 sayılı Köy Kanununun uygulaması, görev, yetki ve sorumluluğunun İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünde bulunması nedeniyle ilgili İdarenin konuya ilişkin görüşü de dikkate alınarak; köy tüzel kişiliğine ait taşınmazlara yönelik satış taleplerinde, satışa yönelik

(433) Gürsel Öcal Dörtgöz, Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri, Ankara 2008, s. 342

(434) İçişleri Bakanlığının 09.01.2013 tarihli ve 876 sayılı yazısı.

(435) Dörtgöz, a.g.e., s. 342

olarak köy organlarınca alınan satış kararlarında kaymakamlık onayının varlığının aranması gerekmektedir.

Harçlar kanununun 59. maddesi gereği, köylerin iktisap edecekleri taşınmazların ve sair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri, harçtan müstesnadır.

3. Köyün Sınırları

Her köyün sınırı ihtiyar meclisi tarafından bir kağıda yazılır. Sınır için komşu köyler ile aralarında uzlaşmadıkları yerler varsa bu da gösterilir ve yazılan sınır kağıdı ihtiyar meclisince mühürlenerek nahiye müdürüne gönderilir. Nahiye müdürü de bu sınır kağıdını kaza veya vilayete gönderir. Oralarda idare meclisince sınır kağıdı tetkik ve tasdik olunduktan sonra tasdikli bir örneği tekrar köy ihtiyar meclisine verilmek üzere nahiye müdürüne yollandığı gibi asıl sınır kağıdı da tasdikli olarak tapu idaresine verilir. İki köy arasında uzlaşamayan sınırlar için idare meclisleri tahkikat ve tetkikat yaparak sınırı beşinci maddeye göre çizip her iki köye de tasdikli birer örneğini gönderir ve bu katidir. Kazadaki bütün köylerin tasdikli sınır kağıtları **tapuca bir deftere yazılıp** defterin altı idare meclisine tasdik ettirilir. Ayrıca bu tasdikli defterin bir sureti de tapuca çıkarılıp idare meclisinde saklanmak üzere verilir. Köy sınırlarına ait işlerde Devlet daireleri ve mahkemelerce bu tasdikli defterler esastır (md. 3).

4. Köy Yerleşme Planı ve Tescili

Köy muhtarı, köy ihtiyar meclisinin olumlu kararını aldıktan sonra, köy yerleşme planının yapılmasını bağlı bulunduğu mülki amirinden talep edebilir. Köy yerleşme planı, köy yerleşik ve gelişme alanını ihtiva eder (ek md. 9).

Valilikçe resen veya köy muhtarının talebi uygun bulunduğu takdirde, köy yerleşme planının yapılması için Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonuna gönderilir. Bu plan valilikçe onaylanarak kesinleştirilir ve yürürlüğe girer (ek md. 10).

Köy yerleşme plânında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5 . maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder. Ancak bu madde kapsamında Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir (ek md. 12).

E. Mahalli İdare Birlikleri

5355 sayılı Mahalli İdare Birlikleri Kanununun 3. maddesinde mahallî idare birliği, birden fazla mahallî idarenin, yürütmekle görevli oldukları hizmetlerden bazılarını birlikte görmek üzere kendi aralarında kurdukları kamu tüzel kişisi olarak tanımlanmıştır. Birlik, birlik tüzüğüne kesinleşmesinden sonra Bakanlar Kurulunun izni ile kurulur ve tüzel kişilik kazanır.

1. Birliğin Hak ve Yetkileri

Mahallî idare birlikleri, tüzükte birliğe devredilmesi öngörülen mahallî müşterek nitelikli hizmetlere ilişkin olarak üye mahallî idarelerin hak ve yetkilerine sahiptir. (md. 6)

2. Birliğin Organları

Birliğin organları; birlik meclisi, birlik encümeni ve birlik başkanıdır. (md. 7)

3. Birlik Meclisi

Birliğin karar organıdır ve birlik üyesi mahalli idarelerin meclislerinin kendi üyeleri veya belediye meclis üyeliğine seçilmeyi haiz kişiler arasından, birlik tüzüğünde belirlenen sayıda ve gizli oyla seçecekleri üyelerden oluşur. Ancak dışarıdan seçileceklerin sayısı mahalli idare meclisinden seçileceklerin üçte birini geçemez. Asıl üye sayısının yarısı kadar yedek üye seçilir. Birliğin üyesi olan il özel idaresi için vali, belediye için belediye başkanı ve köy için muhtar, birlik meclisinin doğal üyesidir. Birlik meclisinde bunların dışında doğal üye bulunmaz. Meclis üye tam sayısına doğal üyeler de dâhildir. Vali ve belediye başkanı birlik meclisinde kendisini temsil etmek üzere meclis üyelerinden birine yetki verebilir. (md. 8)

Taşınmaz mal alımına, satımına, kiralanmasına ve takasına karar vermek. Birlik yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına karar vermek. Şartlı bağışları kabul etmek. Yatırım plânı ve çalışma programını görüşmek ve kabul etmek, birlik meclisinin görev ve yetkilerindendir. (md. 9)

4. Birlik Encümeni

Birlik encümeni, birlik başkanı ile sayısı yediyi geçmemek üzere birlik tüzüğünde gösterilecek sayıda meclis üyesinden oluşur. (md. 12)

Kamulaştırma işlemlerinin gerektirdiği kamu yararı kararını almak. Taşınmaz mal alımına, satımına, kiralanmasına ve takasına ilişkin meclis kararlarını uygulamak, birlik encümenin görev ve yetkilerindendir. (md. 13)

5. Birlik Başkanı ve Temsil

Birlik başkanı, birlik idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Birlik başkanının görev ve yetkileri arasında; birliği temsil etmek veya vekil tayin etmek. Birliğin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek. Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak. Birlik meclisi ve birlik encümeni kararlarını uygulamak. Kanunlarla birliğe verilen ve birlik meclisi veya birlik encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak. Şartsız bağışları kabul etmek sayılmıştır. (md. 14)

F. Köylere Hizmet Götürme Birlikleri

İlçelerde, tarım ürünlerinin pazarlanması hariç olmak üzere, yol, su, kanalizasyon ve benzeri altyapı tesisleri ile köylere ait diğer hizmetlerin yürütülmesine yardımcı olmak, bizzat yapmak, yaptırmak ve kırsal kalkınmayı sağlamak üzere, tüm köylerin iştiraki ile o ilçenin adını taşıyan, köylere hizmet götürme birliği kurulabilir. Bakanlar Kurulu, bu konuda genel izin vermeye yetkilidir. Köylere hizmet götürme birliğinin meclisi, birlik başkanı başkanlığında, birliğe üye köylerin muhtarları ve o ilçeden seçilen il genel meclisi üyelerinden oluşur. Köylere hizmet götürme birliğinin encümeni birlik başkanının başkanlığında, meclisin kendi üyeleri arasından gizli oyla seçeceği iki il genel meclisi üyesi ve iki köy muhtarı olmak üzere beş kişiden oluşur. Birlik başkanı merkez ilçelerde vali veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde kaymakamdır. (5355 s.K. md. 18)

G. Turizm Altyapı Hizmet Birlikleri

Kültür ve turizmi koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde, alanın bütüncül bir anlayışla korunması, geliştirilmesi, tanıtımı, kültür ve turizme ilişkin sosyal ve teknik altyapının gerçekleştirilmesi ve işletilmesini sağlamak amacıyla alandaki bütün mahalli idarelerin katılımı ile bir mahalli idare birliği kurulur. (5355 s.K. ek md. 1)

H. Ülke Düzeyinde Birlik Kurulması

Mahallî idarelerin menfaatlerinin korunması, gelişmelerine yardımcı olunması, personelinin eğitilmesi ve mahallî idarelerle ilgili kanun hazırlıklarında görüş bildirilmesi amacıyla il özel idarelerini ve belediyeleri temsil etmek üzere ülke düzeyinde sadece birer birlik kurulabilir. Bu durum ülke düzeyinde olmaksızın bu amaçlarla başka mahallî idare birliği kurulmasına engel oluşturmaz. İl özel idareleri ve belediyeler ülke düzeyinde kurulan birliklerden kendilerine ait olanın doğal üyesidirler. (5355 s.K. md. 20)

VII. KAMU KURUMU NİTELİĞİNDE MESLEK KURULUŞLARI

A. Barolar ve Barolar Birliği

1. Barolar

1136 sayılı Avukatlık Kanununda; Barolar, avukatlık mesleğini geliştirmek, meslek mensuplarının birbirleri ve iş sahipleri ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni sağlamak; meslek düzenini, ahlakını, saygınlığını, hukukun üstünlüğünü, insan haklarını savunmak ve korumak, avukatların ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla tüm çalışmaları yürüten, tüzel kişiliği bulunan, çalışmalarını demokratik ilkelere göre sürdüren kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır, şeklinde tanımlanmıştır (md.76).

Barolar, kuruluşlarını Türkiye Barolar Birliğine bildirmekle tüzel kişilik kazanırlar. Türkiye Barolar Birliği, kuruluşu Adalet Bakanlığına bildirir (md.77).

Temsil ve taşınmaz mal tasarrufu; Baroyu temsile yönetim kuruluna başkanlık etmeye baro başkanı yetkilidir. (md. 97) Yönetim kurulunun görevleri arasında; Baro adına menkul ve taşınmaz almak, satmak, ipotek etmek ve bu mallar üzerinde her türlü ayni haklar tesis etmek ve kaldırmak, bu hususlarda baro başkanına özel yetki vermek sayılmıştır. (md. 95).

2. Barolar Birliği

Türkiye Barolar Birliği, bütün baroların katılmasıyla oluşan bir kuruluştur. Birliğin merkezi Ankara'dır (md. 109).

Temsili ve taşınmaz mal tasarrufu; Birlik, amacına uygun işlerde kullanılmak üzere taşınır ve taşınmaz mal edinebilir.(md.111) Birliğin yönetim kurulunun görevleri arasında, birlik adına taşınmaz almak, satmak, ipotek etmek, ve bu mallar üzerinde her türlü ayni haklar tesis etmek ve kaldırmak ve bu hususlarda birlik başkanına yetki vermek de sayılmıştır.(md.121)

B. Esnaf ve Sanatkârlar Odası, Birliği, Federasyonu Ve Konfederasyonu

1. Esnaf ve Sanatkarlar Odası

5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununda; Esnaf ve Sanatkarlar Odası, esnaf ve sanatkârlar ile bunların yanlarında çalışanların meslekî ve teknik ihtiyaçlarını

karşılama, meslekî faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlerine uygun olarak gelişmelerini ve meslekî eğitimlerini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleriyle ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak, meslek disiplini ve ahlâkını korumak ve bu maksatla kurulan tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğindeki bir kuruluştur. Odanın üst kuruluşu olan birlikler, federasyonlar ve konfederasyon kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır, şeklinde tanımlanmıştır (md.1)

Oda genel kurulu, bağlı olduğu birliğin muvafakati alınmak şartıyla kuruluş amacını gerçekleştirmeye yönelik taşınmaz ve her türlü taşıt alım ve satımına, taşınmaz karşılığında ödünç para alınmasına karar vermeye yetkilidir.(md.10)

Resmî ve özel merciler tarafından istenecek temsilciyi atamaya ve görevlendirmeye ise yönetim kurulu yetkilidir. (md.11)

2. Esnaf ve Sanatkarlar Odası Birliği

Her il merkezinde bir Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği kurulur.(md.16)

Kuruluş amacını gerçekleştirmeye yönelik taşınmaz ve her türlü taşıt alım ve satımına, taşınmaz karşılığında ödünç para alınmasına karar vermeye birlik genel kurulunun(md. 20). Resmî ve özel merciler tarafından istenecek temsilciyi atamak ve görevlendirmek ise yönetim kurulunun görev ve yetkisindedir (md. 22).

3. Esnaf ve Sanatkarlar Federasyonu

Kurucu oda sayısı 40'dan az olmamak üzere ülke genelinde aynı meslek dalında kurulmuş olan odaların %60'ının genel kurullarının federasyon kurulması yönünde karar almaları ile federasyon kurulur. Aynı faaliyet konusunda birden fazla federasyon kurulamaz. Federasyonların merkezi Ankara'dadır (md. 26) ve tüzel kişiliğe haizdir (md.1).

Kuruluş amacını gerçekleştirmeye yönelik taşınmaz ve her türlü taşıt alım satımına, taşınmaz karşılığında ödünç para alınmasına karar vermeye genel kurulları yetkilidir (md.29)

Resmî ve özel merciler tarafından istenecek temsilcileri atamak ve görevlendirmek ise yönetim kurulunun görevidir. (md. 30)

4. Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu

Tüzel kişiliğe sahip Konfederasyon, Bakanlıkça hazırlanmış örneğine uygun Konfederasyon ana sözleşmesinin Bakanlık tarafından onanmasından sonra kurulmuş olur. Kuruluş merkezi Ankara'dadır. Konfederasyonun kısa adı TESK'tir (md. 34)

Konfederasyonun kuruluş amacını gerçekleştirmeye yönelik taşınmaz ve her türlü taşıt alım satımına, taşınmaz karşılığında ödünç para alınmasına karar vermek genel kurulun görevinde (md 37).

Esnaf ve sanatkârların sicillerinin, sağlıklı ve güvenli bir şekilde Bakanlık e-esnaf ve sanatkâr veri tabanında tutulması ve yayınlanmasını teminen ticaret davalarına bakan asliye hukuk mahkemeleri gözetiminde ve kurulu bulunduğu il idari sınırları içerisinde çalışmak üzere birlik bünyesinde ayrı bir birim olarak Esnaf ve Sanatkâr Sicil Müdürlüğü kurulur ve TTK'nın, ticaret siciline ilişkin 26 ila 40 . maddelerinin bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri Esnaf ve Sanatkâr Sicil Müdürlüğü hakkında da uygulanır (md.67).

Taşınmaz mal ve diğer hakların tasarrufu ve temsil; Taşınmaz mal ve diğer hakların tasarrufu ve temsil kanunla kurulmuş kamu hukuku tüzel kişiliği niteliğini haiz Konfederasyon ile bağlı federasyon, birlik ve odaların taşınmaz tasarrufunu yeterlilikleri kanun gereği olduğundan bu hususun yetki belgesi ile tevsik edilmesine gerek bulunmamaktadır.

Mali yönü; Esnaf ve sanatkârlar meslek kuruluşlarının, kuruluş amaçlarını gerçekleştirmek ve bu amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere iktisap ettikleri ve edecekleri taşınmazlar ile bu kuruluşların görevleri dolayısıyla elde ettikleri gelirler, katma değer vergisi ve emlak vergisi hariç her türlü vergi, resim ve harçtan müstesnadır. (md. 65)

C. İhracatçı Birlikleri

İhracatçıları örgütlendirmek suretiyle ihracatı artırmak ve dış ticaretin ülke menfaatine uygun olarak gelişmesini sağlamak üzere, özel bütçeye sahip ve tüzel kişiliği haiz olan ihracatçı birlikleri kurulur (5910 s.K. md. 1).

Birlik; Türkiye İhracatçıları Meclisinin teklifi, Müsteşarlığın uygun görüşü ve Bakanlık onayı ile kurulur, ilgili tebliğin Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihte tüzel kişilik kazanır (md.3).

Birliklerin koordinasyonunu sağlamak, ihracatçıların sorunlarının çözümüne yönelik çalışmalarda bulunmak, dış ticaretin ülke menfaatine uygun olarak gelişmesine yardımcı olacak çalışmalar yapmak ve ihracatçıları en üst düzeyde temsil etmek üzere, ihracatçı birliklerinin üst kuruluşu olan özel bütçeye sahip ve tüzel kişiliği haiz (TİM) Türkiye İhracatçıları Meclisi kurulur. (md.2)

Taşınmaz mal ve diğer tasarrufları: Müsteşarlık onayı alınmak kaydıyla ve bütçe imkânları çerçevesinde, amaç ve görevlerini gerçekleştirmeye yönelik; yurt içinde ve yurt dışında taşınır ve taşınmaz almak, yaptırmak, satmak, kiralamak, rehin ve ipotek işlemleri tesis etmek ve kaldırmak, vakıf, şirket, dernek, tesis ve işletmeler kurmak veya kurulmuş olanlara iştirak etmek; birliklere bağlı vakıf, şirket, işletme ve tesislerin faaliyetlerinin koordinasyonunu

sağlamak görevi TİM'in görevidir (md. 11).

Müşteşarlık onayını almak suretiyle yurt dışında ticaret merkezleri kurulması, kurulmuş olanlara ortak olunması yönünde karar almak ve uygulamak TİM yönetim kurulunun görevidir. (md 13).

Temsil; Birlik, yönetim kurulu başkanı veya yetkilendireceği başkan yardımcısı tarafından temsil edilir.(md. 6). TİM, başkanı veya yetkilendireceği başkanvekili tarafından temsil edilir. (md. 14).

Mali yönü; Kanunda birliklerin veya TİM'in harç muafiyetine ilişkin her hangi bir hüküm yoktur. Taleplerine konu işlemler için gerekli harç tahsil ettirilmesi gerekir.

D. Noterler Birliği

1512 sayılı NK ile düzenlenmiştir. Noterlik mesleğinin amaçlarına uygun bir şekilde görülmesini, mesleğin gelişmesini ve meslektaşlar arasında birlik ve yardımlaşmayı sağlamak üzere kamu kurumu niteliğinde ve tüzel kişiliği sahip, Türkiye Noterler Birliği kurulur. Birliğin merkezi Ankara'dır, (md. 163).

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Birlik amacına uygun işlerde kullanılmak üzere menkul ve taşınmaz edinebilir.(md. 163)

Türkiye Noterler Birliğinin mallarını idare etmek, iktisap ve iltizam hususlarında başkana yetki vermek yönetim kurulunun görevleri arasındadır .(md. 172)

Türkiye Noterler birliğini mahkeme ve diğer mercilerde başkan temsil eder.(md.168)

Türkiye Noterler Birliğinin taşınmaz mal tasarrufuna ilişkin talepleri esnasında, talebe konu işleme ve işlemi yapmak için başkanı yetkilendirdiğine ilişkin birlik yönetim kurulunca (işlem yılı içinde) alınmış kararın ibraz edilmesi gerekir.

E. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

5411 sayılı Bankacılık Kanununa göre, kamu tüzel kişiliğini haiz, idarî ve malî özerkliğe sahip Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu kurulmuştur. Kurumun merkezi İstanbul'dadır. Kurum, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ile Başkanlıktan oluşur (md. 82).

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, Kurumun karar organıdır. Kurul; biri başkan, biri ikinci başkan olmak üzere yedi üyeden oluşur. Kurul Başkanı Kurumun da başkanıdır. Başkanın izin, hastalık, yurt içi ve yurt dışı görevlendirme ve görevde bulunmadığı diğer hâller ile görevden alınması durumunda ikinci başkan, onun da bulunmadığı hâllerde Kurul

tarafından belirlenecek bir üye Başkana vekâlet eder (md.83).

Kurulun görev ve yetkileri ve temsili; Taşınmaz alımı, satımı, kiralanması konularındaki önerileri görüşüp karara bağlamak (md. 88). Kurumun en üst yöneticisi olan Başkan, Kurumun genel yönetim ve temsilinden sorumludur (md. 89).

F. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları 3568 sayılı Kanunla düzenlenmiştir. Serbest muhasebeci mali müşavirler ve yeminli mali müşavirlerin odaları ayrı ayrı kurulur. Serbest muhasebeci mali müşavirler ve yeminli mali müşavirler odaları, bu Kanunda yazılı esaslar uyarınca meslek mensuplarının ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, bu mesleklerin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleriyle ve iş sahipleri ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmak üzere meslek disiplini ve ahlakını korumak maksadıyla kurulan, tüzelkişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır. (md.14)

Odalar kuruluşlarını Birlik Yönetim Kurulu aracılığıyla Maliye Bakanlığına bildirmekle tüzel kişilik kazanırlar. Bulunduktan ilin veya ilçenin adıyla anılırlar (md.15)

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Oda için gerekli taşınmaz mal satın alınması veya mevcut taşınmaz malların satılması hususunda yönetim kuruluna yetki vermek genel kurulun (md. 19), Oda adına taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak gibi konularda yönetim kurulu başkanına veya bir yönetim kurulu üyesine yetki vermek ise yönetim kurulunun görevlerindendir (md. 23).

Odanın hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır (md. 21).

Taşınmaz mal tasarrufu için oda genel kurul kararı ile işi ve temsilciyi belirtir yönetim kurulu kararının; taşınmaz mallar üzerinde ipotek ile diğer her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak gibi konularda ise işi ve temsilciyi belirtir yönetim kurulu kararının; ibraz edilmesi gerekir.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği 3568 sayılı Kanunla düzenlenmiştir. Tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşudur. Merkezi Ankara'dır, (md. 28)

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Birlik için gerekli taşınmaz mal satın alınması veya mevcut taşınmaz malların satılması hususunda yönetim kuruluna yetki vermek genel kurulun (m.33/e), Birlik adına taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak gibi konularda yönetim kurulu başkanına veya bir yönetim

kurulu üyesine yetki vermek yönetim kurulunun (md. 36/c) görevlerindendir.

Birliğin hukuki temsilcisi yönetim kurulu başkamdır (md. 35).

Bu durumda, taşınmaz mal tasarrufu için Birlik genel kurul kararı ile işi ve temsilciyi belirtir yönetim kurulu kararının; taşınmaz mallar üzerinde ipotek ile diğer her türlü aynı hak tesis etmek, kaldırmak gibi konularda ise işi ve temsilciyi belirtir yönetim kurulu kararının; ibraz edilmesi gerekir.

G. Seyahat Acentaları Birliği

1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu ile düzenlenmiştir.

Seyahat acentaları, seyahat acentalığı mesleğinin yurt ekonomisi ve turizmüne uygun surette gelişmesini sağlayıcı tedbirleri almak ve mesleki ahlak ve tesanüdü korumak amacıyla Seyahat Acentaları Birliği adı altında tüzel kişiliği haiz bir birlik kurarlar. Seyahat acentalarının bu birliğe üye olmaları zorunludur. Seyahat Acentaları Birliğinin merkezi İstanbul'dadır. Birlik gerekli görülen yerlerde merkeze bağlı şubeler açabilir. Yönetim Kurulu, merkeze bağlı şube bürosunun kadroları ile şube müdürünü tespit ve tayin eder. (md. 32)

Seyahat acentaları ticari kuruluşlardır (md. 1) Türkiye'de seyahat acentalığı faaliyeti göstermek için Bakanlıktan işletme belgesi almak zorunludur. Seyahat acentaları, işletme belgesi almak sureti ile seyahat acentalığı faaliyeti yapabilirler. 6762 sayılı TTK hükümleri saklıdır (md. 4).

Taşınmaz mal tasarrufu ve temsil; Gerekli olduğu takdirde taşınmaza bağlı mülkiyet ve diğer sınırlı aynı hakların edinilmesine ve satışına karar vermek genel kurulun görevidir ve taşınmazların satışı için Genel Kurulun üçte iki çoğunluğunun olumlu oyu gereklidir. (md. 34) Genel Kurulca alınacak kararları uygulamak,ise yönetim kurulun görevidir (md 34). Birliği başkanı temsil eder.

H. Ticaret Ve Sanayi Odaları

5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununda; Odalar, üyelerinin müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, meslekî faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, mensuplarının birbirleri ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak üzere meslekî disiplin, ahlâk ve dayanışmayı korumak ve bu Kanunda yazılı hizmetler ile mevzuatla odalara verilen görevleri yerine getirmek amacıyla kurulan, tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır, şeklinde tanımlanmıştır (md. 4).

Odalar illerde, Birliğin olumlu görüşü üzerine Bakanlığın kararı ile kurulur.(md. 5) Odaların kuruluş ve çalışma alanları, il sınırlarıdır. Kuruluş ve çalışma alanları içinde aynı unvanda başka bir oda kurulamaz. Odaların çalışma alanları, çevre illeri de kapsayacak şekilde ve o illerde ilgili oda kuruluncaya kadar geçerli olmak üzere, Birlik Yönetim Kurulu tarafından genişletilebilir veya daraltılabilir.(md. 6)

Temsil ve taşınmaz mal tasarrufu; Odalar, taşınır ve taşınmaz mal almaya, satmaya, inşa, ifraz, tevhit ve rehin etmeye, ödünç para almaya, kamulaştırma yapmaya, sosyal faaliyetleri desteklemeye, özendirmeye, bağış ve yardımlarda bulunmaya, okul ve derslik yapmaya, burs vermeye, bu Kanun hükümleri çerçevesinde şirket ve vakıf kurmaya veya kurulu şirketlere ortak olmaya ve benzeri hukukî işlemler yapmaya yetkilidirler. Odanın hukukî temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır. Odayı, yönetim kurulu başkanı ile en az bir yönetim kurulu üyesinin veya genel sekreterin ortak imzaları bağlar. (md. 11).

Taşınmaz mal almaya, satmaya, inşa, ifraz, tevhit ve rehin etmeye, ödünç para almaya, kamulaştırma yapmaya, okul ve derslik yapmaya, bu Kanun hükümleri çerçevesinde şirket ve vakıf kurmaya veya kurulu şirketlere ortak olmaya karar vermek, oda meclisinin görevidir. (md. 17).

İ. Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği (Tobb)

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, odalar ve borsalar arasındaki birlik ve dayanışmayı temin etmek, mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, oda ve borsa mensuplarının meslekî faaliyetlerini kolaylaştırmak, bunların birbirleriyle ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak üzere, meslek disiplinini ve ahlâkını korumak, ülkenin kalkınması, ekonominin gelişmesi için gerekli çalışmaları yapmak ve bu Kanunda belirtilen hizmetleri yerine getirmek amacıyla kurulan, tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde meslek üst kuruluşudur. Birliğin kısa adı TOBB'dur ve merkezi Ankara'dadır. (5174 s.K. md. 54).

Temsil ve taşınmaz mal tasarrufu; Birlik taşınır ve taşınmaz mal almaya, satmaya, inşa, ifraz, tevhit ve rehnetmeye, kamulaştırma yapmaya, ödünç para almaya, sosyal yardımlarda bulunmaya, okul ve derslik yapmaya, burs vermeye, bağış ve yardımlarda bulunmaya, sosyal faaliyetleri destekleme ve özendirme yardımları yapmaya, bu Kanun hükümleri çerçevesinde şirket ve vakıf kurmaya veya kurulu şirketlere iştirak etmeye, derneklere ve kooperatiflere üye olmaya ve benzeri hukukî işlemler yapmaya yetkilidir. Birliğin hukukî temsilcisi Birlik Başkanıdır. Birlik adına düzenlenen taahhütname, sözleşme, vekâletname gibi Birliği hukuken bağlayan hukukî işlemleri imzalamaya; kendilerine genel kurul veya yönetim kurulu tarafından verilen limitler dahilinde Birlik Başkanı veya Genel Sekreter münferiden, limitleri aşan işlemlerde ise

Birlik Başkanı ile Genel Sekreter müştereken yetkilidirler. Ayrıca bu işlemleri, yönetim kurulu tarafından yetkilendirilen bir üye ve genel sekreter müşterek imzaları ile yapmaya yetkilidirler (md. 55).

Odalar, borsalar ve Birlik amaçlarını gerçekleştirmek ve faaliyet konuları ile sınırlı olmak şartı ile yetkili organlarının kararı ve Bakanlığın izni ile kamulaştırma yapabilirler. Kamu yararı kararı Bakanlıkça verilir. (md. 80)

J. Türk Diş Hekimleri Birliği Ve Diş Hekimi Odaları

3224 sayılı Türk Diş Hekimleri Birliği Kanunu ile düzenlenmiştir.

1. Diş Hekimi Odaları

Odalar diş hekimliği mesleğine mensup olanların müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, bu mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, hastaları ile ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmak üzere tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır.(md.3)

Sınırları içinde odaya kayıtlı en az yüz diş hekimi bulunan her ilde bir oda kurulur. Odalar merkezlerinin bulunduğu ilin adını alır. Odalar, kuruluşlarını Birlik Merkez Yönetim Kurulu aracılığıyla Bakanlığa bildirmekle tüzelkişilik kazanırlar. (md.4)

Temsil; Oda Yönetim Kurulu Başkanı, odayı temsil ve Yönetim Kuruluna Başkanlık eder. Odanın mali işlerinden ve bu konu ile ilgili defter ve kayıtların tutulmasından saymanla birlikte; diğer defterler ve yazışmalarla ilgili olarak da Genel Sekreterle birlikte sorumludur. Başkanın yokluğunda kendisine başkanvekili vekillik eder (md. 10)

Taşınmaz mal tasarrufu; Oda için gerekli taşınmaz malların satın alınması veya mevcut taşınmaz mallarının satılması hususunda yönetim kuruluna yetki vermek genel kurulun görevleri arasındadır (md.7).

Oda adına taşınır ve taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak gibi konularda Oda Başkanına veya bir Yönetim Kurulu üyesine yetki vermek ise yönetim kurulunun görevidir (md. 11).

2. Türk Diş Hekimleri Birliği

Bütün Diş Hekimleri Odalarının katılacağı Türk Diş Hekimleri Birliği kurulur. Birliğin merkezi Ankara'dır. Birlik bu Kanunda yazılı esaslar uyarınca diş hekimliği mesleğine mensup olanların müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, bu mesleğin

genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleri ve hastaları ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmak üzere meslek disiplini ve ahlakını korumak maksadı ile kurulan tüzelkişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşudur(md. 19)

Temsil; Genel Başkan, Birliği temsil ve Merkez Yönetim Kuruluna Başkanlık eder. Birliğin mali işlerinden ve bu konu ile ilgili defter ve kayıtların tutulmasından Genel Saymanla birlikte; diğer defter ve yazışmalarla ilgili olarak da Genel Sekreterle birlikte sorumludur. Genel Başkanın yokluğunda kendisine Genel Başkanvekili vekillik eder. (md. 25)

Taşınmaz mal tasarrufu; Birlik için gerekli taşınmazların satın alınması veya mevcut taşınmazların satılması hususunda Merkez Yönetim Kuruluna yetki vermek, birlik genel kurulun (md. 22) Birlik adına taşınır ve taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak; bu konularda Genel Başkan veya bir Merkez Yönetim Kurulu üyesine yetki vermek, ise birlik merkez yönetim kurulunun görevidir (md. 26).

K. Türk Eczacılar Birliği Ve Eczacı Odaları

6643 sayılı Türk Eczacıları Birliği Kanunu ile düzenlenmiştir. Eczacıların müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, eczacılığın genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak; eczacıların birbirleri ile ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmak üzere, meslek disiplini ve ahlakını korumak maksadıyla tüzelkişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde Türk Eczacıları Birliği kurulmuştur (md.1).

Sınırları içinde eczacı odalarına kayıtlı en az yüzelli eczacı bulunan her ilde bir eczacı odası kurulur. Odalar kuruluşlarını Türk Eczacıları Birliği Merkez Heyeti aracılığı ile Bakanlığına bildirmekle tüzelkişilik kazanırlar (md. 5).

Taşınmaz mal tasarrufu ve Temsil; Birlik ve odalar amacına uygun işlerde kullanılmak üzere taşınır ve taşınmaz mal edinebilir, lokal, misafirhane ve benzeri sosyal amaçlı tesisler açabilir (md.3)

Birlik adına taşınır ve taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü ayni hak tesis etmek, kaldırmak ve bu konularda yetki vermek, merkez heyetinin görevleri arasında sayılmıştır.(md. 39)

Eczacı odalarını oda başkanı temsil eder. Başkanın bulunmadığı zamanlarda umumi katipler temsil eder. (md. 17) Türk Eczacılar Birliğini Merkez heyeti dahilinde ve hariçte temsil eder.(md.34)

L. Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği Ve Odaları

6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ile düzenlenmiştir.

Türkiye sınırları içinde meslek ve sanatlarını icraya yetkili olup da mesleki faaliyette bulunan yüksek mühendis, yüksek mimar, mühendis ve mimarları teşkilatı içinde toplayan tüzel kişiliğe sahip Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği kurulmuştur. Kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan birliğin ve odaların merkezi Ankara dır (md. 1)

Bütün mühendis ve mimarları ihtisas kollarına ayırmak ve her kol için bir oda kurulmasına karar vermek birliğin kuruluş amaçlarından (md. 2) ve lüzum görülen yerlerde Birlik Umumi Heyeti kararıyla (Türk mühendis ve mimarları odaları) açılabilir (md. 13).

Temsil; Birliği dahilde ve hariçte temsil etmek birlik idare heyetinin vazifeleri arasındadır. (md.6) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği kanunla kurulmuş bir meslek kuruluşu olduğundan tapu işlemleri, Birlik İdare Heyetinin noterden tasdikli kararı ile bu kararda tapu işlemlerini yaptırmaya bir yetkili tayin edilmişse o yetkilinin, yetkili tayin edilmemişse kanununun 6. maddesi uyarınca Birlik İdare Heyetinin talepte bulunması ile yapılır. Birlik idare heyeti bir yazı veya vekaletname ile bir başkasını temsilci kılabilir⁽⁴³⁶⁾.

Taşınmaz mal tasarrufu; Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği kendi umumi heyeti kararı ile odaların teşekkül maksadına uygun karar alarak taşınmaz tasarrufu yapabileceği gibi Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı odalar da kendi umumi heyet kararları ile taşınmaz tasarrufları yapabilirler. Odaların umumi heyet kararları bir tutanakla tespit edilir. Tutanak, Umumi Heyet Başkanlık Divanı tarafından imzalanır ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne gönderilir (md 22). Birliğe bağlı meslek odalarının taşınmaz tasarruflarında ise, bu odalar kanun la kurulmayıp tüzükle kurulmuş bulunduğu kanunun 22. maddesi gereği önce taşınmaz tasarrufu yapacakları yönünde karar alıp, bu kararı birliğe gönderip, birliğe onaylattıktan sonra tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir⁽⁴³⁷⁾

M. Türk Tabipler Birliği Ve Tabip Odaları

6023 sayılı Türk Tabipleri Birliği Kanunu ile düzenlenmiştir. Türk Tabipleri Birliği, tabipler arasında mesleki deontolojiyi ve dayanışmayı korumak ve meslek mensuplarının hak ve yararlarını korumak amacıyla kurulmuş kamu kurumu niteliğinde mesleki bir kuruluştur (md. 1). Bu Birlik hükmi şahsiyeti haiz bir teşekküldür (md. 2)

Hudutları içinde tabip odalarına kayıtlı en az yüz tabip bulunan her ilde tabip odası kurulur.

(436) Dörtgöz, a.g.e., s. 383

(437) Dörtgöz a.g.e., s. 383

Odalar, kuruluşlarını Türk Tabipleri Birliği Merkez Konseyi aracılığı ile Bakanlığa bildirmekle tüzelkişilik kazanırlar (md. 6).

Taşınmaz mal tasarrufu; Birlik ve odalar, amacına uygun işlerde kullanılmak üzere taşınır ve taşınmaz mal edinebilir, lokal, misafirhane ve benzeri sosyal amaçlı tesisler açabilir (md. 3).

Tabip odalarının temsili; İdare heyeti kendi aralarında bir reis, bir umumi katip seçer. Reisin bulunmadığı zamanlarda odayı umumi katip temsil eder (md.24).

Türk Tabipler Birliğinin Temsili; Merkez konseyi birliği dahilinde ve hariçte temsil eder. (md.54) Konsey azaları, kendi aralarından bir reis, bir ikinci reis seçerler.(md. 56)

N. Türkiye Ziraat Odaları Birliği Ve Ziraat Odaları

Ziraat Odaları ve Ziraat Odaları Birliği 6964 sayılı Kanunla düzenlenmiştir.

1. Ziraat Odaları

Ziraat odaları, bu Kanunda yazılı esaslar uyarınca meslek hizmetleri görmek, çiftçilerin müşterek ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, çiftçilik mesleğinin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleri ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmak, meslek disiplin ve ahlakını kollayıp gözetmek, çiftçilikle iştigal edenlerin mesleki hak ve menfaatlerini korumak amacıyla kurulan, tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarıdır (md. 1).

2. Ziraat Odaları Birliği

Bu Kanun ile kendisine verilen görevleri yerine getirmek üzere, kamu tüzel kişiliğini haiz meslek üst kuruluşu olarak Türkiye Ziraat Odaları Birliği kurulur. Birliğin merkezi Ankara'dadır (md. 23).

Temsil; Odayı yönetim kurulu başkanı temsil eder. Odanın kanuni temsilcisi yönetim kurulu başkanıdır. Bununla beraber oda yönetim kurulu başkanı veya başkan vekili ile diğer bir üyenin müşterek imzaları odayı ilzam (bağlar) eder. Oda meclisinin kararı ile yönetim kurulunun yetkilerinden bir kısmı, yönetim kurulu üyelerinden bir veya birkaçına yahut oda genel sekreterine devredilebilir (md. 13).

Birliğin temsilcisi birlik başkanıdır. Yönetim Kurulu Başkanı aynı zamanda Birlik Genel Başkanıdır. Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan vekili ile Genel Sekreter veya Muhasip Üyenin müşterek imzaları Birliği ilzam (bağlar) eder (md. 28).

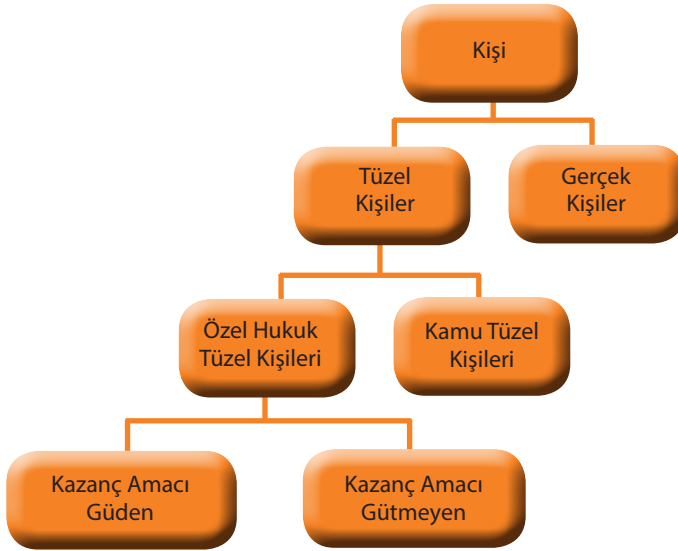
Odaların tapu işlemlerinde yetki belgesi aranmasına gerek yoktur, oda meclis kararın

onaylı örneğini getirmeleri yeterlidir.

Taşınmaz mal tasarrufu; Odalar, meclisleri kararıyla ve amaçlarına uygun olmak kaydıyla menkul ve taşınmaz edinmeye, satmaya, kiralamaya, rehin etmeye, kredi almaya ve vermeye, teknik ve sosyal yardımlarda bulunmaya, Birlik Yönetim Kurulunca usul ve esasları yönetmelikle belirlenmiş ödüller dağıtmaya yetkilidir (md. 22).

VIII. ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİ

Hak sahibine, hukuk dilinde kişi denir. Kişi hukuk kuralının tanıdığı yetkilerden yararlanan, yüklediği yükümlerden sorumlu olan varlıklardır.



Gerçek kişiler insanlardır. **Tüzel kişiler** ise bireyüstü amaçların gerçekleştirilmesinde yararlı olan kuruluşlardır. Belli ve sürekli bir amaçla, bağımsızlık vasfını ve örgütlenme unsurunu bulunduran birden fazla gerçek kişinin bir araya gelmesi ile oluşur.⁽⁴³⁸⁾ Toplum gereklerinin ortaya çıkardığı tüzel kişiler, hukukun hak sahibi saydığı ya ortak bir amaca yönelmiş **kişi toplulukları** ya da belli bir amaca yöneltilmiş **mal topluluklarıdır**.⁽⁴³⁹⁾ Bu topluluklar kendilerini meydana getiren gerçek kişilerden tamamen bağımsız varlıklardır.

Tüzel kişilerin iradeleri ancak organları eliyle açıklanır. Organın hukuka aykırı eylem

(438) ÖZTAN Bilge, Medeni Hukukun Temel Kaynakları, 35. bası, Ankara, 2012, s.320

(439) GÖZÜBÜYÜK Şeref, Hukuka Giriş, 15. bası, Ankara, 2001, s.87.

ve işlemlerinden tüzel kişi sorumludur. "Amacı hukuka veya ahlâka aykırı olan kişi ve mal toplulukları tüzel kişilik kazanamaz (TMK md. 47/2).⁽⁴⁴⁰⁾ **Özel hukuk tüzel kişileri**, özel hukuk hükümlerine göre kurulan tüzel kişilerdir. **Kazanç amacı güdenler** arasında kolektif, komandit, limited, anonim ortaklıklar ve kooperatifler yer alır. Ticaret şirketleri Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Kooperatifler ise Kooperatif Kanununa göre kurulur ve yönetilirler. **Kazançamacı gütmeyen** özel hukuk tüzel kişileri için dernekler ve vakıflar örnek olarak gösterilir. İktisadi amaç güden dernekler de vardır, bunlar ortaklıklar gibi işlem görürler.

Özel hukuk tüzel kişilerini düzenleyen hükümler genel olarak Türk Medeni Kanunda ve Ticaret Kanununda yer alır. Dernekler ve vakıflar Türk Medeni Kanun tarafından düzenlendiği gibi, ayrıca kendi özel kanunları da vardır. Özel hukuk kişilerine, gerek kuruluş, gerek işleyiş yönünden özel hukuk kuralları uygulanır.⁽⁴⁴¹⁾ Sendikalar, Sendika Kanununda, Siyasi partiler siyasi partiler kanununda düzenlenmiştir. Ancak bunun istisnası olarak kanunla kurulmuş olanlar da vardır. Örneğin, Türk Hava Kurumu, Türkiye Kızılay Derneği bunlar karma yapılardır.

Özel hukuk tüzel kişilerini ilgilendiren TMK, TBK ve TTK gibi birden fazla alanı bir sistem dahilinde toplayan kanunlar genel kanunlar iken, Dernekler Kanunu, Vakıflar Kanunu ve Tapu Kanunu gibi kanunlar belli bir tek konuyu derinlemesine düzenleyen özel kanunlardır. Bazı kanunların yürürlükte kalıp, bazılarının uygulamadan kalkması şu hallerde söz konusu olur.

- Aynı hususu düzenleyen iki özel kanun söz konusu ise, sonraki tarihli özel kanun uygulama alanı bulur.
- Aynı hususu düzenleyen iki genel kanun mevcutsa, daha sonraki tarihli genel kanun uygulama alanı bulur.
- Genel kanun önceki tarihte, özel kanun daha sonraki tarihte yürürlüğe girmişse, özel kanun uygulanır.
- Özel kanun önce, genel kanun daha sonraki tarihte yürürlüğe girmişse, hangi kanunun uygulanacağı hususunda öğretide görüş ayrılığı vardır. Bir görüşe göre, özel kanun öncelikle uygulanır. Diğer bir görüşe göre, genel kanun daha sonraki tarihli olduğu için o kanun uygulanır. Nihayet bir üçüncü görüşe göre ise, genel kanunun amacından hareket etmek gerekir. Genel kanun, özel kanunun uygulamasını istiyor ise, özel kanun; genel kanun özel kanunun uygulanmasını istemiyorsa genel kanun uygulanır.⁽⁴⁴²⁾

(440) TMK'nın 'Hak Ehliyeti' başlıklı 47/2 maddesi.

(441) GÖZÜBÜYÜK, a.g.e. s.87- 95.

(442) ÖZTAN, a.g.e. sf.116-118.

A. Özel Hukuk Tüzel Kişileri İle İlgili Genel Tapu Mevzuatı

Özel hukuk tüzel kişilerin tapu işlemlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre taşınmaz tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar.⁽⁴⁴³⁾

İstem bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirküleri aranır. Yetki belgesinde, temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunması zorunludur (TST md. 18). Akdi gerektiren işlemlerde resmi senet düzenlenirken, gerçek kişilerden farklı olarak tüzel kişileri temsil eden yetkililerden fotoğraf istenmez. Ancak, tüzel kişilerin temsilcilerinin verdikleri vekâletnamelere dayalı temsilde fotoğraf aranır.⁽⁴⁴⁴⁾ Mülkiyet hakkı tescilinde tüzel kişilerin unvanı tam olarak yazılır (TST md. 28).

Kuruluş kanunu bulunmayan tüm özel hukuk tüzel kişilerinden TK'nın 2. maddesi gereğince ticaret sicil memurluğundan alınacak yetki belgesinin aranılması, özel hukuk tüzel kişilerinin tapu ve kadastro işlemlerinde; ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve Tapu Sicil Tüzüğü gereğince kimlik belgelerinin ibrazı gerekmektedir. (Örneğin: **Şirketler, Bankalar, Kooperatifler** vb.)

Diğer taraftan, **kuruluş kanunları gereğince temsilcilerinin tasarruf yetkileri merkez ve şubelerinden almış oldukları yetki doğrultusunda işlem yapılmasını gerektiren özel hukuk tüzel kişilerinin** işlemlerinde bu hususa dikkat edilmesi gerekmektedir. (Örnek: Vakıflar ile ilgili işlemlerde Vakıflar Bölge Müdürlüğünden, **Derneklerle ve Sendikalarla** ilgili işlemlerde mülki amirden, vb. yetki belgesi aranması gerekmektedir.)

Ayrıca, kuruluş Kanunlarınca hak ve yetkileri belirlenmiş Kamu Bankalarının temsilcileri atanma ile yetkilendirildiklerinden, yetkileri ve kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan tapu ve kadastro işlemlerinde merkez veya şubelerinden aldıkları yetki belgeleri ve imza sirkülerinin, hüviyet ve imzalarının karşılaştırılması ile yetinilmelidir. (Örneğin; **Ziraat Bankası, Halk Bankası**, vb.)⁽⁴⁴⁵⁾

(443) 2644 sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi.

(444) Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 'Fotoğraf' başlıklı 16/3 maddesi.

(445) TKGM, 05.04.2010 tarih ve 2010/6 sayılı ve Genelge 'Özel Hukuk Tüzel Kişileri' başlıklı bölümü.

B. Bankalar Ve Özel Finans Kurumları

18.06.1999 tarihli 4389 sayılı Bankalar Kanunu 19.10.2005 tarih ve 5411 sayılı “Bankacılık Kanunu”nun 168. maddesinin A fıkrası ile aynı kanunun geçici maddelerindeki düzenlemeler hariç olmak üzere ek ve değişiklikleri ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır.

Türkiye’de kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubeleri, finansal holding şirketleri, Türkiye Bankalar Birliği, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ve bunların faaliyetleri bu Kanun hükümlerine tâbidir. Özel kanunlarla kurulmuş olan bankalar hakkında da kanunlarında yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla bu Kanun hükümleri uygulanır (Bankacılık Kanunu md. 2).

Kanuna göre banka; mevduat bankaları ve katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarını ifade etmekle birlikte, Türkiye’de kurulacak bir bankanın anonim şirket şeklinde kurulması şarttır (BK md. 7).

Bankalar, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında taşınmaz ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile Kurulca uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç olmak üzere ticaret amacıyla taşınmaz ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve taşınmaz yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu taşınmaz ticareti olan ortaklıklara katılamazlar.⁽⁴⁴⁶⁾

C. Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu (BDDK)

Kamu tüzel kişiliğini haiz, idarî ve malî özerkliğe sahip Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu kurulmuştur. Kurumun merkezi İstanbul’dadır. Kurum, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ile Başkanlıktan oluşur. ... Kurumun malları Devlet malı hükmündedir, haczedilemez ve rehnedilemez (BK md. 82). Taşınmaz alımı, satımı, kiralanması konularındaki önerileri görüşüp karara bağlamak, kurulun görev ve yetkilerindendir (BK md. 88).

Türkiye’de faaliyette bulunan bankalardan birinin; diğer bir veya birkaç banka veya finansal kuruluş ile birleşmesi veya bütün aktif ve pasifi ile diğer hak ve yükümlülüklerini Türkiye’de faaliyette bulunan diğer bir bankaya devretmesi, bütün aktif ve pasifleri ile diğer hak ve yükümlülüklerini devir alması veya bölünmesi ya da hisse değişimi Kurulun iznine bağlıdır. İzin tarihinden itibaren üç ay içinde ilgili bankaların yetkili organlarınca karar alınarak gerekli işlemlere geçilmediği takdirde, verilen izin geçersiz olur. Bankaların bu Kanun hükümlerine

(446) 5411 sayılı Bankacılık Kanununun ‘Gayrimenkul Ve Emtia Üzerine İşlemler’ başlıklı 57/2. Maddesi olup; maddede geçen 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 06/12/2012 tarihli 6362 sayılı Sermaye Piyasası kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

göre birleşme, bölünme ve devirlerinde 6762 sayılı TTK ile devir veya birleşmeye konu bankaların toplam aktiflerinin sektör içindeki paylarının yüzde yirmiyi geçmemesi kaydıyla 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 7, 10 ve 11 . maddeleri hükümleri uygulanmaz. Birleşme veya devir işleminin kesinleşmesini müteakip, devredilen kuruluşun bütün aktif ve pasifleri ile diğer hak ve yükümlülükleri devralan bankaya geçer ve devredilen kuruluşun tüzel kişiliği sona ererek kaydı Ticaret Sicilinden silinir.⁽⁴⁴⁷⁾

Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler, Devletin güvenliği ve temel dış yararlarına karşı ağır sonuçlar doğuracak hâller ile meslek sırrı, aile hayatının gizliliği ve savunma hakkına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla özel kanunlardaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler dikkate alınmaksızın gizli dahi olsa Kurum tarafından bu Kanun kapsamında verilen görevler ile sınırlı olmak üzere istenecek her türlü bilgi ve belgeyi uygun süre ve ortamda, sürekli veya münferit olarak vermeye, istenecek defter ve belgeleri ibraz etmeye ve incelemeye hazır bulundurmaya, tüm bilgi işlem sistemini denetim amaçlarına uygun olarak ilgili personele açmaya, verilerin güvenliğini sağlamaya ve muhafaza etmek zorunda oldukları her türlü defter, belge ve karneler ile vermek zorunda bulundukları bilgilere ilişkin mikrofiş, mikrofilm, manyetik teyp, disket ve benzeri ortamlardaki kayıtlarını ve bu kayıtlara erişim veya kayıtları okunabilir hale getirmek için gerekli tüm sistem ve şifreleri incelemek için ibraz etmeye ve işletmeye mecburdurlar.

Bu madde kapsamında ilgili kişi, kurum ve kuruluşlar Kurumun belirleyeceği süre içerisinde söz konusu talebe cevap vermek ve gereken kolaylığı göstermekle yükümlüdürler (BK md. 96).

5411 sayılı Kanunun 71. maddesinde sayılan hâllerinden bir veya birkaçının varlığı durumunda Kurul, en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla alınan kararla bankanın faaliyet iznini kaldırmaya ya da kredi kuruluşunun temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimini, zararın mevcut ortakların sermayesinden indirilmesi kaydıyla kısmen veya tamamen devri, satışı veya birleştirilmesi amacıyla Fona devretmeye yetkilidir.

Faaliyet izni kaldırılan kredi kuruluşları bu Kanunda yer alan hükümlere göre, kalkınma ve yatırım bankaları ise genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Bu madde kapsamında alınan Kurul kararları Resmî Gazete’de yayımlanır. Yayımlanma tarihi ilgililer bakımından tebliğ tarihi olarak kabul edilir (BK md. 71).

D. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (Tmsf)/Fon

5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat ile verilen yetkiler çerçevesinde tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, mevduatın ve katılım fonlarının sigorta edilmesi, fon bankalarının yönetilmesi, malî bünyelerinin güçlendirilmesi,

(447) 5411 sayılı Bankacılık Kanununun ‘Birleşme, Bölünme ve Hisse Değişimi’ başlıklı 19. maddesi. Maddede geçen 6762 sayılı Türk Ticaret Kanun, yeni TTK ile yürürlükten kaldırılmış olup; Kanunun ‘Birleşme, bölünme ve tür değiştirme’ başlıklı 134. maddesi ve devamı hükümleri yürürlüktedir.

yeniden yapılandırılması, devri, birleştirilmesi, satışı, tasfiyesi, fon alacaklarının takip ve tahsil işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması, fon varlık ve kaynaklarının idare edilmesi ve Kanunla verilen diğer görevlerin ifası için **kamu tüzel kişiliğini haiz**, idarî ve malî özerkliğe sahip Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu kurulmuştur. Fon, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurulu ile Başkanlıktan oluşur. Fonun merkezi İstanbul'dadır. Fonun malları Devlet malı hükmündedir. Fonun mal, hak ve alacakları haczedilemez ve rehnedilemez (BK md. 111).

TMSF'ye devredilen bankaların personel sayısı 2012 Eylül itibarıyla 225'tir.⁽⁴⁴⁸⁾

Bir bankanın 5411 sayılı Bankacılık Kanununun hükümlerine göre faaliyet izninin kaldırılması hâlinde yönetim ve denetimi Fona intikal eder... Yönetim ve denetimi Fona intikal eden banka hakkında iflas kararı verilmesi hâlinde Fon, iflas masasına 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 206. maddesinde yer alan üçüncü sıradaki tüm imtiyazlı alacaklılardan önce, ancak Devletin ve sosyal güvenlik kuruluşlarının 6183 sayılı Kanun kapsamındaki alacaklarından sonra gelmek üzere imtiyazlı alacaklı sıfatıyla iştirak eder.

Fon, iflas ve/veya tasfiye masasının aktifindeki paralarla, iflas ve/veya tasfiye idaresi sıfatıyla tahsil ettiği paraları muhafaza ve nemalandırma hususunda 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 9 . ve sair ilgili maddelerine tâbi değildir. Harçlar Kanununun 36. maddesinin birinci fıkrası hükmü bu paralar için uygulanmaz.

Müflise ait menkul ve taşınmazların satışında 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz (BK md. 106).

Fon, hisselerinin çoğunluğu veya tamamı kendisine intikal eden bankanın;

- Gerekğinde malî ve teknik yardım da sağlamak suretiyle, varlık ve yükümlülüklerini kısmen veya tamamen, mevcut bankalardan istekli olanlara ya da kurulacak bir bankaya devretmeye veya bankayı istekli olan başka bir bankayla birleştirmeye,
- Fon Kurulunca gerekli görülen hallerle sınırlı olmak üzere, malî bünyenin güçlendirilmesi ve yeniden yapılandırılması için gerektiğinde;...
- İştirak, **taşınmaz** ve diğer aktiflerini satın almaya veya bunları teminat olarak alıp karşılığında avans vermeye... yetkilidir.

Bu madde hükümlerine göre yapılan devir işlemlerinde alacaklı ve borçluların rızası aranmaz.

71 . madde kapsamında temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi kendisine devredilen bankaların, malî bünyelerinin güçlendirilmesi, yeniden yapılandırılması, devri, birleştirilmesi ve satışı ile ilgili süreç devrin yapıldığı tarihten itibaren en geç dokuz aylık bir

(448) [http://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/1425/Turkiye_de_Bankacilik_Sektoru_2007_-_2012_Eylul .pdf](http://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/1425/Turkiye_de_Bankacilik_Sektoru_2007_-_2012_Eylul.pdf)
08.01.2012

süre içerisinde tamamlanır. Fon Kurulu kararı ile bu süre üç ayı geçmemek üzere uzatılabilir. Bu süre içinde devir, birleşme veya satışın tamamlanamamış olması hâlinde Fonun talebi üzerine Kurul bankanın faaliyet iznini kaldırır (BK md. 107).

Bankanın faaliyet izninin kaldırılması hâlinde Fon tarafından verilecek süre içerisinde iade ve tazmin edilemeyen tutarlar Fon alacağı haline gelir ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir (BK md. 108).

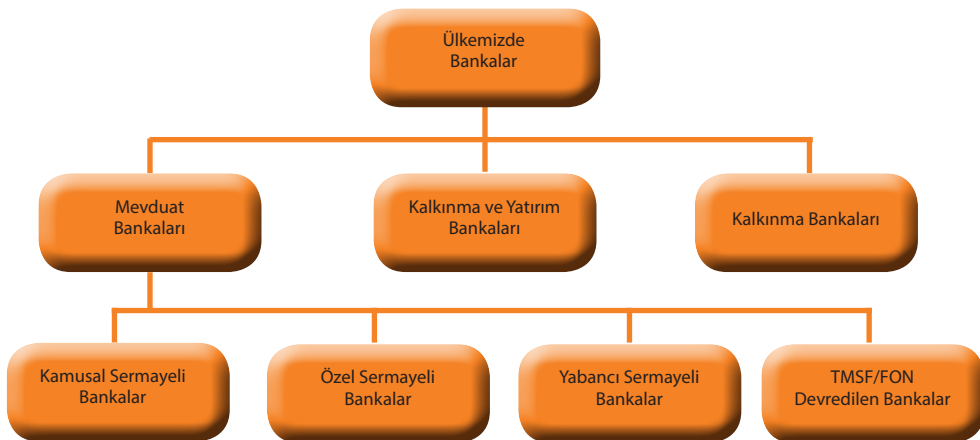
Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler, Devletin güvenliği ve temel dış yararlarına karşı ağır sonuçlar doğuracak hâller ile meslek sırrı, aile hayatının gizliliği ve savunma hakkına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, özel kanunlardaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler dikkate alınmaksızın gizli dahi olsa Fon tarafından bu Kanun kapsamında verilen görevler ile sınırlı olmak üzere istenecek her türlü bilgi ve belgeyi uygun süre ve ortamda, sürekli veya münferit olarak vermeye, istenecek defter ve belgeleri ibraz etmeye mecburdurlar (BK md. 123).

Fon Kurulu kararlarına karşı yapılan başvurular acele işlerden sayılır (Bankacılık Kanunu md. 128).

Fon, her türlü alacağın teminatını teşkil etmek üzere, Yeni Türk Lirası ve/veya yabancı para birimi üzerinden, ticari işletme rehni, **taşınmaz rehni** ve taşınır rehni dâhil olmak üzere her türlü aynî ve şahsi teminat almaya ehil ve yetkilidir (BK md. 132).

E. Ülkemizde Bankacılık

5411 sayılı Bankacılık Kanununa göre; **banka**, mevduat bankaları ve katılım bankalarının ile kalkınma ve yatırım bankalarını ifade etmektedir.



Mevduat bankası: Kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleridir (BK md. 3). Mevduat bankalarından olan kamusal sermayeli bankalar; Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dır.

Adabank, Akbank, Alternatif Bank, Anadolu Bank, Denizbank, Finans Bank, Koç Bank, MNG Bank, Oyak Bank, Şekerbank, Tekfenbank, Tekstil Bankası, Türkiye Ekonomi Bankası, Türkiye Garanti Bankası, Türkiye İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası gibi bankalar ise özel sermayeli bankalardır.⁽⁴⁴⁹⁾

Kalkınma ve yatırım bankası: Mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleridir (BK md. 3). İller Bankası, Türk Eximbank ve Türkiye Kalkınma Bankası Kamusal sermayeli kalkınma ve yatırım bankaları iken; BankPozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş. Çalık Yatırım Bankası A.Ş. Diler Yatırım Bankası A.Ş. GSD Yatırım Bankası A.Ş. Nurol Yatırım Bankası A.Ş. Tat Yatırım Bankası A.Ş. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. özel sermayeli kalkınma ve yatırım bankalarıdır.⁽⁴⁵⁰⁾

Mevduat bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları, tüzel kişiliği haiz ve kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Türkiye Bankalar Birliğine; katılım bankaları ise aynı nitelikteki Türkiye Katılım Bankaları Birliğine, faaliyet izni aldıkları tarihten itibaren bir ay içinde üye olmak zorundadır (BK md. 79).

F. Özel Finans Kurumları (Katılım Bankaları)

Özel Finans Kurumları (Katılım Bankaları), özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleridir (BK md. 3).

Katılım bankaları, mali sektörde bir yenilik olarak, faiz endişesi nedeniyle klasik bankalara gitmeyen fonları ekonomiye kazandırmak ve tasarruf sahiplerinin fonlarını güvenle saklamalarına ve değerlendirmelerine yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur.

Katılım Bankacılığı; fon toplama ve kullandırma işlemlerinde "faiz" aracını kullanmayan, onun yerine fon toplama işleminde kar ve zarara katılma modelini, fon kullanma işleminde de müşteriye doğrudan nakit verme yerine mal ve hizmet tedariki, kiralınması, kar/zarar

(449) <http://www.finansrehberi.org/kamusal.html> 16.01.2013

(450) http://www.finansrehberi.org/kalkinma_ozel.html 16.01.2013

ortaklığı yatırımı modellerini uygulayan bir bankacılık türüdür.

Türkiye'deki ilk uygulaması ise, 1985 yılında Albaraka Türk ve Faisal Finans Kurumu tarafından başlatılmıştır.⁽⁴⁵¹⁾ Katılım Bankaları, diğer bütün bankalar gibi ilgili kamu otoriteleri (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Merkez Bankası (TCMB), vb.) tarafından düzenli bir biçimde denetlenmektedir.⁽⁴⁵²⁾

Türkiye'de faaliyet gösteren bütün katılım bankaları Kanun hükümlerine göre faaliyet izni aldıkları tarihten itibaren bir ay içinde **Türkiye Katılım Bankaları Birliği'ne** üye olmak, bu Statü hükümlerine uymak ve Birliğin yetkili organlarının aldığı kararları uygulamak zorundadır.⁽⁴⁵³⁾ Türkiye Katılım Bankaları Birliği organlarından yönetim kurulu, amaçların gerçekleştirilmesi için taşınmaz satın alınmasına, satılmasına veya kiralanmasına karar vermektedir.⁽⁴⁵⁴⁾ Katılım bankaları, Birlik'te yönetim kurulu başkanı, Murahhas Üye, Genel Müdür veya Genel Müdür Vekilinden birisi tarafından temsil olunur. Bunların mazeretleri nedeniyle katılamamaları halinde bir genel müdür yardımcısına temsil yetkisi verilebilir. Ancak, Birlik Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini, Yönetim Kurulunca bu göreve seçilen genel müdürler yürütür.⁽⁴⁵⁵⁾

G. Halk Bankası Ve Vakıflar Bankası

Başbakanlığın bir genelgesi ile tüzel kişilerin taşınmazla ilgili olarak tasarruflarına ilişkin önemli bir değişiklik gerçekleştirilmiştir. 16.06.2012 tarih ve 28325 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren genelgeye göre; kamu kurum ve kuruluşları (Belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketlerin, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, **vakıf, dernek veya bunların şirketlerine**, gerçek veya **tüzel kişilere**; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir vb. her türlü tasarrufa yönelik işlemleri için Başbakanlıktan izin alınacaktır.⁽⁴⁵⁶⁾

Anılan genelgenin ardından, **Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.**'nın sermayesinin yansından fazlasının kamuya ait olmaması nedeniyle, Başbakanlığın 2012/15 sayılı genelgesine tabi

(451) http://www.tkbb.org.tr/index.php?option=com_content&task=blogcategory&id=46&Itemid=83&limit=10&limits-tart=0 (17.01.2013)

(452) http://www.albarakatürk.com.tr/images/PartDocuments/Katilim_Bankaciligi_Sistemi_Nedir.pdf(17.01.2013)

(453) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Statüsü'ne ilişkin 2006/10018 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 'Birliğe üyelik' başlıklı 3. Maddesi Ayrıca, anılan Bakanlar Kurulu Kararının 21. Maddesi ile; Özel Finans Kurumları Birliği Statüsü'nün yürürlüğe konulmasına ilişkin 04/10/2001 tarih ve 2001/3138 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı yürürlükten kaldırılmıştır.

(454) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Statüsü'ne ilişkin 2006/10018 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 'Yönetim Kurulunun görevleri' başlıklı 13/h. maddesi

(455) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Statüsü'ne ilişkin 2006/10018 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 'Katılım bankalarının temsili' başlıklı 5. maddesi

(456) Başbakanlığın 2012/15 sayılı genelgesi.

olmadığının, Başbakanlığın 06.08.2012 tarih ve B.02.O.ESK.380.99/11031 sayılı yazısı ile Türkiye Vakıflar Bankası'na bildirildiği hususu Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'nun 06.09.2012 tarih ve 4980 sayılı yazısı ile Genel Müdürlüğümüze iletilmiştir. Sonuç itibarıyla, **Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'nun** tapu işlemlerinde Başbakanlığın 2012/15 sayılı Genelgesinde belirtilen izne bağlı tutulmaması gerekmektedir.⁽⁴⁵⁷⁾

Yine Başbakanlığın 2012/15 sayılı genelgesi ile ilgili olarak, **Türkiye Halk Bankası A.Ş'nin** bankacılık hizmetlerini etkin ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için, adı geçen Bankanın sahip olduğu taşınmazlar ile ilgili satış, kira, irtifak, takas, devir ve her türlü tasarruf işlemlerinin, Başbakanlığın 2012/15 sayılı Genelgesinden 20.09.2012 tarihli ve B.02.O.ESK.399/11089 sayılı Başbakanlık Makamının Oluru ile muaf tutulduğu, Bankanın 27/09/2012 tarihli ve 10208 sayılı yazısı ile Genel Müdürlüğümüze iletilmiştir. Sonuç itibarıyla, **Türkiye Halk Bankası A.Ş'nin** tapu işlemlerinde Başbakanlığın 2012/15 sayılı Genelgesinde belirtilen izne bağlı tutulmaması gerekmektedir.⁽⁴⁵⁸⁾

Bankalarca açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu müdürlüklerince tapuya tescil edilir.⁽⁴⁵⁹⁾

H. Türk Ticaret Kanunu Ve Yetki Belgesi

TTK ve 6103 sayılı TTK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun 14.2/2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1/7/2012 tarihi itibarı ile yürürlüğe girmiştir.

TTK ve 6103 sayılı TTK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile ticaret hukuku ve ticaret şirketlerine ilişkin uygulamalar bakımından önemli değişiklik öngörülmüş olup, söz konusu değişikliklerin, 27/1/2013 tarih ve 28541 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ticaret SiciliYönetmeliği ve 31.10.2012 tarih ve 28453 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğde yer alan düzenlemeler ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün B.21.0.İTG.0.03.00.00.431.04.1238416.9111/7942 sayılı yazısı, kapsamında yeniden değerlendirilmesi gereği duyulmuştur.

1. Yetki Belgesi

TTK'nın 125. maddesi "Tüzel kişilik ve ehliyet" başlığı ile "Ticaret şirketleri tüzel kişiliği

(457) TKGM, 12.09.2012 tarihli B.09.1TKG.0.120200-010.07/12-7707 sayılı Genel Duyuru

(458) TKGM, 22.09.2012 tarihli B.09.1TKG.0.120200-010.07/12-8095 sayılı Genel Duyuru

(459) 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi.

haizdir. Ticaret şirketleri, Türk Medenî Kanununun 48 . maddesi çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilirler. Bu husustaki kanuni istisnalar saklıdır. “ şeklinde düzenlenerek; kural olarak şirketlerin işletme konusuna bağlı olmaksızın tüm hukuksal işlemleri yapabileceği kabul edilmiştir.

TTK'nın 125. maddesinin ikinci fıkrası gereğince tüzel kişiler, salt gerçek kişilere özgü işlemler dışında kalan tüm işlemleri yapabilmeye yetkili oldukları için, hak edinimi ve borç üstlenmelerinde herhangi bir kısıtlamaya bağlı tutulamazlar. Bu anlamda şirketlerin işletme konulan dışında kalan işlemleri de salt gerçek kişilere özgü işlemlerden olmamak koşuluyla yetkileri kapsamında olduğundan, yetkisiz işlem nedeniyle şirket zarara uğramışsa, şirket uğradığı zarar için işlemi yapan temsilcisine ayrıca rücu edebilecektir. Rücu şirketle temsilcisi arasındaki iç ilişki olduğundan, işlemin geçerliliğini ya da şirketle işlem yapan üçüncü kişileri etkilememektedir.

TTK'nın 125., 6103 sayılı TTK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 42., Ticaret Sicil Yönetmeliği'nin 18. ve TK'nın 2. maddelerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu; Ticaret şirketlerinin ilgili ticaret sicil müdürlüğünden almış oldukları taşınmaz tasarruf belgesinin (Yetki Belgesi) şekli koşulları ve geçerlilik süreleri açısından irdelenmesine Genel Müdürlüğün 2010/6 sayılı Genelge kapsamında devam edilecek olup, işlem yetkisi açısından ise herhangi bir değerlendirmeye tabi tutulmaksızın işlem taleplerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, yetki belgelerinde örneğin, kefalet, ifraz, bağış, satış, ipotek fekki vb. İşlemler için herhangi bir yetki aranmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak vekâletname ile şirket temsilcilerinin temsil yetkisini devretmesi durumunda, 2010/7 sayılı Genelge gereğince vekâletnamede işleme ilişkin özel yetkinin aranmasına devam edilecektir.

2. Şirketle İşlem Yapma ve Şirkete Borçlanma Yasağı

TTK'nın 395. maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyesinin şirketle işlem yapma ve şirkete borçlanma yasağı konusunda tapu müdürlüklerince herhangi bir değerlendirme yapılması ve konuya ilişkin karar aranılmasına gerek bulunmamaktadır. Bu durum şirket ile yönetim kurulu üyesi arasındaki iç ilişki kapsamında değerlendirilecek olup, aykırı hareket edilmesi durumunda ise şirketin, işlemin batıl olduğu savıyla her zaman yargıya başvurma olanağı bulunmaktadır.⁽⁴⁶⁰⁾

İkinci önemli değişiklik, 11.01.2011 tarihli Borçlar Kanunu, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup; 22.04.1926 tarihli 818 sayılı Borçlar Kanununu yürürlükten kaldırmıştır. Borçlar Kanunu, 22/11/2001 tarihli ve Türk Medenî Kanununun Beşinci Kitabı olup, onun tamamlayıcısıdır (TBK md. 646).

(460) TKGM, 06.02.2013 tarih ve 2013/7 sayılı Genelge

3. Bankaların Bilgi ve Belge İstemleri

Bankaların kredi aşamasında, kişilerin taşınmazlarına ait araştırma ve inceleme kapsamında bilgi istemlerinde, banka müdürlüklerince yazılı talepte bulunmaları koşulu aranmalı, ayrıca incelenmesi talep edilen taşınmazın tapu senedi fotokopisinin ibrazı istenmelidir. Bankaca yazılı bir talep olmadan ve taşınmaza ilişkin herhangi bir belge örneği (tapu kayıt örneği veya tapu senedi v.s.) ibraz edilmeden sözlü beyana istinaden bilgi verilmemelidir. Belge örneği istemlerinde ise malikin veya yetkili vekilinin yazılı talebi aranmalıdır.⁽⁴⁶¹⁾

4. Tapu Harcı Yönünden

Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler ile **bankalar**, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin temini ve bunların teminatları ile geri ödenmelerine ilişkin işlemler harca tabi tutulmaz.⁽⁴⁶²⁾

Finansal kiralama sözleşmesinin düzenlenmesi ve tapu sicilinde belirtilmesi işlemlerinin yanı sıra finansal kiralama sözleşmesinin konusunu teşkil edecek taşınmaz mallar üzerinde tesis olunacak ipotek işlemlerine ilişkin taleplerin de Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün ilgi (c) sayılı Damga Vergisi Kanunu İç Genelgesine istinaden harç ve damga vergisi tahsil ettirilmeksizin karşılanması gerekmektedir.⁽⁴⁶³⁾

Merkez İnceleme Kurulunda görüşülen 30/04/2009 tarih ve 188 sayılı kararda; satış bedelinin tamamı ya da bir kısmının alınacak banka kredisi ile karşılanacak olması halinde iş sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi ve bürokrasinin azaltılması ve talep edilen bu tür işlemlerin daha kısa sürede sonuçlandırılması bakımından tamamının ya da bir kısmının alınacak **banka kredisi** ile karşılanacağı satış ve ipotek işlemlerinde ilgililerince talep edilmesi halinde tek resmi senet ve tek yevmiye alınması sureti ile karşılanabileceği karar altına alınmış idi. Satış-ipotek işleminin tek yevmiye ve tek resmi senette düzenlenmesi esnasında; resmi senedin ön bölümündeki sayfada satıcı- alıcı, alıcı ve ipotek alacaklısının, diğer sayfalarda ipotek ile ilgili bölümlerde alıcı ve ipotek alacaklısının imzalarını alınmak suretiyle TST'nin 21. maddesinde belirlendiği şekilde işlemlerin tekemmül ettirilmesi;

Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün 18.09.2009 tarih B.07.1.GİB.0.02.63 / 6373 - 4621-89114 sayılı yazısına göre, taşınmaz devir ve iktisaplarının (kat irtifaklı taşınmazların devir ve iktisabı dahil) emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek alım- satım bedeli

(461) TKGM, 2001/11 sayılı 'Tapu Sicilindeki Bilgi ve Belgelerin Veriliş Esasları' konulu Genelge

(462) 25.12.2003 tarihli 5035 sayılı 'Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun' 31. maddesi ile değiştirilen 02.07.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 123. maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir

(463) TKGM, 04.05.2010 tarih ve B.09.1.TKG0100001-074/265-1563 sayılı 'Finansal Kiralama ve İpotek İşlemi' konulu Genel Duyuru.

üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi gerekmekte olup bu bedel taşınmazın ipotek bedelinin altında olabileceği gibi üzerinde de olabileceğini, taşınmaz devir ve iktisaplarında cezalı tarhiyatla karşılaşmamak için gerçek alım satım bedeli üzerinden işlem yapılması gerektiği mükelleflere hatırlatılarak emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değer üzerinden harç tahsilinin sağlanması gerekmektedir.⁽⁴⁶⁴⁾

Bankaların ipotek tesisi işlemleri harca tabi tutulmamakla birlikte, tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen işlemler için başvuru fişi düzenlenmesi nedeniyle, “73,00 TL x Yöresel katsayı” formülüne göre hesaplanan rakam üzerinden, Döner Sermaye Hizmet Bedeli tahsil edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, 2014/8 sayılı ‘Yetki Alanı Dışında Tapu İşlemleri’ konulu genelge doğrultusunda, bankaların yapabileceği ipotek tesisi ve ipotekte değişiklik işlemleri, yetki verilen işlemler listesinde sayıldığından, tapu müdürlüğü yetki alanı dışında yapılacak işlemlerde, işlemi yapan tapu müdürlüğüne; işlem için belirlenen döner sermaye ücretinin, yöresel katsayısı daha yüksek olan müdürlüğün döner sermaye hizmet bedelinin iki katı oranında tahsil edilir.⁽⁴⁶⁵⁾

TKGM’nin 02/07/2014 tarih ve 40109 sayılı Duyurusuna göre tapu müdürlüklerince yapılan işlemler sonucunda, bu işlemlere ilişkin olarak, hak sahiplerine TST’nin 85. maddesinde belirtilen belgelerin (istem belgesi, resmi senet, tapu senedi ve ipotek belgeleri) verilmesi, Kanunun yukarıda bahsedilen (4) sayılı tarifenin 1-17. maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, yapılan işlemler sonucunda hak sahiplerine verilecek söz konusu belgeler için harç aranılmaması gerekir.

5. Yetki Belgesi, İmza Sirküleri ve Süresi

Müdürlüklerimizce işleme alınan yetki belgesi işlem yapılan yıla ait ise gereğinin yapılması, ve veriliş tarihi itibarıyla 1 yıllık geçerlik süresini henüz doldurmamış ancak verildiği tarihten sonraki mali yılda işlem yapılması talebi halinde, yetki belgesinin verildiği tarihten sonra olağanüstü genel kurul yapılmadığı ve belgede yazılı yetki ve yetkili kişilerin değişmediği hususunu, ibraz edilen belgenin uygun bir yerine yetkilinin kendi el yazısı ile yazarak imzalanmasından sonra talep karşılanmalıdır. Bir yıllık geçerlilik süresi dolan yetki belgesine, “görölmüştür, değişiklik yoktur...” veya “görölmüştür, değişikliklerle muteberdir.” şeklinde aynı ticaret sicil memurluğunca yazılıp mühürlenmek ve tarih atılıp imzalanmak suretiyle şerh verilmiş olması halinde, talep karşılanmalıdır. Yetki belgesi içeriğinde genel kurul tarihi belirtilmiş ise genel kurul ile yetkilendirilen temsilcilere (en fazla 3 yıl olmak üzere) kaç yıllık/ aylık süre verildiğine dikkat edilmesi gerekir. (Örneğin 2.ayda yapılan genel kurulda 1 yıllık yetki verilmiş ise bir sonraki yılın 2.ayından sonra o yetki belgesiyle işlem yapılamaz.)⁽⁴⁶⁶⁾

(464) 03.11.2009 tarihli B.09.1.TKG0100001- 074/-258-4934 sayılı ‘Satış- İpotek’ konulu Genel Duyuru.

(465) 2014 Yılı Döner Sermaye Ücreti Fiyat Listesi

(466) TKGM, 05. 04. 2010 tarihli, B. 09. 1. TKG 0100001073/1699 sayılı ve ‘Yetki Belgesi’ konulu Genelge

Ayrıca, kuruluş kanunlarınca hak ve yetkileri belirlenmiş Kamu Bankalarının temsilcileri atama ile yetkilendirildiklerinden, yetkileri ve kimlik bilgileri resmi kayıt belgelerle sabit olduğundan tapu ve kadastro işlemlerinde, merkez veya şubelerinden aldıkları yetki belgeleri ve imza sirkülerinin, hüviyetleri ve imzaların karşılaştırılması ile yetinilmesi belirtildiğinden, merkez veya şubelerinden yetki belgeleri ve imza sirküleri alınması gerekmektedir. İmza sirkülerinin geçerliliği süreye bağlı olmayıp, yetkiye bağlıdır. İmza sahibinin yetkili olması halinde buna ilişkin imza sirkülerinin mevcut olması yeterlidir.

6. Banka ve Kredi Kuruluşlarının Kefalet İpoteği İşlemleri

Genel Müdürlüğümüzün 19.04.2013 tarih ve 3156 sayılı Genel Duyurusun'da; Borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı durumlarda tapu müdürlüklerince düzenlenecek ipotek resmi senedi içerisinde **gerçek kişilerce verilecek kefalet** ya da TBK'nın 603. maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunması halinde, TBK'nın 583 ve 584. maddesi kapsamında, kefilin sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla ve bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğinin **kendi el yazısıyla belirtmesinin zorunlu olduğu, ayrıca bu durumda eşin yazılı rızasının aranması,**

Banka ve kredi kuruluşlarının borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde (Resmi senet düzenlenmesi gereken veya onama ipoteği yoluyla tescilin talep edildiği yazılarda) Kanunda belirtilen hususların gereğinin yerine getirildiğinin veya TBK'mn 603. maddesi kapsamında kefalet ve kişisel güvence sağlayacak herhangi bir hükmün ipotek sözleşmesinde yer almadığının bildirilmesi ya da istem yazısında bu hususların gereğinin Kanuna uygun olarak yerine getirildiğinin bildirilmesi ve işlemde kaynaklanacak hukuki sorumluluğun ilgili kuruluşlarca üstlenilmesi durumunda başkaca bir belge aranmaksızın işlemlerin yerine getirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda; banka ve kredi kuruluşlarının borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde kefalet ya da TBK'nın 603. Maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunmaması halinde *"İpotek sözleşmesinde TBK 581 ilâ 603 maddeler kapsamında kefalet yada kişisel güvence sağlayan diğer sözleşmelere ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.Bu hususlara ilişkin tüm hukuki sorumluluk bankamıza/tafamıza aittir"* şeklinde belirtilmesi,

Banka ve kredi kuruluşlarının borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde kefalet ya da TBK'nın 603. maddesi kapsamında kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunması halinde ise *"Kefalet ya da kişisel güvence sağlayandğer sözleşmelere ilişkin TBK'nın 581 ilâ 603. maddeler kapsamında belirtilen hususlar tarafımızdan yerine getirilmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin tüm hukuki sorumluluk bankamıza/tafamıza aittir. "* şeklinde

belirtilmesi,

Ancak, 11/04/2013 tarih ve 28615 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 28/3/2013 tarih 6455 sayılı Gümrük Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 77. maddesi ile TBK'nın 584. maddesine *"Ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilecek kefaletler, mesleki faaliyetleri ile ilgili olarak esnaf ve sanatkârlar siciline kayıtlı esnaf veya sanatkârlar tarafından verilecek kefaletler, 27/12/2006 tarihli ve 5570 sayılı Kamu Sermayeli Bankalar Tarafından Yürütülen Faiz Destekli Kredi Kullandırılmasına Dair Kanun kapsamında kullanılacak kredilerde verilecek kefaletler ile tarım kredi, tarım satış ve esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile kamu kurum ve kuruluşlarınca kooperatif ortaklarına kullandırılacak kredilerde verilecek kefaletler için **eşin rızası aranmaz.**"* hükmünü içeren yeni bir fıkra eklenmiş olduğundan; tapu müdürlüklerince düzenlenecek ipotek resmi senedi içerisinde gerçek kişilerce verilecek kefalet ya da TBK'nın 603. maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm bulunması ve TBK'nın 584. maddesi üçüncü fıkrası gereğince eş **rızasının aranmaması gerektiği belirtilerek istemde bulunulması** ve söz konusu maddede belirtilen ayrık durumun ilgili kurum(lar)dan alınacak resmi belgeler ile (yetki belgesi, oda kaydı vb.) kanıtlanması halinde, eş muvafakati aranmaksızın kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini resmi senedin uygun bir yerine kendi el yazısıyla yazarak imzalaması,

Banka ve kredi kuruluşları tarafından borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmadığı ipotek istemlerinde söz konusu yasal değişiklikte yer alan kefaletle ilişkin ayrık koşulların bulunması durumunda ise *"Bu ipotek sözleşmesi TBK'nın 584 . maddesi üçüncü fıkrasında yer alan kefalet hükümlerine tabidir. Kefalet ya da kişisel güvence sağlayan diğer sözleşmelere ilişkin TBK'nın 581 ilâ 603. maddeleri kapsamında belirtilen (es rızası dışındaki) diğer hususlar tarafımızdan yerine getirilmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin tüm hukuki sorumluluk bankamıza/tarafımıza aittir."* şeklinde belirtilmesi gerektiği açıklanmıştır.

I. Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.

Kalkınma ve yatırım bankası: Mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleridir (Bankacılık Kanunu md. 3).

14.10.1999 tarihli 4456 sayılı 'Türkiye Kalkınma Bankası Anonim Şirketinin Kuruluşu Hakkında Kanunun 1. maddesine göre "Bu Kanun ile düzenlenen hususlar dışında özel

hukuk hükümlerine tabi ve anonim şirket şeklinde, tüzelkişiliğe sahip, bir kalkınma ve yatırım bankası kurulmuştur. Bankanın unvanı “Türkiye Kalkınma Bankası Anonim Şirketi”dir. Kısaltılmış unvanı TKB’dir. Bankanın ilgili olduğu bakanlık Başbakanlık’tır. Bankanın Merkezi Ana sözleşmesi ile belirlenir.⁽⁴⁶⁷⁾ Ancak, Başbakanlığın 2011/7 sayılı ‘Görev Dağılımı’ konulu genelgesine göre; ilgili Başbakan Yardımcısı ekonomik konularda genel koordinasyonu ile görevli olup, “Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü” ilgili Başbakan Yardımcısı’na bağlı kurum ve kuruluşlar olarak belirlenmiştir.⁽⁴⁶⁸⁾

Kalkınma bankası tüzel kişiliğe haiz ve kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Türkiye Bankalar Birliğine faaliyet izni aldıkları tarihten itibaren bir ay içinde üye olmak zorundadır (Bankacılık Kanunu md. 79).

Bankaya ait her türlü taşınır ve taşınmaz mallar ve paralar ile her türlü hak ve alacaklar Devlet malı hükmündedir. Bankanın mal ve paraları ve para hükmündeki evraklar ve senetleriyle diğer mevcutlarına karşı işlenen suçlar Devlet mallarına karşı veya Devlete ait kâğıt ve belgeler üzerinde işlenen suçlardan sayılır.⁽⁴⁶⁹⁾

Bankanın taşınır ve taşınmaz malları, paraları, hak ve alacakları haczedilemez. Bankanın amaçları doğrultusunda taşınmaz mal alım satımı ile açtığı kredilerin teminatını teşkil eden taşınır ve taşınmaz malların icrada, iflasta veya haricen satışında Banka üzerinde kalması halinde, satış devir ve intikal ile ilgili her türlü işlemler, girdiği ihalelerle ilgili işlemler, tahvil ihracı dahil yurtdışından temin ettiği krediler ve bu kredilere ait işlemler, açılan kredilere mahsuben yapılan tahsilatlar, mahkemeler ve icra daireleri nezdinde açacağı dava, takip ve talepler; teminattan, damga, katma değer, veraset ve intikal, banka ve sigorta muameleleri vergilerinden, noter, tellallık, tapu, icra, tahsil, feragat, cezaevi harçlarından ve diğer her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.⁽⁴⁷⁰⁾

Kuruluş kanunu bulunmayan tüm özel hukuk tüzel kişilerinden TK’nın 2.maddesi gereğince ticaret sicil memurluğundan alınacak yetki belgesinin aranılmaktadır. Özel hukuk tüzel kişilerinin tapu ve kadastro işlemlerinde; ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve Tapu Sicil Tüzüğü gereğince kimlik belgelerinin ibrazı gerekmektedir.⁽⁴⁷¹⁾

(467) <http://www.kalkinma.com.tr/kurulus-kanunu.aspx> (30.01.2013)

(468) <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110708.htm&-main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110708.htm>

(469) 14.10.1999 tarihli 4456 sayılı ‘Türkiye Kalkınma Bankası Anonim Şirketinin Kuruluşu Hakkında Kanunun ‘Bankanın mal ve belgeleri’ başlıklı 20. maddesi

(470) 14.10.1999 tarihli 4456 sayılı ‘Türkiye Kalkınma Bankası Anonim Şirketinin Kuruluşu Hakkında Kanunun ‘İstisnalar, hak ve imtiyazlar’ başlıklı 17. maddesi

(471) TKGM, 05.04.2010 tarih ve 2010/6 sayılı Genelge

İ. Dernekler, Federasyonlar ve Konfederasyonlar

Dernekler, en az yedi gerçek kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi topluluklarıdır. Hukuka veya ahlâka aykırı amaçlarla dernek kurulamaz (TMK md. 56). Dernekler, kuruluş bildirimini, dernek tüzüğünü ve gerekli belgeleri yerleşim yerinin bulunduğu yerin en büyük mülkî amirine verdikleri anda tüzel kişilik kazanırlar (TMK md. 59). Tüzüklerinde şube açabileceği belirtilmiş dernekler, genel kurullarınca yetki verilen yönetim kurullarının yetkili kılacakları en az üç kişinin imzaladığı Kuruluş Bildirimini ve eklerini şubenin açılacağı yerin mülki idare amirliğine verirler.⁽⁴⁷²⁾ Şubeleri ise dernek faaliyetlerinin yürütülebilmesi için bir derneğe bağlı olarak açılan, tüzel kişiliği olmayan ve bünyesinde organları bulunan alt birimidir. Tüzel kişilikleri olmadığından, şube adına taşınmaz tasarrufu yapmak mümkün değildir.⁽⁴⁷³⁾

Federasyonlar, kuruluş amaçları aynı olan en az beş derneğin, amaçlarını gerçekleştirmek üzere üye sıfatıyla bir araya gelmeleri suretiyle kurulur. Her federasyonun bir tüzüğü bulunur. Federasyon, kuruluş bildirimi, tüzük ve gerekli belgelerin yerleşim yerinin en büyük mülkî amirine verilmesiyle tüzel kişilik kazanır (TMK md. 96).⁽⁴⁷⁴⁾

Konfederasyonlar, kuruluş amaçları aynı olan en az üç federasyonun, amaçlarını gerçekleştirmek üzere üye sıfatıyla bir araya gelmeleri suretiyle kurulur. Her konfederasyonun bir tüzüğü bulunur. Konfederasyon, kuruluş bildirimi, tüzük ve gerekli belgelerin yerleşim yerinin en büyük mülkî amirine verilmesiyle tüzel kişilik kazanır (TMK md. 97).

Dernekler edindikleri taşınmazları tapuya tescilinden itibaren otuzgün içinde Taşınmaz Mal Bildirimini doldurmak suretiyle mülki idare amirliğine bildirmekle yükümlüdürler.⁽⁴⁷⁵⁾ Dernek, federasyon ve konfederasyonlar, taşınmaz mal tasarrufunda merkezlerinin bulunduğu yer mülki amirinden taşınmaz tasarrufunda bulunabileceklerine ve bu işi yapacak temsilciyi belirtir belgeyi işlem yılı içinde alıp, talepleri esnasında tapu müdürlüğüne ibraz etmeleri gerekir.⁽⁴⁷⁶⁾

Dernekler genel kurullarının yetki vermesi üzerine yönetim kurulu kararıyla taşınmaz mal satın alabilir veya taşınmaz mallarını satabilirler. Dernekler edindikleri taşınmazları, tapuya tescilinden itibaren bir ay içinde mülki idare amirliğine bildirmekle yükümlüdürler.⁽⁴⁷⁷⁾

TKGM'nin 23/02/2006 tarih ve 2006/3 sayılı Genelgesi gereğince; *"Derneklerin veya üst kuruluşların amaçlarını gerçekleştirmek amacı ile taşınmaz tasarruflarında; Mahallin en büyük*

(472) Dernekler Yönetmeliği'nin 'Şube kuruluşu' başlıklı 7. maddesi

(473) 5253 sayılı Dernekler Kanununun 2. maddesi.

(474) TMK'nın 96. maddesi

(475) Dernekler Yönetmeliği'nin 'Taşınmazların bildirilmesi' başlıklı 93. maddesi

(476) 2644 sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi

(477) 5352 sayılı Dernekler Kanununun "Taşınmaz Mal Edinme" başlıklı 22. maddesi.

mülki amirliğinden TK'nın 2. maddesine yetki belgesi almaları gerekmektedir. Yetki belgesinde, yetkilileri ve taşınmaza konu olan tasarrufların belirtilmesi gerekmektedir. Ayrıca, ibraz edilecek Noterden veya Dernekler biriminden tasdikli yönetim kurulu kararında, yetkili kişilerin kimlik bilgilerinin açıklanması gerekir. Ancak, mahallin en büyük mülki amirliğinden TK'nın 2. maddesi uyarınca alınan yetki belgesinde derneğin taşınmaza konu tasarrufları açıkça belirtilmeyip genel kurul kararına atıfta bulunarak işlem yapılması talep edilmesi halinde, Yönetim kuruluna yetki veren Genel Kurul kararı ile birlikte yönetim kurulu kararının (Yetkililerin kimlik bilgilerini açıklayan) Noterden veya Dernekler biriminden tasdikli birer örneğinin istenilmesi gerekmektedir.” şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Kamu yararına çalışan dernekler, Maliye Bakanlığının ve varsa ilgili bakanlıkların görüşü üzerine, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir.⁽⁴⁷⁸⁾

Tapu Harcı Yönünden

Kamu menfaatlerine yararlı derneklerin iktisap edecekleri taşınmazların ve sair aynı hakların tescilleri ve şerhi gerektiren işlemleriyle bu derneklere ait tesislerin ve bu tesislerin sonradan iktisap edecekleri taşınmazların ve sair aynı hakların tescilleri ve şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri harçtan müstesnadır.⁽⁴⁷⁹⁾

Türkiye Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü, Türkiye Yardım Sevenler Derneği ve resmi darülaceze kurumları ile Darüşşafaka Cemiyeti ve Yeşilay Derneği kendilerine terettüp eden vergi, harç ve resim mükellefiyetinin kurumlara ait olduğu hallerde bütün vergilerden, harçlardan, resimlerden, hisse ve fonlardan muaftır.⁽⁴⁸⁰⁾

K. Türk Hava Kurumu

Türk Hava Kurumunun tüzüğünü onaylamaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.⁽⁴⁸¹⁾ Kurumun merkezi Ankara'da dır. Kurum 5253 sayılı Dernekler Kanununa tabi özel hukuk tüzel kişidir. THK, 5 Ağustos 1925 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu yararına çalışan dernekler arasına alınmıştır.⁽⁴⁸²⁾

Kamu yararına çalışan dernekler, ilgili bakanlıkların ve Maliye Bakanlığının görüşü üzerine, İçişleri Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir.⁽⁴⁸³⁾

(478) Dernekler Yönetmeliği'nin 'Kamu yararına çalışan dernek sayılma' başlıklı 48. maddesi

(479) 492 sayılı Harçlar Kanununun 'Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler' başlıklı 59. Maddesinin b) fıkrası

(480) 11.07.1972 tarihli 1606 sayılı 'Bazı Dernek Ve Kurumların Bazı Vergilerden, Bütün Harç Ve Resimlerden Muaf Tutulmasına İlişkin Kanunun 1. maddesi

(481) 5352 sayılı Dernekler Kanununun 'Kamu Yararına Çalışan Dernekler' başlıklı 27. maddesi

(482) 20.10.2008 tarihli 2008/14307 karar sayılı Türk Hava Kurumu Tüzüğü'nün 3. maddesi

(483) 5352 sayılı Dernekler Kanununun 'Kamu Yararına Çalışan Dernekler' başlıklı 27. maddesi.

Büyük Genel Kurul, Kurumun en yetkili organıdır. Bu sıfatla, kuruma gelir kaynakları sağlamak amacıyla sermaye şirketleri ve vakıf kurulması veya bu amaçla kurulmuş/kurulacak vakıf ve sermaye şirketlerine aynı ve/veya nakdi sermaye arzıyla katılınması veya hizmet, istisna ve iş ortaklıkları kurulması; Kurum için gerekli taşınmaz mallar satın alınması, mevcut taşınmazlardan gerekli görülenlerin satılması, bankalardaki kredi taahhütnamelerinin imzalanması, akreditif limiti açtırılması, nakit kredi talep edilmesi, bankalardan her türlü kredi ilişkisine girilmesi, teminat ve ipotek verilmesi, nakit karşılığı bloke işlemlerinin yapılması işlemlerini karara bağlar ve bu konularda her türlü işlemleri yapmak üzere Genel Yönetim Kuruluna yetki verir.⁽⁴⁸⁴⁾

Genel Yönetim Kurulu, Büyük Genel Kurulun verdiği yetkiye dayanarak her türlü taşınır ve taşınmaz malların satın alınması, inşa edilmesi, satılması, ipotek alınıp verilmesi, tevhit, ifraz, kamuya bedelli veya bedelsiz terk ve benzeri işlemleri yapmak üzere karar alır.⁽⁴⁸⁵⁾

Genel Başkan Genel Yönetim Kurulunun başkanı olup; Türk Hava Kurumunu temsil eder. Genel Yönetim Kurulu'ndan aldığı yetkiye dayanarak taşınır ve taşınmaz malların alım, satım, ipotek alınması ve verilmesi işlemini yapar, aynı yolla kiraya verir ve Kurum için taşınmaz kiralır.⁽⁴⁸⁶⁾

Türk Hava Kurumunun şubelerinin kapatılması halinde taşınır ve taşınmaz malları ile para ve hakları Türk Hava Kurumu Genel Merkezine, Türk Hava Kurumunun feshi halinde ise yukarıda sayılan maddi varlığı Hazineye intikal eder.⁽⁴⁸⁷⁾

Türk Hava Kurumu Derneği kendilerine terettüp eden vergi, harç ve resim mükellefiyetinin kurumlara ait olduğu hallerde bütün vergilerden, harçlardan, resimlerden, hisse ve fonlardan muaftır.⁽⁴⁸⁸⁾

L. Türkiye Kızılay Derneği

Varlığı zamanla sınırlı olmayan Türkiye Kızılay Derneği Türkiye Cumhurbaşkanının yüksek himayeleri altındadır. Kızılay, hizmetlerinde hiçbir şekilde çıkar gözetmeyen, gönüllü bir yardım kurumudur. Türkiye Kızılay Derneği tüzüğünü onaylamaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.⁽⁴⁸⁹⁾ Tam adı "Türkiye Kızılay Derneği" olan kuruluş, "Türk Kızılayı" ve "Kızılay" adlarını

(484) 20.10.2008 tarihli 2008/14307 karar sayılı Türk Hava Kurumu Tüzüğü'nün 'Büyük Genel Kurulun Görev Ve Yetkileri' başlıklı 17/d. maddesi.

(485) 20.10.2008 tarihli 2008/14307 karar sayılı Türk Hava Kurumu Tüzüğü'nün 'Genel Yönetim Kurulunun Görevleri, Yetki Ve Sorumluluğu' başlıklı 20/o. maddesi

(486) 20.10.2008 tarihli 2008/14307 karar sayılı Türk Hava Kurumu Tüzüğü'nün 'Genel Başkanın Görevleri, Yetki Ve Sorumluluğu' başlıklı 21/j. maddesi

(487) 20.10.2008 tarihli 2008/14307 karar sayılı Türk Hava Kurumu Tüzüğü'nün 'Genel Başkanın Görevleri, Yetki Ve Sorumluluğu' başlıklı 52. maddesi

(488) 11.07.1972 tarihli 1606 sayılı 'Bazı Dernek Ve Kurumların Bazı Vergilerden, Bütün Harç Ve Resimlerden Muaf Tutulmasına İlişkin Kanunun 1. maddesi

(489) 5352 sayılı Dernekler Kanununun 'Kamu Yararına Çalışan Dernekler' başlıklı 27. maddesi

da kullanır. Kızılay'ın Genel Merkezi Ankara'dadır.⁽⁴⁹⁰⁾

Türkiye Kızılay Derneğinin hukuki statüsü; Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 1954 tarihinde imzaladığı Savaş Durumunda Sivillerin Korunmasına İlişkin 1949 tarihli Cenevre Konvansiyonu ve 1986 yılında 25 . Uluslararası Kızılhaç Kızılay Konferansında 31 nolu Karar ile kabul edilmiş, Türkiye Cumhuriyeti Devletinin de taraf olduğu, Uluslararası Kızılay-Kızılhaç Hareketi statüsüne ilişkin hukuki metin ile belirlenmiştir. Bu çerçevede; Türkiye Kızılay Derneği, Kızılay adı altında ülkesinde faaliyet gösteren, Uluslararası Kızılay-Kızılhaç Hareketinin diğer unsurlarıyla ilişkilerinde kendisini temsil edecek merkezi yönetimi mevcut ve hareketin temel prensiplerine göre faaliyette bulunan özerk organizasyondur.⁽⁴⁹¹⁾

Kızılay'ın kurumsal yapısı; bu Tüzük ile görev ve yetkileri belirlenen, Kızılay'ın amaç ve hizmet konuları doğrultusunda özerk olarak işleyişini yürüten birimlerden oluşur. Türkiye Kızılay Derneğinin kurumsal yapısı; temsilcilik, şube ve Genel Merkezden, Genel Merkez teşkilatı ise teftiş kurulu ve genel müdürlükten oluşur. Genel Merkez ve şubelerin organları ile zorunlu organların dışındaki organlar 29 . maddede gösterilmiştir.⁽⁴⁹²⁾

Genel Başkan, Kızılay'ın en yetkili temsilcisi olup Kızılay'ı kamu organları nezdinde, mahkemelerde, uluslararası ilişkilerde, işleyişe ilişkin her türlü iş ve işlemlerde maddi ve manevi kişiliği temsil ve ilzam eder. Genel Başkanın görev süresi üç yıl olup, en fazla üç dönem için seçilebilir. Genel Başkan Kızılay'ın birlik, bağımsızlık ve tarafsızlığının sağlayıcısıdır.⁽⁴⁹³⁾

Kızılay, Yönetim Kurulu kararı ile alım, vasiyet, bağış ya da diğer yollarla sınırsız taşınmaz mal ve menkul kıymet edinebilir ve bunları gerektiğinde satabilir. Gerekli hallerde şartlı bağış kabul eder ve şartlı bağışların yükümlülüklerini yerine getirir. Genel Merkez ve şubelerde mevcut bütün hak ve mallar Kızılay tüzel kişiliğine aittir. Şubelerin edindikleri her türlü hak, mal ve kıymetler, Genel Merkez Yönetim Kurulu onayı alınmadıkça satılamaz ve devredilemez. Genel Merkez Yönetim Kurulunca şubelere bırakılan gelir payları ve Genel Merkez Yönetim Kurulu yardımı ile ortaklaşa ya da bağışlarla edinilen taşınmaz mallar, Kızılay adına tescil ettirilir ve tapu asılları Genel Merkezde muhafaza edilir⁽⁴⁹⁴⁾

Tapu işlemleri için, TK'nın 2. maddesi uyarınca şubelerin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden taşınmaz mal tasarrufuna izinli olduklarına dair belge getirmelerine mahal görülmemiştir. Şubelerin Genel Merkezden alacakları yetki ile ivazlı ve ivazsız taşınmaz mal edinebilecekler ve Dernek Tüzel Kişiliği adına müseccel bulunan taşınmaz malları temlik

(490) 2009/14633Karar - Tarih sayılı 'Türkiye Kızılay Derneği Tüzüğü'nün 'Kuruluş' başlıklı 2. maddesi

(491) 2009/14633Karar - Tarih sayılı 'Türkiye Kızılay Derneği Tüzüğü'nün 'Hukuki Statü, Temel İlkeler, Kızılay Bayrağı Ve Kızılay Amblemi' başlıklı 4. maddesi

(492) 2009/14633Karar - Tarih sayılı 'Türkiye Kızılay Derneği Tüzüğü'nün 'Kurumsal Yapı' başlıklı 27. maddesi

(493) 2009/14633Karar - Tarih sayılı 'Türkiye Kızılay Derneği Tüzüğü'nün Genel Başkanın Görevleri başlıklı 45/a. maddesi.

(494) 2009/14633Karar - Tarih sayılı 'Türkiye Kızılay Derneği Tüzüğü'nün 'Bütçe Uygulamaları' başlıklı 56. maddesinin 18-19-20. fıkraları.

edebileceklerdir. Kızılay Derneği Genel Başkanının noterce düzenlenen vekaletname ile tevkil ve yetkili kıldığı kişi derneği temsil edebilecektir.⁽⁴⁹⁵⁾

Türkiye Kızılay Derneği Tüzel Kişiliği adına yapılacak ivazlı-ivazsız taşınmaz mal tasarruflarında, Genel Merkezi temsilen Genel Başkan veya Genel Başkan vekillerinden(bunlar yönetim kurulu üyesidir.) birisi ile Genel Müdür veya Genel Müdür Yardımcılarından birisinin müşterek imzaları ile verilecek vekaletnamelerin kabul edilmesi, vekaletnamelerde fotoğraf aranılmaması gerekmektedir.⁽⁴⁹⁶⁾

Türkiye Kızılay Derneği ve Türk Hava Kurumu Derneği kendilerine terettüp eden vergi, harç ve resim mükellefiyetinin kurumlara ait olduğu hallerde bütün vergilerden, harçlardan, resimlerden, hisse ve fonlardan muaftır.⁽⁴⁹⁷⁾

M. Spor Kulüpleri

Gençlik ve spor kulüpleri, gençlik ve spor faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurularak Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne faaliyetleri yönünden ayrı ayrı kayıt ve tescillerini yaptıran dernekleridir.⁽⁴⁹⁸⁾

Spor kulüpleri, Dernekler Kanununa göre teşekkül eder ve tescil ile Spor Genel Müdürlüğüne dahil olurlar. Spor Genel Müdürlüğüne tescil edilmemiş kulüpler, federasyonlar tarafından tertiplenen veya bunların denetimi altında yapılan müsabakalara katılamazlar. Tescil olunmamış kulüpler adına lisans verilmez.⁽⁴⁹⁹⁾

Genel Müdürlüğün mülkiyetinde veya kullanımında bulunan spor tesisleri veya taşınmazların kullanım veya intifa hakkı; spor federasyonlarına, en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren ve liglere katılan spor kulüplerine, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına protokol ile bedelsiz devredilebilir.⁽⁵⁰⁰⁾

Genel ve katma bütçeli idare ve kurumlar ile il özel idarelerine, belediyelere, belediyelere bağlı kurumlara ve iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşlarına ait gençlik ve spor faaliyetlerinin yürütüldüğü saha ve tesislerden gençlik ve spor faaliyetlerinde ortaklaşa faydalanılır. Birinci fıkrada sözü edilen saha ve tesislerin ortaklaşa ve çok yönlü kullanılma esas

(495) TKGM, 29 Temmuz 1976 tarihli 4-1-5-2/4551-4557 sayılı 'Kızılay Derneğinin Şubelerinin taşınmaz mal tasarrufu' konulu Genelge

(496) KGM, 22 Aralık 1986 tarihli 4-1-5-2/7273-7284-3sayılı 'Türkiye Kızılay Derneğinin taşınmaz mal tasarrufu' konulu Genelge

(497) 11.07.1972 tarihli 1606 sayılı 'Bazı Dernek Ve Kurumların Bazı Vergilerden, Bütün Harç Ve Resimlerden Muaf Tutulmasına İlişkin Kanunun 1. maddesi

(498) 08/07/2005 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Gençlik Ve Spor Genel Müdürlüğü Gençlik Ve Spor Kulüpleri Yönetmeliği'nin 4. maddesi

(499) 21.05.1986 tarihli 3289 sayılı 'Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 20. maddesi

(500) 21.05.1986 tarihli 3289 sayılı 'Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 11. Ek maddesi

ve yönetimleri tesis sahibi kurumla *Gençlik ve Spor Bakanlığı* arasında yapılacak bir protokolle düzenlenir.⁽⁵⁰¹⁾

Derneklerden başvurmaları halinde; spor faaliyetine yönelik olanlar spor kulübü, boş zamanları değerlendirme faaliyetine yönelik olanlar gençlik kulübü ve her iki faaliyeti birlikte amaçlayanlar gençlik ve spor kulübü adını alır. Bu kulüpler, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünce tutulacak kütüğe kayıt ve tescil edilir.

Kulüplerin organları, bu organların görev ve yetkileri, kulüplerin Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünce de denetlenmesi ve bunlara yapılacak yardımların şekil ve şartları, üst kuruluş oluşturmada uyulacak esas ve usuller, gençlik ve spor faaliyetlerini yürüteceklerin nitelikleri ve bunlara uygulanacak disiplin işlemleri, kulüplerin kayıt ve tesciline ilişkin esaslar İçişleri Bakanlığının uygun görüşü üzerine Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlıkça yürürlüğe konulacak yönetmelikte düzenlenir.⁽⁵⁰²⁾

Kulüpler; 4/11/2004 tarihli ve 5253 sayılı Dernekler Kanunu ile 31/3/2005 tarihli ve 25772 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Dernekler Yönetmeliğinde belirtilen gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulabilir.⁽⁵⁰³⁾ Teşkilata kayıt ve tescili yapılan her kulübün Genel kurul, Yönetim kurulu ve Denetim kurulu. organları oluşturması zorunludur.⁽⁵⁰⁴⁾ Genel kurulun görevlerinden biri, kulüp için gerekli taşınmaz malların satın alınması veya mevcut taşınmaz malların satılması konusunda yönetim kuruluna yetki vermektir.⁽⁵⁰⁵⁾

Kulüpler; tüzüklerinde yer alması ve genel kurul kararı ile kulüp merkezinin bulunduğu il dışında olmak üzere, birer şube açabilir. Kulüp yönetim kurulunca yetki verilen en az üç kişilik kurucular kurulu, şube açılacak yerin en büyük mülki Amirliğine şube kuruluş bildirimini ve gerekli belgeleri verir. Şubeler, bu Yönetmelik hükümlerine göre faaliyetin yapılacağı yerdeki il müdürlüğüne kayıt ve tescil işlemlerini yaptırdıktan sonra kulüp adını alarak Teşkilat faaliyetlerine katılır. Her şubede genel kurul, yönetim kurulu ve denetim kurulu veya denetçi bulunması zorunludur. Bu organların görev ve yetkileri ile şubelere ilişkin diğer hususlar hakkında 22/11/2001 tarihli ve Türk Medeni Kanunu, 4/11/2004 tarihli ve 5253 sayılı Dernekler Kanunu ve 31/3/2005 tarihli ve 25772 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Dernekler Yönetmeliği hükümleri uygulanır.⁽⁵⁰⁶⁾

(501) 21.05.1986 tarihli 3289 sayılı ‘Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’ Kamuya Ait Saha Ve Tesislerin Kullanılması’ 5. Ek maddesi

(502) 5352 sayılı Dernekler Kanununun ‘Spor Kulüpleri’ başlıklı 14. maddesi.

(503) 08/07/2005 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Gençlik Ve Spor Genel Müdürlüğü Gençlik Ve Spor Kulüpleri Yönetmeliği’nin 5.maddesi

(504) 08/07/2005 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Gençlik Ve Spor Genel Müdürlüğü Gençlik Ve Spor Kulüpleri Yönetmeliği’nin 6.maddesi

(505) 08/07/2005 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Gençlik Ve Spor Genel Müdürlüğü Gençlik Ve Spor Kulüpleri Yönetmeliği’nin 11.maddesi

(506) 08/07/2005 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan Gençlik Ve Spor Genel Müdürlüğü Gençlik Ve Spor Kulüpleri Yönetmeliği’nin 15. maddesi

Kuruluş kanunları gereğince temsilcilerinin tasarruf yetkileri merkez ve şubelerinden almış oldukları yetki doğrultusunda işlem yapılmasını gerektiren özel hukuk tüzel kişilerinin işlemlerinde, TK'nın 2.maddesi gereğince ticaret sicil memurluğundan alınacak yetki belgesinin aranılması hususuna dikkat edilmesi gerekmektedir. (Örnek: Derneklere ve Sendikalarla ilgili işlemlerde Mülki Amirden, vb. yetki belgesi aranması gerekmektedir.)⁽⁵⁰⁷⁾

N. Kooperatifler

Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir.⁽⁵⁰⁸⁾ Kooperatif ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Tescilden önce kooperatif namına işlem yapanlar bunlardan şahsan ve zincirleme olarak sorumludur (Kooperatifler Kanunu md. 7). Genel Kurul, bütün ortakları temsil eden en yetkili organdır. Genel Kurul, yetkilerini devir ve terk edemez. Taşınmaz alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak taşınmazın niteliğini, yerine ve azami fiyatını, satılacak taşınmazın asgari fiyatını belirlemek, Genel Kurul yetkilerindendir (KK md. 42).

Kooperatif şirketler, işletme konusu gösterilmek ve 46. madde hükmü saklı kalmak şartıyla, ticaret unvanlarını serbestçe seçebilirler. Ticaret unvanlarında, "kooperatif" kelimelerinin bulunması şarttır. Bu şirketlerin ticaret unvanında, gerçek bir kişinin adı veya soyadı yer aldığı takdirde, şirket türünü gösteren ibareler, baş harflerle veya başka bir şekilde kısaltma yapılarak yazılamaz.⁽⁵⁰⁹⁾ Ana sözleşme, Gümrük ve Ticaret Bakanlığına verilir. Bakanlığın kuruluşu izin vermesi halinde, kooperatif merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline tescil ve ilan olunur (KK md. 3). Kooperatif ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Tescilden önce kooperatif namına işlem yapanlar bunlardan şahsan ve zincirleme olarak sorumludur (KK md. 7).

Ortaklık sıfatının kazanılması, anasözleşme ile bir taşınmaz malın mülkiyetine bağlı hakların kullanılmasına veya bir teşebbüsün işletilmesine bağlanabilir. Bu gibi hallerde taşınmaz malın mülkiyetinin veya işletmenin üçüncü şahıslara devir veya temlik ile ortaklık sıfatının bir hak olarak yeni malike veya işletmeyi alana geçebileceğini anasözleşme hüküm altına alabilir. Taşınmaz mala ait bu şekil iktisabın üçüncü şahıslara karşı muteber olması tapu siciline bu yoldan meşruhat verilmesine bağlıdır (KK md. 15/2). Aynı nevinden sermaye konması veya kooperatifin mevcut bir işletmeyi veya aynaları devralması sözleşme ile kabul

(507) Genel Müdürlüğümüzün 2010/6 sayılı 'Yetki Belgesi' konulu genelgesi.

(508) 24.04.1969 tarihli 1163 sayılı 'Kooperatifler Kanununun 1. maddesi

(509) 13.01.2011 tarihli TTK'nın 'Anonim, limited ve kooperatif şirketler' başlıklı 43. maddesi.

edilebilir (KK md. 20).

Taşınmaz alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak taşınmazın niteliğini, yerine ve azami fiyatını, satılacak taşınmazın asgari fiyatını belirlemek, Genel Kurulun görev ve yetkilerindendir (KK md. 42/6). Anasözleşme, Genel Kurula veya Yönetim Kuruluna, kooperatifin yönetimini ve temsilini kısmen veya tamamen kooperatif ortağı bulunmaları şart olmayan bir veya birkaç müdüre veya Yönetim Kurulu üyesine tevdi etmek yetkisini verebilir (KK md. 58). Kooperatiflerce alınması kararlaştırılan taşınmazların alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması şarttır. Alınacak taşınmazların kooperatifin amacına uygun olması gerekir (KK md. 59).

Kooperatif temsilcilerince taşınmaz mal alımı, satımı veya satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhi için talepte bulunulması halinde, TK'nın 2. maddesi uyarınca ticaret sicil memurluğundan alınıp ibraz edilen yetki belgesinde;

- a) Kooperatifi temsile yetkili kişi veya kişilerin kimler olduğu,
- b) Genel kurulca, tapu kaydı gözetilerek hangi taşınmaz malın satın alınacağıının belirlenmesinin gerekmediği, yalnızca taşınmaz malın niteliği (konut yapımına elverişli olması vb.) ve yeri (belirlenen bir il, ilçe veya bölge sınırları içinde olmak gibi) konusunda belirtme yapılmasının yeterli olduğu, mutlak surette ada ve parsel numaralarının belirtilmesinin zorunlu olmadığı,
- c) Genel kurulca; il, ilçe veya bölge sınırlaması yapılan taşınmaz malın azami olarak hangi fiyatla satın alınabileceği, yada kooperatifin kayden maliki bulunduğu hangi taşınmazın asgari hangi fiyatla satılabileceği ile alım veya satımda takip edilecek usul konusunda kooperatif yönetim kuruluna yetki verildiğine ilişkin bilgilerin olup olmadığının araştırılması gerekmekte olup, bu bilgilerin bulunması halinde talebin karşılanması gerekmektedir. Ayrıca, yetki belgesinde, genel kurulca alınmış karardan bahsedilmemesi halinde ise, noterden tasdikli genel kurul kararına istinaden talebin karşılanması, aksi halde reddi gerekmektedir.⁽⁵¹⁰⁾

Konuları aynı veya birbiriyle ilgili nitelikte olan 7 veya daha çok kooperatif tarafından birlikler kurulabileceği ana sözleşmelerinde tespit edilebilir. Bu birlikler kooperatif şeklinde kurulur (KK md. 72). Kooperatif birlikleri de kendi aralarında kooperatif şeklinde merkez birlikleri kurabilirler (KK md. 76).

İflastan gayri hallerde kooperatifin dağılması, yetkili organlar tarafından Ticaret Siciline tescil ile ilan ettirilir. Yetkili organların kimler olacağı Anasözleşmede gösterilir (KK md. 82). Kooperatifleri, birlikleri, merkez birliklerini ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğini teftiş etmek,

(510) TKGM, 26.04.2010 tarihli 2010/8 sayılı 'Yapı Kooperatiflerinde Tapu İşlemleri' konulu Genelge

denetlemek veya denetlettirmek; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın görev ve yetkilerindendir (KK md. 86).

Bir kooperatifin varlığı, belediye, ekonomik bir Devlet kuruluşu, kamu müessesesi veya kamuya yararlı dernek veya cemiyetler tarafından da devralınabilir. Bu takdirde genel kurulca alınacak kararın dağılmaya ait hükümlere göre tescil ve ilan ettirilmesi gerekir. Devir kararının ilan edildiği tarihten itibaren kooperatifin aktif ve pasifi devralana intikal etmiş olur. Dağılan kooperatifin adı ticaret sicilinden sildirilir. Bu husus ayrıca ilan ettirilir (KK md. 85).

Kooperatifler, kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği; ortaklarının temlik edecekleri taşınmazlar her türlü vergi ve harcından muaftır (KK md. 93).

1. Kooperatif Üyelerine Tahsis - Ferdileşme

Yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konut ve iş yerlerinin kooperatif üyeleri adına tescili işlemidir.⁽⁵¹¹⁾

Konut yapı kooperatifleri, anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır. Ancak tescil tarihinden itibaren 6 ay içerisinde usulüne uygun şekilde anasözleşme değişikliği yapılarak kooperatifin amacının değiştirilmesi halinde dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmaz. Amacına ulaşarak dağılma sürecine girmiş olan kooperatiflerden çıkan veya çıkarılan ortağın konutu veya işyeri çıkma veya çıkarılma sebebiyle geri alınamaz; ancak, bu eski ortaklar daha sonra oluşabilecek tasfiye masraflarına katılırlar. Konut kooperatiflerinde yapı kullanma izninin alınmasını müteakip en geç bir yıl içinde ortakların KMK'ya göre ferdi münasebet işleri sonuçlandırılır (KK md. 81).

Bir kooperatif en az 7 ortak tarafından imzalanacak ana sözleşme ile kurulur. Ana sözleşmedeki imzaların noterce onaylanması gerekir. Yapı kooperatifleri ile konusuna taşınmaz mal temlik dahil bulunan diğer kooperatiflerin anasözleşmelerinde ortaklara taşınmaz mal temlik edileceği hakkındaki taahhütler başka bir resmi şekil aranmaksızın muteberdir (KK md. 2).

Harçlar Kanununun Tapu Kadastro harçlarına ilişkin 4. sayılı Tarifesinin 1/15 numaralı bendi gereğince; Yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı taşınmazların ortaklar adına tescilinde alınması gereken binde 2.27⁽⁵¹²⁾ harç oranının, kooperatifleşme yöntemiyle konut edinen gerçek ve tüzel kişilere sağlanan bir olanak olduğu, ancak temel işlevi ortaklarına

(511) <http://www.tasinmazmulkiyeti.org.tr/tr/?Sayfa=Detay&Id=362> (01.02.2013)

(512) TKGm, 02.01.2013 tarihli 23294678-010.07-34/13 sayılı '2013 yılı Tapu Kadastro Harçları' konulu Genel Duyuru

uygun koşullarda konut ve işleri üretmek olan yapı kooperatiflerinin bizatihi kendilerinin bu olanaktan yararlanmasının mümkün olmadığı, bu bağlamda yapı kooperatiflerince inşa edilen taşınmazların birlik üyesi kooperatiflere devredilmesinin ferdileşme kapsamında değerlendirilemeyeceği, ferdileşme ile taşınmaz edinen kooperatifin bir süre sonra bu taşınmazı ortaklarına dağıtacağı gözetildiğinde Kanunun amacına uygun olmayan bir harç tahsilatının gerçekleştirilmiş olacağı, bu nedenle devrin ferdileşme işlemi ile değil, satış, trampa vb. yöntemlerle gerçekleştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmekte olup, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 26.10.2006 gün ve B.07.GİB.0.02.63/6373-2886/083237 sayılı yazılarında da bu hususun teyit edildiği gözlenilmiştir.⁽⁵¹³⁾

TTK'nın 124". maddesi kapsamında ticaret şirketleri kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif nitelikli şirketlerden ibaret olup bu kapsamda, yetki belgesine ilişkin açıklamalar kooperatifler açısından da geçerli olmakla birlikte, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu gereğince kooperatiflerde taşınmaz alım/satımına ve satış vaadine ilişkin aşağıda belirtilen ayrıksı düzenlemelerin dikkate alınması gerekmektedir.

2. Kooperatiflerin Taşınmaz Alım/Satımı

24/04/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 42. maddesinin ikinci fıkrasına, 06/10/1988 tarihli ve 3476 sayılı Kanunun 9 . maddesiyle eklenen, 6. bent ile kooperatiflerde "Taşınmaz alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak taşınmazın niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak taşınmazın asgari fiyatını belirlemek," işi kooperatif genel kurulunun yetkileri arasına alınmıştır. Bu nedenle, taşınmaz mal alım ve satımı için öncelikle kooperatif genel kurulunca karar verilmiş olması gerekmekte olup, genel kurul, bu yetkisini devredemeyeceği gibi 1163 sayılı Kanunun 59 . maddesine 3476 sayılı Kanun ile eklenen "Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar, genel kurulun devredemeyeceği yetkilerini kullanamaz." şeklindeki sekizinci fıkra hükmü uyarınca genel kurul tarafından yönetim kuruluna böyle bir yetki devri yapılmış olsa bile, yönetim kurulunun bu yetkiyi kullanması hukuken olanaksızdır.

Diğer taraftan, 1163 sayılı Kanunun 59. maddesine 3476 sayılı Kanunun 15. maddesiyle eklenen 4. fıkrası, "Kooperatiflerce alınması kararlaştırılan taşınmazların alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması şarttır."; 5. fıkrası ise "Alınacak taşınmazın kooperatifin amacına uygun olması gerekir." hükmünü taşıdığı için, kooperatif temsilcilerince taşınmaz mal alımı, satımı veya satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhi için talepte bulunulması halinde, TK'nın 2. maddesi uyarınca ticaret sicil

(513) TTKGM, Tapu Dairesi Başkanlığı Kararlar Birimi 2011/85 sayılı Karar

müdürlüğünden alınıp ibraz edilen yetki belgesinde;

Genel kurul tarafından, taşınmaz malın niteliği (konut yapımına elverişli olması vb.) ve yeri (belirlenen bir il, ilçe veya bölge sınırları içinde olmak gibi) konusunda belirtme yapılmasının yeterli olduğu, mutlak surette ada ve parsel numaralarının belirtilmesinin zorunlu olmadığı, il, ilçe veya bölge sınırlaması yapılan taşınmaz malın azami olarak hangi fiyatla satın alınabileceği ya da kooperatifin kayden maliki bulunduğu taşınmazın asgari hangi fiyatla satılabileceği ile alım veya satımda izlenecek yöntem konusunda kooperatif yönetim kuruluna yetki verildiğine ilişkin bilgilerin olup olmadığının araştırılması ve kooperatifi temsile yetkili kişilerin kim/ kimler olduğunun belirtilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, yetki belgesinde, genel kurulca alınmış karardan bahsedilmemesi halinde ise, noterden tasdikli genel kurul kararına istinaden talebin karşılanması, aksi halde reddi gerekmektedir.

3. Kooperatif İşlemlerine İlişkin Özel Durumlar

- a) Kooperatiflerin taşınmaz alım satımı ve satış vaadinin şerh verilmesine ilişkin işlemleri dışında kalan tapu işlemleri için özel bir yetki aranmasına gerek bulunmamaktadır.
- b) TTK gereğince ticari şirket olan kooperatiflerin yetkilerinin (Kooperatifler Kanununda belirtilen taşınmaz alım satımı dışında) irdelenmesi İdaremizin görev alanına girmediğinden, arsa olarak ferdileşme yapılması, kat irtifaklı taşınmazların ferdileştirilmesi, konut yapı kooperatiflerinin işyeri nitelikli taşınmazlarını ferdileşmeye konu etmesi vb. durumların İdaremizce denetlenmesine gerek bulunmamaktadır.
- c) Ferdileşme işleminde noterden alınacak kura zabtının müdürlüğe sunulması zorunlu değildir, ancak sunulması halinde parsel dosyasında saklanmalıdır.
- d) Üzerinde haciz, ipotek gibi kısıtlamaların bulunduğu bir taşınmazın kooperatif adına edinimi için genel kurulun bu konuda yönetim kuruluna yetki vermiş olması gerekir.
- e) Hisseli ferdileşme istemlerinde mevzuattan kaynaklanan kısıtlamaların gözetilmesi gerekir (TKGM, 06.02.2013 tarihli 2013/7 sayılı 'TTK konulu Genelge').⁽⁵¹⁴⁾

(514) Genel Müdürlüğümüzün 06.02.2013 tarihli 2013/7 sayılı '6102 sayılı TTK konulu genelgesi.

O. Türkiye Esnaf Ve Sanatkarlar Kredi Ve Kefalet Kooperatifleri Birlikleri Merkez Birliği (Teskomb)

Esnaf ve sanatkârlar ile bunların yanlarında çalışanların meslekî ve teknik ihtiyaçlarını karşılamak, meslekî faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlerine uygun olarak gelişmelerini ve meslekî eğitimlerini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleriyle ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak, meslek disiplini ve ahlâkını korumak ve bu maksatla kurulan tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğindeki esnaf ve sanatkârlar odaları ile bu odaların üst kuruluşu olan birlik, federasyon ve konfederasyonun çalışma usûl ve esaslarını kanunla düzenlenmiştir.⁽⁵¹⁵⁾

Merkez Birliğinin sermayesi ortakların taahhüt ettikleri payların toplam tutarlarından ibaret olup, değişkendir. Aynı sermaye konulamaz⁽⁵¹⁶⁾ Merkez Birliğinin en yetkili organı, ortak Birliklerin temsilcilerinden oluşan Genel Kuruldur. Genel Kurul, ortak birliklerin genel kurullarınca seçilen temsilcilerden oluşur. Bu temsilciler; 1-10 kooperatifi olan Birlikler için 2; 11-25 kooperatifi olan Birlikler için 3; 26-35 kooperatifi olan Birlikler için 4; 36 ve daha fazla kooperatifi olan Birlikler için 5 kişidir. Her temsilcinin genel kurulda bir oy hakkı vardır.⁽⁵¹⁷⁾

Taşınmaz alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak taşınmazın niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak taşınmazın asgari fiyatını belirlemek, Genel Kurulun görev ve yetkilerindendir. Genel Kurul yukarıdaki görev ve yetkilerini devir ve terk edemeyeceği gibi, Merkez Birliğinin amaçları ile ilgili her türlü işler hakkında da karar verebilir.⁽⁵¹⁸⁾ Yönetim kurulu, kanun ve anasözleşme hükümleri içinde Merkez Birliğini yöneten, icra organıdır. Dava açmak, sulh olmak veya davadan vazgeçmek; 1163 sayılı Kanunun 42/6. Maddesi hükmü gereğince genel kuruldan karar almak şartı ile Merkez Birliğine taşınmaz malları satın almak ve satmak, rehine koymak, bir başka kuruluşla veyahut kendi adına inşaat yaptırmak, kefil olmak veya satın aldığı taşınmazların mülkiyetini aktarmak, Yönetim Kurulunun görev ve yetkilerindendir.

(519)

Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim

(515) 07.06.2005 tarihli 5362 sayılı 'Esnaf Ve Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunun 1. Maddesi.

(516) 2011 yılı Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri Birlikleri Merkez Birliği Ana Sözleşmesi 'Sermaye ve Paylar' başlıklı 9. maddesi

(517) 2011 yılı Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri Birlikleri Merkez Birliği Ana Sözleşmesi 'Temsilciler' başlıklı 12. maddesi

(518) 2011 yılı Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri Birlikleri Merkez Birliği Ana Sözleşmesi 'Genel Kurulun Görev Ve Yetkileri' başlıklı 13. maddesi

(519) 2011 yılı Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri Birlikleri Merkez Birliği Ana Sözleşmesi '(Yönetim Kurulunun) Görev Ve Yetkileri' başlıklı 21. maddesi.

edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu müdürlüklerince tapuya tescil edilir.⁽⁵²⁰⁾

Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler ile Kredi Garanti Fonu İşletme ve Araştırma Anonim Şirketi tarafından bankalardan kullanılacak krediler için verilecek kefaletler dahil) kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemler (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır.⁽⁵²¹⁾ Ancak, Maliye Bakanlığı'nın Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 06.12.2012 tarihli B.07.1.GİB.0.06.63-140.04.01[142]-124745 sayılı yazısında "taşınmazların üzerine konulan ipoteğin terkin edilmesi işleminin kredinin ödenmesi olarak kabul edilemeyeceği, ipoteğin terkininin kredinin geri ödenmesinden sonra gerçekleştirilen ayrı bir işlem olduğu belirtilerek, ipotek terkin işleminde tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği bildirildiğinden; Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler ile Kredi Garanti Fonu İşletme ve Araştırma Anonim Şirketi tarafından bankalardan kullanılacak krediler için verilecek kefaletler dahil) kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemlerden ipotek işlemlerinde tapu harcı ve damga vergisi alınmaması; ancak ipotek terkinlerinde tapu harcı alınması gerekmektedir.⁽⁵²²⁾

P. Tarım Kredi Kooperatifleri

Üreticiler, aralarında ekonomik menfaatlerini korumak ve özellikle meslek ve geçimleriyle ilgili ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla karşılıklı yardım ilkesine dayanan ve tüzel kişiliği olan değişir ortaklı, değişir sermayeli Tarım Kredi Kooperatifleri kurabilirler. Bu esaslara göre kurulan bir veya birkaç il dahilindeki kooperatifler bölge birliklerini, en az 5 bölge birliği de, merkez birliğini kurarlar. Merkez birliği tek üst kuruluş olup Ankara'dadır.⁽⁵²³⁾

Kooperatifler alacaklarının tahsili için kendi talepleri üzerine satışa çıkarılan ortaklara ait taşınmaz malları üzerlerine alabilirler. Bu şekilde edindikleri taşınmaz malları 3 yıl içinde başkalarına satamazlar, bunları ya bizzat veya icar yolu ile değerlendirebilirler.⁽⁵²⁴⁾

Kooperatifler lehine tesis edilecek ipotek işlemleri, köy ihtiyar heyetleri veya noterler tarafından tasdik edilen taahhünameye istinaden kooperatiflerin yazılı isteği üzerine gösterilecek değere göre, tapu dairelerince takrir alınmadan yapılır. İpoteğin kaldırılmasında da aynı usul uygulanır.⁽⁵²⁵⁾

(520) 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 26.maddesi.

(521) 492 sayılı Harçlar Kanununun 123. maddesi

(522) TKGM, 21.01.2013 tarihli 23294678-010-07 sayılı Genel Duyuru

(523) 18.04.1972 tarihli 1581 sayılı 'Tarım Kredi Kooperatifleri Ve Birlikleri Kanununun 1. maddesi

(524) 18.04.1972 tarihli 1581 sayılı 'Tarım Kredi Kooperatifleri Ve Birlikleri Kanununun 'Alacak Sebebiyle Mülk Edinme' Başlıklı 15. maddesi

(525) 18.04.1972 tarihli 1581 sayılı 'Tarım Kredi Kooperatifleri Ve Birlikleri Kanununun İpotek Tesisi Ve Kaldırılması başlıklı 14. maddesi

Kooperatiflerin ortakları ile yapacakları kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi için sözleşmenin ortağın oturduğu veya kooperatifin bulunduğu köy ve mahalle ihtiyar kurullarınca onanmış olması yeterlidir.⁽⁵²⁶⁾ Tarım Kredi Kooperatifleri ile ortakları arasında kredi ile ilgili olarak kooperatif lehine düzenlenecek ipotek taahhütnamelerinin, ortağın oturduğu veya kooperatifin bulunduğu köy/mahalle ihtiyar kurulunca ya da noter tarafından onaylanmış olmak koşuluyla, zirai kredilerde olduğu gibi resmi senet düzenlenmeksizin taahhütnameye istinaden kooperatifin yazılı istemi uyarınca tapuya tescili gerekmektedir. Ayrıca, ipotek sözleşmesinin noter veya taşınmazın bulunduğu yer veya malikin ikamet ettiği yer Muhtarlığınca tasdiki de yeterlidir.⁽⁵²⁷⁾

Kooperatiflerle, bölge birlikleri genel kurullarının verecekleri kararlar Merkez Birliğinin onayı ile kesinleşir. Kooperatifler için Merkez Birliği bu yetkisini bölge birliklerine devredebilir. Merkez Birliği genel kurullarının verecekleri kararlar Ticaret Bakanlığının onayı ile kesinleşir.⁽⁵²⁸⁾

1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanununun 5. maddesi “Kooperatifler, Bölge Birlikleri ve Merkez Birliğinde işler; kanun ana sözleşme ve diğer mevzuat ile kooperatif üst kuruluşlarının belirleyeceği esaslara, genel kurul ve yönetim kurulu kararlarına uygun olarak müdürlük, bölge müdürlüğü ve genel müdürlük tarafından yürütülür. Merkez Birliğinde Genel Müdür ve genel müdür yardımcıları, bölge birliklerinde bölge müdürleri ve kooperatiflerde müdürler Merkez Birliği Yönetim Kurulu tarafından atanır. Kooperatifler, bölge birlikleri ve Merkez Birliğine imzaya yetkili diğer personel, Genel Müdürün teklifi ve Merkez Birliği Yönetim Kurulunun onayı ile belirlenir.” hükmündedir. 1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri Kanunun 21. maddesine göre, Tarım Kredi Kooperatifleri, Ticaret Siciline tescil ve ilana tabi değildir. Tarım Kredi Kooperatiflerinin her birinin ayrı ayrı tüzel kişiliği olduğundan her biri ayrı ayrı taşınmaz tasarrufuna yetkilidir. Verecekleri kredi karşılığı yapılacak ipotek işlemleri için merkez birliklerinin iznine gerek bulunmamaktadır. Ayrıca, ana sözleşmelerinin 52 ve 55. maddelerinde bu konuda yetkili oldukları da ifade edilmektedir. Yine, Tarım Kredi Kooperatiflerinin ipotek ve tescil işlemlerinin ne şekilde yapılacağı 20/06/1975 tarih, 4-1-11-30/3821-3827 sayılı duyuruda açıklanmış olup, Tarım Kredi Kooperatiflerince bildirilen yetkililerin kimler olduğu ve yetkililere ait imza sirkülerinin resmi yazı ile gelmiş olması hususlarına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Bu kanuna göre kurulacak ve kurulmuş sayılan kooperatiflere ortak olmak üzere başvuran üreticilerle, ortakların kooperatifleriyle yapacakları her türlü işlemler ve bunlarla ilgili kağıt, belge, senet, beyanname, taahhütname, vekaletname, makbuz, kooperatif lehine yapacakları ipotek ve rehinler her türlü resim, harç ve vergiden muaftır.⁽⁵²⁹⁾

(526) TKGM, 20.06.1975 tarihli 4-1-11-30/3821-3827 sayılı Genel Duyuru

(527) Cevaplı Teftiş Birimi Talimatımız -http://web.tkgm.gov.tr/tapu/index.php?page=sayfalar&op=cevapli_raporlar (29.01.2013)

(528) 18.04.1972 tarihli 1581 sayılı ‘Tarım Kredi Kooperatifleri Ve Birlikleri Kanununun ‘Genel Kurul Kararlarının Onanması’ başlıklı 8. maddesi

(529) 18.04.1972 tarihli 1581 sayılı ‘Tarım Kredi Kooperatifleri Ve Birlikleri Kanununun Muafiyetler başlıklı 19. maddesi

R. Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri

Üreticiler; karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle mesleki faaliyetleri ile ilgili ihtiyaçlarını sağlamak, ürünlerini daha iyi şartlarla değerlendirmek ve ekonomik menfaatlerini korumak amacıyla, aralarında sınırlı sorumlu, değişir sayıda ortaklı ve değişir sermayeli, tüzel kişiliği haiz tarım satış kooperatifleri kurabilirler. Bir tarım satış kooperatifinin kurulabilmesi için en az otuz üreticinin, bir tarım satış kooperatifleri birliğinin kurulabilmesi için en az üç tarım satış kooperatifinin bir araya gelmesi şarttır. Kooperatiflerin sermayeleri ortak üreticilerin; birliklerin sermayeleri ise ortak kooperatiflerin taahhüt edecekleri ortaklık paylarından oluşur. Ortaklık şartları, sermaye taahhüt oranı ve miktarları ile sermaye ödeme ve iadelerine ait usul ve esaslar örnek anasözleşmelerde gösterilir. Kooperatif ve birliklerdeki ortaklık payları rehin veya haciz edilemeyeceği gibi başka bir kooperatif ya da birlikle birleşme hali dışında devredilemez.⁽⁵³⁰⁾

Kooperatif ve birliklerde temsil yetkisinin kimler tarafından ve ne şekilde kullanılacağı örnek anasözleşmelerde gösterilir. Ancak, bu kuruluşları taahhüt altına koyabilmek için; kooperatiflerde varsa müdür, birliklerde genel müdür veya bunların vekilleri ile yönetim kurulu başkan veya üyelerinden ya da kuruluş adına imzaya yetkili olanlardan birinin müştereken imzaları şarttır. Müdür bulunmayan kooperatiflerde ise, yönetim kurulu başkanı ile üyelerden birinin müşterek imzası yeterlidir.⁽⁵³¹⁾

Kooperatife ortak olmak üzere başvuran üreticilerle ortakların, kooperatifleriyle yapacakları her türlü işlemleri ve bunlarla ilgili kağıt, belge, senet, beyanname, taahhütname, vekaletname, makbuz, kooperatif lehine yapacakları ipotek ve rehinler her türlü vergi, resim ve harçtan; birbirlerinden ve ortaklarından aldıkları faiz ve komisyonlar, birbirleri ya da üçüncü şahıslarla yaptıkları her türlü taşınmaz alım satımı (üçüncü şahıslara terettüp eden vergi, resim ve harçlar hariç), ayrıca üretim tesislerinin ve bu tesislere ilişkin taşınmazların satışı, bağış ve diğer ivazsız iktisapları ile bütün işleri için düzenlenecek senet, beyanname, taahhütname, sözleşme, vekaletname ve lehlerine yapılacak ipotek ve rehinler kurumlar vergisi ve damga vergisi de dahil olmak üzere her türlü vergi, resim ve harçtan; Sermaye ve yedek akçeleri ile taşınmaz malları ve bunların gelirleri, ihtiyaçları için satın aldıkları ve alacaklarını tahsil gayesiyle mülk edindikleri taşınmaz malları ve bunların bir önceki sahiplerine geri verilmesi işlemi ile taşınmazlarına ilişkin cins ve nev'i, isim ve unvan değişiklikleri ile tashihleri her türlü vergi, resim ve harçtan; Yapacakları kredi işlemlerine ve temin edecekleri kredilere ilişkin senet, beyanname, taahhütname, sözleşme ve sair her türlü belge ile taşınmaz mallarına ait ipotek ve ipotek fekki, taşınır mallara ait rehin ve rehinin kaldırılması işlemleri, vekaletnameler,

(530) 01.06.2000 tarihli 4572 sayılı 'Tarım Satış Kooperatif Ve Birlikleri Hakkında Kanun un 1. maddesi

(531) 01.06.2000 tarihli 4572 sayılı 'Tarım Satış Kooperatif Ve Birlikleri Hakkında Kanunun 'Organlar, Temsil, Genel Müdürlük Ve Personel' başlıklı 4. maddesi

taahhütnameler ve sair evrak her türlü vergi, resim ve harçtan müstesnadır.⁽⁵³²⁾

‘Tarım Satış Kooperatif ve Birlikleri Hakkında Kanun 24/04/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun ayrılmaz bir parçası olup, tarım satış kooperatif ve birlikleri hakkında sırasıyla, bu Kanun, bu Kanunda açıkça örnek anasözleşmelerde düzenleneceği belirtilen hususlarda örnek anasözleşmeler, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve 29/06/1956 tarihli ve 6762 sayılı TTK’nın anonim şirketlerle ilgili hükümleri uygulanır.⁽⁵³³⁾

S. Sandıklar

Dernekler, tüzüklerinde yazılı olmak ve sağlanan kârı üyelerine paylaştırmamak, gelir, faiz veya başka adlarla üyelerine aktarmamak şartıyla üyelerinin yiyecek, giyecek gibi zarurî ihtiyaç maddelerini ve diğer mal ve hizmetlerle kısa vadeli kredi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla sandık kurabilirler. Bu sandıkların kuruluş ve çalışma esasları yönetmelikte düzenlenir.⁽⁵³⁴⁾ Derneklerin sandık kurulabilmesi için; a) Dernek tüzüğünde sandık kurulacağına dair açık hüküm bulunması, b) Dernek genel kurulunca sandık kurulması için karar alınmış olması gerekir.⁽⁵³⁵⁾ Her sandığın, dernek yönetim kurulunca hazırlanıp genel kurulca kabul edilen bir sandık yönergesi bulunur.⁽⁵³⁶⁾ Dernek genel kurulunca kabul edilen sandık yönergesinin yönetim kurulu üyelerince her sayfası imzalanmış bir sureti, genel kurul toplantısını izleyen otuz gün içinde dernek başkanı tarafından mülki idare amirliğine verilir. Sandık organlarının oluşturulmasına kadar, sandık işlemlerini yürütmeye dernek yönetim kurulu yetkilidir.⁽⁵³⁷⁾

Sandıklar, derneklerin bir yan kuruluşudur; Bunların tüzel kişilikleri yoktur. Sandık yönetim kurulu, dernek yönetim kurulunca verilecek yetkiye dayanarak, sandıkla ilgili konularda mahkemeler ve idare makamlarında sandığı temsil edebilir, sandığa izafeten her türlü hukuki tasarruflarda bulunabilir.⁽⁵³⁸⁾ Sandığın bütün mal ve hakları dernek malı sayılır. Taşınmazlar dernek adına tescil edilir, kullanma hakkı sandığa devredilir.⁽⁵³⁹⁾

- (532) 01.06.2000 tarihli 4572 sayılı ‘Tarım Satış Kooperatif Ve Birlikleri Hakkında Kanunun Muafiyetler ve İstisnalar başlıklı 6. maddesi
- (533) 01.06.2000 tarihli 4572 sayılı ‘Tarım Satış Kooperatif Ve Birlikleri Hakkında Kanun un 8. Maddesi. Maddede geçen 6762 sayılı TTK 6102 sayılı TTK ile yürürlükten kaldırılmış olup, 6102 sayılı Kanunun Anonim şirketle ilgili 329. ve devamı maddeleri uygulanmalıdır.
- (534) 04.11.2004 tarihli 5253 sayılı Dernekler Kanununun ‘Sandık Kurma’ başlıklı 12. maddesi
- (535) 31.03.2005 tarihli 25772 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ‘Dernekler Yönetmeliği’nin ‘Sandık kurma şartları’ başlıklı 72. maddesi
- (536) 31.03.2005 tarihli 25772 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ‘Dernekler Yönetmeliği’nin ‘Sandık Yönergesi’ başlıklı 74. maddesi
- (537) 31.03.2005 tarihli 25772 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ‘Dernekler Yönetmeliği’nin ‘Sandığın faaliyete geçmesi’ başlıklı 75. maddesi
- (538) 31.03.2005 tarihli 25772 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ‘Dernekler Yönetmeliği’nin ‘Sandıkların yasal durumu’ başlıklı 78. maddesi
- (539) 31.03.2005 tarihli 25772 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ‘Dernekler Yönetmeliği’nin ‘Sandığın Malları’ başlıklı 79. maddesi

Ş. Posta Ve Telgraf Teşkilatı Biriktirme Ve Yardım Sandığı

PTT Biriktirme ve Yardım Sandığı üyelerinin sosyal güvencelerine katkıda bulunacak sosyal yardım ve hizmetlerin yerine getirilmesine ilişkin hükümleri düzenlemektir. Sandığın Merkezi Ankara'da dır.⁽⁵⁴⁰⁾ Sandık, amacını gerçekleştirebilmek için: Taşınır ve taşınmaz mallar ile bono ve tahvil alır, satar, devreder, rehin veya ipotek eder. b) Şirketler kurar, kurulmuş şirketlere katılır, hisse senetleri ve ortak payları satın alır, satar, devreder, rehin veya ipotek eder.⁽⁵⁴¹⁾ Sandık üyelerine yapacağı sosyal hizmetlerden biri, Konut Edindirme Fonu Yönetmeliğine göre toplu veya bireysel kredi vermek, konut yaptırmak ve bu amaçla arsalar satın almak, yapacağı konutları üyelerine peşin veya ipotek karşılığında devretmektir.⁽⁵⁴²⁾

PTT Biriktirme ve Yardım Sandığını, Yönetim Kurulu Başkanı, Başkanın özürülü olduğu hallerde başkan vekili temsil eder. Sandığın hukuki sorumluluğunu gerektirecek ve yükümlülük doğuracak her türlü evrak, belge ve sözleşmelerin Yönetim Kurulunca yetkili kılınan iki kişi tarafından imzalanması gerekir. İmzaya yetkili kişilerle bunların öncelik sıraları Yönetim Kurulunca saptanır ve bir sirkülerde belirtilir.⁽⁵⁴³⁾

T. Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı

Türk Telekom Personeli Biriktirme ve Yardım Sandığı, üyelerinin sosyal güvencelerine katkıda bulunmak, sosyal yardımlarda bulunmak ve mali birikimlerini nemalandırarak tasarruflarının değerlendirilmesine yardımcı olmak, krediler açmak ve sair hizmetler sunmak amacındadır.⁽⁵⁴⁴⁾ İlgili yönetmeliği, 4157 sayılı Posta, Telgraf ve Telefon İdaresinin Biriktirme ve Yardım Sandığı Hakkında Kanunun 1 . maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.⁽⁵⁴⁵⁾ Sandığın merkezi Ankara'dadır.⁽⁵⁴⁶⁾

Sandık, amacını gerçekleştirebilmek için; iktisadi işletmeler açar, şirketler kurar, kurulmuş şirketlere katılır ve ayrılabilir, devir ve temlik eder, rehin veya ipotek eder, karşılıklı ve karşılıksız

- (540) 05.07.1994 tarihli 21981 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 30.05.1994 tarihli 94/5702 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı PTT Biriktirme ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün 1. maddesi.
- (541) 30.05.1994 tarihli 94/5702 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı PTT Biriktirme ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün 'Çalışma Konuları' başlıklı 2. maddesi
- (542) 30.05.1994 tarihli 94/5702 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı PTT Biriktirme ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün 'Sosyal Yardım Ve Sosyal Hizmetler' başlıklı 3. maddesi
- (543) 30.05.1994 tarihli 94/5702 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı PTT Biriktirme ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün 'Temsil Yetkisi' başlıklı 19. maddesi
- (544) 07.10.2003 tarihli 25252 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı Genel Yönetmeliği'nin 1. maddesi
- (545) 07.10.2003 tarihli 25252 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı Genel Yönetmeliği'nin 'Hukuki Dayanak' başlıklı 2. maddesi
- (546) 07.10.2003 tarihli 25252 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı Genel Yönetmeliği'nin 'Sandığın Merkezi' başlıklı 3. maddesi

borçlanmada bulunur, taşınmaz mallar satar, emsal bedelden kiraya verir, menkul, bono ve tahvil alır ve satar, Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin hisselerini alır, satar, iştirak eder. İşbu maddede zikredilen hususlardan birini, birkaçını veya tamamını aynı anda ifa etmeye Yönetim Kurulu karar verir.⁽⁵⁴⁷⁾

Türk Telekom Personeli Biriktirme ve Yardım Sandığı'nı, Yönetim Kurulu Başkanı, Başkanın mazereti olduğu hallerde Başkan Vekili temsil eder ve toplantıları yönetir. Sandığın hukuki sorumluluğunu gerektirecek ve yükümlülük doğuracak her türlü evrak, belge, vekaletname ve sözleşmelerin Yönetim Kurulunca yetkili kılınan üç kişi tarafından imzalanması gerekir. İmzaya yetkili kişilerle bunların öncelik sıraları Yönetim Kurulunca saptanır ve bir sirkülerde belirtilir.⁽⁵⁴⁸⁾

U. Polis Bakım Ve Yardım Sandığı

Emniyet Umum Müdürlüğüne bağlı ve varidatı, Emniyet Umum Müdürlüğü kadrosuna dahil maaşlı ve ücretli memurlardan, Sandığa ortak olanlar tarafından temin edilmek üzere bir (Polis Bakım ve Yardım Sandığı) kurulur. Bu sandık hükmi şahsiyeti haiz olup ortaklarının hizmet esnasında ve emekliliklerinde, nizamnamesinde tespit edilen hususlarla birlikte, Sandık idare binaları, talebe yurtları, dinlenme kampları ve ortakların mesken ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmazlara tasarruf edebilir. Sandığın mevcutları ve alacakları Devlet mallarına ait hak ve rüçhanları haizdir. Evvelce kurulmuş olan Polis Bakım ve Yardım Sandığı işbu 90 . madde hükümlerine tabidir.⁽⁵⁴⁹⁾

Polis Bakım ve Yardım Sandığı, kuruluş ve görevleriyle üyelerinin sosyal güvencelerine katkıda bulunacak yardım ve hizmetler yerine getirir. Sandığın merkezi Ankara'dadır.⁽⁵⁵⁰⁾ Sandığı, Yönetim Kurulu Başkanı, onun bulunmadığı hallerde vekili temsil eder. Yönetim Kurulu kararı ile belli konularda ve belli süreler için Yönetim Kurulunun diğer üyelerine ve Genel Müdüre de temsil yetkisi verilebilir.⁽⁵⁵¹⁾

Sandık, amacını gerçekleştirebilmek, mevcutlarını işletebilmek ve nemalandırabilmek için,

- a) Taşınır ve taşınmaz mallar edinebilir, her türlü hisse senedi, tahvil ve ortaklık payları satın alabilir, bunları satabilir veya başkalarına devir, rehin ve ipotek edebilir.

(547) 07.10.2003 tarihli 25252 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı Genel Yönetmeliği'nin 'Çalışma Konuları' başlıklı 5. maddesi

(548) 07.10.2003 tarihli 25252 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Telekom Personeli Biriktirme Ve Yardım Sandığı Genel Yönetmeliği'nin 'Temsil Yetkisi' başlıklı 31. maddesi

(549) 3201 sayılı Emniyet Teşkilatı Kanununun 90. maddesi

(550) 2.7.1998 tarihli 98/11402 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı - Polis Bakım Ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün 1. maddesi

(551) 2.7.1998 tarihli 98/11402 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı - Polis Bakım Ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün Temsil Yetkisi başlıklı 10. maddesi

- b) Gerektiğinde, şirket kurabilir, kurulmuş bulunanlara iştirak edebilir.
- c) Karşılıklı ve karşılıksız borçlanabilir.
- d) Gerektiğinde, Sandık alacaklarının tahsilatını kolaylaştırmak için kendi lehine rehin ve ipotek tesis edebilir.
- e) Mevcutlarından bir kısmını, gelişmeye uygun yerlerde, en fazla gelir temin edecek şekilde satın alınacak veya yaptırılacak taşınmazlara tahsis edebilir.
- f) Polis pazarları, kantin ve büfeler, gazino ve kafeteryalar, kreşler, ana okulları, öğrenci yurtları, misafirhane ve huzurevleri, özel okullar, özel hastaneler gibi ortaklarının her türlü sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak tesisleri kurup işletebilir.
- h) Ortaklarını konut sahibi yapmak amacı ile arsalar alabilir, bu arsalar üzerine konut inşa edebilir veya ettirebilir, bu maksatla satın alacağı taşınmazları peşin veya ipotek karşılığında yirmi seneye kadar vade ve faizli taksitlerle satabilir.
- i) Ortaklarının konut sahibi olabilmeleri için taşınmaz ipoteki karşılığında yirmi seneye kadar vadeli ve faizli borç verebilir.⁽⁵⁵²⁾

V. Sendikalar

05.05.1983 tarihli 2821 sayılı Sendikalar Kanunu 07.11.2011 tarih ve 28460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 18.10.2012 tarih ve 6356 Sayılı Sendikalar ve Toplu İş Sözleşmesi Kanununun 81. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Sendikalar; işçilerin veya işverenlerin çalışma ilişkilerinde, ortak ekonomik ve sosyal hak ve çıkarlarını korumak ve geliştirmek için en az yedi işçi veya işverenin bir araya gelerek bir işkolunda faaliyette bulunmak üzere oluşturdukları tüzel kişiliğe sahip kuruluşlardır. Konfederasyon; değişik işkollarında en az beş sendikanın bir araya gelerek oluşturdukları tüzel kişiliğe sahip üst kuruluştur. Toplu iş sözleşmesi, iş sözleşmesinin yapılması, içeriği ve sona ermesine ilişkin hususları düzenlemek üzere işçi sendikası ile işveren sendikası veya sendika üyesi olmayan işveren arasında yapılan sözleşmedir.⁽⁵⁵³⁾ Fiil ehliyetine sahip ve fiilen çalışan gerçek veya tüzel kişiler sendika kurma hakkına sahiptir.⁽⁵⁵⁴⁾ Kuruluşların genel kurulu, tüzüğüne göre üye veya delegelerden oluşur.⁽⁵⁵⁵⁾ Genel kurul taşınmaz satın alınması veya

(552) 02.07.1998 tarihli 98/11402 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı - Polis Bakım Ve Yardım Sandığı Tüzüğü'nün 'Sandık Mevcutlarının İşletilmesi Ve Sandığın Yapacağı Sosyal Hizmetler' başlıklı 10. maddesi

(553) 18/10/2012 tarihli 6356 sayılı 'Sendikalar Ve Toplu İş Sözleşmesi Kanununun 2. maddesi

(554) 18/10/2012 tarihli 6356 sayılı 'Sendikalar Ve Toplu İş Sözleşmesi Kanununun 'Kuruculuk Şartları' başlıklı 6. maddesi

(555) 18/10/2012 tarihli 6356 sayılı 'Sendikalar Ve Toplu İş Sözleşmesi Kanununun 'Genel Kurulun Oluşması' başlıklı 10. maddesi

mevcut taşınmazların satılması hususunda yönetim kuruluna yetki verir.⁽⁵⁵⁶⁾

Tüzüğünde hüküm bulunması kaydıyla tüzel kişiliği sona eren sendikanın mal varlığı bu Kanuna göre kurulmuş aynı nitelikteki bir kuruluşa ya da üyesi bulunduğu üst kuruluşa; üst kuruluş üyesi değilse aynı nitelikteki bir üst kuruluşa bırakılabilir. Üst kuruluşun sona ermesi hâlinde, mal varlığı üyesi bulunan kuruluşlara bırakılabilir. Tüzükte hüküm bulunmaması hâlinde feshe karar veren genel kurul, mal varlığını yukarıdaki esaslara göre devredebilir.⁽⁵⁵⁷⁾

Kuruluş kanunu bulunmayan tüm özel hukuk tüzel kişilerinden TK'nın 2. maddesi gereğince ticaret sicil memurluğundan alınacak yetki belgesinin aranılması; özel hukuk tüzel kişilerinin tapu ve kadastro işlemlerinde; ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve TST gereğince kimlik belgelerinin ibrazı gerekmektedir. (Örneğin: Şirketler, Bankalar, Kooperatifler vb.)

Diğer taraftan, kuruluş kanunları gereğince temsilcilerinin tasarruf yetkileri merkez ve şubelerinden almış oldukları yetki doğrultusunda işlem yapılmasını gerektiren özel hukuk tüzel kişilerinin işlemlerinde bu hususa dikkat edilmesi gerekmektedir. (Örnek: Vakıflar ile ilgili işlemlerde Vakıflar Bölge Müdürlüğünden, Derneklere ve Sendikalarla ilgili işlemlerde Mülki Amirden, vb. yetki belgesi aranması gerekmektedir.)⁽⁵⁵⁸⁾

Y. Kamu Görevlileri Sendikaları

Kamu görevlilerinin ortak ekonomik, sosyal ve mesleki hak ve menfaatlerinin korunması ve geliştirilmesi için oluşturdukları sendika ve konfederasyonların kuruluşu, organları, yetkileri ve faaliyetleri ile sendika ve konfederasyonlarda görev alacak kamu görevlilerinin hak ve sorumluluklarının belirlenmesi amacıyla toplu sözleşme yapılmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.⁽⁵⁵⁹⁾

Sendika ve konfederasyonlar önceden izin almaksızın serbestçe kurulurlar. Sendika kurucusu olabilmek için kamu görevlisi olarak çalışmak yeterlidir. Gerekli belge ve tüzüklerin ilgili valiliğe verilmesi ile sendika veya konfederasyon tüzel kişilik kazanır. Valilik, tüzük ve belgelerin birer örneğini, onbeş işgünü içinde Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığına gönderir. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, sendika ve konfederasyonlar için birer bilgi kaydı tutar.⁽⁵⁶⁰⁾

(556) 18/10/2012 tarihli 6356 sayılı 'Sendikalar Ve Toplu İş Sözleşmesi Kanununun 'Genel Kurulun Görev Ve Yetkileri' başlıklı 11. maddesi

(557) 18/10/2012 tarihli 6356 sayılı 'Sendikalar Ve Toplu İş Sözleşmesi Kanununun 'Kuruluşun Sona Ermesi Hâlinde Malların Devri' başlıklı 32. maddesi

(558) TKGM, 2010/6 sayılı 'Yetki belgesi' konulu genelge

(559) 25.06.2001 tarihli 4688 sayılı 'Kamu Görevlileri Sendikaları Ve Toplu Sözleşme Kanununun 1. maddesi.

(560) 25.06.2001 tarihli 4688 sayılı 'Kamu Görevlileri Sendikaları Ve Toplu Sözleşme Kanununun 'Kuruluş İşlemleri' başlıklı 6. maddesi.

Sendika veya konfederasyonun ilk genel kurulu tüzel kişilik kazanmasından başlayarak altı ay içinde yapılır.⁽⁵⁶¹⁾ Genel Kurul, taşınmaz malların satın alınması veya mevcut taşınmaz malların satılması konusunda yönetim kuruluna yetki verir.⁽⁵⁶²⁾

Genel Kurul kararıyla sendikaların başka bir sendikaya veya konfederasyonların başka bir konfederasyona katılması halinde katılan sendika veya konfederasyonun bütün hak, borç, yetki ve menfaatleri katıldığı sendika veya konfederasyona kendiliğinden geçer. Birleşen sendika veya konfederasyonların bütün hak, borç, yetki ve menfaatleri birleşme sonucu meydana getirdikleri yeni tüzel kişiliğe kendiliğinden geçer. Birleşme ile ilgili diğer usul ve esaslar sendika veya konfederasyonların tüzüklerinde gösterilir.⁽⁵⁶³⁾

Z. Siyasi Partiler

Siyasi partilerin kurulmaları, teşkilatlanmaları, faaliyetleri, görev, yetki ve sorumlulukları, mal edinimleri ile gelir ve giderleri, denetlenmeleri, kapanma ve kapatılmalarıyla ilgili olmak üzere kanun düzenlenmiştir. Siyasi partiler, milletvekili seçilme yeterliliğine sahip en az otuz Türk vatandaşı tarafından kurulur. Siyasi partilerin genel merkezi Ankara'da bulunur. Siyasi Partiler kuruluş belgelerini İçişleri Bakanlığına verilmesiyle tüzel kişilik kazanırlar.⁽⁵⁶⁴⁾

Partiyi temsil yetkisi genel başkana aittir. Kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydı ile parti adına dava açma ve davada husumet yetkisi, genel başkana veya ona izafeten bu yetkileri kullanmak üzere parti tüzüğünün göstereceği parti mercilerine aittir. Parti genel başkanı, merkez karar ve yönetim kurulunun tabii başkanıdır (Siyasi Partiler Kanunu md. 15).

Genel ve Katma bütçeli dairelerle mahalli idareler ve muhtarlıklar, kamu iktisadi teşebbüsleri, özel kanunla veya özel kanunla verilen yetkiye dayanarak kurulmuş bankalar ve diğer kuruluşlar, kamu iktisadi teşebbüsü sayılmamakla beraber ödenmiş sermayesinin bir kısmı Devlete veya bu fıkra da adı geçen kurum, idare, teşebbüs, banka veya kuruluşlara ait müesseseler, siyasi partilere hiçbir suretle taşınır veya taşınmaz mal veya nakit veya haklar bağışlayamaz ve bu gibi mal veya hakların kullanılmasını bedelsiz olarak bırakamazlar; bağlı oldukları kanun hükümleri dışında siyasi partilere aynı hakların devrine dair tasarruflarda bulunamazlar. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, işçi ve işveren sendikaları ile bunların üst kuruluşları, dernekler, vakıflar ve kooperatifler, özel kanunlarında yer alan hükümlere uymak koşuluyla siyasi partilere maddi yardım ve bağışta bulunabilirler. Siyasi

(561) 25.06.2001 tarihli 4688 sayılı 'Kamu Görevlileri Sendikaları Ve Toplu Sözleşme Kanununun 'Genel Kurulların Toplantı Zamanı Ve Karar Yeter Sayısı' başlıklı 10. maddesi.

(562) 25.06.2001 tarihli 4688 sayılı 'Kamu Görevlileri Sendikaları Ve Toplu Sözleşme Kanununun 'Genel Kurulların Görevleri' başlıklı 12. maddesi.

(563) 25.06.2001 tarihli 4688 sayılı 'Kamu Görevlileri Sendikaları Ve Toplu Sözleşme Kanununun 'Sendika Ve Konfederasyonların Katılma Ve Birleşmesi' başlıklı 36. maddesi.

(564) 24.4.1983 tarih 2820 sayılı Siyasi Partiler Kanununun 'Partilerin Kurulması' başlıklı 8. maddesi

partiler, yabancı devletlerden, uluslararası kuruluşlardan, Türk uyrukluğunda olmayan gerçek ve tüzel kişilerden herhangi bir suretle aynı veya nakdi yardım ve bağış alamazlar (Siyasi Partiler Kanunu md. 66).

Bu Kanun hükümlerine aykırı olarak bağış kabul ettiği, mal veya gelir edindiği, Anayasa Mahkemesince tespit edilen siyasi partilerin, bu yolla elde ettikleri gelirlerin tamamının, Kanunda belirtilen miktarlardan fazla gelirlerle, taşınmaz malların kanuni miktarı geçen kısmının karşılığının Hazineye irat kaydedilmesine, taşınmaz malların ise Hazine adına tapuya tesciline karar verilir (Siyasi Partiler Kanunu md. 76). Siyasi partiler, üyelerine ve diğer gerçek ve tüzel kişilere hiçbir şekilde borç veremezler (Siyasi Partiler Kanunu md. 72). Türk Kanunu Medenisi ile Dernekler Kanununun ve dernekler hakkında uygulanan diğer kanunların bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri, siyasi partiler hakkında da uygulanır (Siyasi Partiler Kanunu md. 121).

Siyasi partiler, ikametleri ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz mal edinemezler. Partiler, amaçları içinde olmak şartıyla sahip oldukları taşınmaz mallardan gelir sağlayabilirler (Siyasi Partiler Kanunu md. 68).

Anayasa Mahkemesi kararıyla kapatılan siyasi partinin bütün malları Hazineye geçer. Kapatma kararını Bakanlar Kurulu uygular (Siyasi Partiler Kanunu md. 107). Siyasi partinin tüzel kişiliği, büyük kongrenin kapanma kararını aldığı tarihte sona erer (Siyasi Partiler Kanunu md. 109).

“6.10.1981 Tarih ve 2533 Sayılı Siyasi Partilerin Feshine Dair Kanunun Yürürlükten Kaldırılmasına ve 2820 Sayılı Siyasi Partiler Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile 16/10/1981 tarih ve “2533 Sayılı Siyasi Partilerin Feshine Dair Kanun” yürürlükten kaldırılmıştır.⁽⁵⁶⁵⁾ 2533 sayılı Siyasi Partilerin Feshine Dair Kanuna göre kapatılmış olan siyasi partiler ile Anayasa Mahkemesi dışında başka mahkeme veya kurullarca kapatılan siyasi partiler, son büyük kongre veya kurultay üyelerinin hayatta kalanlarınca alınacak kararla, aynı ad, rumuz, amblem, rozet ve benzeri işaretleri kullanarak yeniden açılabilirler. Bu durumda 2533 sayılı Siyasi Partilerin Feshine Dair Kanunla feshedilen partiler ile Anayasa Mahkemesi dışında başka mahkeme veya kurullarca kapatılan siyasi partilerin Hazineye intikal eden taşınmaz malları, iade tarihindeki durumlarına veya değerlerine göre; para faizsiz olarak, hisse senetleri ise Hazineye intikal tarihindeki nominal değerlerine göre işlem görerek, siyasi partinin açılmasına karar verildiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde geri verilir.⁽⁵⁶⁶⁾

2820 sayılı Siyasi Partiler Kanununun 8. maddesinde, kuruluş belgelerinin İçişleri Bakanlığına verilmesiyle tüzel kişilik kazanacağı; 15. maddesinde, partiyi temsil yetkisinin

(565) 19/06/1992 tarihli 3821 sayılı Kanunun 1. maddesi.

(566) 19/06/1992 tarihli 3821 sayılı Kanunun 2. maddesi.

genel başkana ait olduğu ve parti tüzüğünde genel başkana görevinin yerine getirilmesinde ve yetkilerinin kullanılmasında yardımcılık etmek üzere genel başkan yardımcısı ve genel sekreter adlarıyla gerekli gördüğü sayıda yardımcıları öngörülebileceği; 68. maddesinde de, siyasi partilerin ikametleri ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz mal edinmeyecekleri hüküm altına alınmış olup;

Cumhuriyet Halk Partisine ait Tüzüğün 39. maddesinde Genel Sekreterin, Genel Başkanlık adına partiyi mahkemelerde, devlet daireleri ve kuruluşlarında, özel ve tüzel kişilerle ilişkilerde temsil edeceği; Genel Sayman'ın ise partinin saymanlık işlerine bakacağı, 40. maddesinin (P) fıkrasında, Merkez Yönetim Kurulunun partinin amaçlarına uygun olarak taşınmaz mal alabileceği ve taşınmazların satışı için parti meclisinin yetki almak zorunda olduğu; ayrıca 79. maddesinde ise Genel Sekreter ile Genel Sayman'ın partiye ait bir mal veya hak üzerinde tasarruf yetkisinin bulunduğu ve bu konularda temsil yetkisini verebileceği belirtilmiştir. ⁽⁵⁶⁷⁾

AA. Ordu Yardımlaşma Kurumu

Milli Savunma Bakanlığına bağlı olmak ve Türk Silahlı Kuvvetleri mensuplarına bu kanunda yazılı sosyal yardımları sağlamak ve merkezi Ankara'da bulunmak üzere (Ordu Yardımlaşma Kurumu) teşkil edilmiştir. Kurum, bu kanun ile hususi hukuk hükümlerine tabi olup, mali ve idari bakımdan muhtar ve hükmi şahsiyeti haiz bir teşekküldür. ⁽⁵⁶⁸⁾

Genel Müdür, Kurumun işlerini bu kanun ile diğer mer'î mevzuat hükümlerine ve Yönetim Kurulu kararlarına göre yürütür. Kurumu Genel Müdür temsil eder. Temsil vazifesini kendisi yapacağı gibi, tevkil edeceği kimselere de yaptırabilir. Kurumu ilzam edecek ve taahhüt altına koyacak her türlü evrak, vesika ve mukavelelerin iki imzayı taşıması şarttır. İmza sahipleri ile bunların yetkileri ve dereceleri Yönetim Kurulunca tespit olunacak sirkülerde belirtilir. Yönetim Kurulu üyeleri, yukarıdaki hükümler dairesinde Başkan hariç Kurum adına imza vaz'edemezler. ⁽⁵⁶⁹⁾

Yönetim Kurulu, Kurumun maksat ve gayesinin tahakkuk ettirilmesi ve mevcutlarının işletilmesi ve nemalandırılması maksadıyla; menkul ve taşınmaz mallar iktisap ve her türlü esham ve tahvilat mübayaası etmeye, lüzumunda uhdesinde bulunan her türlü menkul ve taşınmaz mallarla, satın aldığı hisse senetlerini, tahvil veya ortaklık paylarını satmaya veya başkalarına devretmeye veya bunları rehin veya ipotek etmeye; her nevi karşılıklı veya karşılıksız istikrazlarda bulunmaya, lüzumunda Kurum, alacaklarını teminen kendi lehine rehin ve ipotek tesis etmeye; kurumun daimi üyelerine mesken inşaatı için taşınmaz ipotega karşılığında 20 seneye kadar vadeli ve faizli krediler açmaya, kurumun daimi üyelerine veya

(567) TKGM, 14.10.2005 tarihli B.091.TKG.0100001-67/464/3247 sayılı 'Vekaletname' konulu Talimat

(568) 03/01/1961 tarihli 205 sayılı 'Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanununun 1. maddesi

(569) 03/01/1961 tarihli 205 sayılı 'Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanununun 15. maddesi

bunların kuracakları kooperatiflere ait arsalar üzerinde meskenler inşa etmeye ve bunları peşin veya ipotek karşılığında 20 seneye kadar vade ve faizli taksitle, kendilerine satmaya, yetkilidir.⁽⁵⁷⁰⁾

Ordu Yardımlaşma Kurumunca açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu müdürlüklerince tapuya tescil edilir.⁽⁵⁷¹⁾

Kurum, Kurumlar vergisine tabi değildir. Kuruma yapılacak bağışlar, kurumunun ne nam altında olursa olsun, üyelerine veya kanuni mirasçılarına yapacağı yardımlar Veraset ve İntikal Vergisiyle Gelir Vergisinden; yapacağı her türlü muameleler dolayısıyla damga resminden; daimi ve geçici üyelerinden yapılacak aidat tevkifatı ve kurumun her türlü gelirleri Gider Vergisinden, muaftır.⁽⁵⁷²⁾

Bunun yanı sıra, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve Medeni İşlerle İlgili Kağıtlar" başlıklı bölümünün 5035 sayılı Kanunun 30. maddesiyle değiştirilen 23. fıkrasında; "Bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin temini ve geri ödenmesi amacıyla düzenlenecek kağıtlar ile bu kağıtlar üzerine konulacak şerhler (kredilerin kullanımları hariç), Yine aynı tablonun "V-Kurumlarla ilgili Kağıtlar" başlıklı bölümünün, 12. fıkrasında; "Ordu Yardımlaşma Kurumunun her türlü işlemlerinde düzenlenen ve damga vergisi bu Kurum tarafından ödenmesi gereken kağıtlar, Damga Vergisinden muaftır." hükmüne yer verilmiştir.

Harçlar Kanununun 57. maddesinde; "Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, Tapu ve Kadastro Harçlarına tabi olduğu," 58. maddesinde de; "Tapu ve Kadastro Harçlarını Kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde taraflar aksini kararlaştırmamış ise Kanunda (6) bent halinde sayılan kişilerin ödeyeceği," (b) bendinde de; "İpotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin mükellef olacağı," Hüküm altına alınmıştır. Aynı Kanunun, 5035 Sayılı Kanunun 31. maddesi ile değiştirilen, 123. maddesinin son fıkrasında; "Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler ile bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin temini ve bunların teminatları ile geri ödenmelerine ilişkin işlemler harca tabi tutulmaz." Hükümüne yer verilmiştir. Ayrıca Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 7/a pozisyonu gereği harç tutarının, ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden tahakkuk ve tahsil gerekmektedir.

(570) 03/01/1961 tarihli 205 sayılı 'Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanununun 'Kurumun Mevcutlarının İşletilmesi Ve Kurumun Yapacağı Hizmetler' başlıklı 15. maddesi

(571) 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi

(572) 03/01/1961 tarihli 205 sayılı 'Ordu Yardımlaşma Kurumu Kanununun 'Kurumun Mevcutlarının İşletilmesi Ve Kurumun Yapacağı Hizmetler' başlıklı 35. maddesi

Harçlar Kanununun 123. maddesinin son fıkrasında sayılan banka, yurtdışı kredi kuruluşu ve uluslararası kurumlar arasında mütalaa edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Buna göre; Ordu Yardımlaşma Kurumu tarafından kullanılmış olunan kredi işlemlerinin teminine ilişkin olarak yapılan ipotek işlemleri ve tapu harcına tabidir.⁽⁵⁷³⁾

BB. Şirketler

Şirketleri ilgilendiren, 13.01.2011 tarihli TTK yürürlükte olup; Bu kanunun 26. maddesine göre Gümrük ve Ticaret Bakanlığının 22/11/2012 tarihli ve 7322 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulunca 19.12.2012 tarihinde, Ticaret Sicili Yönetmeliği'nin yürürlüğe konulması kararlaştırılmıştır. Ticaret Sicili Yönetmeliği 27.01.2013 tarihli 28541 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe gitmiştir.

Ticari işletme, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir. Ticari işletme ile esnaf işletmesi arasındaki sınır, Bakanlar Kurulunca çıkarılacak kararnamede gösterilir. Ticari işletme, içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın bir bütün hâlinde devredilebilir ve diğer hukuki işlemlere konu olabilir. Aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikrî mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur. Bu devir sözleşmesiyle ticari işletmeyi bir bütün hâlinde konu alan diğer sözleşmeler yazılı olarak yapılır, ticaret siciline tescil ve ilan edilir.⁽⁵⁷⁴⁾

Ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar. Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri ile kamu yararına çalışan dernekler ve gelirinin yarısından fazlasını kamu görevi niteliğindeki işlere harcayan vakıflar, bir ticari işletmeyi, ister doğrudan doğruya ister kamu hukuku hükümlerine göre yönetilen ve işletilen bir tüzel kişi eliyle işletsinler, kendileri tacir sayılmazlar (TTK md. 16).

Ticaret sicili, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının gözetim ve denetiminde ticaret ve sanayi odaları veya ticaret odaları bünyesinde kurulacak ticaret sicili müdürlükleri tarafından tutulur. Bir yerde oda mevcut değilse veya yeterli teşkilatı yoksa, ticaret sicili, Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca belirlenecek bir odadaki ticaret sicili müdürlüğü tarafından tutulur (TTK md. 24/1). Ticaret sicili kayıtları nerede bulunurlarsa bulunsunlar, üçüncü kişiler hakkında, tescilin

(573) TKGM'nin 29.09.2011 tarihli ve 7666 sayılı talimatı

(574) 13.01.2011 tarihli 6102 sayılı TTK'nın 'Ticari İşletme' başlıklı 11. maddesi

Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edildiği; ilanının tamamı aynı nüshada yayımlanmamış ise, son kısmının yayımlandığı günü izleyen iş gününden itibaren hukuki sonuçlarını doğurur. Bu günler, tescilin ilanı tarihinden itibaren işlemeye başlayacak olan sürelerle de başlangıç olur (TTK md. 36/1).

Her tacir, ticari işletmenin açıldığı günden itibaren onbeş gün içinde, ticari işletmesini ve seçtiği ticaret unvanını, işletme merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline tescil ve ilan ettirir. Her tacir kullanacağı ticaret unvanını ve bunun altına atacağı imzayı notere onaylattırdıktan sonra sicil müdürlüğüne verir. Tacir tüzel kişi ise, unvanla birlikte onun adına imzaya yetkili kimselerin imzaları da notere onaylatılarak sicil müdürlüğüne verilir. Merkezi Türkiye’de bulunan ticari işletmelerin şubeleri de bulundukları yerin ticaret siciline tescil ve ilan olunur. Merkezleri Türkiye dışında bulunan ticari işletmelerin Türkiye’deki şubeleri, kendi ülkelerinin kanunlarının ticaret unvanına ilişkin hükümleri saklı kalmak şartıyla, yerli ticari işletmeler gibi tescil olunur. Bu şubeler için yerleşim yeri Türkiye’de bulunan tam yetkili bir ticari mümessil atanır. Ticari işletmenin birden çok şubesi varsa, ilk şubenin tescilinden sonra açılacak şubeler yerli ticari işletmelerin şubeleri gibi tescil olunur (TTK md. 40). Kollektif, komandit şirketler, Anonim, limited ve kooperatif şirketler tüzel kişilerdir (TTK md. 42).

1. Adi Şirket

Diğer bir şirket türü olan adi şirket Türk Hukukunda esas olarak TBK’da düzenlenmiştir. Gerek TBK’daki düzenleme gerek Ticaret Kanununda bulunan genel hükümler birlikte değerlendirildiğinde, adi şirket temel bir fonksiyon ifa etmekte; hem bir şirket türü olarak düzenlenmekte hem de diğer şirketlerin temelini oluşturmaktadır.⁽⁵⁷⁵⁾

Adi ortaklık sözleşmesi, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir. Bir ortaklık, kanunla düzenlenmiş ortaklıkların ayırt edici niteliklerini taşııyorsa, bu bölüm hükümlerine tabi adi ortaklık sayılır (TBK md. 620). Ortaklığın kararları, bütün ortakların oybirliğiyle alınır. Sözleşmede kararların oy çokluğuyla alınacağı belirtilmişse çoğunluk, ortak sayısına göre belirlenir (TBK md. 624). Yönetim, sözleşme veya kararla yalnızca bir veya birden çok ortağa ya da üçüncü bir kişiye bırakılmış olmadıkça, bütün ortaklar ortaklığı yönetme hakkına sahiptir. Ortaklık, ortakların tümü veya birkaçı tarafından yönetilmekte ise, bunlardan her biri, diğerleri katılmaksızın işlem yapabilir; ancak ortaklığı yönetmeye yetkili olan her ortak, tamamlanmasından önce işleme itiraz etmek suretiyle, bu işlemin yapılmasını engelleyebilir. Ortaklığa genel yetkili bir temsilci atanması ve ortaklığın olağan dışı işlerinin yürütülmesi için, bütün ortakların oybirliği gereklidir. Ancak, gecikmesinde sakınca olan hâllerde, bu konuda yönetici ortaklardan her biri yetkilidir (TBK md. 625).

(575) ARSLAN, İbrahim, **Şirketler Hukuku Bilgisi** 9.baskı, Ankara, 2004. s:32

Kanunun bu bölümünde veya ortaklık sözleşmesinde aksine hüküm bulunmadıkça, yönetici ortaklar ile diğer ortaklar arasındaki ilişkiler, vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümlere tabidir. Ortaklığı yönetme yetkisi bulunmayan bir ortağın, ortaklığın işlerini görmesi veya bu yetkiye sahip ortağın yetkisini aşması hâllerinde, vekâletsiz iş görmeye ilişkin hükümler uygulanır. Yönetici ortaklar, yılda en az bir defa hesap vermek ve kazanç paylarını ortaklara ödemekle yükümlüdürler. Hesap döneminin uzatılmasına ilişkin anlaşma kesin olarak hükümsüzdür. Ortaklığı yönetenin ortaklardan birisi olmaması durumunda da aynı kural uygulanır (TBK md. 625).

Kendi adına ve ortaklık hesabına bir üçüncü kişi ile işlemde bulunan ortak, bu kişiye karşı bizzat kendisi alacaklı ve borçlu olur. Ortaklardan biri, ortaklık veya bütün ortaklar adına bir üçüncü kişi ile işlem yaparsa, diğer ortaklar ancak temsile ilişkin hükümler uyarınca, bu kişinin alacaklısı veya borçlusu olurlar. Kendisine yönetim görevi verilen ortağın, ortaklığı veya bütün ortakları üçüncü kişilere karşı temsil etme yetkisi var sayılır. Ancak, temsil yetkisine sahip yönetici ortağın yapacağı önemli tasarruf işlemlerine ilişkin yetkinin, bütün ortakların oybirliğiyle verilmiş olması ve yetki belgesinde bu hususun açıkça belirtilmiş olması şarttır (TBK md. 637).

Ortaklık için edinilen veya ortaklığa devredilen şeyler, alacaklar ve aynı haklar, ortaklık sözleşmesi çerçevesinde elbirliği hâlinde bütün ortaklara ait olur. Ortaklık sözleşmesinde aksine bir hüküm bulunmadıkça, bir ortağın alacaklıları, haklarını ancak o ortağın tasfiyedeki payı üzerinde kullanabilirler. Ortaklar, birlikte veya bir temsilci aracılığı ile, bir üçüncü kişiye karşı, ortaklık ilişkisi çerçevesinde üstlendikleri borçlardan, aksi kararlaştırılmamışsa müteselsilen sorumlu olurlar (BK md. 638).

Kural olarak bir şirketin tüzel kişiliği haiz olması, o şirket için ticaret ünvanı, dava ehliyeti, ikametgah, tabiiyet... gibi hak ve ehliyetlerin kullanılması imkanını da beraberinde getirir. Bu anlamda bakıldığında, Türk Hukukunda adi şirketin tüzel kişiliği yoktur. Şahıs şirketlerindendir. Değişir sermayeli şirketler grubuna girer ve ayrıca şirket borçlarından dolayı ortaklar üçüncü kişilere karşı birinci dereceden (doğrudan doğruya) sınırsız ve müteselsilen sorumludurlar.

TBK'da, adi şirketle ilgili olarak kuruluş işlemleri aranmamaktadır. Adi şirket sözleşmesi de herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Ortaklar isterse, şirketin kuruluşu için aralarında şekil şartı kararlaştırabilirler (ARSLAN, a.g.e. sf.27-39).

20.02.2014 tarih ve 102.01/12-1394 sayılı yazıda; Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre haklara ve borçlara sahip olmak için kişiliğe sahip olmak gerekmektedir. Buna göre, haklara ve borçlara sahip olabilecek kişiler kanunda zikredilen gerçek ve tüzel kişilerdir. Gerçek kişiye ait ticari işletmelerinin tüzel kişiliği olmadığından ticari işletme adına taşınmaz edinmeleri mümkün olmadığı belirtilmiştir.

2. Ticaret Şirketleri

Ticaret şirketleri; kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketlerden ibarettir TTK'ya göre, kollektif ile komandit şirket şahıs; anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirket sermaye şirketi sayılır (TTK md. 124). Ticaret şirketleri tüzel kişiliği haizdir. Ticaret şirketleri, Türk Medenî Kanununun 48 . maddesi çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilirler. Bu husustaki kanuni istisnalar saklıdır (TTK md. 125). Gümrük ve Ticaret Bakanlığı bu Kanunun ticaret şirketlerine ilişkin hükümlerinin uygulamasıyla ilgili tebliğler yayımlamaya yetkilidir. Ticaret sicili müdürlükleri ve şirketler bu tebliğlere uyarlar. Ticaret şirketlerinin, bu Kanun kapsamındaki işlemleri, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı denetim elemanları tarafından denetlenir. Bu denetimin ilkeleri ve usulü ile denetime tabi işlemler Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle düzenlenir (TTK md. 210/1).

a. Kollektif Şirket

Kollektif şirket ticari bir işletmeyi bir ticaret unvanı altında işletmek amacıyla, gerçek kişiler arasında kurulan ve ortaklarından hiçbirinin sorumluluğu şirket alacaklılarına karşı sınırlanmamış olan şirkettir (TTK md. 211). Kollektif şirket sözleşmesi yazılı şekle tabidir; ayrıca, sözleşmedeki imzaların noterce onaylanması şarttır (TTK md. 212). Ortakların birbirleriyle olan ilişkilerinin düzenlenmesinde sözleşme serbestisi geçerlidir (TTK md. 217). Kollektif şirket ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Aksine sözleşme üçüncü kişilere karşı geçersizdir (TTK md. 232).

Şirketi temsile yetkili olan kimse, şirketin işletme konusuna giren her türlü işi ve hukuki işlemleri şirket adına yapmak ve şirketin unvanını kullanmak yetkisine sahiptir. Bu yetkiyi sınırlayan her şart, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Ancak, şirket sözleşmesinin tescil ve ilanı gerekli hükümlerine göre şirketin bağlanabilmesi için birlikte imza şart kılınmışsa, bu şart, üçüncü kişilere karşı da geçerlidir (TTK md. 233). Şirketin sona ermesi hâlinde ortaklar sona ermeyi tescil ve ilan ettirmekle yükümlüdür. İflas sebebiyle şirketin infisahı hâlinde bu yükümlülük iflas memuruna aittir (TTK md. 250).

Şirket sözleşmesinde şirketin ölen ortağın mirasçılarıyla devam edeceğine ilişkin düzenleme yoksa, mirasçılarla diğer ortakların oybirliği ile verecekleri karar üzerine şirket bunların arasında devam edebilir. Şirketin, ölen ortağın mirasçılarıyla diğer ortaklar arasında kollektif şirket olarak devam edeceği hakkında şirket sözleşmesinde hüküm varsa, mirasçılar kollektif sıfatıyla şirkete devam edip etmemekte serbesttirler (TTK md. 253).

Tasfiye hâline giren şirket, ortaklarla ilişkilerinde de, 293 . madde hükmü saklı kalmak kaydıyla, ehliyeti tasfiye sonuna kadar bu amaçla sınırlı olarak tüzel kişiliğini korur ve ticaret

unvanını buna “tasfiye hâlinde” ibaresini ekleyerek kullanmakta devam eder (TTK md. 269). Tasfiye hâlinde bulunan şirketi mahkemelerde ve dışarıda tasfiye memurları temsil eder (TTK md. 280). Tasfiye memurlarının atanmalarına, değiştirilmelerine, görevden alınmalarına ve yetkilerine ilişkin şirket sözleşmesinin hükümleri ile ortaklar veya mahkeme tarafından verilen tasfiyeye ilişkin kararların tescil ve ilanı şarttır (TTK md. 283). Tasfiye memurları, şirketin işletme konusu kapsamındaki işlemlere, ancak, ortakların oybirliğiyle; feshe mahkemece karar verilmiş olan durumlarda, ortaklar oybirliğini sağlayamazlarsa, mahkemenin onay kararıyla devam edebilirler (TTK md. 293).

b. Komandit Şirket

Ticari bir işletmeyi bir ticaret unvanı altında işletmek amacıyla kurulan, şirket alacaklılarına karşı ortaklardan bir veya birkaçının sorumluluğu sınırlandırılmamış ve diğer ortak veya ortakların sorumluluğu belirli bir sermaye ile sınırlandırılmış olan şirket komandit şirkettir. Sorumluluğu sınırlı olmayan ortaklara komandite, sorumluluğu sınırlı olanlara komanditer denir. Komandite ortakların gerçek kişi olmaları gerekir. Tüzel kişiler ancak komanditer ortak olabilirler (TTK md. 304).

Şirketin komandit olup olmadığı sözleşme hükümlerine göre belirlenir. Ortaklar tarafından şirkete verilen ad ve nitelik o şirketin türünün belirlenmesinde yalnız başına yeterli olmaz. Bir şirketin komandit olduğu açıkça saptanamıyorsa o şirket kolektif sayılır (TTK md. 306).

Komandit şirketler, kural olarak, komandite ortaklar tarafından temsil edilir. Kolektif şirketin temsil yetkisinin kapsamı ve sınırlandırılmasına ilişkin hükümleri komandit şirkete de uygulanır. Komanditer ortaklar, ortak sıfatıyla şirketi temsile yetkili olamazlar. Ancak, şirket sözleşmesinde aksine hüküm bulunmamak şartıyla, komanditer ortak ticari mümessil, ticari vekil veya seyyar tacir memuru olarak atanabilir (TTK md. 318).

Ticari mümessil, ticari vekil veya seyyar tacir memuru olarak hareket ettiğini açıkça bildirmeksizin, şirket adına işlemlerde bulunan komanditer ortak, bu işlemler nedeniyle iyiniyetli üçüncü kişilere karşı komandite ortak gibi sorumlu olur. Şirket, ticaret siciline tescil edilmeden önce işlemler yapılmışsa, komanditer, bu tür şirket borçları için, üçüncü kişilere karşı, sorumluluğunun sınırlı olduğunun onlar tarafından bilindiğini ispat etmediği takdirde, komandite ortak gibi sorumlu tutulur (TTK md. 321). Kolektif şirketlerin sona ermesine, tasfiyesine ve ortakların şirketten çıkma ve çıkarılmasına ilişkin 243 ilâ 303 üncü madde hükümleri komandit şirketlerde de uygulanır. Ancak, şirket sözleşmesinde aksine bir hüküm bulunmadıkça komanditerin ölümü veya kısıtlanması şirketin sona ermesi sonucunu doğurmaz (TTK md. 328).

c. Anonim Şirket

Anonim şirket, sermayesi belirli ve paylara bölünmüş olan, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumlu bulunan şirkettir. Pay sahipleri, sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile ve şirkete karşı sorumludur (TTK md. 329). Özel kanunlara tabi anonim şirketlere, özel hükümler dışında bu kısım hükümleri uygulanır (TTK md. 330). Anonim şirketler, kanunen yasaklanmamış her türlü ekonomik amaç ve konular için kurulabilir (TTK md. 331). Şirket, kurucuların, kanuna uygun olarak düzenlenmiş bulunan, sermayenin tamamını ödemeyi, şartsız taahhüt ettikleri, imzalarının noterce onaylandığı esas sözleşmede, anonim şirket kurma iradelerini açıklamalarıyla kurulur (TTK md. 335).

Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca yayımlanacak tebliğle, faaliyet alanları belirlenip, ilan edilecek anonim şirketler Gümrük ve Ticaret Bakanlığının izni ile kurulur. Bu şirketlerin esas sözleşme değişiklikleri de aynı Bakanlığın iznine bağlıdır. Bakanlık incelemesi sadece kanunun emredici hükümlerine aykırılık bulunup bulunmadığı yönünden yapılabilir. Bunun dışında hukuki konumu, niteliği ve işletme konusu ne olursa olsun anonim şirketin kuruluşu ve esas sözleşme değişiklikleri herhangi bir makamın iznine bağlanamaz (TTK md. 333).

Esas sözleşmenin yazılı şekilde yapılması ve bütün kurucuların imzalarının noterce onaylanması şarttır. Esas sözleşmeye eklenecek hususlardan biri; paradan başka sermaye olarak konan haklar ve ayınlar; bunların değerleri; bunlara karşılık verilecek payların miktarı, bir işletme ve ayın devir alınması söz konusu olduğu takdirde, bunların bedeli ve şirketin kurulması için kurucular tarafından şirket hesabına satın alınan malların ve hakların bedelleriyle, şirketin kurulmasında hizmetleri görülenlere verilmesi gereken ücret, ödenek veya ödülün tutarıdır (TTK md. 339).

Şirket ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Tescilden önce şirket adına işlem yapanlar ve taahhütlere girişenler, bu işlem ve taahhütlerden şahsen ve müteselsilen sorumludurlar (TTK md. 355).

Şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde bir işletme veya ayının, sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında devralınmasına veya kiralanmasına ilişkin sözleşmeler, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmedikçe geçerli olmaz. Bu sözleşmelerin onaylanmasından ve tescilinden önce, bunların ifası amacıyla yapılmış olan ödemeler dâhil, her türlü tasarruf geçersizdir. Şirketin işletme konusunu oluşturan veya cebri icra yoluyla iktisap edilen ayın ve işletmeler hakkında bu madde hükmü uygulanmaz (TTK md. 356).

Anonim şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Kanundaki istisnai hükümler saklıdır (TTK md. 365). Yönetim kurulu esas sözleşmeye konulacak bir hükümle, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim

kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkili kılınabilir (TTK md. 367).

Anonim şirket esas sözleşmesinin değiştirilmesine ilişkin genel kurul kararı, yönetim kurulu tarafından, şirket merkezinin ve şubelerinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil edilir; ayrıca ilana bağlı hususlar ilan ettirilir; tescil ve ilan edilen karar şirketin internet sitesine konulur. Değiştirme kararı üçüncü kişilere karşı tescilden önce hüküm ifade etmez (TTK md. 455).

Anonim şirket; a) Sürenin sona ermesine rağmen işlere fiilen devam etmek suretiyle belirsiz süreli hâle gelmemişse, esas sözleşmede öngörülen sürenin sona ermesiyle, b) İşletme konusunun gerçekleşmesiyle veya gerçekleşmesinin imkânsız hâle gelmesiyle, c) Esas sözleşmede öngörülmüş herhangi bir sona erme sebebinin gerçekleşmesiyle, d) 421 . maddenin üçüncü ve dördüncü fıkralarına uygun olarak alınan genel kurul kararıyla, e) İflasına karar verilmesiyle, f) Kanunlarda öngörülen diğer hâllerde sona erer (TTK md. 529). Şirketin sona ermesi, iflastan ve mahkeme kararından başka bir sebepten ileri gelmişse, yönetim kurulunca ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir (TTK md. 532).

Sona eren şirket tasfiye hâline girer; Kanundaki istisnalar saklıdır. Tasfiye hâlindeki şirket, pay sahipleriyle olan ilişkileri de dâhil, tasfiye sonuna kadar tüzel kişiliğini korur ve ticaret unvanını “tasfiye hâlinde” ibaresi eklenmiş olarak kullanır. Bu hâlde organlarının yetkileri tasfiye amacıyla sınırlıdır (TTK md. 533). Tasfiye memurlarına Kanunla tanınmış yetkiler devredilemez; ancak, belirli uygulama işlemlerinin yapılabilmesi için, tasfiye memurlarından biri diğerine veya üçüncü bir kişiye temsil yetkisi verebilir (TTK md. 539). Tasfiyenin sona ermesi üzerine şirkete ait ticaret unvanının sicilden silinmesi tasfiye memurları tarafından sicil müdürlüğünden istenir. İstem üzerine silinme tescil ve ilan edilir (TTK md. 455).

d. Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit Şirket

Sermayesi paylara bölünmüş komandit şirket, sermayesi paylara bölünen ve ortaklarından bir veya birkaçı şirket alacaklılarına karşı bir kolektif şirket ortağı, diğerleri bir anonim şirket pay sahibi gibi sorumlu olan şirkettir. Sermaye, paylara bölünmeksizin sermayesi sadece birden çok komanditerin sermayeye katılma oranlarını göstermek amacıyla kısımlara ayrılmış bulunuyorsa komandit şirket hükümleri uygulanır (TTK md. 564). Komanditelerin birbirleriyle, komanditerlerin tümüyle ve üçüncü kişilerle hukuki ilişkileri, özellikle şirketin yönetimine ve temsiline ilişkin görev ve yetkileri, şirketten ayrılımları, komandit şirketlerdeki hükümlere tabidir. Birinci fıkrafta gösterilen hususların dışında, Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça anonim şirket hükümleri uygulanır (TTK md. 565). Esas sözleşme yazılı şekilde düzenlenir, kurucularla komandite ortakların tümü tarafından imzalanır; imzaların noterce onaylanması gerekir (TTK md. 566).

e. Limited Şirket

Limited şirket, bir veya daha çok gerçek veya tüzel kişi tarafından bir ticaret unvanı altında kurulur; esas sermayesi belirli olup, bu sermaye esas sermaye paylarının toplamından oluşur. Ortaklar, şirket borçlarından sorumlu olmayıp, sadece taahhüt ettikleri esas sermaye paylarını ödemekle ve şirket sözleşmesinde öngörülen ek ödeme ve yan edim yükümlülüklerini yerine getirmekle yükümlüdürler. Limited şirket, kanunen yasak olmayan her türlü ekonomik amaç ve konu için kurulabilir (TTK md. 573). Ortakların sayısı elliyi aşamaz (TTK md. 574).

Şirket sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması ve kurucuların imzalarının noterce onaylanması şarttır (TTK md. 575). Aynı sermaye, ayınların veya işletmelerin devralınması ve özel menfaatler hakkında anonim şirketlere ilişkin hükümler uygulanır (TTK md. 575). Şirket sözleşmesinin tamamı, kurucuların imzalarının noterce onaylanmasını izleyen otuz gün içinde, şirketin merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan olunur (TTK md. 587). Şirket, ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır (TTK md. 588).

Şirketin yönetimi ve temsili şirket sözleşmesi ile düzenlenir. Şirketin sözleşmesi ile yönetimi ve temsili, müdür sıfatını taşıyan bir veya birden fazla ortağa veya tüm ortaklara ya da üçüncü kişilere verilebilir. En azından bir ortağın, şirketi yönetim hakkının ve temsil yetkisinin bulunması gerekir. Şirketin müdürlerinden biri bir tüzel kişi olduğu takdirde, bu kişi bu görevi tüzel kişi adına yerine getirecek bir gerçek kişiyi belirler. Müdürler, kanunla veya şirket sözleşmesi ile genel kurula bırakılmamış bulunan yönetime ilişkin tüm konularda karar almaya ve bu kararları yürütmeye yetkilidirler (TTK md. 623). Müdürlerin temsil yetkilerinin kapsamına, yetkinin sınırlandırılmasına, imzaya yetkili olanların belirlenmesine, imza şekli ile bunların tescil ve ilanına bu Kanunun anonim şirketlere ilişkin ilgili hükümleri kıyas yolu ile uygulanır (TTK md. 629). Genel kurul, müdürü veya müdürleri görevden alabilir, yönetim hakkını ve temsil yetkisini sınırlayabilir (TTK md. 630). Şirket sözleşmesinde başka şekilde düzenlenmediği takdirde, ticari mümessiller ve ticari vekiller ancak genel kurul kararı ile atanabilirler; yetkileri genel kurul tarafından sınırlandırılabilir (TTK md. 631). Şirketin yönetimi ve temsili ile yetkilendirilen kişinin, şirkete ilişkin görevlerini yerine getirmesi sırasında işlediği haksız fiilden şirket sorumludur (TTK md. 632).

Sona erme, iflastan ve mahkeme kararından başka bir sebepten ileri gelmişse müdür, birden fazla müdürün bulunması hâlinde en az iki müdür, bunu ticaret siciline tescil ve ilan ettirir (TTK md. 637).

3. Temsil Yetkisi ve Kapsamı

Esas sözleşmede aksi öngörülmemiş veya yönetim kurulu tek kişiden oluşmuyorsa temsil

yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır (TTK md. 370). Temsile yetkili olanlar şirketin amacına ve işletme konusuna giren **her tür işleri ve hukuki işlemleri**, şirket adına yapabilir ve bunun için şirket unvanını kullanabilirler. Kanuna ve esas sözleşmeye aykırı işlemler dolayısıyla şirketin rücu hakkı saklıdır.

Temsile yetkili olanların, üçüncü kişilerle, işletme konusu dışında yaptığı işlemler de şirketi bağlar; meğerki, üçüncü kişinin, işlemin işletme konusu dışında bulunduğunu bildiği veya durumun gereğinden, bilebilecek durumda bulunduğu ispat edilsin. Şirket esas sözleşmesinin ilan edilmiş olması, bu hususun ispatı açısından, tek başına yeterli delil değildir. Temsil yetkisinin sınırlandırılması, iyiniyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez; ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgülendiğine veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Temsile yetkili kişiler tarafından yapılan işlemin esas sözleşmeye veya genel kurul kararına aykırı olması, iyiniyet sahibi üçüncü kişilerin o işlemde dolayı şirkete başvurmalarına engel değildir. Temsile veya yönetime yetkili olanların, görevlerini yaptıkları sırada işledikleri haksız fiillerden şirket sorumludur. Şirketin rücu hakkı saklıdır (TTK md. 371).

Şirket adına imza yetkisini haiz kişiler şirketin unvanı altında imza atarlar. 40 . maddenin ikinci fıkrası hükmü saklıdır. Şirket tarafından düzenlenecek belgelerde şirketin merkezi, sicile kayıtlı olduğu yer ve sicil numarası gösterilir (TTK md. 372).

Yönetim kurulu, temsile yetkili kişileri ve bunların temsil şekillerini gösterir kararının noterce onaylanmış suretini, tescil ve ilan edilmek üzere ticaret siciline verir. Temsil yetkisinin ticaret sicilinde tescilinden sonra, ilgili kişilerin seçimine veya atanmalarına ilişkin herhangi bir hukuki sakatlık, şirket tarafından üçüncü kişilere, ancak sakatlığın bunlar tarafından bildirilmesinin ispat edilmesi şartıyla ileri sürülebilir (TTK md. 373).

4. Taşınmaz Malın Şirkete Ayni Sermaye Olarak Konması

Ticaret Şirketlerinde, her ortak, usulüne göre düzenlenmiş ve imza edilmiş şirket sözleşmesiyle koymayı taahhüt ettiği sermayeden dolayı şirkete karşı borçludur. Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede bilirkişi tarafından belirlenen değerleriyle yer alan taşınmazlar tapuya şerh verildiği takdirde ayni sermaye kabul olunur. Özel sicile yapılan kayıt iyiniyeti kaldırır. Sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya taşınmaz üzerinde var olan veya kurulacak olan ayni bir hakkın konulması borcunu içeren şirket sözleşmesi hükümleri, resmî şekil aranmaksızın geçerlidir. Taşınmaz mülkiyetinin veya diğer ayni bir hakkın sermaye olarak konulması hâlinde, şirketin bunlar üzerinde tasarruf edebilmesi için tapu siciline tescil

gereklidir. Mülkiyet ve diğer aynı hakların tapu siciline tescili istemi ile diğer sicillere yapılacak tescillerle ilgili bildirimler, ticaret sicili müdürü tarafından, ilgili sicile **resen** ve hemen yapılır. Şirketin tek taraflı istemde bulunabilme hakkı saklıdır. Ortaklarca, sermaye olarak konulması taahhüt edilen hakların korunması için, kurucular tarafından ortaklar aleyhine ihtiyati tedbir istenebilir. Tedbir üzerine açılacak davalar için, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununda öngörülen süre ancak şirketin tescil ve ilanı tarihinden itibaren işlemeye başlar (TTK md. 128).

31.10.2012 tarih ve 28453 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ ve 27/1/2013 tarih ve 28541 Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ticaret Sicili Yönetmeliği gereği ticaret şirketlerine ayni sermaye konulmasıyla ilgili belirlenen usul ve esaslara ilişkin ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün B.21.0.İTG.0.03. 00.00.431.04.1238416.9111/7942 sayılı yazısı, ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın konuya ilişkin görüşü alınmış olup, uygulamanın aşağıda belirtilen şekilde yönlendirilmesi gerekmektedir.

1. Ticaret şirketlerinin kuruluşu sırasında aynı sermaye olarak konulması öngörülen mal ve hakların mahkemece atanan bilirkişi tarafından tespit edilen değerine ilişkin rapor ile birlikte malikin/hak sahibinin talebi üzerine beyanlar sütununa “şirketi adına ayni sermaye konulması taahhüdü vardır. Tarih/Yev.” şeklinde belirtme yapılarak, talep edilmesi halinde takyidatlı tapu kayıt örneğinin suret harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilerek ilgililere verilmesi gerekmektedir.
2. Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ 4. maddesinin beşinci fıkrası uyarınca; TTK’nın 128. maddesine göre bir ticaret şirketine ayni sermaye olarak konulan ve tapu, gemi ve fikri mülkiyet ile benzeri sicillerde kayıtlı bulunan mal ve hakların şirket adına tescilinin gecikmeksizin yapılması amacıyla, tescili yapan ticaret sicil müdürlüğü tarafından şirketin tescili ile eş zamanlı olarak tapu müdürlüğüne, Tebliğin 5. maddesinde düzenlenen hususların bildirilmesi gerekir. Tapu müdürlüğüne söz konusu bildirimin alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa “Şirketi adına aynî sermaye olarak kabul edilmiştir. Tarih/yev. ” şeklinde belirtme yapılması gerekmekte olup, tapu kaydında mevcut olması halinde birinci fıkarda yer alan aynî sermaye taahhüdüne ilişkin beyanın da aynı yevmiye ile terkin edilmesi gerekmektedir. İdaremizce taşınmazların aynî sermaye olarak konulmasının re’sen tescili mümkün olmadığı için, ilgililerin başvurusu üzerine şirketin harç bağışıklığı yoksa gerekli harç ve döner sermaye ücreti alındıktan sonra taşınmaz ve hakların yeni sahipleri adına tescili yapılabilir.
3. Kurulu ticaret şirketlerine **aynî sermaye konulması (sermaye artırımı)** halinde; aynı sermaye olarak konulması öngörülen mal ve hakların **mahkemece atanan bilirkişi tarafından** tespit edilen değerine ilişkin rapor ile birlikte malikin/hak sahibinin talebi

üzerine beyanlar sütununa “.....şirketi adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. Tarih/Yev.” şeklinde belirtme yapılması ve talep edilmesi halinde takyidatlı tapu kayıt örneğinin suret harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilerek ilgililere verilmesi gerekmektedir. Aynı sermaye olarak kabul edilen mal veya hakların ilgi (e) Yönetmelik hükümleri ve ilgi (c) Tebliğin 4. maddesi uyarınca, ilgili ticaret sicil müdürlüğünce eş zamanlı olarak tescilin sağlanması için tapu müdürlüğüne bildirim yapılması gerekir. Anılan tebliğin 5. maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (e) bendinde belirtilen belgelerle birlikte aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan şirket sözleşmesi ve değerlendirme raporunun (mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların **mahkemeye atanan bilirkişi tarafından** tespit edilmiş değeri) örneklerinin söz konusu bildirimde eklenmesi gerekmektedir. Aynı Tebliğin 6. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan düzenleme uyarınca da tapu müdürlüğünce bildirimin alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa “..... Şirketi adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir. Tarih/yev.” şeklinde belirtme yapılarak aynı sermaye taahhüdüne ilişkin beyanın da aynı yevmiye ile terkin edilmesi gerekmektedir. İdaremizce taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının re’sen tescili mümkün olmadığı için, ilgililerin başvurusu üzerine şirketin harç bağışıklığı yoksa gerekli harç ve döner sermaye ücreti alındıktan sonra mal ve hakların yeni sahipleri adına tescili yapılabilir.

4. Şirketlerin birleşme, bölünme ve tür değişikliğine konu olması halinde Ticaret Sicili Yönetmeliği hükümleri ve Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğin 4. maddesi uyarınca, ilgili ticaret sicil müdürlüğünce eş zamanlı olarak tescilin sağlanması için tapu müdürlüğüne bildirim yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Anılan tebliğin 5. maddesinin birinci fıkrasının (b), (ç), (f) ve (g) bentlerinde belirtilen belgelerle birlikte aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan şirket sözleşmesi ve değerlendirme raporunun (mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir, denetime tabi şirketlerde ise denetçi tarafından tespit edilmiş değeri) örneklerinin bildirimde eklenmesi gerektiği belirtilmiştir. Aynı Tebliğin 6. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan düzenleme uyarınca da tapu müdürlüğünce bildirimin alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa “Şirketi adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir, Tarih/yev.” şeklinde belirtme yapılması gerekmekte olup, idaremizce taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının re’sen tescili mümkün olmadığı için, ilgililerin başvurusu üzerine şirketin harç bağışıklığı yoksa gerekli harç ve döner sermaye ücreti alındıktan sonra mal ve hakların yeni sahipleri adına tescili yapılabilir.
5. Harçlar Kanununun “Genel Muafıklar ve İstisnalar” başlıklı 123. maddesindeki; “Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir,

bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır." hükmü uyarınca anonim, eshamlı (sermayesi paylara bölünmüş) komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i (tür) değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler Harçlar Kanunundaki harçlardan (yargı harçları hariç) müstesna tutulmuştur. Buna göre; anonim, eshamlı komandit (sermayesi paylara bölünmüş) ve limited şirketlerin Harçlar Kanununda belirtilen yukarıdaki işlemleri nedeniyle harç alınmaması gerekmektedir. Diğer şirketler (Kollektif, adi komandit, kooperatif vb.) açısından söz konusu işlemler için harç tahakkuk ve tahsil edilecek olup, ayrıca tüm şirketler bakımından söz konusu işlemlerde döner sermaye ücreti tahsil edilmelidir.

6. Anılan Tebliğ gereği, aynî sermaye olarak taahhüt/kabul edildiğine ilişkin beyanlar sütununda belirtme bulunan taşınmaz ve haklar, tapu müdürlüğünde şirket adına tescil ettirilinceye kadar taşınmaz ve hakların başkasına devredilmesi veya üzerinde aynı bir sınırlama getirilmesi halinde durumun derhal ilgili ticaret sicil müdürlüğüne (mahkemece atanan bilirkişi raporunda gösterilen şirket merkezinin bulunduğu ya da şirketin tescil edildiği) bildirilmesi gerekmektedir.
7. 6103 sayılı TTK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun "Sermaye koyma" başlıklı 16. maddesi "TTK'nın yürürlüğe girdiği tarihten önce bazı taşınmazlar bir şirkete sermaye olarak konulmuş, ancak bunların tapu siciline tescillerinin şirket adına yapılmamış olması hâlinde, şirket alacaklıları, ortakları veya pay sahipleri tescil isteminde bulunabilecekleri gibi, tescilin, ticaret sicili müdürlerince yaptırılması talimatını Gümrük ve Ticaret Bakanlığı da verebilir. Tescil harcı ile diğer harç ve masraflar, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde şirketten alınır." şeklinde düzenlenmiş olup, TTK'nın yürürlük tarihinden (01/07/2012'den) Önce herhangi bir şirkete aynî sermaye olarak konulmuş olup da tapu siciline tescillerinin yapılmamış olması halinde, şirket alacaklıları, ortakları veya pay sahipleri söz konusu taşınmazların şirket adına tescili için istemde bulunabileceklerdir. Aynı şekilde, söz konusu taşınmazların tescillerinin ilgili şirket adına yapılması için Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın vereceği talimat ile ticaret sicil müdürlükleri de talepte bulunabileceklerdir.⁽⁵⁷⁶⁾

5. Şirketlerin Birleşme, Bölünme ve Tür Değiştirmesi

Şirketler, birleşmeyle, devralan şirket devrolunan şirketin malvarlığını bir bütün hâlinde devralır. Birleşmeyle devrolunan şirket sona erer ve ticaret sicilinden silinir (TTK md. 136/4).

(576) TKGM, 06.02.2013 tarih ve 2013/7 sayılı Genelge

Birleşme sözleşmesi yazılı şekilde yapılır. Sözleşme, birleşmeye katılan şirketlerin, yönetim organlarınınca imzalanır ve genel kurulları tarafından onaylanır (TTK md. 145). Birleşmeye katılan şirketler tarafından birleşme kararı alınır alınmaz, yönetim organları, birleşmenin tescili için ticaret siciline başvurur. Devralan şirket, birleşmenin gereği olarak sermayesini artırmışsa, ek olarak esas sözleşme değişiklikleri de ticaret siciline sunulur. Devrolunan şirket, birleşmenin ticaret siciline tescili ile infisah eder (TTK md. 152). Birleşme, birleşmenin ticaret siciline tescili ile geçerlilik kazanır. Tescil anında, devrolunan şirketin bütün aktif ve pasifi kendiliğinden devralan şirkete geçer (TTK md. 153). Birleşme kararı, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan olunur (TTK md. 154).

Bir şirket tam veya kısmi bölünebilir. Tam bölünmede, şirketin tüm malvarlığı bölümlere ayrılır ve diğer şirketlere devrolunur. Bölünen şirketin ortakları, devralan şirketlerin paylarını ve haklarını iktisap ederler. Tam bölünüp devrolunan şirket sona erer ve unvanı ticaret sicilinden silinir. Kısmi bölünmede, bir şirketin malvarlığının bir veya birden fazla bölümü diğer şirketlere devrolunur. Bölünen şirketin ortakları, devralan şirketlerin paylarını ve haklarını iktisap ederler veya bölünen şirket, devredilen malvarlığı bölümlerinin karşılığında devralan şirketlerdeki payları ve hakları elde ederek yavru şirketini oluşturur (TTK md. 159). Bölünme onaylanınca, yönetim organı bölünmenin tescilini ister. Kısmi bölünme sebebiyle devreden şirketin sermayesinin azaltılması gerekiyorsa buna ilişkin esas sözleşme değişikliği de tescil ettirilir. Tam bölünme hâlinde devreden şirket ticaret siciline tescil ile birlikte infisah eder. Bölünme ticaret siciline tescille geçerlilik kazanır. Tescil ile tescil anında envanterde yer alan bütün aktifler ve pasifler devralan şirketlere geçer (TTK md. 179). Bir şirket hukuki şeklini değiştirebilir. Yeni türe dönüştürülen şirket eskisinin devamıdır (TTK md. 180).

6. Tapu Harcı Yönünden

Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler ile bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemler (yargı harçları hariç) Harçlar Kanununda yazılı harçlardan müstesnadır.⁽⁵⁷⁷⁾ Ancak, Maliye Bakanlığı'nın Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 06.12.2012 tarihli B.07.1.GİB.0.06.63-140.04.01[142]-124745 sayılı yazısında "taşınmazların üzerine konulan ipoteğin terkin edilmesi işleminin kredinin ödenmesi olarak kabul edilemeyeceği, ipoteğin terkininin kredinin geri ödenmesinden sonra gerçekleştirilen ayrı bir işlem olduğu belirtilerek, ipotek terkin işleminde tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği bildirildiğinden; kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemlerden ipotek işlemlerinde tapu harcı ve damga vergisi alınmaması; ancak ipotek terkinlerinde tapu harcı alınması gerekmektedir."⁽⁵⁷⁸⁾

(577) 492 sayılı Harçlar Kanununun 123. maddesi.

(578) TKGM, 21.01.2013 tarihli 23294678-010-07 sayılı Genel Duyuru

CC. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

28.07.1981 tarihli 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30/12/2012 tarih ve 28513 S.R.G. de yayımlanan 06/12/2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 139. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Kanuna göre, kolektif yatırım kuruluşları, yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarını ifade etmektedir.⁽⁵⁷⁹⁾

Yatırım hizmetlerinin ve faaliyetlerinin düzenli uğraşı, ticari veya mesleki faaliyet olarak icra edilebilmesi için Kuruldan izin alınması zorunludur. Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ancak yatırım kuruluşları tarafından yerine getirilebilir. Yatırım ortaklıkları ile portföy yönetim şirketlerine ve borsalara ilişkin hükümler saklıdır. Kurul, her bir yatırım hizmet ve faaliyetinin, sermaye piyasası aracı veya yatırım hizmet ve faaliyeti bazında ayrı kuruluşlar tarafından yapılmasına ilişkin düzenlemeler yapmaya yetkilidir.⁽⁵⁸⁰⁾

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, taşınmazlara, taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarına, taşınmaz projelerine, taşınmaza dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.⁽⁵⁸¹⁾

Gayrimenkul yatırım ortaklığının yatırım faaliyetleri şunlardır: a) Taşınmaz sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilirler ve satabilirler, b) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer taşınmazları satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan taşınmazların kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler, c) Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler, d) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen taşınmazları mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilirler, e) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış taşınmaza dayalı projelere, projenin her aşamasında taşınmaz geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler, f) Taşınmazlar üzerinde

(579) 06. 12.2012 tarihli 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3. maddesi

(580) 06. 12.2012 tarihli 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 'Faaliyet İzni Alma Zorunluluğu' başlıklı 39. maddesi.

(581) 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 4. maddesi.

irtifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler, g) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap- İşlet- Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (f) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler, h) Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla , ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan taşınmaza dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler, ı) Bu maddenin (f) bendindeki şartları taşıyan taşınmaza dayalı projelere , müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler, i) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki taşınmazları alıp satabilirler, taşınmaza dayalı olmak kaydıyla yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilirler, j) Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan taşınmaz kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler.⁽⁵⁸²⁾

Tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan para ya da diğer varlıklarla, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre Kurulca belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföy veya portföyleri işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri tarafından fon iç tüzüğü ile kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığına yatırım fonu adı verilir. Yatırım fonlarının kuruluş izni alabilmesi için, kurucunun portföy saklama hizmetini yürütmek üzere Kurulca yetkilendirilmiş bir kuruluş ile anlaşmış olması ve fon iç tüzüğünün Kurulca onaylanması gereklidir. Fon, tapuya tescil işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Yatırım fonu portföyünde bulunan taşınmazlar, taşınmaza dayalı haklar ve taşınmaza dayalı senetler tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler, portföy yönetim şirketi ile portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş yetkililerinin müşterek imzalarıyla gerçekleştirilir.⁽⁵⁸³⁾

Yatırım hizmetleri ve faaliyetlerinde bulunmak üzere Kurulca izin verilenlere, icra edecekleri yatırım hizmetleri ve faaliyetlerini gösteren yetki belgesi verilir. Bir yetki belgesi ile bir veya birden fazla yatırım hizmeti ve faaliyetinde bulunma izni verilebilir.⁽⁵⁸⁴⁾

Tapu ve kadastro işlemlerinde; ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve Tapu Sicil Tüzüğü gereğince kimlik belgelerinin ibrazı gerekmektedir.⁽⁵⁸⁵⁾

(582) 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 'Yatırım faaliyetleri' 25. maddesi.

(583) 06. 12.2012 tarihli 6362 sayılı Sermaye piyasası Kanununun 'yatırım fonları' başlıklı 52. maddesi.

(584) 06. 12.2012 tarihli 6362 sayılı Sermaye piyasası Kanununun 'yetki belgesi' başlıklı 40. maddesi.

(585) TKGM, 2010/6 sayılı 'Yetki Belgesi' konulu Genelge

DD. Organize Sanayi Bölgeleri

Organize Sanayi Bölgeleri (OSB): Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleridir (Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu md. 3).

OSB, müteşebbis heyetin başvurusu üzerine Bakanlıkça verilen kamu yararı kararı ve sınırları belirlenmiş yetki çerçevesinde kamulaştırma işlemleri yapabilen veya yaptırabilen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir. Arazinin mülkiyetinin edinilmesinde yapılan masraflar ile arazi bedeli ödeme yükümlülüğü OSB tüzel kişiliğine aittir (OSBK md. 5).

OSB, Yer Seçimi Yönetmeliğine göre uygun görülen yerlerde Bakanlığın onayı ile kurulur. Yer seçiminin Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerden yapılması halinde, bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 29.1.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 2. maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilebilir, diğer illerde ise Harçlar Kanununun 63 . maddesinde yer alan harca esas değerleri, üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere pazarlık usulüyle OSB'lere satılabilir. Bu konudaki esas ve usuller Bakanlık ve Maliye Bakanlığınca ortaklaşa belirlenir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan stok araziler ise usulüne göre OSB tüzel kişiliğine tapuda devredilirken Arsa Ofisi Kanununun 11 . maddesinde belirtilen şerh tapuya işlenmez. Seçilen bölgede özel mülkiyette olan araziler bulunması halinde bu araziler rızaen satın alma veya kamulaştırma yoluyla iktisap edilir. Bu nitelikte taşınmazlar hakkında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uygulanır (OSBK md. 4).

OSB'ler; yönetim kurulu başkanı veya başkanvekili tarafından temsil edilir. OSB'yi ilzam edici yazılar yönetim kurulu başkanı veya vekili ile birlikte bir diğer yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş OSB bölge müdürü tarafından imzalanır ve böylece çift imzalı olarak tekemmül eder (OSBK md. 11). Arsa satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içerisinde yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirilir ve Bakanlığa bilgi verilir (OSBK md. 15).

Katılımcılara arsa tahsisi, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştigal konularını kuruluş protokolünde

belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülâtif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir (OSBK md. 18).

OSB alanından katılımcıların ortak yararlanmasına tahsis edilenlerin giderleri, OSB bütçesinden karşılanır. OSB alanının katılımcılara devir ve temlik edilmemiş kısımları ile OSB imar planı hudutları içindeki yollar ve rekreasyon alanları, OSB tasarrufundadır. Bu husus şuyulandırma aşamasında tapuya işlenir. OSB'nin, altyapı ya da genel hizmet tesislerinin geçtiği veya geçeceği sanayi parsellerinde ayrıca irtifak ve/veya intifa hakkı tesis edilmez (OSBK md. 19).

OSB tüzel kişiliği, bu Kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır (OSBK md. 21).

"Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek ve Tüzel Kişilere Tamamen veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik"ın yürürlüğe konulması; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 29/7/2011 tarihli ve 428 sayılı yazısı üzerine, 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Kanunun geçici 9 . maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 8/8/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Kuruluş kanunu bulunmayan tüm özel hukuk tüzel kişilerinden TK'nın 2.maddesi gereğince ticaret sicil memurluğundan alınacak yetki belgesinin aranılması; özel hukuk tüzel kişilerinin tapu ve kadastro işlemlerinde; ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve Tapu Sicil Tüzüğü gereğince kimlik belgelerinin ibrazı gerekmektedir.⁽⁵⁸⁶⁾

Organize sanayi bölgesi kurulacak alandaki Hazineye ait taşınmazlar, Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere Veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi Veya Arsaların Gerçek Veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmeliğin 1 . maddesi kapsamındaki illerde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4 . maddesine göre organize sanayi bölgelerine bedelsiz devredilebilir. Taşınmazların devre konu edilebilmesi için, organize sanayi bölgesince aşağıda belirtilen ' bilgi ve belgelerle birlikte ilgili defterdarlığa veya malmüdürlüğüne başvuruda bulunulması gerekir.

- a) Organize sanayi bölgesi kuruluş protokolünün Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylı örneği,
- b) Organize sanayi bölgesi yer seçim komisyonunca düzenlenmiş yer seçim raporu ile bu

(586) TKGM, 05.04.2010 tarih ve 2010/6 sayılı Genelge

raporun Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onandığına ilişkin yazı örneği,

c) Varsa devre konu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin plan örneği,

d) Organize sanayi bölgesinin söz konusu taşınmazlara ilişkin bedelsiz devir kararı ve talep yazısı.

Bedelsiz devredilecek taşınmazların imar planlarının, parselasyon planlarının ve alt yapı uygulama projelerinin yapılmasında Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca belirlenecek esas, usul ve sürelerle uyulması zorunludur.⁽⁵⁸⁷⁾

Bedelsiz devredilen taşınmaza ait tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında konulacak şerh;

“Bu taşınmaz, 29 Ocak 2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 5 . maddesine göre, ...ce/ca (taşınmazı devreden idarenin adı yazılacaktır) bedelsiz olarak devredilmiştir. Taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müstemilatın harca esas bedeli tahsil edilmiştir. (Bina ve müstemilatı varsa bu cümle eklenecektir.) Taşınmazı devir alan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılmış Yönetmelik ile Taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, iflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara da konu edilemez. Bu zorunluluklara uyulmadığının tespit edilmesinden sonra ilgili idarece talep edilmesi halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz, üzerindeki muhdesatı ile birlikte yeniden devreden idare adına tescil edilir. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müstemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, bina ve müstemilatın devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.”⁽⁵⁸⁸⁾ Buna rağmen bu yönetmeliğin dayanağı olan kanunun 5. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

İlgili idarelerce, devrin uygun görülmesi üzerine tapu müdürlüklerinden yukarıda anılan şerhin konulması suretiyle, taşınmazın mülkiyetinin yatırımcı adına devri talep edilir ve tapu müdürlüğünce resmi senet düzenlenmeksizin edinme sebebine “tahsis” yazılıp, tashihen tescil işlemi yapılarak gerekli şerh verilir.⁽⁵⁸⁹⁾

Devredilen taşınmaz, yatırımın faaliyete geçmesinden önce ve 5084 sayılı Kanunun 5 . maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen 5 yıllık süre içerisinde ayni veya şahsi kredi karşılığında teminat olarak gösterilemez. Yatırımcı, yatırımın faaliyete geçmesinden önce taşınmazı başkasına devredemez.⁽⁵⁹⁰⁾ Yatırımın faaliyete geçmesinden sonra, ilgili idarenin izni ile taşınmaz yatırımcı tarafından başkasına devredilebilir. Ancak, arazi veya arsanın mülkiyetini devralanlar, 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhütnamedeki tüm şartlara uyacakları

(587) Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere Veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi Veya Arsaların Gerçek Veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmeliğin ‘Organize Sanayi Bölgelerine Taşınmaz Devri’ başlıklı 4. maddesi

(588) a.g.y. md. Ek.7

(589) a.g.y. md. 15

(590) a.g.y. md. 17

hususunda noter tasdikli yeni bir taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadırlar.⁽⁵⁹¹⁾

Yapılan yatırım, devir tarihinden itibaren tapu kaydındaki şerh kaldırılıncaya kadar her yıl yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları, tercih edilme şartları, 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhüname hükümlerine uyulup uyulmadığı gibi hususlar yönünden yatırımcı tarafından istenirse, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Kanun hükümlerine göre yeminli mali müşavirliklere denetlenir ve denetim sonucu bir rapora bağlanır veya aynı hususlar ilgili idarelerin denetim elemanlarınca denetlenir. İlgili idareler gerekli gördüğü takdirde her zaman denetim yaptırabilir. Ayrıca, yatırımın aşamalarının izlenmesi amacıyla, 6 aylık dönemler itibarıyla yatırımcı tarafından hazırlanan yatırım takip formu eksiksiz olarak doldurularak idareye verilir.

Yatırımcı; 5084 sayılı Kanun, bu Yönetmelik ve taahhünamedeki şartlara uygun olarak yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl sonra tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını devir yapan idareden isteyebilir. Denetim sonucunda, şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde ilgili idarelerin izni ve istemi üzerine tapu kayıtlarındaki şerh kaldırılır. Ancak, devredilen veya kullanma izni verilen taşınmazın devir tarihindeki değerinin yine devir tarihindeki yatırım maliyet bedelinin yüzde ellisinden fazla olması halinde, bu Yönetmeliğin 16. maddesindeki şerh kaldırılırken bu taşınmazın Kanunda öngörülen amaçlar dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine yeni bir şerh konulur. Devredilen arazi veya arsa üzerindeki toplam yatırımın yarısından fazlasının tamamlandığının bayındırlık ve iskan il müdürlüğü ve yatırım ile ilgili bulunan idarece düzenlenecek bir raporla belirlenmesi ve yatırımcının talep etmesi halinde, devredilen arazi veya arsanın, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13 . maddesi uyarınca oluşturulacak komisyonca, aynı Kanunun 9 . maddesindeki esaslara göre takdir edilecek bedeli tahsil olunarak tapu kayıtlarındaki şerh terkin edilir.⁽⁵⁹²⁾

Yatırımcının, iflas dahil, yatırıma devam etmediğinin, ilgili idarelerce öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının veya devredilen arazi veya arsalarla ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda; 5084 sayılı Kanun, bu yönetmelik ve taahhünamede öngörülen şartlara uymadığının belirlenmesi halinde, ilgili idarelerce tapu kaydının adlarına düzeltilmesi tapu müdürlüğünden istenir. Tapu müdürlüğünce bu istem doğrultusunda taşınmazın ilgili idare adına resen tescili yapılır. Bu düzeltme sırasında, taşınmazın üzerinde bulunan muhdesatın da ilgili idareye ait olduğu belirtilir. Ancak, devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir. Yatırımcı, tahliye kararının bildirim tarihinden itibaren bedelsiz devredilen taşınmazı 30 gün içinde tahliye ederek boşaltmak zorundadır. Taşınmazın zemininin ilgili idareye devredilmesinin yanı sıra,

(591) a.g.y. md. 18

(592) a.g.y. md. 21

tebligat tarihine kadar yapılmış bütünleyici parçaları ile birlikte muhdesatı da ilgili idarenin mülkiyetine geçer.⁽⁵⁹³⁾

Devir ve tapuya ilişkin diğer işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç, katılma payı ve diğer masraflar yatırımcı tarafından karşılanır.⁽⁵⁹⁴⁾

EE. Vakıflar

05.06.1935 tarihli 2767 sayılı Vakıflar Kanunu, 27/02/2008 tarih ve 26800 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5737 Sayılı “ Vakıflar Kanunu”nun 80. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.⁽⁵⁹⁵⁾ TMK’nın, Tüzel Kişiler başlıklı İkinci Kısımda yer alan Vakıflar ile ilgili hükümler 101. ila 117. maddeleri arasındadır.

Köylerde bulunan metruk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa ait umumi mezarlıklar köyün manevi şahsiyeti namına tescil olunur.⁽⁵⁹⁶⁾ Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri taşınmazlar bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şart ile müesseselerin hükmü şahsiyetleri namına tescil olunabilir.⁽⁵⁹⁷⁾

Vakıflar, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır (TMK md. 101). Vakıf kurma iradesi, resmi senetle veya ölüme bağlı tasarrufla açıklanır. Vakıf, yerleşim yeri mahkemesi nezdinde tutulan sicile tescil ile tüzel kişilik kazanır. Resmi senetle vakıf kurma işleminin temsilci aracılığıyla yapılması, temsil yetkisinin noterlikçe düzenlenmiş bir belgeyle verilmiş olmasına ve bu belgede vakfın amacı ile özgülenecek mal ve hakların belirlenmiş bulunmasına bağlıdır (TMK md. 102). Tesciline karar verilen vakıf, vakfın yerleşim yeri mahkemesi nezdinde tutulan sicile tescil edilir; ayrıca Vakıflar Genel Müdürlüğünde tutulan merkezi sicile kaydolunur (TMK md. 104).

Özgülenen malların mülkiyeti ile haklar, tüzel kişiliğin kazanılmasıyla vakfa geçer. Tescile karar veren mahkeme, vakfedilen taşınmazın vakıf tüzel kişiliği adına tescil edilmesini tapu idaresine bildirir (TMK md. 105).

Vakıfların, vakıf senedindeki hükümleri yerine getirip getirmediikleri, vakıf mallarını amaca uygun biçimde yönetip yönetmedikleri ve vakıf gelirlerini amaca uygun olarak harcıyıp harcamadıkları Vakıflar Genel Müdürlüğünce ve üst kuruluşlarınca denetlenir.

(593) a.g.y. md. 22

(594) a.g.y. md. 23

(595) www.adalet.gov.tr- UYAP Mevzuat Programı (02.02.2013)

(596) 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 24. maddesi.

(597) 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 3. maddesi.

Vakıfların üst kuruluşlarınca denetimi özel kanun hükümlerine tabidir (TMK md. 111). Amacın gerçekleşmesi olanaksız hale geldiği ve değiştirilmesine de olanak bulunmadığı takdirde, vakıf kendiliğinden sona erer ve mahkeme kararıyla sicilden silinir (TMK md. 116). Vakıfların malları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümleri uygulanmaz. Kamuya yararlı veya özel kanunlarla kurulan vakıflar hakkındaki özel hükümler saklıdır (TMK md. 117).

Vakıf kurma ehliyetine, gerçek ve tüzel kişi sahiptir. Vakfı kuran gerçek kişi ise, fiil ehliyetine sahip olmalıdır. Tam ehliyetli ve sınırlı ehliyetliler vakıf kurabilir. Sınırlı ehliyetliler ancak vasiyetname ile vakıf kurabilirler. Bunun için ayırt etme gücü olmalı ve 15 yaşını bitirilmiş olmalıdır. Dernekler vakıf kurabilir.⁽⁵⁹⁸⁾

Mazbut vakıf: Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen vakıflardır.

Mülhak vakıf: Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve yönetimi vakfedenlerin soyundan gelenlere şart edilmiş vakıflardır.

Cemaat vakfı: Vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye'deki gayrimüslim cemaatlere ait vakıflardır.

Esnaf vakfı: 2762 sayılı Vakıflar Kanununun yürürlüğünden önce kurulmuş ve esnafın seçtiği yönetim kurulu tarafından yönetilen vakıflardır.

Yeni vakıf: Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıflardır.

Hayrat: Mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıfların, doğrudan toplumun istifadesine bedelsiz olarak sundukları mal veya hizmetlerdir.

Akar: Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazlardır.

Mukataalı vakıf: Zemini vakfa, üzerindeki yapı ve ağaçlar tasarruf edene ait olan ve kirası yıllık olarak alınan vakıf taşınmazlarıdır.

İcareteynli vakıf: Değerine yakın peşin ücret ve ayrıca yıllık kira alınmak suretiyle süresiz olarak kiralanan vakıf taşınmazlarıdır.

Taviz bedeli: Mukataalı ve icareteynli taşınmazların serbest tasarrufa terki için alınan bedeldir.⁽⁵⁹⁹⁾

(598) ÖZTAN, Bilge 'Medeni Hukukun Temel Kavramları' 35.bası, Ankara, 2012, s.391.

(599) 20.02.2008 tarihli 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 3. maddesi

1. Vakıfların Tapu işlemlerinde Temsil

Mazbut Vakıflar; Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilir ve temsil edilir. Mülhak ve Esnaf Vakıfları Vakıflar Meclisi tarafından atanacak yöneticiler eliyle yönetilir ve temsil edilir. Yeni Vakıfların yönetim organı ise vakıf senedine göre oluşturulur ve bu vakıfların yönetim organlarında görev alanların çoğunluğunun, Türkiye’de yerleşik bulunması gerekir (md. 6). On yıl süreyle yönetici atanmayan veya yönetim organı oluşturulmayan mülhak vakıflar, mahkeme kararıyla Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilir ve temsil edilir (md. 7). Cemaat Esnaf ve Yeni Vakıfların, taşınmazları ile ilgili tapu müdürlüklerinde 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 12.maddesi kapsamında yapacakları her türlü tasarrufla ilgili olarak;

- Vakfın merkezi sicil veya esas defter numarası belirtilerek malları ile ilgili tasarrufla bulunmaya ehil, faal bir vakıf olduğunu,
- Vakfın malları üzerindeki tasarrufa yetkili organının hangisi olduğunu,
- Tapu Müdürlüklerinde işlem yapmaya yetkili kişinin adı ve soyadını,
- Mülhak Vakıfların mal satışına,

Vakıflar Meclisince karar verileceğinden, satışlarda Vakıflar Meclisi kararını kapsayan yazı, ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüklerince vakıf yetkilisine verilecektir.

Mülhak, Cemaat, Esnaf Vakıfları ile yeni vakıflara, başlangıçta özgülenen mal ve haklara ait tapu işlemleri, Mahkeme kararı ile sonradan iktisap etikleri mal ve haklara ait tapu işlemleri ise bağımsız ekspertiz kuruluşlarınca düzenlenecek rapora dayalı olarak vakıf yetkili organının kararına istinaden talep edilebilecektir. Mülhak Vakıfların taşınmaz satışlarına Vakıflar Meclisince karar verileceğinden satışlarda; Vakfın yetkilisi Vakıflar Meclisi kararını kapsayan yazıyı tapu müdürlüğüne ibraz edecektir.

2. Vakıfların Taşınmaz İktisap ve Tescil İşlemleri

Mazbut vakıfların tapuda tescilli olmayan hayrat taşınmazları Vakıflar Genel Müdürlüğünün talebi üzerine ilgili vakıf adına tescil edilir (md. 13). Vakıf taşınmazları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümleri uygulanamayacağından Vakıf taşınmazlarına zilyetlik hükümlerine dayanılarak talep edilen tescil talepleri yerine getirilmemelidir (md. 23). İcareteynli ve Mukataalı taşınmazların tasarruf edenlerinin veya maliklerinin mirasçı bırakmadan ölmeleri, kaybolmaları veya mübadil durumlara düşmeleri halinde taşınmaz malların mülkiyeti vakfı adına tescil edilecektir (md. 17). Vakıf şerhi bulunan taşınmazların temlik tasarruf taleplerinde taviz bedelinin tamamının ödendiğine dair belgenin ibraz edilmesi halinde talepler karşılanmalıdır (md. 18). Vakıf yoluyla meydana gelip de her ne suretle olursa olsun Hazine,

Belediye, Özel İdarelerin veya Köy Tüzel Kişiliğinin mülkiyetine geçmiş Vakıf kültür varlıklarının vakıf yolu ile vücuda geldiği vakfiyeler, vakıf veya tapu kütüklerindeki kayıtlar, kadastro tespit evrakı, fermanlar, beratlar, atik senetler, yoklama kayıtları, kitabeler, tarihi kayıtlar, müze kayıtları, tescil kayıtları ile mülkname, temessük, tefviz, hazine-i hassa, müteveli, mültezim, sipahi senetleri, gibi senetlerden biri veya bir kaç ile tespit edilmesi halinde mazbut vakfı adına devir ve tescil olunur (md. 30). Vakıflar; mal edinebilirler, malları üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilirler. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait akar mallar ile hakların daha yararlı olanları ile değiştirilmesine, paraya çevrilmesine veya değerlendirilmesine meclis yetkilidir.

3. Vakıfların Taşınmaz Haciz ve Rehin işlemleri

Vakıfların hayrat taşınmazları haciz ve rehin edilemeyeceğinden bu taşınmazlarda mülkiyet ve irtifak hakkı için kazandırıcı zamanaşımına dayanılarak yapılan talepler karşılanmamalıdır (md.15). Vakıflar Genel Müdürlüğüne ve Mazbut vakıflara ait taşınmazlar Devlet Mali imtiyazından yararlandığından haciz ve rehin talepleri karşılanmamalıdır.

4. Vakıfların Taşınmaz İşlemlerinde Mali Yönü, İstisna ve Muafiyetler

Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Mazbut vakıflara ait taşınmazlara ait her türlü Tapu işlemleri her türlü tapu harcından muaf olarak yalnızca Döner Sermaye ücreti tahsil ettirmek suretiyle talepler karşılanmalıdır.⁽⁶⁰⁰⁾

5. İcareteynli ve Mukataalı Vakıflar

2008/9 sayılı “5737 sayılı Vakıflar Kanunu” konulu Genelgede; “İcareteynli ve Mukataalı taşınmazların tasarruf edenlerinin veya maliklerinin mirasçı bırakmadan ölmeleri, kaybolmaları veya mübadil durumlara düşmeleri halinde taşınmaz malların mülkiyeti vakfı adına tescil edilecektir. Vakıf şerhi bulunan taşınmazların temlik tasarruf taleplerinde taviz bedelinin tamamının ödendiğine dair belgenin ibraz edilmesi halinde talepler karşılanmalıdır” belirtilmiştir.

3402 sayılı Kanunun ek 1. maddesinin ikinci fıkrası ile “Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12. maddenin 3. fıkra hükümleri uygulanmaz.” hükmü getirildiğinden; tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 10 yıllık hak düşürücü süre söz konusu değildir.

(600) TKGM, 29.05.2008 tarihli 2008/9 sayılı 5737 sayılı Vakıflar Kanunu konulu Genelge

YİRMİ BİRİNCİ BÖLÜM

YABANCI UYRUKLU GERÇEK
VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ
MAL VE TAŞINMAZ MALA
YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK
TASARRUFLARI



6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 3. maddesi (ü) fıkrasında; 'Yabancı: Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişiyi ifade eder' şeklinde tanımlanmıştır.

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.⁽⁶⁰¹⁾

I. YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI

YABANCI: Başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan, bir devletin ülkesinde oturan ve o devletin uyruğunu iddia etmek hakkı olmayan kimse.

A. Edininimin Sınırı

İlgili Genelgeler:

2012/12
2012/13
2013/5
2013/13
2013/14
2013/15

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün **yüzde onunu** ve kişi başına **ülke genelinde otuz hektarı** geçemez.

Belirlenen bu miktarı (30 hektar) geçen edinim talepleri tapu müdürlüklerince reddedilir.

Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı (30 Hektarı) **iki katına kadar artırmaya** yetkilidir.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Tapu Müdürlüklerince

Yürütülen işlemler esnasında, taşınmaz edinimi ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak tesisi talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin akitli işlemlerde resmi senede, kanuni miras dışındaki tasarruflar için ise, düzenlenen tescil istem belgesine;

"Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı otuz hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim." şeklinde taahhütleri alınır.(Genelge: 2012/12)

(601) 2644 sayılı Tapu Kanunu Madde 35 (Değişik 6302 sayılı Kanun R.G. 28296/ 03.05.2012)

Yabancı uyruklu gerçek kişiler satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi **iki yıl içinde** ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

B. Türk Asıllı Yunan Uyruklu Gerçek Kişiler

Türk asıllı Yunan Uyruklu gerçek kişilerin taşınmaza yönelik talepleri Başkonsolosluklarımızdan temin edecekleri Türk asıllı olduklarını gösterir, belge asılları ve pasaportlarıyla birlikte başvurmaları halinde, Yunan vatandaşları için ön görülen kısıtlamalar uygulanmaksızın, yabancı uyruklu gerçek kişilerin genel edinim şartları dâhilinde doğrudan tapu müdürlüklerince karşılanır.⁽⁶⁰²⁾

C. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Vatandaşları

14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” ve 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararına göre;

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde,

- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırırlar.
- Yabancılar uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaftırlar.

D. Suriye Vatandaşları

Suriye vatandaşlarının taşınmaz edinimi dışındaki tüm talepleri TKGM'den alınacak talimat doğrultusunda gerçekleştirilir.⁽⁶⁰³⁾ Taşınmaz edinim talepleri ise tapu müdürlüğünce reddedilir.

E. Vatansızlar (Haymatlos)

Bu şahısların vatansız olduklarını gösterir belgeyi tapu müdürlüklerine sunmaları halinde, edinilebilen ülke vatandaşlarına uygulanan hükümler çerçevesinde taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinebilirler.

(602) T.K.G.M. 06/08/2012 tarih 2012/12 (1734) sayılı Genelge.

(603) T.K.G.M., a.g.g.

F. Çift Uyruklular

Türk vatandaşı ve aynı zamanda yabancı bir ülke vatandaşı olan kişilerin Türk Vatandaşlığı esas alınır.

Doğumla Türk Vatandaşı Olup Da Çıkma İzni Almak Suretiyle Türk Vatandaşlığını Kaybedenler:

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan alt soylarının (mavi kart sahibi olanlar) kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının taşınmaz mal iktisabı, ferağı, miras ve mülkiyetten ayrı ayni haklara ilişkin her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan tapu müdürlüklerince sonuçlandırılır.

Bu kişilerin tapu müdürlüklerinde yapacakları işlemler için,

- Vatandaşlığını kazandığı ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaport veya mavi kart. Mavi Kart düzenlemesine ilişkin Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğünce 12/04/2013 tarihinden itibaren uygulama başlatıldığından bu tarihten sonra düzenlenmiş olan Mavi Kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilir.
- 12/04/2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112/5203 Sayılı Kanunda Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belgelerin (Mavi/Pembe Kart) ise yenilenmedikleri sürece Ülke Kimliği veya Pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilecektir.
- 5901 sayılı kanunla tanınan hakları haiz olup Mavi Kartını ibraz etmeden pasaportu veya uyuşunda bulunduğu ülke kimliği ile başvuruda bulunan kişilerin MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden sorgulanmasının yapılması veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile mavi kart sahibi olduklarının teyidi halinde işlemlerin bu doğrultuda gerçekleştirilmesi gerekmektedir.⁽⁶⁰⁴⁾

II. YABANCI UYRUKLU TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI

TK'nın 35. maddesi gereğince ancak Yabancı Ülkelerin kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecektir.

(604) TKGM, 2013/13 Sayılı Genelge

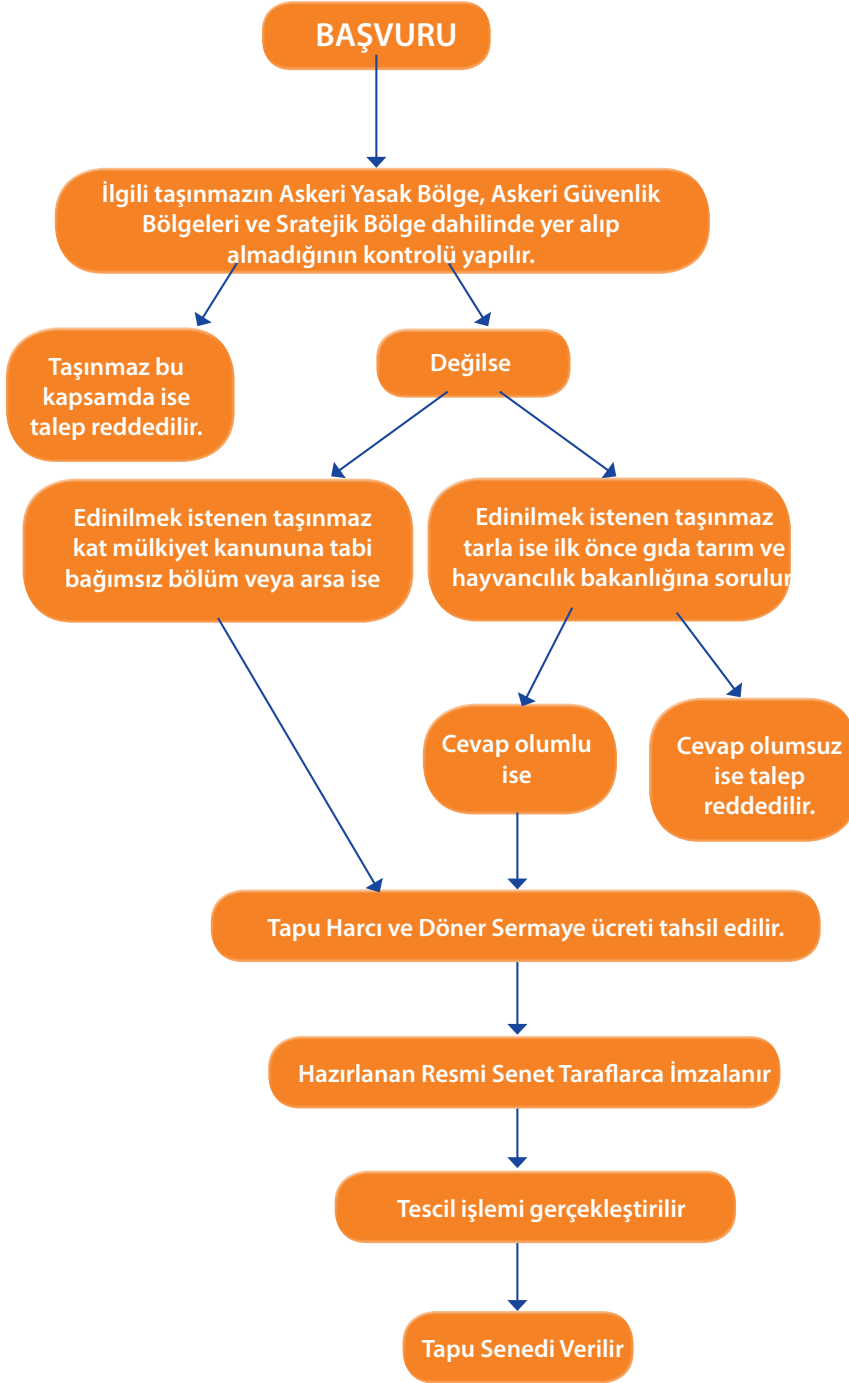
Yabancı ticaret şirketleri dışında kalan yabancı dernek, vakıf, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat gibi tüzel kişiliğe haiz kurum ve kuruluşların ise ülkemizden taşınmaz mal edinimleri mümkün bulunmamaktadır.

Tapu Müdürlüklerince

Bu duruma ilişkin gelen talepler, Genel Müdürlükle yazışma yapılmaksızın reddedilir.
(Genelge: 2012/12)

Yabancı Ticaret Şirketlerin edinimi ise ancak özel kanun hükümleri veya aktedilmiş uluslararası anlaşmalarda hüküm bulunması halinde mümkün olabilmektedir. Bu özel Kanun hükümlerinden bazıları şunlardır;

- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 8/E maddesi uyarınca, imar planında turizm kullanımına ayrılmış alanlarda turizm sektöründe faaliyette bulunmak kaydıyla TK'nın 35. maddesinde yer alan koşul ve sınırlamalardan Bakanlar Kurulu Kararı ile istisna edilebilmekte, dolayısıyla bu alanlarda bu amaçlarla taşınmaz mal edinebilmektedirler. Yine aynı kanunun 8/D maddesi uyarınca Turizm yatırım belgesine sahip yabancı uyruklu ticaret şirketlerine Turizm Bakanlığınca bu alanlardaki taşınmaz mallarda bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı (Türk Medeni Kanun uyarınca taşınmaz mal niteliğinde) ve irtifak hakkı tesis edilebilmektedir. Ancak bu taşınmaz malların imar planlarında turizm kullanımına ayrılmış alanlar içerisinde yer alması yada turizm yatırımının gerçekleşmesini sağlayacak imar planının yapılması (mevzii imar planı) gerekmektedir.
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulan üretim bölgeleri içindeki taşınmaz mallar üzerinde yasanın 4. maddesi gereğince Yabancı Ticaret Şirketleri lehine irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.
- Uluslararası ikili antlaşmalar ile yabancı bir ticaret şirketine Türkiye' den taşınmaz/ sınırlı aynı hak edinim hakkı verilmiş ise, T.C. Anayasası' nın 90. maddesinin " *Usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası andlaşmalar kanun hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine başvurulamaz. Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası andlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası andlaşma hükümleri esas alınır.* " hükmü gereği yabancı ticaret şirketinin taşınmaz / sınırlı aynı hak edinimi mümkün olabilecektir.



III. YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL VE TAŞINMAZ MALA YÖNELİK AYNİ VE ŞAHSİ HAK TASARRUFLARI

Yabancı sermayeli şirket: Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulundukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirkettir.

A. Yabancı Yatırımcı

Yabancı yatırımcı: Türkiye’de yeni şirket kuran ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişiyi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiyi ve uluslararası kuruluştur. Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapan, yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları⁽⁶⁰⁵⁾ ifade eder.

Tapu Müdürlüklerince

Yabancı Sermayeli Şirketlerin 36. madde kapsamındaki işlemlere yönelik taleplerinde, 2644 sayılı TK’nın 2. maddesi gereğince Ticaret Sicil Müdürlüklerince verilmiş yetki belgesinde, şirketin 36. madde kapsamında olup olmadığına dair ibare aranmalıdır.

Yetki Belgesinde “ **2644 sayılı TK’nın 36. maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirkettir.**” ibaresi var ise, yabancı sermayeli şirketin 36. maddenin 5. fıkrasında sayılanlar hariç olmak üzere her türlü taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin talepleri “ **TK’nın 36. maddesi kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik**” hükümleri çerçevesinde karşılanır.

Yetki Belgesinde “ **2644 sayılı TK’nın 36. Maddesi kapsamı dışındaki yabancı sermayeli şirkettir.**” ibaresi var ise, şirket, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecektir. Ancak tapu müdürlüğünce, söz konusu şirketin yabancı sermayeli olduğu hususu TAKBİS üzerinde belirtilir.

1. 36. Madde Kapsamı Dışında Bırakılan Talepler

- Taşınmaz rehni

(605) 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu md.2

- Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamında rehin lehdarı adına mülkiyet edinimleri
- Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak nakli
- Organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri
- İlgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla taşınmaz edinimleri.⁽⁶⁰⁶⁾

Tapu Müdürlüklerince yukarıda sayılan ve kanunla 36. madde kapsamında çıkarılan talepler genel esaslara göre karşılanır.

Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen 36. Madde kapsamındaki şirketlerin istisnalar dışında kalan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak talepleri için gerekli bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki **Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne** başvururlar.

2. Askerî Yasak Bölge, Askerî Güvenlik Bölgesi Veya 2565 Sayılı Kanunun 28 . Maddesi Çerçevesinde Belirlenen Bölgede Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi⁽⁶⁰⁷⁾

Askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi:

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yer alan askerî yasak bölgelerini ve askerî güvenlik bölgeleri.

Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 . maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, söz konusu bildirim müteakip **üç iş günü** içinde diğer başvuru belgelerinin birer sûretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, otuz gün içinde bildirmesini talep eder.

Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir.

(606) 2644 sayılı tapu kanununun 36. maddesi kapsamındaki şirketlerin ve iştiraklerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin yönetmelik madde 3.

(607) a.g.y. md. 6

Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren **altı ay** içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete **üç iş günü** içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

3. Özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi⁽⁶⁰⁸⁾

Özel güvenlik bölgesi:

2565 sayılı Kanun kapsamında yer alan özel güvenlik bölgesi

Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde, taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı Komisyon⁽⁶⁰⁹⁾ tarafından **beş gün içinde** değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu müdürlüğüne **üç iş günü** içinde yazılı bilgi verilir.

Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren **altı ay** içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

Başvuru sonucunun olumsuz olması halinde Valilik tarafından şirkete **üç iş günü** içinde işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir.

4. Askerî Yasak Bölge, Askerî Güvenlik Bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kalan alanlarda taşınmaz mülkiyeti edinimi

Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanunun 28 . maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu müdürlüğüne **üç iş günü** içinde yazılı bilgi verilir.

Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren **altı ay** içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

5. Sınırlı aynî hak edinimi

Sınırlı aynî hak edinimi başvurularında tescil işleminin yapılması için, Valilik tarafından şirket veya iştirak ile tapu müdürlüğüne **üç iş günü** içinde yazılı bilgi verilir.

Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren **altı ay** içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, sınırlı aynî hak edinimi başvurusu yenilenir.⁽⁶¹⁰⁾

(608) a.g.y. md. 7

(609) Valilik bünyesinde oluşturulan Komisyon.

(610) a.g.y. md. 9

B. Tapu Müdürlüklerine Yapılan Taşınmaz ya da Sınırlı Ayni Hak Başvurularında

- Taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın edinimine yönelik başvuru sahibinin uyruğu açısından incelenir.
- İlgili kurumlarla yazışma yapılır.

C. Talebin Mevzuatlarına Uygunluğunun İlgili Kurumlardan Sorulması

- Tarımsal arazilere ilişkin taleplerde bu husus , Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının taşra birimine soru konusu edilir ve cevabın olumlu olması halinde beyanlar hanesine "geliştireceği projeyi iki yıl içinde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı onayına sunma zorunluluğu vardır." şeklinde belirtme yapılır.
- Taşınmazın 2565 sayılı Kanun kapsamında yer alan Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ya da aynı kanunun 28. maddesi kapsamında kalıp kalmadığı Genelkurmay Başkanlığı' nca yetkilendirilen komutanlıktan, ⁽⁶¹¹⁾ (2013/14 sayılı genelge uyarınca 05.05.2011 tarihinden sonra sorgulaması yapılmış ve olumlu cevap alınmış olan yerlerde yeni edinim talepleri sırasında bir daha Askeri Makamlara sorulmayacağı açıklanmıştır.)
- SİT alanlarına ilişkin taleplerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı / Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın (alanın özelliğine göre) taşra biriminden sorulur.

Ülkemize sınırı olan ülke vatandaşlarının, kendi ülkelerine sınır illerimizden taşınmaz/sınırlı ayni hak edinimine yönelik talepleri reddedilir.

Adalarda bulunan taşınmazlar için;

Başvuru, yukarıda belirtildiği gibi yapılan değerlendirme sonuçlarının olumlu olması halinde Bölge Müdürlükleri aracılığıyla Genel Müdürlüğümüze (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına) intikal ettirilerek alınacak cevaba göre işleme yön verilecektir.

2644 sayılı Kanunda değişiklik öngören 6302 sayılı yasa uyarınca, "Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden (18.05.2012) itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Özel güvenlik

(611) TKGM, 06.08.2012 tarih ve 2012/12 sayılı Genelge

bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise, değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde İçişleri Bakanlığınca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir." denilmektedir. Bu kapsamda belirtilen uygulamanın tamamlanması halinde askeri yasak bölge sorgulamaları için ilgili komutanlıkla yapılan yazışma usulü son bulacaktır.

Maliye Bakanlığınca Tasfiye Edilme Hali

- 35. madde hükümlerine aykırı olarak edinilen,
- Edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen,
- Miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar (35/1. Madde kapsamındaki sınırlamalar hariç) Bakanlar Kurulunca taşınmaz edinimine izin verilen Ülke vatandaşları dışındaki gerçek kişilerin kanuni miras yoluyla edinecekleri taşınmazlara ilişkin intikal işlemi yapılarak, intikalden sonra taşınmazın devrinin yapılmadığı durumlarda bu payın tasfiyesi için ilgili Defterdarlık/Mal Müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır.
- Süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler Edinilen taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması halinde(arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan taşınmazlar), Edinim tarihinden itibaren **iki yıl** içerisinde taşınmaza ilişkin proje geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatılmalıdır. Onaylı proje ya da projenin onaylatıldığına dair ilgili Bakanlığın yazısının tapu müdürlüğüne gelmesi halinde Tapu Kütüğü'nün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

Beyanlara yapılacak belirtmenin şekli:

" Bakanlığınca projesi onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye "

Taşınmazın edinim tarihinden itibaren başlayan iki yıllık sürenin bitmesine rağmen, ilgilisi tarafından yada ilgili bakanlık tarafından projenin ilgili bakanlığın onayına sunulduğuna ya da onaylandığına dair resmi bir yazı getirilemediğinde, taşınmaz malın edinim tarihinden itibaren iki yıllık süre içerisinde sunulan projenin, bu süre sonunda onaylanmadığının ilgili bakanlığa bildirilmesi ve projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde, Maliye Bakanlığınca (mahalli birimine) taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunması gerekir.

Maliye Bakanlığınca verilecek **bir yılı** geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye

edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.⁽⁶¹²⁾

D. Yabancı Ülke Makamlarınca Düzenlenen Belge Ve Vekaletnameler

Yabancı memleketlerde noterlik işleri, konsoloslar ve o ülkelerin kanunlarında yetkilendirilmiş resmi makamlar tarafından görülür.⁽⁶¹³⁾

Yabancı bir memlekette o memleketin kanunlarına ve diline göre düzenlenmiş vekaletnamelerin Türkiye’ de uygulanabilmesi, onun Türkçe’ ye tercüme edilerek ve aslına uygunluğunun tasdik edilmesine bağlıdır. Bu tercüme ve tasdik yetkisi noterlere aittir.⁽⁶¹⁴⁾

Yabancı ülke noterlerince kendi mevzuatlarına uygun olarak düzenlenen vekaletnameler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanununa göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin bağlı bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş belgenin hazırlandığı ülkenin yetkili makamınca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine göre tasdik edilip, tasdik şerhinin ülke lisanı yanında Fransızca “**Apostille**” (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresini de taşıması halinde bu tür belgeler ve vekaletnameler ile Türkçe tercümelerinde, ayrıca o yerdeki Türk Konsolosluğu’ nun tasdiki aranmadan işlem yapılır.,⁽⁶¹⁵⁾

5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine üye olmayan yabancı ülke noterlerince kendi mevzuatlarına uygun olarak düzenlenen ve “**Apostille**” tasdiki bulunmayan vekaletnamelerdeki ilgili noter imzasının bağlı bulunduğu resmi makam tarafından, bu merciin imza ve mührünün o yerdeki Türk Konsolosluğuca tasdik edilmesinden sonra talep gerçekleştirilir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti makamlarınca düzenlenmiş olan resmi belgeler ile başvuru yapılması durumunda, bu belgelerin geçerli sayılabilmesi için Konsolosluğumuz onayının aranmasına gerek bulunmamaktadır.⁽⁶¹⁶⁾

Yabancı mahkemelerden hukuk davalarına ilişkin olarak verilmiş ve o devlet kanunlarına göre kesinleşmiş bulunan ilamların Türkiye’ de icra olunabilmesi yetkili Türk mahkemesi tarafından tenfiz kararı verilmesine bağlıdır.⁽⁶¹⁷⁾

(612) 2644 sayılı Tapu Kanunu md. 35 (Değişik 6302 sayılı Kanun R.G. 28296/ 03.05.2012)

(613) 1512 sayılı Noterlik Kanunu md. 191

(614) 1512 sayılı Noterlik Kanunu md 60

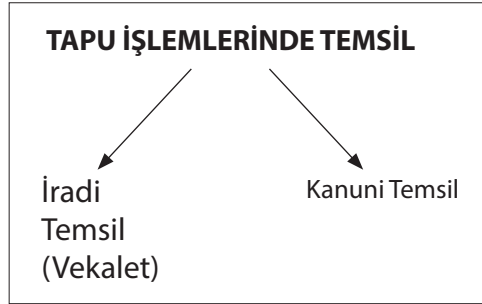
(615) TKGM, 16.09.2013 tarih ve 2013/13 sayılı Genelge

(616) TKGM, 14.01.2013 tarih ve 2013/5 sayılı Genelge

(617) 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk Ve Usul Hukuku Hakkında Kanun madde 50.

YİRMİ İKİNCİ BÖLÜM

TEMSİL



I. İRADİ TEMSİL (VEKALET)

Vekalet sözleşmesi, vekilin vekalet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir (TBK md. 502/1).

A. Vekâletin Kapsamı

Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir.

Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar.

Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz (TBK md. 504).

"İstem vekaleten yapılmışsa vekilden 18/01/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekaletname istenir. Tapu işlemi için 17/08/2013 tarihinden sonra düzenlenecek vekaletnamelerde, vekalet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekaletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekaletnamedeki vekalet verenin kimliği karşılaştırılır" (TST md. 18/4).

Tevkil Yetkisi: Vekil olarak tayin edilmiş kimsenin, vekillik yetkisini bir başkasına devretmesi.⁽⁶¹⁸⁾

(618) Kazancı Bilişim - Hukuk Sözlüğü

TBK 506 ve 507. Maddelerine istinaden müvekkil vekile vekaleti bir başkasına devretme yetkisi verebilir. Buna göre vekil noter aracılığıyla bir başkasını vekil tayin eder. Ancak birinci vekil müvekkilin kendisine devrettiği yetkinin tamamını ya da bir kısmını devredebilir.

B. Vekaletname Düzenlemeye Yetkili Makamlar

- NOTERLER⁽⁶¹⁹⁾
- TÜRK ELÇİLİK VE KONSOLOSLUKLARI

Yabancı memleketlerde vekaletnameler Türk elçilik ve konsoloslar tarafından düzenlenir.

- 1111 SAYILI ASKERLİK KANUNU

Kanunun 61. maddesinde belirtilen mercilerce düzenlenen belgelerde vekaletname olarak kabul edilmekte ve terhisten sonra 2 ay süreyle geçerli olmaktadır.⁽⁶²⁰⁾

C. Vekaletnamede Bulunması Gereken Hususlar

- Noterler tatil günlerinde ve iş günlerinin tatil saatlerinde ancak vasiyetname tanzim ve tasdiki veya gecikmesinde zarar umulan noterlik işlemlerini yapabilirler. Tatil gün ve saatlerinde iş yapılması sebebinin evrakta gösterilmesi ve bu işlemin yevmiye defterinin tatilden sonraki ilk numarasına kaydedilmesi zorunludur (NK md. 52).
- Noter, iş yaptıracak kimselerin kimlik, adres ve yeteneğini ve gerçek isteklerini tamamen öğrenmekle yükümlüdür (NK md. 72).
- Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, taşınmaz satış vaadi, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlât edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemlerdir (NK md. 89).
- Düzenleme şeklindeki belge ve vekaletnamelerin, Noterin adı ve soyadı ile noterliğin ismini, işlemin yapıldığı yer ve tarihi (Rakam ve yazı ile), ilgilinin ve varsa tercüman, tanık ve bilirkişinin kimlik ve adresleri ile ayrıca ilgilinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, ilgilinin hakiki arzusu hakkındaki beyanını, işleme katılanların imzalarını (17/08/2013 tarihinden sonra düzenlenen vekaletnamelerde) ve noterin imza ve mührünü taşıması gereklidir.⁽⁶²¹⁾

(619) 1512 sayılı Noterlik Kanunu

(620) TKGM, 21.04.2010 tarih ve 2010/7 sayılı Genelge

(621) 1512 sayılı Noterlik Kanunu 84. Madde ve TST 18. Madde

- Noterlik işlemlerinde, ilgilinin imzasını ve noterin onayını taşımayan çıkıntılar geçerli değildir. Çıkıntılar el yazısı ile yapılamaz (NK md. 81).
- Tevkilen verilen vekaletnamede asıl vekaletin tüm sayfaları sonradan verilen vekaletnameye dayanak olarak eklenmeli, okunaklı olmalı, her iki vekaletteki fotoğraflar kimlik saptamaya yeterli düzeyde olmalıdır.⁽⁶²²⁾
- Tutanağın, ilgilinin gerçek isteği hakkındaki beyanı yazıldıktan sonra okuması için kendisine verilir. İlgili tutanağı okur, içindekiler isteğine uygun ise, bu husus da yazıldıktan sonra altını imzalar (NK md. 86).
- Tutanak, noterin ilgiliyi tanıyıp tanımadığını, tanımıyorsa ilgilinin kişiliği hakkında ne yoldan kanı sahibi olduğunu gösterir kayıtları taşır. Noter böyle bir kanıya ulaşamaz ve işlemin yapılması da istenirse, keyfiyet ve kimliğin tespiti için getirilen ispat vasıtası tutanağa yazılır (NK md. 85).
- İlgili okuma ve yazma imkânına sahip değilse, hazır bulundurulacak iki tanık huzurunda maksadını notere beyan eder (NK md. 87).
- Yabancı memleketlerde usulü uyarınca yapılan noterlik işlemlerinin altındaki o memleketin yetkili merciinin imza ve mührü, APOSTİLLE şerhi yok ise konsolos tarafından onanır (NK md. 195).
- Bazı noterlik işlemlerinde ilgilinin fotoğrafının yapıştirılması zorunludur.⁽⁶²³⁾ Bu işlemler şunlardır:
 - Niteliği bakımından tapuda işlem yaptırılmasını gerektiren sözleşmelere,
 - Niteliği bakımından tapuda işlem yaptırılmasını gerektiren vekaletnamelere,
 - Vasiyetname,
 - Mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış,
 - Taşınmaz satış vaadi
 - Vakıf senedi
 - Evlenme mukavelesi
 - Evlat edinme,
 - Tanıma,
 - Mirasın taksimi sözleşmesi

(622) TKGM, a.g.g.

(623) Noterlik Kanunu Yönetmeliği 93. madde

- Boşanma davaları için düzenlenecek vekaletnameler

- Vekaletnamelerde kullanılan mühürlerin 12/09/1984 tarih ve 18513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Resmi Mühür yönetmeliğine uygun olması gerekir. Plastik mühürlü vekaletnameler kesinlikle kabul edilmez.⁽⁶²⁴⁾

2010/7 sayılı Genelge:

Vekalet verenin son durumunu yansıtır biçimde yeni çekilmiş, kimlik teşhisine elverişli, vesikalık fotoğrafı yapıştırılmış ve mühürlenmiş olmalıdır. Fotoğrafları sadece tel zimba ile tutturularak yapıştırılmamış olan vekaletnameler kabul edilmez. (Tüzel kişileri temsilen verilen vekaletnamelere fotoğraf yapıştırılması gerekli değildir)

D. Ölümünden Sonra Geçerli Olmak Üzere Verilen Vekaletnameler

Öldükten sonra geçerli olmak üzere verilen vekaletnamelerin azletme yetkisi, ölüm ile kendilerine geçen müvekkilin mirasçıları tarafından azledilmediği sürece kabul edilmesi gerekir. Ancak bu tür işlemlerde veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmeden taleplerin karşılanması mümkün değildir.⁽⁶²⁵⁾

Vekil edenin ölümünden sonra dahi taşınmaz malının başkasına satışına ve ferağının verilmesine dair olan vekalet ilişkisinin süreceleceği taraflar arasında kararlaştırılmışsa ölümünden sonra da vekilin yetkileri süregelir.

Ancak miras bırakanın ölümüyle, görevden alma (azil) hakkı mirasçılara geçtiğinden bunlar vekili işten uzaklaştırabilirler. (1938/20 Esas-1940 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı)

E. Velayetten Verilen Vekaletnamelerin Geçerlilik Süresi

Velilerin velayetleri altındaki çocukları için vermiş oldukları vekaletnamelere istinaden talep edilen işlemlerde küçüklerin yaşlarının incelenmesi, reşit olmuş iseler taleplerin karşılanmaması gerekir.

F. Vesayetden Verilen Vekaletnameler

Vasinin, vesayeten verdiği vekâletname azledilmediği sürece geçerlidir. Kısıtlıya yeni vasi tayin edilmesi vekâleti sona erdirmez. Yeni vasinin eski vasiyi azletmesi gerekir. Kısıtlının

(624) TKGM,a.g.g.

(625) İmamoğlu, Altuğ, Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, 2010.

üzerindeki kısıtlama kalkarsa vasinin verdiği vekâletname kendiliğinden sona erer.⁽⁶²⁶⁾

G. Tutuklu Ve Hükümlülerin Vekaletnameleri

Vekâletname verenin hükümlü olduğu vekâletnamede belirtilir veya bu yönde müdürlüğe bir ihbarda bulunulursa TMK'nın 407. maddesi gereğince Cumhuriyet Savcılığından ilgilinin 1 yıl ve daha fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza alıp almadığı ve bu hükmün kesinleşip kesinleşmediği yazılı olarak teyit edilerek, bir yıldan fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza almış ise kendisine vasi atanmak suretiyle işlemlere yön verilmesi gerekir.⁽⁶²⁷⁾

H. Avukatların Vekaletnameleri

Kesinleşmiş mahkeme kararının infazını isteyen avukatın sunduğu dava vekâletnamesinin işleme kabul edilmesi gerekir. Hükmün infazına ilişkin özel yetki ve fotoğraflı vekâletname aranılmasına gerek yoktur.

Avukatlık Kanununun 56. maddesi gereğince avukatın onayladığı vekâletname örneği ile ilişkin olduğu akit ve tescil işlemi yapılabilir. Ancak bu vekâletnameye Türkiye Barolar Birliği tarafından bastırılan pulun yapıştırılmış olması gerekmektedir.

Avukatlık Kanununun 56. maddesi ve Avukatlık Kanunu Yönetmeliğinin 18. maddesinde hükme bağlanan yetki belgesinin, belirtilen yasal hükümler karşısında vekâletname niteliği taşıdığı kuşkusuz olmakla birlikte NK'nın 84. maddesi gereğince vekâletnamelerin düzenleme şeklinde tanzimi zorunlu olduğundan, noter tarafından düzenleme şeklinde tanzim edilmeyen yetki belgelerinin bir hakkın tescil, terkin ve tadiline yönelik bir tapu işleminde kullanılabilmesi ve yetkisini müvekkilinden aldığı vekâlet ile kanıtlayan avukatın, bu yetkisini resimsiz ve imzasının tevsik edilmesine olanak bulunmayan bir yetki belgesi ile devretmesinin tapu sicili uygulamalarına uygun düşmeyeceği de açıktır.⁽⁶²⁸⁾

İ. Vekaletin Sona Erme Halleri

TBK'nın 43. maddesine göre: " Hukuki işlemde doğan temsil yetkisi, aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça veya işin özelliğinden anlaşılmadıkça, temsil olunanın veya temsilcinin ölümü, gaipliğine karar verilmesi, fiil ehliyetini kaybetmesi veya iflas etmesi durumlarında sona erer.

Bu hüküm, bir tüzel kişiliğin sona ermesi durumunda da uygulanır...."

(626) TKGM, a.g.g.

(627) TKGM, a.g.g.

(628) TKGM, a.g.g.

TBK'nın 512. maddesine göre "Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür."

Yine aynı Kanunun 513. maddesi ise: "Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur. Bu hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır.

Vekâletin sona ermesi vekâlet verenin menfaatlerini tehlikeye düşürüyorsa, vekâlet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi, işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, vekâleti ifaya devam etmekle yükümlüdür."

J. Vekilin Azli

Azil, TBK'nın 512. maddesinde vekaletin sona erme nedenlerinden biri olarak sayılmış olup, vekaletten azil herhangi bir şekle tabi değildir. Azil noter vasıtasıyla yapılabileceği gibi, dilekçe, mektup ve faks ile de yapılabilir. ⁽⁶²⁹⁾

TST madde 77

Vekaletten aziller, vekalet verenlerin adının baş harfleri ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasına göre, her harf için sicilde ayrılan bölüme yazılır.

Azil belgesi geldiğinde, müdür veya görevlendireceği memur tarafından üzerine alındığı tarih, saat ve dakika hemen yazılarak aziller siciline kaydedilir.

2010/7 (1700) sayılı Genelge

Aynı vekâletnamenin değişik tarihlerde ve birden fazla işlemde kullanılması halinde, vekâletnamede "Yetki tam, azil yoktur" ibaresi resmi senet üzerine veya tescil istem belgesine yazılır.

II. KANUNİ TEMSİL

A. Velayet

Velayet, kural olarak küçüklerin, istisnai olarak kısıtlıların bakım ve korunmalarının sağlanması için, onların kişiliği ve malları üzerinde ana babanın sahip oldukları görev, yetki

(629) TKGM, a.g.g.

ve hakların tümüdür.⁽⁶³⁰⁾

Ergin olmayan çocuk, ana ve babasının velayeti altındadır. Yasal sebep olmadıkça velayet ana ve babadan alınamaz.

Hakim vasi atanmasına gerek görmedikçe, kısıtlanan ergin çocuklar da ana ve babanın velayeti altında kalırlar. (TMK md. 335) Bu nedenle tapu işlemlerinde velayet hükümleri geçerlidir.

Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.

Ortak hayata son verilmiş veya ayrılık hali gerçekleşmişse hakim, velayeti eşlerden birine verebilir.

Velayet, ana ve babadan birinin ölümü halinde sağ kalana, boşanmada ise çocuk kendisine bırakılan tarafa aittir (TMK md. 336).

TMK md 337’de ;“Ana baba evli değilse velayet anaya aittir.Ana küçük, kısıtlı veya ölmüş yada velayet kendinden alınmışsa hakim çocuğun menfaatine göre vasi atar veya velayeti babaya verir” denilmiştir.

TKGM’nin 2014/4 sayılı Genelgesine göre TMK’nın 327. ve 356. maddeleri uyarınca çocuk mallarının sarfına ilişkin tasarrufi işlemlerde hakim izni alınmasının zorunlu olması ve velayet hakkını kullananlar tarafından yapılacak işlemin TMK’nın 327. ve 356. maddelerindeki amaca ilişkin olup olmadığı hususunun, ancak ilgililer tarafından bilinebilecek bir durum olması nedeniyle, işlem anında bu durumun resmi senet üzerinde belirtilmesi gerekmektedir.

Tapu müdürlüğünde işlem gerçekleştiren vekil tarafından yapılacak velayeten satış işleminin, TMK’nın 327. ve 356. maddelerindeki amaca ilişkin olmadığının vekil tarafından resmi senet üzerinde belirtilmesi durumunda, velayeten düzenlenen vekaletnamelerde belirtilen ifadenin aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Çocuğun Temsil Edilmesi; ana ve baba, velayetleri çerçevesinde üçüncü kişilere karşı çocuklarının yasal temsilcisidirler.

İyiniyetli üçüncü kişiler, eşlerden her birinin diğerinin rızasıyla işlem yaptığını varsayabilirler.

Vesayet makamlarının iznine bağlı hususlar dışında kısıtlıların temsiline ilişkin hükümler velayetteki temsilde de uygulanır (TMK md. 342).

B. Vasi

Vasi, vesayet altındaki küçüğün veya kısıtlının kişiliği ve malvarlığı ile ilgili bütün menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle yükümlüdür (TMK md. 403/1).

(630) ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, 2011.

Kamu vesayeti, vesayet makamı ve denetim makamından oluşan vesayet daireleri tarafından yürütülür.

Vesayet makamı, sulh hukuk mahkemesi; denetim makamı, asliye hukuk mahkemesidir (TMK md. 397).

1. Vesayeti Gerektiren Haller

a. Küçüklük

Velayet altında bulunmayan her küçük vesayet altına alınır.

Görevlerini yaparlarken vesayeti gerektiren böyle bir halin varlığını öğrenen nüfus memurları, idari makamlar, noterler ve mahkemeler, bu durumu hemen yetkili vesayet makamına bildirmek zorundadırlar (TMK md. 404).

b. Kısıtlanma

ba. Akıl Hastalığı Veya Akıl Zayıflığı

Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı sebebiyle işlerini göremeyen veya korunması ve bakımı için kendisine sürekli yardım gereken ya da başkalarının güvenliğini tehlikeye sokan her ergin kısıtlanır.

Görevlerini yaparlarken vesayet altına alınmayı gerekli kılan bir durumun varlığını öğrenen idari makamlar, noterler ve mahkemeler, bu durumu hemen yetkili vesayet makamına bildirmek zorundadırlar (TMK md. 405).

bb. Savurganlık, Alkol Veya Uyuşturucu Madde Bağımlılığı, Kötü Yaşama Tarzı, Kötü Yönetim

Savurganlığı, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı veya malvarlığını kötü yönetmesi sebebiyle kendisini veya ailesini darlık veya yoksulluğa düşürme tehlikesine yol açan ve bu yüzden devamlı korunmaya ve bakıma muhtaç olan ya da başkalarının güvenliğini tehdit eden her ergin kısıtlanır (TMK md. 406).

bc. Özgürlüğü Bağlayıcı Ceza

Bir yıl veya daha uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı bir cezaya mahkum olan her ergin kısıtlanır.

Cezayı yerine getirmekle görevli makam, böyle bir hükümlünün cezasını çekmeye başladığını, kendisine vasi atanmak üzere hemen yetkili vesayet makamına bildirmekle yükümlüdür (TMK md. 407).

bd. İstek Üzerine

Yaşlılığı, sakatlığı, deneyimsizliği veya ağır hastalığı sebebiyle işlerini gerektiği gibi yönetemediğini ispat eden her ergin kısıtlanmasını isteyebilir (TMK md. 408).

2. Vesayet Altına Alınmanın Tapu Sicilinde Belirtilmesi

Vesayet kararlarının Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından verilmesi üzerine TMK'nın 422. maddesi gereğince vasi atanan kişi 10 gün içinde vasilikten kaçınma hakkını kullanabilir yada ilgili olan herkes vasi atandığını öğrendiği günden başlayarak 10 gün içinde atamanın kanuna aykırı olduğunu ileri sürebilir. Vesayet makamı vasilikten kaçınma veya itiraz sebebini yerinde görürse yeni bir vasi atar; yerinde görmediği takdirde bu konuda görüşü ile birlikte gerekli kararı vermek üzere durumu denetim makamına bildirir. TMK'nın 424. maddesi gereğince de denetim makamı vereceği kararı vasiliğe atanmış olan kimseye veya vesayet makamına bildirir. TMK'nın 425. maddesi ise atama kararı kesinleşince vesayet makamı vasi görevine başlaması için gerekli işlemleri yapar hükmünde olup söz konusu kanun hükümleri gereğince vesayet makamının vermiş olduğu vasi kararının denetim makamınca onanması gerekir.

TMK'nın 456. maddesi gereğince vasi kural olarak 2 yıl için atanır. Vesayet makamı bu süreyi her defasında ikişer yıl uzatabilir. Tapu müdürlüğü vesayet kararına yönelik işlem yaparken bu süreyi gözetmelidir. Eğer bu 2 yıllık süre dolmuşsa vasi görevine devam edip etmediği hususunun vesayet makamından sorulması ve bu hususun vasi kararının altına belirtilmesinin sağlanması gerekmektedir.

Müdürlüğün, bir kişinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, durum taşınmaz malların kütüğünün beyanlar sütununa, tarih ve yevmiye numarası da gösterilerek yazılır (TST md. 55).

Vesayet altındaki kişi adına kefil olmak, vakıf kurmak ve önemli bağışlarda bulunmak yasaktır (TMK md. 449).

Pazarlıkla Satış;

TMK md. 444 gereğince vesayet altındaki kişilere ait taşınmaz malların pazarlık suretiyle satışı, vesayet makamının talimatı uyarınca ve ancak vesayet altındaki kişinin menfaati gerekli kıldığı hâllerde mümkündür.

Satış, vesayet makamının bu iş için görevlendireceği bir kişi tarafından vasi de hazır olduğu hâlde açık artırmayla yapılır ve ihale vesayet makamının onamasıyla tamam olur; onamaya ilişkin kararın ihale gününden başlayarak on gün içinde verilmesi gerekir.

Ancak denetim makamı, istisnâî olarak özel durumları, taşınmazın niteliğini veya değerinin azlığını göz önüne alarak pazarlıkla satışa da karar verebilir.

Diğertaraftan;21/10/2003 tarih074/162-4195 sayılı GenelEmir ile tüm tapu müdürlüklerine iletilen, 21/07/2003 tarih ve 2003/5960 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türk Medeni Kanununun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulamasına İlişkin Tüzük'ün "Pazarlıkla Satışta Usul" başlıklı 27. maddesi; " *Pazarlıkla satış, vesayet makamının gözetimi altında ve bu işle görevlendirdiği memur tarafından vasi de hazır olduğu halde yapılır.*

Hakim, pazarlıkla satışta, vesayet altında bulunanın menfaatlerine uygun olmak üzere, satış şartları ile satış ilanının yapılıp yapılmayacağını, yapılacaksa nerede ve ne şekilde yapılacağını belirler. Satış ilanında, ihalenin hakim onayı ile tamamlanacağı hususu da belirtilir.

Pazarlıkla yapılacak ihaleye en az üç istekli davet edilir. İsteklilerle yapılan pazarlık sonucu ihale en yüksek bedeli verene yapılır.

Taşınır ve taşınmazların pazarlık sonucu en yüksek bedeli verene devir ve teslim edilebilmesi için vesayet makamının ihaleyi on gün içinde onaylaması gerekir.

Alıcının, satış bedelini, ihalenin onaylanması koşuluyla ihale tarihinden itibaren on gün içinde ödemesi gerekir.

Satış bedeli, vesayet makamı tarafından belirlenen milli bir bankaya yatırılır.

*Satış bedeli tamamen ödendikten sonra taşınır mallar alıcısına teslim edilir. **Taşınmazların alıcı adına tescili için hakim tarafından tapuya, ihale tutanağının onaylı bir örneği de eklenmek suretiyle tezkere yazılır. Bu tezkere, tapu siciline yapılacak tescilin hukuki sebebini oluşturur.***" hükmünü içermektedir.

Buna göre TMK 444. maddesi uyarınca pazarlık usulü ile yapılacak işlemlerinde taşınmaz malın alıcı adına tescili için vesayet makamı tarafından tapu müdürlüğüne tescil için ihale tutanağının onaylı bir örneğinin yazı ekinde gönderilmesi gerekir.

Aşağıdaki Hâllerde Vesayet Makamının (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzni Gereklidir (TMK md. 462) :

1. Taşınmazların alımı, satımı, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başka bir aynî hak kurulması,
2. Olağan yönetim ve işletme ihtiyaçları dışında kalan taşınır veya diğer hak ve değerlerin alımı, satımı, devri ve rehnedilmesi,
3. Olağan yönetim sınırlarını aşan yapı işleri,
4. Ödünç verme ve alma,
5. Kambiyo taahhüdü altına girme,
6. Bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası

sözleşmeleri yapılması,

7. Vesayet altındaki kişinin bir sanat veya meslekle uğraşması,
8. Acele hâllerde vasiinin geçici önlemler alma yetkisi saklı kalmak üzere, dava açma, sulh olma, tahkim ve konkordato yapılması,
9. Mal rejimi sözleşmeleri, mirasın paylaşılması ve miras payının devri sözleşmeleri yapılması,
10. Borç ödemeden aciz beyanı,
11. Vesayet altındaki kişi hakkında hayat sigortası yapılması,
12. Çiraklık sözleşmesi yapılması,
13. Vesayet altındaki kişinin bir eğitim, bakım veya sağlık kurumuna yerleştirilmesi,
14. Vesayet altındaki kişinin yerleşim yerinin değiştirilmesi.

Aşağıdaki Hâllerde Vesayet Makamının (Sulh Hukuk Mahkemesi) İzninden Sonra Denetim Makamının (Asliye Hukuk Mahkemesi) da İzni Gereklidir (TMK md. 463) :

1. Vesayet altındaki kişinin evlât edinmesi veya evlât edinilmesi,
2. Vesayet altındaki kişinin vatandaşlığa girmesi veya çıkması,
3. Bir işletmenin devralınması veya tasfiyesi, kişisel sorumluluğu gerektiren bir ortaklığa girilmesi veya önemli bir sermaye ile bir şirkete ortak olunması,
4. Ömür boyu aylık veya gelir bağlama veya ölünceye kadar bakma sözleşmeleri yapılması,
5. Mirasın kabulü, reddi veya miras sözleşmesi yapılması,
6. Küçüğün ergin kılınması,
7. Vesayet altındaki kişi ile vasi arasında sözleşme yapılması.

3. Özel Vesayet

Vesayet altındaki kişinin menfaatinin haklı gösterdiği, özellikle bir işletmenin, bir ortaklığın veya benzeri işlerin sürdürülmesi gerektiği takdirde vesayet istisnai olarak bir aileye verilebilir.

Bu durumda vesayet makamının yetki, görev ve sorumluluğu kurulacak aile meclisine geçer (TMK md. 398).

Özel vesayet, vesayet altına alınan kişinin fiil ehliyetine sahip iki yakın hısıminin veya bir hısımi ile eşinin istemi üzerine denetim makamı tarafından kurulur (TMK md. 399).

Aile meclisi, vesayet altındaki kişinin vasi olmaya ehil, denetim makamınca dört yıl için atanacak en az üç hısından oluşur.

Vesayet altına alınanın eşi de aile meclisine üye olabilir (TMK md. 400).

Aile meclisi üyeleri, görevlerini gereği gibi yerine getireceklerine dair güvence vermek zorundadırlar.

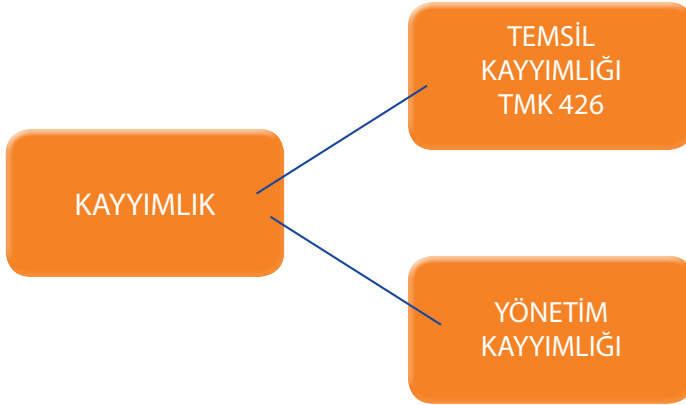
Güvence sağlanmadan özel vesayet kurulamaz (TMK md. 401).

Aile meclisi görevini yapmadığı veya vesayet altındaki kişinin menfaati gerektirdiği takdirde, denetim makamı her zaman aile meclisini değiştirebileceği gibi özel vesayeti de sona erdirebilir (TMK md. 402).

C. Kayyımlık

Kayyım, belirli işleri görmek veya malvarlığını yönetmek için atanır. Bu Kanunun vasi hakkındaki hükümleri, aksi belirtilmiş olmadıkça kayyım hakkında da uygulanır (TMK md. 403/2-3).

Kayyım, vasinin aksine yalnızca bir malın idaresi veya birkaç işin görülmesi için Sulh Mahkemesi tarafından atanır.



1. Temsil Kayyımlığı

Vesayet makamı, aşağıda yazılı olan veya kanunda gösterilen diğer hallerde ilgisinin isteği üzerine veya re'sen temsil kayyımı atar:

1. Ergin bir kişi, hastalığı, başka bir yerde bulunması veya benzeri bir sebeple ivedi bir işini kendisi görebilecek veya bir temsilci atayabilecek durumda değilse,
2. Bir işte yasal temsilcinin menfaati ile küçüğün veya kısıtlının menfaati çatışıyorsa,
3. Yasal temsilcinin görevini yerine getirmesine bir engel varsa (TMK md. 426).

Temsil kayyımı, kendisine kayyım atanacak kimsenin yerleşim yeri vesayet makamı tarafından atanır (TMK md. 430/1).

Temsil kayyımlığı, kayyımın yapmakla görevlendirildiği işin bitirilmesiyle sona erer (TMK md. 477/1).

2. Yönetim Kayyımlığı

Vesayet makamı, yönetimi kimseye ait olmayan mallar için gereken önlemleri alır ve özellikle aşağıdaki hallerde bir yönetim kayyımı atar:

1. Bir kimse uzun süreden beri bulunamaz ve oturduğu yer de bilinemezse,
2. Vesayet altına alınması için yeterli bir sebep bulunmamakla beraber, bir kişi malvarlığını kendi başına yönetmek veya bunun için temsilci atamak gücünden yoksunsa,
3. Bir terekede mirasçılık hakları henüz belli değilse veya ceninin menfaatleri gerekli kılırsa,
4. Bir tüzel kişi gerekli organlardan yoksun kalmış ve yönetimi başka yoldan sağlanamamışsa,
5. Bir hayır işi veya genel yarar amacı güden başka bir iş için halktan toplanan para ve sair yardımı yönetme veya harcama yolu sağlanamamışsa (TMK md. 427).

Yönetim kayyımı, malvarlığının büyük bölümünün yönetildiği veya temsil edilen kimsenin payına düşen malların bulunduğu yer vesayet makamı tarafından atanır (TMK md. 430/2).

Yönetim kayyımlığı, kayyımın atanmasını gerektiren sebebin ortadan kalkması veya kayyımın görevden alınmasıyla sona erer (TMK md. 477/2).

D. Yasal Danışman

Kısıtlanması için yeterli sebep bulunmamakla beraber korunması bakımından fiil ehliyetinin sınırlanması gerekli görülen ergin bir kişiye aşağıdaki işlerde görüşü alınmak üzere bir yasal danışman atanır: Taşınmazların alımı, satımı, rehn edilmesi ve bunlar üzerinde başka bir aynı hak kurulması, dava açma ve sulh olma, kefil olma ve bağışlama (TMK md. 429).

Yasal danışmanlık, vesayetin kaldırılmasına ilişkin hükümler uyarınca vesayet makamının kararıyla sona erer (TMK md. 477/3).

E. Resmi Dairelerin Temsili

" Taşınmazların tescilinde o taşınmaz Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır." (2644 s.K. md.1).

" İstem, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılırsa, bu kamu kurum ve kuruluşlarının ve temsilcilerinin yetkilerinin olup olmadığı belirlenir." (TST md. 18/7)

YİRMİ ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİNDE TASHİH,
AYIRMA, BİRLEŞTİRME, İMAR
UYGULAMASI VE DİĞER
DEĞİŞİKLİKLER

I. TASHİH (DÜZELTME)⁽⁶³¹⁾

Düzeltilme; Hukuki bir işlemde, bir kararda veya resmi sicil kayıtlarındaki bir yanlışlığın ilgili şahıs veya makam tarafından düzeltilmesidir.

TMK'nın 1027. maddesi; "İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir. Düzeltilme, eski tescilin terkin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir. Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltir." hükmündedir.

Tashihe konu hatalar;

- 1-Kadastro ve tapulama hizmetlerinden doğan hatalar
- 2-Tapu müdürlüklerince yapılan hatalar
- 3-Diğer idarelerin sebep olduğu hatalar
- 4-Yukarıda sayılan hallerden başka, bir hata olmayıp eksiklik bulunan haller

TST'nin 74. maddesi ile ana ve yardımcı siciller üzerindeki düzeltmelerine şekilde yapılacağı belirtilmiştir. TST'nin 75. maddesinin 1. fıkrasında kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki hataların düzeltilmesine ilişkin yöntemler belirlenmiş, 2. fıkrasında ise zeminde inceleme işleminin nasıl yapılacağı belirtilmiştir. Yine aynı maddenin 3. fıkrasında tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de bu yöntemlerin kullanılabileceği, 4. fıkrasında ise kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir.

Genelgede belirlenen kimlik bilgilerine ilişkin kadastro çalışmalarından kaynaklanan hata ve eksikliklerin giderilmesine ilişkin yöntemlerin, TST'nin 74. maddesinin 3. fıkrasına göre ilgililerince sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerde kimlikte spitine esas yeterli veri bulunmaması ve ilgili madde kapsamında eksikliğin giderilememesi halinde kıyasen uygulanması imkanı bulunmaktadır.

A. Kimlik Bilgilerine İlişkin Kadastro Çalışmalarından Kaynaklanan Hata ve Eksikliklerin Giderilmesi

1. Kapsamı

Bu bölümde, kadastro çalışmaları sonucu hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve

(631) TKGM, 20.05.2014 tarih ve 2014/3 sayılı Genelge

baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin ünvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hata ve eksikliklerin giderilmesine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Taşınmazların kayıt altına alınarak hak sahiplerinin belirlenmesine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan tüm çalışmalar 2014/3 sayılı Genelge özelinde kadastro çalışması olarak değerlendirilir.

Kadastro Kadastro veya tapulama mahkemeleri tarafından taşınmazın tespit gibi tesciline karar verilmesi nedeniyle hükmen tescil edilmiş kayıtlar üzerindeki hatalar ve eksiklikler de kadastro çalışmalarından kaynaklanmış olarak değerlendirilir. Bu mahkemelerce verilen kararlarda kadastro veya tapulama tespitinden farklı hüküm oluşturulması ile başka mahkemeler tarafından verilen kararlar gereği tescil edilen kayıtların düzeltilmesi bu Genelge kapsamı dışında değerlendirilecektir.

Düzeltilme işlemi, kadastro tespitinin yerinde olup olmadığı, gerçek hak sahibinin veya taşınmazın el değiştirip değiştirmediğinin tespit edilmesine yönelik olmayıp, kadastro tespiti ile hak sahibi olan kişilerin kimlik bilgilerinin tespit edilmesi amacını taşımaktadır.

2. Takip Edilecek Yöntem

Tapu müdürlüğü tarafından, kadastro çalışmalarından kaynaklanan, hak sahibinin kimlik bilgilerine ilişkin hataların düzeltilmesi ve eksikliklerin giderilmesine ilişkin istemin gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının tespit edilebilmesi için öncelikle TST'nin 75.maddesinin 1. fıkrasına göre işlem yapılması gerekmektedir. Bu anlamda kayda dayalı tespitlerde varsa dayanağı kayıt ve belgeler ile senetsizden tespitlerde tutanağın edinme nedeni, nüfus kayıt örneği ve ilmühaber incelenmeli, bunun yanında ilgili kurumlarla yazışmalar yapılarak alınan cevaplar değerlendirilmelidir. Bu belgelerin incelenmesi sonucunda istemin gerçek hak sahibinden geldiğinin anlaşılamaması halinde; istemde bulunandan, taşınmaz hakkında bilgi sahibi olabilecek kişilerin ve varsa tespit bilirkişilerinin tanıklıklarına başvurulmak üzere tapu müdürlüğüne getirilmeleri istenilecektir.

İlmühaber veya benzeri belge sunulamaması, tanık veya tespit bilirkişilerinin tapu müdürlüğüne gelmelerinin sağlanamaması veya sunulan belgeler ile varsa tespit bilirkişileri vetanıkların ifadelerinden istemde bulunanın gerçek hak sahibi olduğu kanaatine varılamaması durumunda istem sahiplerinin de talebi halinde zeminde inceleme yapılması kadastro müdürlüğünden/biriminden talep edilecektir.

Tapu müdürlüğü tarafından, zeminde inceleme yapılmasına ilişkin talepte bulunulmadan önce ilgili kurumlarla yazışma yapılmış, nüfus kayıtları, yazışmalar ve varsa ilmühaberler incelenmiş, tanıklık yapmak isteyenler dinlenmiş ve tanıkların ifadeleri yazılı hale getirilmiş olacaktır.

Bu işlemler yerine getirilmeden zeminde inceleme ile ilgili kadaströ müdürlüğüne yapılan talepler herhangi bir işlem yapılmaksızın tapu müdürlüğüne iade edilecektir.

3. İşlemin Mali Yönü

Yapılan inceleme sonucu malik veya hak sahibinin gerçek kişiler için adı, soyadı veyababa adının, tüzel kişiler için ünvanının gerçek durumu yansıtmadığının anlaşılması halinde, tapu kütüğünde düzeltme işlemi yapılması gerekmektedir. Bu düzeltme işlemi için Harçlar Kanunun 4 sayılı tarifesinin 13/c maddesinde belirtilen tapu harcı ile döner sermaye ücreti tahsil edilecektir. Hatanın, ilgililerin kusuru olmaksın idareміz tarafından yapıldığının anlaşılması halinde tapu harcı ve döner sermaye ücreti aranmaksızın düzeltme işleminin yapılması gerekmektedir. Tapu kütüğü üzerinde tescile tabi olmayan kimlik bilgileri ile tanıtıcı bilgilerin düzeltilmesinden tapu harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeyecektir.

B. Zeminde İnceleme

1. İşlemin Tanımı ve İstem

TST'nin 75. maddesinin 2. fıkrasında “Zeminde inceleme, kadaströ müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılır ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenlenir. Zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinlenir; vergi kaydı veditğer her türlü belgeden yararlanılır.” denilerek zeminde inceleme işlemi genel hatları ile tanımlanmıştır.

Zeminde inceleme; tapu sicilinde kayıtlı kişi ile hak sahibi olduğu iddia edilen kişininaynı kişi olduğunun tespit edilmesi amacıyla tapu müdürlüğüne yapılan başvuru sonrası, kadaströ müdürlüğü/birimi personeli tarafından zeminde taşınmazın gösterilmesi, tanık vebilirkişilerin ifadelerinin alınması, teknik rapor düzenlenmesi, inceleme komisyonu tarafından değerlendirilmesi, düzeltme kanaatine varılması halinde ilan edilmesi ve olası itirazların değerlendirilerek sonucunun tapu müdürlüğüne bildirilmesi aşamalarından oluşan işlemdir.

Tapu müdürlüğünce, zeminde inceleme yapılması gerekli görülen her bir taşınmaz için iki nüsha zeminde inceleme istek formu düzenlenir. Taşınmazların tapu kaydı ve edinimine ilişkin belgelerin (kadaströ veya tapulama tutanağı ve dayanak belgeleri, komisyon kararı, mahkeme kararı ve dosyaları vb.) onaylı örnekleriyle, başvuru belgesi ve istem sahibinin sunduğu diğer belgeler ile yazışmaların asılları veya onaylı örnekleri zeminde inceleme istek formuna eklenerek bir nüshası ilgili kadaströ müdürlüğüne/birimine gönderilir. Kadaströ müdürü/ birim sorumlusu, zeminde incelemenin mümkün olan en kısa sürede tamamlanmasını sağlayacak önlemleri alır.

İlgilisince işin takip edilmemesi nedeniyle 30 gün içinde taşınmaza yönelik zeminde inceleme yapılamaz ise bütün belgeler tapu müdürlüğüne iade edilir.

2. Zeminde İnceleme Ekibi ve Görevleri

Kadastro müdürü/birim sorumlusu, zeminde inceleme ekibi için en az iki teknik personel görevlendirir. Zeminde İnceleme İstek Formunun örneği ile ilgili belgeleri zemindeinceleme ekibine teslim eder.

Zeminde inceleme ekibi gerekli ön hazırlığı yaparak, belirlenen gün ve saatte istemde bulunan tarafından sağlanacak araçla taşınmazın/taşınmazların bulunduğu zemine gider.

Taşınmaz/taşınmazlar zeminde inceleme ekibi tarafından zeminde gösterilir. İstemde bulunan, muhtar, varsa tespit bilirkişileri, komşu parsel malikleri, kullanıcıları ile başkaca beyanda bulunmak isteyenlerin ifadeleri okunaklı el yazısı veya bilgisayar ile yazılmış tek nüsha düzenlenecek zeminde inceleme tutanağı ile yazılı hale getirilerek kendilerine okutulmak suretiyle imzalatılır. İmza atamayanların ifadeleri tanıklar huzurunda alınarak yazılı hale getirilir, tanıkların imzaları da zeminde inceleme tutanağının uygun bir yerine durum açıklanarak alınır. Zeminde inceleme tutanağı her taşınmaz için ayrı düzenlenir.

Zeminde İnceleme Tutanağında, taşınmazın inceleme sırasındaki kullanım durumu, varsa üzerindeki yapılar ile yapıların kimler tarafından yapıldığı, halen kimlerin kullanımında olduğu gibi konular açıklanarak mevcut durum belirtilir.

Taşınmazın zeminde incelemesinin yapılması ve ilgililerin ifadelerinin tutanağa geçirilmesinin ardından başkaca bilgi ve tanıklığına başvurulacak kimse kalmadığı ve ifadelerin doğru ve eksiksiz olarak tutanağa geçirildiği tutanağın altına devam eden satıra boşluk bırakılmadan yazılır. Tutanak yazının bittiği yerde boşluk bırakılmaksızın hazırda bulunanlar ve zeminde inceleme ekibi tarafından sayfa numaraları verilerek imzalanır ve bu tutanakta silintiveya kazıntı yapılamaz.

Zeminde inceleme ekibi tarafından, zeminde inceleme tutanağının yanı sıra zeminde inceleme istek formu ekinde gönderilen belgelerden de yararlanılarak teknik rapor düzenlenir. Zeminde inceleme ekibinin istemde bulunan kişinin tescilli hak sahibi olup olmadığı veya bu konuda kanaate varmaya yeterli bilgiye ulaşılmadığı yönündeki kanaati, tereddüde yer vermeyecek şekilde açıkça teknik raporda belirtilir. Zeminde inceleme ekibitarafından ortak kanaate varılamaması halinde, ayrık kanaati bulunanlar, kanaatlerini gerekçeleri ile birlikte teknik raporda belirtirler.

Zeminde yapılan incelemede her taşınmaz için ayrı teknik rapor düzenlenmesi asıl olup, gerekli hallerde birden fazla taşınmaz için tek bir teknik rapor düzenlenebilir.

Zeminde inceleme ekibi, düzenlediği zeminde inceleme tutanağı ve teknik rapor ile birlikte zeminde inceleme istek formuna ekli belgeleri eksiksiz olarak kadastro müdürüne/birim sorumlusuna sunar.

3. İnceleme Komisyonu ve Görevleri

Kadastro müdürü/birim sorumlusu, zeminde inceleme ekibi tarafından yapılan çalışmayı ve sunulan belgeleri incelemek ve değerlendirmek üzere işin niteliğini göz önüne alarak uygun ünvanlarda üç kişiden oluşan bir inceleme komisyonu görevlendirir. Kadastro müdürü/birim sorumlusu, inceleme komisyonuna başkanlık edebileceği gibi başkanlık için de görevlendirme yapabilir. İnceleme komisyonu, zeminde inceleme istek formu ve ekleri ile zeminde inceleme tutanağı ve teknik raporu, yapılan çalışmanın yeterliliği ve varılan kanaatin uygunluğu açısından inceler. İnceleme sonucunda yapılan çalışmaya aykırı rapor veya eksiklik tespit edilmesi durumunda, bu aykırılık veya eksiklik, zeminde inceleme ekibince yeni belge düzenlenmek suretiyle giderilir.

İnceleme komisyonu; zeminde inceleme ekibince yapılan çalışmanın gerekiyorsa düzeltilmesini sağladıktan sonra yapılan çalışmada herhangi bir aykırılık veya eksiklik bulunmadığına dair inceleme komisyonu raporu düzenler. Teknik raporda aykırı kanaat bulunması durumunda, konu inceleme komisyonu tarafından değerlendirilerek somut olaya ilişkin nihai karar verilir. İnceleme komisyonu kararlarını oy çokluğu ile alabilir.

Teknik raporda, istemde bulunan kişinin tescilli hak sahibi olmadığı veya bu konuda kanaate varmaya yeterli bilgiye ulaşamadığı yönündeki kanaatin inceleme komisyonu raporuyla uygun görülmesi halinde, zemin inceleme istek formuna ekli belgeler ile çalışma sonucu düzenlenen belgelerin asılları kadastro müdürlüğünce/birimince tapu müdürlüğüne gönderilir.

4. Bilgilendirme İlanı

İnceleme Komisyonu raporuyla uygun görülen Teknik Raporda, kimlik bilgilerindeki eksikliklerinin giderilmesi ve/veya hataların düzeltilmesi yönünde tespit yapılmışsa, bilgilendirme duyuru cetveli doldurularak kadastro müdürlüğünce/birimince bilgilendirme amacı ile askı suretiyle ilan edilir.

Bilgilendirme duyuru cetvelinde taşınmazın ili, ilçesi, mahallesi/köyü, mevkii/sokak, adası, parseli, cinsi, yüzölçümü ile malikin veya hak sahibinin kayıtlı ve yeni adı, soyadı, baba adı, hissesi, doğum yılı ve Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının ilk üç ve son dört rakamına yer verilir. Düzeltmeye konu olan hak sahibinin tüzel kişi olması halinde kayıtlı olan ve düzeltme sonrası oluşacak tam ünvanı ile diğer tanıtıcı bilgilerine bilgilendirme duyuru cetvelinde yer verilir.

Düzenlenen bilgilendirme duyuru cetveli, kadastro müdürlüğü/birimi, tapu müdürlüğü, muhtarlık ve varsa belediyede 15 gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. İlanın yapıldığı hususu bilgilendirme duyuru cetveli üzerinde belirtilerek imzalanır. İlan edilen düzeltme işlemine karşı ilgili kadastro müdürlüğüne/birimine, bilgilendirme ilanı süresi içerisinde itiraz edilebilir.

Yapılacak itirazların herhangi bir belgeye dayanması gerekmediği gibi, hak iddiasında bulunmayan kimselerin itirazları da değerlendirilir. Malikin veya hak sahibinin kimlik bilgilerine ilişkin olmayan, hak sahipliği iddiası ile yapılan itirazlar reddedilir.

İlan süresi içerisinde yapılan itirazlar, İnceleme Komisyonu tarafından ilan süresinin bitiminden itibaren en geç 15 gün içinde değerlendirilerek karara bağlanır. İtiraz edenler iletalep sahiplerine komisyon kararında varılan kanaat yazılı olarak bildirilir. İnceleme komisyonu kararına karşı birimlerimize itiraz edilemez. Bilgilendirme ilanı sonucunda kadastro müdürlüğüne/birimine, zeminde inceleme istek formuna ekli belgeler, çalışma sonucu düzenlenen belgeler ile varsa itirazların değerlendirilmesi sonucunda düzenlenen inceleme komisyonu kararı tapu müdürlüğüne gönderilir.

5. Zeminde İncelemenin Değerlendirilmesi

Tapu müdürü, zeminde inceleme sonucunda varılan kanaate uymamasını haklı kılan bir nedene dayanmadığı sürece, İnceleme Komisyonu Raporuyla uygun görülen teknik rapora veya varsa inceleme komisyonu kararına uygun işlem yapar. Değerlendirme sonucu talebin karşılanamayacağı kanaati oluşursa istem sahibine bilgi verilir.

Tapu müdürlüğü tarafından zeminde inceleme yapacak kadastro müdürlüğü personelinin tam ve doğru olarak bilgilendirilmesi ve yapılacak işlemle ilgili gerek duyulduğu her aşamada kolaylık sağlanması gerekmektedir.

6. Zeminde İncelemenin Mali Yönü

Kadastro müdürlüğü/birimi personelinin zemine gidebilmesi için gerekli araç istemde bulunan kişi tarafından sağlanır. Zeminde inceleme için döner sermaye ücreti tahsil edilir.

Zeminde inceleme ile görevli personele arazide çalıştığı günlere yönelik olarak her yıl Bütçe Kanunu ile belirlenen gündelik ücret ve buna bağlı diğer ödemeler yapılır.

C. Taşınmazın Yüzölçümü Veya Niteliğinde Yazım Hatasındankaynaklanan Hataların Düzeltilmesi

1. İşlemin Tanımı ve Yöntemi

Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinin belgesine ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil

edildiğinin ilgisinin başvurusu üzerine veya işlem sırasında kadastro müdürlüğünce/ birimince tespit edilmesi halinde, kadastro müdürlüğü/birimi tarafından düzeltme, üç nüsha düzenlenecek tescil bildiriminde gösterilerek tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu madde kapsamında yüzölçümleri ile ilgili hataların düzeltilmesinde, kadastro müdürlüğü/birimi teknik personeline, parselin yüzölçümü ve pafta-zemin uygunluğu incelenir, bu incelemede parselin edinimine, kayıt miktarına göre veya belgesiz olarak miktar üzerinden edinilip edinilmediğine bakılarak düzeltme konusunun kadastro mevzuatının ilgili diğer hükümleri kapsamında kalıp kalmadığı belirlenir. Bu inceleme sonucunda tespit edilen yüzölçüm hatasının belgesine ve haritasına aykırı olarak yazım hatasından kaynaklı bir hata olduğu tespit edilirse bu Genelge kapsamında işlem yapılır. Hata, sayısallaştırma mevzuatınca işlem sırasında tespit edilmiş ise sayısallaştırma mevzuatınca işlem yapılır. Kadastro müdürlüğünce/ birimince gerek belgesine ve haritasına aykırı olarak yazım hatasından kaynaklı hatalı tescil edilmiş yüzölçümlerine yönelik inceleme sonucunda gerekse belgesine ve haritasına aykırı olarak yazım hatasından kaynaklı hatalı tescil edilmiş taşınmazın niteliğinin incelenmesi sonucunda bu Genelge kapsamında yapılacak düzeltmelerde düzenlenecek onaylı rapor'un tescil bildirimine eklenmesi gerekmektedir.

Bu madde kapsamında tespit edilen hatalarla ilgili, kadastro müdürlüğünün bildirimini üzerine taşınmazın kaydında gerekli belirtme yapılır, konuya ilişkin ilgisinin muvafakatı sağlanamaz ise TST'nin 74. maddesinin 4. fıkrası gereğince işlem yapılır.

Tapu müdürü, tescil bildirimine uygun olarak düzenlenen istem belgesinin hak sahiplerince imzalanmasının ardından yevmiye almak suretiyle düzeltmeyi yapar. Yapılan düzeltmeyle ilgili belirtme de usulünce terkin edilir. Düzeltme sonrası kadastro müdürlüğüne tescil bildiriminin iki nüshası gönderilir. Kadastro müdürlüğünce/birimince bu tescil bildirimleriyle ilgili ve gerektiğinde fen klasörleri üzerinde gerekli işlem yapılır.

2. İşlemin Mali Yönü

Bu Genelge kapsamında taşınmazın niteliği ve/veya yüzölçümüne ilişkin düzeltme işlemlerinden tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından herhangi bir harç veya döner sermaye ücreti alınmaz.

D. Takbis Verilerinin Düzeltilmesi

1. Veri Düzeltmenin Kapsamı

Veri düzeltme; TAKBİS üzerindeki kayıtların, tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, aziller sicili ve yevmiye defterindeki tescile ve dayanak belgesine uygun hale getirilmesi işlemidir. TST'nin 12. maddesine göre; tapu kayıtlarının elektronik ortamda tutulmaya başlandığı tarihten sonra

ana ve yardımcı siciller TAKBİS içerisinde saklanıp yönetilir ve bu kayıtlar sicilde esas alınır. Bu nedenle salt elektronik ortamda tutulmaya başlanan siciller üzerinde yapılacak düzeltmeler veri düzeltme şeklinde yapılamaz. Bu kapsamdaki düzeltmeler TST'nin 74. maddesine göre yapılır.

2. İşlemin Hazırlanması ve Kontrolü

Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, aziller sicili veya yevmiye defterindeki tescilin doğru olmasına rağmen TAKBİS kayıtlarının hatalı olduğunun tespit edilmesi veya dayanak belgelerinde yer alan bilgiler ile TAKBİS kayıtlarının örtüşmemesi halinde, tapu müdürü veya yetkili müdür yardımcısı tarafından TAKBİS verilerinin düzeltilmesi için işlem yapmaya yetkili bir personel görevlendirilir.

Görevli personel tarafından tescil ile TAKBİS kayıtları arasındaki farklılığın nedeni ve tescilin gerçek durumu yansıtıp yansıtmadığı konuları dayanak belgelerinden de yararlanılarak araştırılır. Tapu kütüğündeki tescilin dayanak belgesine uygun olduğunun anlaşılabilmesi halinde veri düzeltme işlemi TAKBİS üzerinden hazırlanır. Tapu müdürü veya yetkili müdür yardımcısı tarafından tescil ve dayanak belgeleri ile birlikte kontrol edildikten sonra işlem TAKBİS üzerinde sonuçlandırılır.

3. Kayıtların Saklanması

Veri düzeltme işlemine ilişkin log kayıtları TAKBİS üzerinde saklanır. Tapu müdürlüklerinde veri düzeltme işlemi ile ilgili yazılı bir belge üretilmez.

E. Yapılacak Düzeltmenin Rızaya Göre Çeşitleri

1. İlgililerin Muvafakati (Rızası) İle Düzeltme

Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi hâlinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır. (TST md.74/1)

Yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır (TST md. 74/5.).

2. İlgililerin Muvafakati Olmaması Halinde Düzeltme

TKGM Hukuk Müşavirliği hukuk birimi, TKGM aleyhine açılan veya Genel Müdürlükçe açılacak her türlü dava ve icra takiplerini vekil sıfatıyla takip yetkisine haizdir. Genel

Müdürlüğümüzün her türlü muhakemat hizmetleri Hukuk Müşavirliğinin koordinasyonunda Hukuk Müşavirliğinde görev yapan hukuk müşavirleri, avukatlar (istihdam edildiğinde) ve yetkilendirilen taşra birim amirleri tarafından yerine getirilir⁽⁶³²⁾.

TST'nin 74 . maddesi gereği dava açılmasının istenmesi halinde, dava açılması halinde ise, "İdareimizce düzeltmesi için dava açıldı" şeklinde belirtme yapılmalıdır.

3. Re'sen Düzeltme

Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, **belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi hâlinde**, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır. (TST md. 74/1)

4. Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi

Kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine;

Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmühaber,

Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler,incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istem yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir.

Zeminde inceleme, kadastro müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılır ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenlenir. Zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinlenir; vergi kaydı ve diğer her türlü bilgi ve belgeden yararlanılır.

Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de yukarıdaki fıkralar uygulanır.

Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur.(TST md. 75

5. Kadastro Tespitinin Bilirkişi Beyanlarına İstinaden Yapılması

Kadastro ve tapulama hizmetleri sonucunda hatalı işlemlerin söz konusu olduğu taşınmaz mallarda, tahdit ve tespitin her hangi bir tapu kaydına veya her hangi bir kamusal belgeye dayandırılmaması, başka bir anlatımla hatanın tahdit ve tespitin senetsizden bilirkişiler veya muhtarın yanlış beyanı sonucunda yapılmış olmasıyla meydana geldiğinin belirlenmesi

(632) TKGM, 07.06.2012 tarih ve 2012/6 sayılı Genelge

durumunda;

- Evrakına ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilen yüz ölçümleri veya niteliği,
- Malikin soyadının yanlış yazılması veya hiç yazılmamış bulunması,
- Malikin baba adının yanlış yazılması veya hiç yazılmamış olması,
- Malikin cinsiyetinin mülkiyet hanesine yanlış yazılmış bulunması, yani oğlu yerine kızı, kızı yerine oğlu yazılmış olması,
- Malikin baba adı ile birlikte soyadının yanlış yazılmış olması,
- Malik adının noksan veya yanlış yazılmış olması,
- Malik veya baba adı iki isim iken, tek isim yahut tek isim iken iki isim yazılmış olması yada tek veya iki ismin rumuzla yazılmış olması,

gibi meydana gelmiş hatalar, idari yönden tashihi gerekli maddi hatalar, ilgililerin bir kusuru olmaksızın idareden kaynaklandığının kadastro beyannameleri ile tapulama tutanakları ve bağlı belgelerin incelenmesinden anlaşılması halinde; gerektiğinde taşınmazın bulunduğu mahallesi veya köyü muhtarlığından alınacak fotoğraflı ilmühaber ile nüfus idaresinden alınacak kayıt örneği birlikte değerlendirilir.

Ancak; yüz ölçümü ile ilgili hataların tashihinde kadastro müdürlüğünce mahallinde inceleme yapılarak eldeki verilerin zemine uygunluğu, bir tutanakla tevsik edilir.

Tapu sicilindeki diğer bilgilerin buradaki veriler ile uygunluğunun tespit edilmesi, ayrıca 17.08.2013 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren TST'nin 18. maddesi uyarınca hak sahipliği veya ilgililikte kanaat getirilmesi halinde, tashih talebi yevmiye defterine kayıt edilmek ve tapu senedi düzenlenmek suretiyle tashih işlemi yapılır. Aksi takdirde talep TST 26. maddesi uyarınca reddedilir.

6. Kadastro Tespitinin Tapu Kaydına İstinaden Yapılması

Kadastro veya tapulama tahdit ve tespiti tapu kaydına dayalı olarak yapılmakla birlikte malik hanesinde yazılı isimler tapu kaydına uygun değilse, bu durumda tashih işlemi ancak kadastro veya tapulamadan önceki tapu kaydına uygun hale getirilebilmek için yapılır. Kadastro veya tapulama tespiti dayandığı tapu kaydına uygun ise, düzeltme istemi kabul edilmemeli düzeltmenin yapılmasına ilişkin mahkeme kararı aranmalıdır.

Tahdit ve tespit tapu kaydına uygun olmakla beraber kadastro ve tapulamaya esas tapu kaydındaki tescilin evrakı müsbitesine aykırı olduğunun anlaşılması halinde, nüfus kaydı, fotoğraflı ilmühberi evrakı müsbite ile karşılaştırılarak, TST'nin 18. maddesine göre de kanaat gelmesi halinde de tashih işlemi yapılabilir.

Hatalı olduğu belirtilen tapu kaydı kadastro veya tapulama tahdit ve tespitine vaki itirazlar sonucu ilgili mahkemelerden verilen kararlar ile oluşmuş ve kararlara uygun şekilde tescil edilmiş ise, düzeltme için yine mahkeme kararı aranılır.

2525 sayılı Soyadı Kanunundan önce tesis edilmiş tapu kayıtları ile bu kayıtların esas alındığı kadastro tespitlerinde eksik olan soyadlarının ilavesi işlemleri de alınacak nüfus kaydı ve ilmühabere dayandırılarak yerine getirilebilir.

Soyadı Kanununun yürürlük (21.11.1934) tarihinden önce tesis edilen tapu kayıtları esas alınarak kadastro tespiti yapılmış ve tespit maliki de Soyadı Kanununun yürürlük tarihinden önce ölmüş ise, tapu kaydına soyadı ilavesi söz konusu olmayacağından, ilmühaber ve diğer belgelere istinaden talepte bulunanların kayıt malikinin mirasçıları olduğunun TST'nin 18. maddesi uyarınca tespit edilmesi halinde, işlem karşılanır.

7. Diğer İdarelerin Sebep Olduğu Hatalar, Lakap ve Unvanların Tashihi

Tapu müdürlüklerinde yapılan akit ve tescil işlemlerine dayanak olan ve diğer idareler veya mahkemelerce düzenlenen (kimlik belgesi, tahsis kararı, veraset belgesi vs.) belgelerde bu idarece düşülen hatalarda yine aynı idarenin doğru durumu belirleyen resmi belgelerine dayandırılarak düzeltilir.

Yukarıda sayılan hallerden başka, bir hata olmayıp eksiklik bulunduğu takdirde (malik veya babasının iki adından birinin veya iki veya daha fazla kelimedenden oluşan soyadından birinin yazılmamış olması gibi) geldi kayıtları ve mevcut belgeler değerlendirilerek, ilgisinin hak sahibi olduğuna da kanaat getirildiğinde işlemin yerine getirilmesi gerekir.

Kaldırılan lakap ve unvanlar; 2590 sayılı Kanunla ağa, hacı, hafız, hoca, molla, efendi, bey, beyefendi, paşa, hanım, hanımefendi ve hazretleri gibi lakap ve unvanlar kaldırıldığından, tapu kayıtlarında bu tür lakap ve unvanlar varsa nazara alınmadan taleplerin karşılanması mümkündür.

Hatalı tapu kaydının imar uygulaması nedeniyle tedavül görmüş olması durumunda; İmar uygulaması, idarenin kanuna ve idari işleme dayalı bir tasarrufu olan imar uygulamasının yapılması, yukarıdaki şekillerde tashih yapılmasına engel değildir. Geldiği kayıtlar itibarıyla gerekli tashih yapılabilir.

Tapu müdürlüklerinde yapılan akit ve tescil işlemlerine dayanak olan ve diğer idareler veya mahkemelerce düzenlenen (kimlik belgesi, tahsis kararı, veraset belgesi v.s.) belgelerde bu idarece düşülen hatalar da yine aynı idarenin doğru durumu belirleyen resmi belgelerine dayandırılarak düzeltilmelidir.

8. Kanaatin Oluşması, Nüfus Kaydı, İlmühaber ve Diğer Belgeler

a. Kanaat

Tapu müdürlükleri talebin gerçek hak sahibinden geldiğine kanaat getirmekle bizzat yükümlü bulunmaktadır. Dolayısıyla, tapu müdürü kanaati hilafına veya idari emir ile işlem yapmaya zorlanamaz. (TK md. 28)

TMK'nın 1007. maddesi; "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür."

TST'nin 18/1. maddesi; "*İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenir.*" hükmündedir.

Bu nedenle, tapu müdürünün Hazine zararına meydan vermeden Tüzüğün 19. maddesi gereğince, iyi niyet çerçevesinde istem sahibinin hak sahibi olup olmadığını tespitteki (belirlemedeki) yetkisini ve istisnai (evrakı müsbitenin bulunamaması veya herhangi bir nedenle yok olması gibi) durumlarda da tespitteki yöntemini sınırlamak mümkün değildir.

b. Nüfus Kaydı ve Diğer Belgeler

Tapu müdürü düzeltmeye yönelik talepler ile diğer talepler esnasında kimlik (nüfus) bilgilerinin tapu sicilinde mevcut olmaması veya yeterli olmaması halinde, hak sahibi ile talep sahibinin aynı olduğuna kanaat getirebilmesi için nüfus kaydı ve ilmühaber ile birlikte ilgili belediyeden emlak beyannamesi örneği ve kat mülkiyeti veya kat irtifakına yönelik taşınmazlar içinaynı edinme tarihli kat maliklerinden TST'nin 24/1 fıkrası uyarınca iki tanık bulundurulabilir ve yöneticiden de belge isteyebilir.

c. İlmühaber

Birinin her hangi bir halini göstermek üzere eline verilen resmi belge, hal kağıdı, 4541 sayılı Şehir ve Kasabalardaki Mahalle Muhtar ve İhtiyar Kurulları Tüzüğü'nün 32/13. maddesinde; "2644 sayılı Tapu Kanunu hükümlerine göre; TMK'nın yürürlüğe girmesi tarihinden önce ölen kimselerin mirasçıları tarafından yapılacak intikal işlerinde ilmühaber vermek, kayıt ve senetlerine fotoğraf yapıştırmak isteyenlerin hüviyetlerini ve işin ilişkin olduğu gayri menkulün sahibi olduğunu gösterir ilmühaber vermek, tapu işlemlerinde tapu dairelerince istenilecek hüviyet onama ilmühaberlerini vermek, sayılmıştır."

Aynı Tüzüğün 43. maddesinde; "Muhtarlık resmi mührü ile muhtar ve ihtiyar kurulu üyelerinin imzaları ve adresleri en büyük mülkiye memuru tarafından onanarak il ve ilçe

yazı kalemleriyle bucak müdürlüklerine ve mahkeme kalemlerine maliye, özel idare, nüfus, tapu ve polis dairelerine ve askerlik şubelerine en büyük mülkiye memuru eliyle verileceği belirtilmiştir.”

Taşınmaz malın bulunduğu mahalle veya köy muhtarlığından alınacak fotoğraflı ilmühaber, ayrıca o yer mülki amirine tasdik ettirilmesine gerek bulunmamaktadır. İlmühaberlerdeki muhtar ve ihtiyar heyetine ait imzalar ile ilgili olarak tereddüde düşülmemesi açısından, tapu müdürlüklerinin görev ve yetki alanı içerisinde bulunan tüm muhtarlıklardan imza sirküleri alınarak bir dosya oluşturulması ve ilmühaberlerdeki yetkililere ait imzalar ile imza sirkülerindeki yetkililere ait imzalar arasında irtibat sağlanarak taleplerin karşılanması gerekmektedir⁽⁶³³⁾.

TK'nın 22. maddesi gereğince alınması gereken ilmühaber veya ilmühaber alınması gereken muameleler için belediye veya ihtiyar meclisi ilmühaberi tasdikten imtina ederse 23. madde gereğince, bu imtina sebeplerini şerh ve izaha mecburdur.(TK md. 21 ve 23)

9. Evlenme veya Boşanma Nedeniyle Soyadı Değişikliği, Nüfus Tashihi

Gerek evlenme ve gerekse boşanma yoluyla eşlerden kadının soyadında meydana gelen değişiklikten dolayı ilgilisinin yalnızca soyadı tashihi talebi halinde (nüfus kayıtlarına istinaden) tapu kaydında soyadı tashihi harç tahsil ettirilerek yapılır.

Ancak, evlenme veya boşanma sebebiyle soyadı değişen maliklerin taşınmazlarını satmaları sırasında soyadlarındaki değişikliğin hüviyet cüzdanlarından (nüfus kayıtlarından) tespiti ve bu hususun düzenlenecek resmi senet ile tapu senedinin edinme nedeni sütununda belirtilmesi yeterli olup, tapu sicilinde ayrıca **“tashih”** nedeniyle tescil ve harcın tahsili söz konusu değildir.

TMK'nın 187. maddesi gereğince, evlenme nedeniyle nüfus cüzdanında her iki soyadı yazılmışsa ve evli olduğu belli ise tashih yapılmadan veya başka belge istenmeden de istem karşılanabilir.

Nüfustaki ad, soyad veya baba adı tashihi ile; Mahkeme kararı ile nüfustaki ad, soyadı veya baba adı değişikliği yapılmışsa, kesinleşmiş mahkeme kararı ve nüfus müdürlüğünün karara göre tashih yapıldığına ilişkin yazısı veya kayıt örneğine istinaden tapu kayıtlarında tashih işlemi yerine getirilir.

10. İmar Uygulaması Sırasındaki Tescil Hatasının Düzeltilmesi

Gerek imar uygulaması sırasında yapılan tescil hatası, gerekse intikal işlemi sırasında

(633) TKGM 13.12.2001 tarih ve 1713/4722 sayılı yazısı

yapılan hisse hatası idareden kaynaklandığından öncelikle parselin beyanlar hanesinde belirtme yapılarak, hatalardan sonra kayıt maliklerinde tedavül nedeniyle değişiklik yoksa, ilgililerine bir aylık süre içinde muvafakat etmedikleri veya tedbir kararı getirmedikleri takdirde hatanın re'sen düzeltileceğinin tebliğ edilmesi, bu süre sonunda muvafakat etmedikleri veya tedbir kararı getirmedikleri takdirde hatanın resen düzeltilerek ilgililerine TMK'nın 1019. maddesi uyarınca duyuruda bulunulması gerekir.

11. Eksik Tescil Edilen/Edilmeyen Hisse Hatasının Düzeltilmesi

TST'nin 74. maddesi ile kütük üzerinde belgelere aykırı tescil ve yazımın düzeltilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerektiği yapılacak düzeltmelerin hatalı yazımından sonra hak sahibi olmuş kişilerin haklarını etkileyici nitelikte olması halinde bu hak sahiplerinin de yazılı olurunun aranması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Hisse eksikliğinin, muhtelif satış işlemlerinde adlarına ipkaen bırakılması gereken hisselerin yanlış hesaplanmasından kaynaklanması ayrıca yapılacak tashih işleminde sonradan hak iktisap eden kişilerin herhangi bir hak kaybının söz konusu olmaması halinde, öncelikle kaydın beyanlar hanesine (açıklayıcı) belirtme yapılması ve açık bulunan hisselerin (kayıt maliklerinin muvafakatına gerek kalmaksızın) tescil edilmesi gereken ilgili şahıslar veya mirasçılarının talebine istinaden adlarına tescil edilerek işleme sıhhat kazandırılması mümkündür⁽⁶³⁴⁾.

İpotek lehtarları şirketin unvan tashihi; Tapu sicilinin mülkiyet sütununda olduğu gibi tapu sicilinde kayıtlı diğer ayni ve şahsi haklarda da tashih mümkündür. Tashih unvan değişikliğine ilişkin ticaret sicil belgesine istinaden yapılır. Tashih harcı (4 sayılı tarifenin 13/c pozisyonu) tahsil ettirilir⁽⁶³⁵⁾.

F. Düzeltmenin Şekli

Yanlış yazım okunacak şekilde, kırmızı mürekkepli kalemle çizilir ve ilk boş satıra doğrusu yazılır.

Kazıntı, silinti, satır aralarına veya sayfa kenarına çıkıntı veya kayda ek yapılmak suretiyle düzeltme yapılamaz.

Yevmiye defterine kaydedilerek yapılan düzeltmelerde tarih ve yevmiye numarası, düzeltmeler siciline kaydedilerek yapılanlarda ise, bu sicilin numarası düzeltilen işlemin üzerine "D.S." şeklinde başlayarak yazılır. Düzeltme ile ilgili belgeler taşınmaza ait dosyada saklanır.(TST md. 76)

(634) TKGM, 1.12.1998 tarih ve 178/301-3744 sayılı yazısı

(635) TKGM, 19.8.1998 tarih ve 192/184-2723 sayılı yazısı

G. Mali Yönü

Gerek tapu müdürlüklerinin ve gerekse kadastro müdürlüklerinin sebep olduğu hatalar Harçlar Kanununun 59. maddesi uyarınca harç alınmadan tashih edilir. Hatanın idareden kaynaklandığı kayıt ve belgelerden tespit edilmelidir.

Diğer idarelerin düzenledikleri belgelere dayalı olarak meydana gelen hatalardan ise, anılan Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 13/c pozisyonu gereğince harç tahsil ettirilir⁽⁶³⁶⁾.

Mahkeme kararına istinaden doğrudan tapu kaydına ilişkin tashih veya ilgilinin (mahkeme kararı vs.) nüfus kaydındaki değişiklikten dolayı tashih işlemlerinden de, yine (4) sayılı tarifenin 13/c pozisyonu gereğince harç tahsil ettirilmesi gerekir.

Evlenme veya boşanma nedeniyle soyadı değişikliği; Gerek evlenme ve gerekse boşanma yoluyla eşlerden birinin soyadında meydana gelen değişiklikten dolayı ilgisinin yalnızca soyadı tashihi talebi halinde yapılacak tashih işlemi harca tabidir.

Ancak, evlenme veya boşanma sebebiyle soyadı değişen maliklerin taşınmazlarını satmaları sırasında soyadlarındaki değişikliğin nüfus cüzdanlarından (nüfus kayıtlarından) tespiti ve bu hususun düzenlenecek resmi senet ile tapu senedinin edinme nedeni sütununda belirtilmesi yeterli olup, tapu sicilinde ayrıca **“tashih”** nedeniyle tescil ve harç tahsili söz konusu değildir.

II. BÖLÜNME (AYIRMA-İFRAZ)

A. Tanım

Bölünme; ilgisinin talebi üzerine, bir parselin İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri uyarınca iki yada daha fazla parçalara bölünmesi işlemidir.

İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri uyarınca yapılan ayırma işleminin, parselasyon niteliğinde olan ve olmayan olarak 2 çeşidi vardır.

a) Parselasyon niteliğinde olan ayırma (ifraz); imar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

b) Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma (ifraz); kamu hizmetlerine terk edilecek alanları

(636) TKGM, 20.05.2014 tarih ve 2014/3 sayılı Genelge)

kapsamında bulundurmeyen ve yalnızca bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir⁽⁶³⁷⁾.

Taşınmaz mal maliki veya yetkili temsilcisinin talebi ile taşınmaz malın harita ve kadastro mühendisi tarafından ayırma planının yapılması ve bu planın da İmar Kanununun 16. maddesi gereğince, belediye ve mücavir alan hudutlarında belediye encümeninin, belediye ve mücavir alan hudutları dışında ise, il encümeninin olumlu kararı ile onanmasından sonra kadastro müdürlüğünce teknik kontrolünün yapıp, kadastro gören yerlerde üç nüsha, kadastro görmeyen yerlerde iki nüsha tescil bildirimi düzenlenerek bir yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tescil bildirimleri tescil tarih ve numarası yazılarak tapu müdürlüğünce tasdik edildikten sonra; ayırma işlemiyle ilgili belgeleri içeren dosyanın aslı tapu müdürlüğünde arşivlenir, diğer iki takım dosya tescili takip eden en geç on gün içinde bir yazı ile kadastro müdürlüğüne iade edilir.

B. Tescili

Bir taşınmazın ayrılmasında her yeni parsel için bir kütük sayfası açılıp resen tescil edilir. (TST md. 57)

Bölünme durumunda kütük sayfası kapatılır. Bunun için "Sayfa No" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgiyle, "Mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boşsatır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kütük sayfasının kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır.

Kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz. (TST md. 67)

C. Yararlanan Taşınmaz Yönünden İrtifak Haklarının Taşınması

İrtifak hakkından yararlanan taşınmazın bölünmesi hâlinde kural olarak, irtifak hakkı her taşınmaz yararına devam eder. Ancak bu haktan bir veya birden fazla taşınmaz yararlanıyorsa, yüklü taşınmaz maliki irtifak hakkının diğer taşınmazlardan terkinini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve bildirim tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin edilir. (TST md. 58)

(637) Kadastro işlemleri rehberi, www.tkgm.gov.tr

D. Yüklü Taşınmaz Yönünden İrtifak Haklarının Taşınması

Yüklü taşınmazın bölünmesi hâlinde kural olarak, irtifak hakkı her taşınmaz üzerinde devam eder. Ancak, irtifak hakkı belirli taşınmazlar üzerinde kullanılmazsa, bu taşınmazların maliklerinden her biri kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve bildirim tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin edilir. (TST md. 59)

E. Taşınmazların Bölünmesinde Rehin, Haciz Ve Diğer Hakların Nakli

Taşınmazların bölünmesinde, rehin hakları yeni taşınmazların tamamına aynen nakledilir. Bu durumda, yeni oluşan taşınmazların kütük sayfalarının düşünceler sütununda, rehinlerin birbirleriyle bağlantıları belirtilir ve taşınmazın bölünmesi ile rehnin taşınması alacaklılara TMK'nın 1019. maddesi uyarınca 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebligat yoluyla hemen bildirilir.

Taşınmazların bölünmesi sırasında, rehnin ayrılan parçaların kıymeti oranında veya farklı oranlarda paylaştırılması istenilirse; taraflar arasında sözleşme varsa sözleşme hükümlerine, rehin alacaklısının onayının bulunması hâlinde ise bu onaya göre rehin hakları oluşan taşınmazlara nakledilir. (TST md. 60)

Rehin dışındaki haciz ve diğer satış vaadi, kira gibi şahsî haklarda da aynı uygulama yapılır.

F. Yararlanan Ve Yükümlü Taşınmaz Malların Ayrılması Şerhler, Beyan Kaydı Ve Kamulaştırma

Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde kütük sayfasında mevcut hak ve yükler, oluşan yeni taşınmazların kütük sayfalarına aynen nakledilir ve beyanlar sütununda aralarındaki bağlantı gösterilir. (TST md. 63)

Bir taşınmazın bölünmesinde, üzerindeki bütün şerh ve beyan kayıtları, oluşan taşınmazların sayfalarına aynen nakledilerek aralarında bağlantı sağlanır. Şerh veya beyan kaydının hangi taşınmaz üzerinde devam ettiği hukuken ve teknik açıdan belirlenebiliyorsa, kaydın sadece o taşınmaza nakledilmesiyle yetinilir. (TST md. 64)

Taşınmazın kamulaştırma nedeniyle, hakların ve yüklerin aktarılmasına gerek olmaksızın bir parçasının ayrılarak sicilden terkinini gerekiyor ise, kütük sayfası, taşınmazın diğer kısmı için olduğu gibi bırakılır. Ayrılan parçanın yüzölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmazın yüzölçümü kısmında gösterilir ve miktarından düşülür. İşlemin sonucu, kütükteki bütün hak sahiplerine ve kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir.

Malikin istemiyle kamuya ayrılan alanlara terk hâlinde ise, kütükteki bütün hak sahiplerinin onayı aranır.(TST md. 65)

G. Mali Yönü

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin (6) nolu pozisyonu gereğince ayrılan taşınmaz malın kayıtlı (beyan) değeri üzerinden harç tahsil ettirilir.

Ayrıca, ayırma planının kontrolü için kadastro müdürlüğünce, tescil işlemi için tapu müdürlüğünce her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

III. BİRLEŞTİRME (TEVHİT)

A. Tanım

Birleştirme: Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülme işlemidir.

Kadastro müdürlüğü tarafından yapılmakta iken 29.06.2005 tarih, 25860 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanunla lisanslı bürolara devredilen işlerin lisanslı bürolar tarafından yapılması durumunda tescile tabi olmayan aplikasyon ve yer gösterme işlerinin yapım ve kontrolünde, tescile tabi olan işlerin yapımında lisanslı mühendis, kontrolünde ise kadastro müdürlüğü sorumludur.

Lisanslı bürolar, bu genelgeye tabi olmakla beraber diğer işlemler yönüyle belirlenen çalışma usul ve esaslarına ilişkin düzenleme ve talimatlara uygun olarak çalışırlar.

Aplikasyon, cins değişikliği, irtifak hakkı tesisi ve birleştirme işlemlerinin yapımı ve kontrolü ile hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğu mühendis tarafından yürütülür.

Bilgisayar destekli uygulamalar kadastro müdürlüğü kontrol mühendisi denetim ve gözetiminde yapılır. Kontrol mühendisi bulunmayan yerlerde sorumluluk mühendise aittir.

2010/4 sayılı Genelge kapsamında kalan döner sermaye uygulamalarına ilişkin hizmetlerin mevzuat hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden kadastro müdürleri görevli ve sorumludur.

Taşınmaz mal malikleri veya yetkili temsilcilerinin talebi ve İmar Kanununun 16. maddesi gereğince, belediye ve mücavir alan hudutlarında belediye encümenince, belediye ve mücavir alan hudutları dışındaki yerlerde, il encümenince tevhit işleminin onanması sonucunda

kadastro müdürlüğünce kadastro gören yerlerde üç nüsha, kadastro görmeyen yerlerde iki nüsha tescil bildirimi düzenlenerek bir yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilir. Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirimi ve eklerinin aslı tapu müdürlüğünde kalır, diğer nüshalar tescili takip eden on gün içinde bir yazı ile kadastro müdürlüğüne iade edilir.

B. Taşınmaz Malların Birleştirilmesi ve Üzerindeki Hakların Nakli

Aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi mümkündür.

Birleştirilecek taşınmazların üzerinde sınırlı aynî haklar ile şerh edilmiş kişisel haklar var ise, bütün hak sahiplerinin onayı alınır.

Aynı malike ait yüklü olmayan bir taşınmaz ile yüklü bir taşınmazın birleştirilmesi istenildiğinde, hak sahiplerinin onayı aranmaz.

Yapılacak planlarla yola cepheli duruma gelen taşınmazlar üzerinde geçit hakkı bulunması hâlinde, birleştirme işleminde geçit hakkı lehtarının onayı aranmaz. TMK'nın 1026. maddesi uyarınca yüklü taşınmaz malikinin istemine istinaden birleştirme sonucu yola cepheli hâle gelen taşınmazların lehine olan geçit hakkı terkin edilir ve geçit hakkı lehtarına hemen bildirilir.

Birleştirilen taşınmazlar üzerindeki hak ve yükler, yeni oluşan taşınmazın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen haklar ve yüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır. (TST md. 66)

C. Tescili

Birleştirilen taşınmazların kütük sayfaları kapatılır. Bunun için "sayfa no" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgi, "mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satırda yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır. Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır. Açılan ve kapanan sayfalar arasında irtibat sağlanır. (TST md. 67)

D. Birleştirilecek taşınmaz malların aynı veya ayrı şahıslara ait olması

Birleştirilecek taşınmaz malların aynı şahıslara ait olması halinde talepleri yeterlidir.

Taşınmaz malların ayrı şahıslara ait olması veya aynı şahıslara ait olmakla birlikte birleştirilecek her taşınmaz malda hisselerinin farklı olması halinde, tescil taleplerinde birleştirme sonucu oluşacak hisselerini de belirtmeleri gerekir.

E. Mali Yönü

Birleştirmeye konu taşınmaz mallar için beyan edilecek (kayıtlı) değer üzerinden, Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin (6) nolu pozisyonu gereğince harç tahsil ettirilir.

Ayrıca, işlem için kadastro ve tapu müdürlüğünce her yıl yeniden belirlenen döner sermaye ücreti tahsil edilir.

F. Ada ve Parsel Değişikliği

Ada; Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırı ile veya devlet demir yolları arazisi ile çevrili parseller topluluğudur.

Parsel: İmar veya kadastro mevzuatına göre ayrılıp sınırlandırılmış arazi veya arsa parçasıdır.

Kadastro çalışma alanı içinde kalan alanın tümü kadastro adalarına bölünür. Kadastro çalışma alanı sınırları içinde kalan adalara, sınırlandırma sırasına göre 101 den başlayarak ada numarası verilir. İl, ilçe, bucak belediyeleri veya köy sınırları içindeki tüm mahallelerin sınırlandırma işlemleri tamamlanıncaya kadar adalara verilen numaralar aralıksız birbirlerini izler.

İki veya daha fazla adanın birleşmesi durumunda oluşan yeni adaya; birleşen eski adalardan en küçük adanın numarası verilir. Diğer numaralar, daha sonra oluşan yada oluşacak adalara verilmek üzere saklanır. Bir adanın iki veya daha fazla adaya bölünmesi durumunda, eski ada numarası, adalardan uygun görülecek birinde bırakılarak, diğer adalara varsa eskiden iptal edilmiş ada numaralarından kalan numaralar, yoksa en son ada numarasını izleyen ada numaraları verilir.

Ada numaralarında karışıklık ve tekrar olmaması için, hangi adanın hangi paftada (paftalarda) bulunduğunu gösterir bir çizelge düzenlenir. Bu çizelgeler ada numarasına göre hazırlanır. (Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği)

Ada numaralarının birleşme veya bölünme suretiyle değişmesi halinde kadastro müdürlüğünün yazısı yevmiye defterine kaydedilerek ada ve parsel numaralarının yanına "imar" yazılmak suretiyle tapu kütüğü üzerinde gerekli değişiklik yapılır⁽⁶³⁸⁾.

İmar adası; İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır. (İmar Kanunu md. 5)

Kadastro adası; Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır. (İK md. 5)

(638) TKGM 28.11.1991 tarih ve 4742 sayılı yazısı

IV. ENCÜMEN KARARLARI

Encümen: (Heyet, Komisyon) Seçilmiş ve/veya tayin edilmiş kimselerin bir hizmet maksadıyla meydana getirdiği kuruldur. 5393 sayılı Belediye Kanununun 33 ila 36. maddeleri ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 16. maddesi belediye encümeninin, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 25 ila 28. maddeleri ile il encümenin kimlerden oluşacağı, görev ve yetkileri belirlenmiştir.

Encümeni; İki ayrı mahalli idare organı olan Belediye encümeni ve İl encümeni olarak ayırmak gerekir.

İl belediyelerinde ve nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye ve belediye başkanı olmak üzere yedi kişiden,

Diğer belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye ve belediye başkanı olmak üzere beş kişiden oluşur.

İl encümeni valinin başkanlığında, il genel meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere valinin her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur.

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 27. maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 35.maddesi hükümlerine göre kararlar salt çoğunlukla alınmaktadır. Ayrıca alınacak kararlarda eşitlik olması halinde başkanın oy verdiği tarafın çoğunluk olduğu sayılması gerekmekte olup üyelerinde çekimser oyunun bulunmaması mevzuat hükümlerine göre zorunludur. Tapu müdürlüklerinde böyle bir hususa rastlanması halinde encümen kararının tavrı istenmelidir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 35/5. Maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 27/5. maddesi uyarınca encümen kararları, başkan ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanmalı ve bu imzalı belgenin örneği de Resmi Yazışmalarda Uygulanacak Esas ve Usuller Hakkında Yönetmeliğin 26. maddesi gereğince imzaların encümen üyelerine ait olduğunun tasdiki bakımından belediye mührü ile onaylanmış olmalıdır.

TKGM'nin 2010/22 sayılı Genelgesinin 11/9. maddesi; "Encümen kararlarına dayalı yapılan işlemlerde, encümen üyelerince imzalanmış ve yetkili kişilerce onaylı karar örneğinin işlem dosyasında bulunması zorunlu olup, yapılan işlemin de karara uygun olması gerekir... Bu hususlara uygun hazırlanmayan kararların düzeltilmesi yazılı olarak istenir" ifadesi yer

almaktadır.

Encümen kararına dayalı yapılan işlemlerde, encümen kararlarında ilgili parsel veya parsellerin ve bu alanda yapılması istenilen işlemlerde ilgili kanun hükümlerinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

TKGM'nin 2010/22 sayılı Genelgesinin 11/9. maddesi; "... İşlemin dayanağı olan encümen kararının istenmesi zorunlu olan işlemlerin kontrollerinde işlemin dayandırıldığı kanun ve maddesi ile işleme konu olan ada ve parsel numaralarının açık ve tereddüde yer vermeyecek şekilde encümen kararında belirtilmiş olması gerekir. Bu hususlara uygun hazırlanmayan kararların düzeltilmesi yazılı olarak istenir." şeklindedir.

Bu düzenlemeler doğrultusunda encümen kararlarında parsel numaralarının ve işlemin dayandığı kanun ve maddesinin belirtilmesi gerektiğinden, bu hususları sağlamayan encümen kararlarının yazılı olarak düzeltilmesi gerekmektedir.

Encümen kararına dayalı yapılan işlemlerde, encümen kararları üzerinde parsel numaraları veya ilgili mevzuat kısmında karara aykırı olarak değişiklik yapıldığı ve paraflanarak müdürlüklerimize gönderilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 33, 34 ve 35. Maddelerinde encümenin görev ve yetkileri ile encümen toplantısıyla ilgili hükümler bulunmakta olup bu maddelerde encümen kararıyla ilgili hususlar belirtilmiştir. Ancak encümen kararının hatalı olması durumunda izlenecek durum hakkında herhangi bir belirtme bulunmamaktadır. Bu durum idarenin işlem ve eylemlerinde "Usulde paralellik" ilkesinin gereğidir. Yani bir işlemin tesisinde öngörülen usulün o işlemin kaldırılması veya değiştirilmesinde de uygulanmalıdır. Bu sebeple 2010/22 sayılı genelgenin 11. maddesine göre encümen kararının yazılı olarak düzeltilmesi istenmelidir.

Encümen kararlarının irdelenmesi; Genel olarak encümen kararlarının irdelenmesi mümkün değildir. Çünkü bu kararlar bir plana dayalı olarak veya plana bağlı olmayan yerlerde ise ilgili yönetmeliğe dayalı olarak verilmektedir. Planı veya yönetmeliği uygulayacak ve kararları alacak olan da belediye encümeni ve il encümenidir.

Ancak, taşınmaz hukuku kapsamına giren hususlarda alınan encümen kararları, açıkça hukukun genel kurallarına ve taşınmaz hukukuna aykırılık teşkil eden durumlarda Türk Medeni Kanunu uyarınca TST'nin 26. maddesi ve Tapu Planları Tüzüğü'nün 11. maddesi kapsamında encümen kararına istinaden talep edilen işlemin gerekçe gösterilmek suretiyle ret edilmelidir.

V. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Cins değişikliği; Bir taşınmaz malın cinsinin yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla ve benzeri iken arsa veya arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir⁽⁶³⁹⁾.

(639) TKGM, 16.03.2010 tarih ve 2010/4 sayılı Genelge

A. İstenen Belgeler

- Taşınmaz malın güncel tapu senedi veya tapu kayıt örneği. (TAKBİS'e bağlı olan ve ilgili tapu müdürlüğündeki tapu kayıt bilgilerine ulaşılabilen kadastro müdürlüklerinde tapu senedi veya tapu kaydı istenmez. Tapu senedi veya tapu kayıt örneği kadastro müdürlüğünce TAKBİS'de sorgulanarak kontrol edilir.)
- Taşınmaz mal malikinin kimliği ya da vekilinin vekâletname örneği ve kimliği. (Kimlik belgelerinde T.C. kimlik numarasının bulunması zorunludur.)
- Taşınmaz mal malikinin temsilcisi vasi veya kayyım ise mahkeme kararı ve kimliği, veli ise aile nüfus kayıt örneği ve kimliği.
- Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise, işi yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri ile temsilcinin kimliği.
- Taşınmazın sahibi ölmüş ise talepte bulunanların mirasçı olduklarını gösterir veraset belgesi veya vukuatlı nüfus kayıt örneği ve kimliği. (Mirasçıların ilgili tapu müdürlüğünden kendi adlarına intikal işlemini yaptırmış olmaları gerekir.)
- Yapı kullanma izin belgesi veya yapı kullanma izni almaya uygun olduğuna dair ilgili kurumdan alınan yazı. (Tapu Planları Tüzüğü'nün yayın tarihinden sonra yapılan binaların cins değişikliği işlemlerinde tüzük gereği olarak yazı ekinde veya yapı kullanma iznine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenir.)
- Belediye ve mücavir alanlar dışında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezarlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yaptıkları yapılara ilişkin cins değişikliği taleplerinde, inşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü ve yapının bulunduğu köy muhtarlığından izin yazısı aranır. Ancak bu şartları taşıyan ve yapının tamamlandığı tarihten sonra belediye olan yerlerde belediyenin, yapının yapım yılını, fen ve sağlık kurallarına uygunluğunu ve belediyenin kuruluş tarihini belirten yazısına istinaden işlem yapılır. Bu sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar valiliklerce düzenlenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. ⁽⁶⁴⁰⁾

5912 sayılı Kanunla değişik KMK gereğince, kat irtifakı kurulu bulunan taşınmazların kat mülkiyetine re'sen geçirileceği hüküm altına alındığından bu Kanun kapsamında kalan taşınmazların cins değişikliği işlemleri ilgili mevzuatına göre yapılır.

Ayrıca, kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri resmi yazı ile yapılır.

(640) Kadastro işlemleri rehberi, www.tkgm.gov.tr

B. Bina inşaatı veya yıkımı dışındaki tarla, bağ vb. Cins değişikliği

Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan ve taşınmazın bahçe, tarla vb. vasıfta iken, arsa veya başka vasıflara dönüştürülmesi veya tersi işlem taleplerinde araziye gidilmeden gerektiğinde ilgili kamu kuruluşundan verilmiş yazı yada rapora dayanılarak kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenmek suretiyle vasıf değişikliği yapılır.

Kadastro müdürlüğü tarafından yapılmakta iken, 29.06.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanunla lisanslı bürolara devredilen işlerin lisanslı bürolar tarafından yapılması durumunda tescile tabi olmayan aplikasyon ve yer gösterme işlerinin yapım ve kontrolünde, tescile tabi olan işlerin yapımında lisanslı mühendis, kontrolünde ise kadastro müdürlüğü sorumludur.

Kaydında cinsi zeytinlik, portakal bahçesi vs. olan taşınmaz malın cinsinin bağ, kavaklık vs. olarak tashihinin talep edilmesinde, (öncelikle tarla olarak tashihe zorlanmadan) talep doğrultusunda bağ vs. olarak tashih edilmesi gerekir.

Kuyu ve meydanı vasfı ile köy tüzel kişiliği adına kayıtlı taşınmazın zeminde kuyunun mevcut olmadığı (üzerinin kapatıldığı)Kadastro Müdürlüğünce zeminde tespit edilmiş ise, köy ihtiyar heyeti kararı ve köy muhtarının talebine istinaden cinsinin arsa olarak tashih edilmesi mümkündür.

C. Bina İnşaatı, Bina Yıkımı Ve İnşaatı Tamamlanmamış Yapılarda Cins Değişikliği

Bina inşaatı; Yapısız iken yapılı hale gelen taşınmaz malın cins değişikliği işleminde mutlaka zeminde ölçü yapılması gerekir. Komşu parselde veya yola bir tecavüz durumu var ise tecavüzlü durum da ölçülerek tespit edilir ve tescil bildiriminde belirtilir.

Kadastro görmeyen yerlerde üç nüsha, kadastro gören yerlerde dört nüsha tescil bildirimi düzenlenir. Düzenlenen tescil bildirimleri ve ekleri tescil için bir üst yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildirimi ve eklerinin aslı tapu müdürlüğünde kalır, diğer nüshaları tescili takip eden on gün içinde bir üst yazı ile kadastro müdürlüğüne iade edilir.

Yapısız iken yapılı hale getirilmeye yönelik cins değişikliği taleplerinde kadastro müdürlüğünce imar mevzuatına göre yapı kullanma izin belgesi alınmasını gerektiren alanlar için, yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmeyen talepler karşılanmaz.

Yapı kullanma izin belgesi almak için belediye veya valiliklere (Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü) başvurularda, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamayacağından , ilgili

idareler gerekli incelemeyi yaparak yapının kullanma izin belgesi almaya uygun olduğunu belirledikten sonra cins değişikliğinin yapılması ve sonucunun bildirilmesini kadastro müdürlüğünden yazı ile isteyeceklerdir. Kadastro müdürlüğü veya LİHKAB ilgilinin talebini alarak cins değişikliğinin teknik işlemlerini tamamladıktan sonra, dört nüsha tescil bildirimi düzenleyerek tapu müdürlüğüne gönderir. Tapu müdürlüğü, tescil işleminden sonra tescil bildiriminin üç nüshasını kadastro müdürlüğüne geri gönderir. Kadastro müdürlüğü de tescil bildiriminin bir nüshasını belediye veya valiliğin yazısına cevaben gönderir.

Cins değişikliği taleple sınırlıdır. Bu bakımdan kerpiç ev, tarla, bahçe vs. vasıflı taşınmaz mallar üzerinde yapılaşmaya ilişkin cins değişikliklerinin yapılabilmesi için öncelikle vasfının arsa olarak tashihine zorlanılamaz.

Talep uyarınca kerpiç ev veya bahçe vs. vasıflı taşınmaz malın (doğrudan) kargir bina vs. olarak tashih edilmelidir.

D. Köylerde Yapılacak Yapılar ve Uyulacak Esaslar

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fenni mesuliyet İmar Kanunu 28. madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.

Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hallerde köy yerleşik alan sınırları içinde, jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında sakınca bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri, hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde il özel idarelerince belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.

Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.

İl çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması halinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak köy yerleşik alan sınırları ve özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması halinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.

İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir(İK md. 27). 6360 sayılı Kanunla mahalleye dönüşen köylerde yapılacak yapılar ile uyulacak esaslar hakkında yasanın geçici 1/14 maddesinde yeni düzenlemeler getirilmiştir.

E. Binanın Yıkımında

Yıkılan yapıların cins değişikliği taleplerinde zeminde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirimi düzenlenecektir. Tescil bildirimi kadastro gören yerlerde üç, kadastro görmeyen yerlerde iki nüsha düzenlenir. Tescil bildirimlerinin gönderilmesi ve tashihten sonra iadesinde yukarıda belirtildiği şekilde işlem yapılır.

VI. YOL, YEŞİL ALAN VE MEYDANLARIN TERKİNİ VE İHDASI

“Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.” (TMK md. 999).

“Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.” (TK md. 21).

“...kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar...kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına tespit olunur...”, 16/b bendi; “...Yol, meydan, köprü

gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir...”, (Kadastro Kanunu md. 16/4 - a,b)

“İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur (İK md.11).

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olurlar.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz.”

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8/A maddesi; “Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde Bakanlığın talebi üzerine, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış yerlerdeki taşınmaz mallardan; ... Hazine adına tescili yapılmamış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle, kapanan yollar ve yol fazlalarının resen tescili, talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde tamamlanır. ...” hükmündedir.

Yukarıda belirtilen kanun hükümlerine göre bir yerin yol, yol fazlası, yeşil alan, meydan vs. olduğunun tespiti veya bunların bu vasıflarını kaybederek tescil edilmesi, umumi veya mevzi imar planı, köy yerleşim planı, yahut yol istikamet veya kamulaştırma planlarının uygulanması ile mümkündür.

A. Yol ve Yol Fazlasının İhdasen Tescili ve Önceki Durumun Belirtilmesi

Plan gereği ihdasen tescile ilişkin belediye encümeni veya il encümeni kararının alınarak bu yönde tescil talebinin yapılması durumunda; TKGM'nin 2010/22 (1715) sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelgenin 26. maddesi gereğince ihdasa, ilişkin haritanın hazırlanması ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek tescil bildiriminin düzenlenmesinden sonra;

- 1-Kültür ve Turizm Bakanlığınca 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca “turizm alanı veya turizm merkezi” ilan edilen sınırlar içinde kalıyorsa Hazine adına,
- 2-Daha önce Hazine veya özel idarece imar planına göre, İmar Kanununun 11. maddesi gereğince sicilden terk edilen yerlerden ise, Hazine veya özel idare adına,
- 3-Yukarıda yazılı yerler dışında ise TK'nın 21 . maddesi uyarınca köy tüzel kişiliği (veya belediye) adına tescili gerekmektedir.

TK'nın 21. maddesi ile, köy veya belediye sınırları içindeki kapanmış yollar ile yol fazlalıklarının, bulunduğu yere göre köy veya belediye tüzel kişiliği adına tescil olunacağı hüküm altına alınmıştır.

Tescile tabi olmayan yolların TK'nın 21. maddesi uyarınca tescillerinin sağlanabilmesi ve kapanmış yol ve yol fazlası sayılabilmesi, ancak genel veya yerel imar planı ya da istikamet veya kamulaştırma planlarının uygulanması ile mümkündür.

Bu nedenle, Belediyesince kapanmış yol ve yol fazlası olduğunu belirleyen ve bu doğrultuda İmar Kanunu kapsamında **imar planı uygulaması yapılarak**, Kanunun 19. maddesi uyarınca kesinleştirilmesini müteakiben bu alanın tescile konu edilmesi mümkün bulunmaktadır.

B. Plan Tadilatı İle Dop'tan ve Bedelsiz Terkten Oluşan Yerlerin İhdası

5006 sayılı Kanununun 1. maddesi ile değişik İmar Kanununun 18/3. maddesi, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağını hüküm altına almıştır.

İmar Kanunun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamalar sonucunda düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isim altında alınan ve yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların, yapılacak plan tadilatı ile kaldırılarak, özel mülkiyete konu edilmesi mümkün değildir.

Ancak, yukarıda belirtilen kısıtlar çerçevesinde kaldırılan sosyal ve teknik alt yapı alanının yerine eş değer yeni bir alanın ayrılması durumunda kapatılan kısım özel mülkiyete konu edilebilir.

Evveliyatında yol ve yeşil alana bedelsiz terk edilen yerlerin, yapılan plan tadilatı sonucu ihdas edilmesi durumunda belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Yapılan uygulama sonucu DOP veya bu maksatla başka isimler altında alınarak umumi hizmetlere ayrılan yerlere karşılık olarak ayrılacak alanların aynı parselasyon planı sahası içinde ve mümkün olduğunca kapatılan alana yakın bir yerden ayırmış olması halinde ve önceki uygulamada DOP'tan elde edilen ancak yapılan yeni uygulama ile kapatılan sahanın, aktarma (taşırma) yapılan yerin maliki (malikleri) adına doğrudan tescili suretiyle taleplerin karşılanması gerekmektedir.

C. Belediye Mücavir Alanında İmar Veya Yol İstikamet Planı İle İhdas

TK'nın 21. maddesi ile İmar Kanununun 17. maddesinin birlikte değerlendirilmesi sonucu belediyelerin mücavir alanlarında kalan ve imar veya yol istikamet planlarının uygulanması sonucu istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanların yalnızca (belediyece) kamulaştırılmış olması halinde belediye adına tescil edileceği, bunun dışında söz konu alanların köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Bu nedenle, belediyelerin mücavir alanları içinde kalan ve imar veya yol istikamet planlarının uygulanması sonucu kapanan yol ve meydanların bulunduğu köyün tüzel kişiliği adına tescili gerekmektedir.

D. Kamulaştırmadan Artan ve İstikameti Değişen Yol ve Meydanların Tescili

Kamulaştırmadan arta kalan yada istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlardan oluşan alanlarda müstakil inşaatla elverişli olmayan kısımların İmar Kanununun 17. maddesine istinaden belediye sınırları içinde belediye adına tescil edilmesi mümkündür.

E. Yeşil Alan, Park, Meydan, Su Arkı, Kanal ve Çay Yatağının Tescili

Kadastro Kanununun 16/A maddesi gereğince parkların tescili mümkündür. Taşınmaz malikince park ve bahçe gibi yeşil alan yapılmak üzere terk edilen yerler ilgili belediyesince park veya bahçe olarak düzenlenip yeşil alan haline getirilmişse 3402 sayılı Kanunun 16/A maddesi uyarınca ilgili belediye tüzel kişiliği adına tespit ve tescil edilmesi, aksi takdirde, gerekli ölçümlerinin yapıp parsel numarası verilmeden paftasında yeşil alan olarak gösterilmesi gerekir.

Plan kapsamında kalan arklar yeniden tescile konu olacak ve planında gösterilen amaca uygun olarak kullanılacaktır. Kullanım amacı değişen veya kapanan arklar Maliye Hazinesi adına tescil edilirler.

F. Köy Meydanının Tescili

Kadastro Kanununun 16/A maddesi, meydanların sınırı içinde bulunduğu tüzel kişilik adına tespit olunacağı hükmünde olup, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesi; “Kamu hizmetinin görülmesine veya ortak kullanılmasına ayrılan yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden, hükümet, belediye, karakol, okul, köyodası, hastane, diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyu, yunak gibi bina ve tesisler ile pazar yeri, park, bahçe ve benzeri yerler, kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına, kapanmış yollar ile meydanlar, bulundukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği boşluklar ise Hazine adına, sınırlandırılarak tespit ve tescil edilir. (3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin birinci fıkrasının (A) bendi kapsamındaki kamu hizmet mallarının tespitinde 40 ve 100 dönümlük kısıtlamalar dikkate alınmaz.)

Aynı Kanun orta malı taşınmaz mallar, ada ve parsel numarası verilmek suretiyle sınırlandırılıp yüzölçümü hesaplanır düzenlenecek kadastro tutanağının malik sütununa “orta maldır” şeklinde belirtme yapılarak “özel siciline” işlenir ve yol, meydan, köprü gibi orta malları ise, haritasında özel işaretiyle gösterilir.” hükmünü içermektedir.

5602 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre köy meydanı olarak parsel numarası verilerek sınırlandırılmış olan taşınmaz malın köy tüzel kişiliği adına tescil edilebilmesi için meydan niteliğini kaybetmiş olması ve bu hususunda 442 sayılı Köy Kanunun ek 10 ve 12. maddeleri uyarınca düzenlenip onanan köy yerleşim planında belirtilmesi gerekmektedir.

G. Kapanan Su Arkı Ve Kanallarının Tescili

Umumun istifadesine terk ve tahsis edilmiş su arkları ve kanallarının imar planı gereği kapanması halinde kamulaştırma sonucu oluştuğunun tapu kayıtlarından anlaşılması durumunda, 4650 sayılı Kanunun 13. maddesi ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 22. maddesi; “Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarına 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçıları, aldığı kamulaştırma

bedelini üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir.” hükmü uyarınca eski sahibine iadesi gereken yerlerden olup olmadığının ve Hazine adına tesciline muvafakat edilip edilmediğinin kamulaştırmayı yapan idareden sorularak alınacak cevabi yazıda;

Kamulaştırma Kanununun 22. maddesi gereğince eski malikine iadesi gereken yerlerden olmadığının veya eski malikince geri alınmak istenmediğinin ve idarelerinin ihtiyacı olduğunun bildirilmesi durumunda kamulaştırmayı yapan idare adına,

Kamulaştırmayı yapan idarece, ihtiyaç fazlası olduğundan bahisle Hazine adına tesciline muvafakat edilmesi veya evveliyatının Devletin hüküm ve tasarrufu atandaki yerlerden olması nedeniyle kamulaştırmaya tabi tutulmadan kadimden beri bu amaçla kullanıldığının ifade edilmesi (tespit edilmesi) halinde ise, Hazine adına tescili gerekir.

H. Çay Yatağının Tescili

Çayın eski yatağının Medeni Kanunun 708. maddesi kapsamında mütalaa edilerek tapuya tescilinin yapılması, kişilerin özel mülkünden geçen yeni çay yatağının (ilgililerin muvafakati veya kamulaştırma yoluyla) sicilden terkin edilerek bu kısmın genel su niteliği almasına bağlıdır.

İ. Devlet Karayolları Tescili

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinde Karayolları Genel Müdürlüğünün kamu tüzel kişiliğine haiz merkezi Ankara’da olan özel bütçeli bir kuruluş olduğu belirtilmiş olup, devlet karayolları üzerinde her türlü tasarruf hakkına sahiptir. Devlet karayollarının yeni projeler ile yol güzergâhlarının değişmesi halinde kapanması halinde yeniden tescile konu hale gelmesi halinde bu yerler;

- Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar Hazinece bedelsiz olarak Karayolları Genel Müdürlüğüne terk, devir ve temlik edildiğinden, bu alanlardaki yolların kapanması nedeniyle oluşan arazilerin, anılan Genel Müdürlüğün görüşü alınmadan Hazine adına tescil edilmesi,
- Yol güzergâhının değişmesi sebebiyle kapanan yerlerin, kamulaştırma sonucu olduğunun tapu kayıtlarından anlaşılması halinde, Kamulaştırma Kanununun 22. maddesi uyarınca eski sahibine iadesi gereken yerlerden olup olmadığının ve Hazine adına tesciline muvafakat edilip edilmediğinin kamulaştırmayı yapan idareden sorularak, alınacak cevaba göre;
 - Kamulaştırma Kanununun 22. maddesi uyarınca eski malikine iadesi gereken

- yerlerden olmadığının veya eski malikince geri alınmak istenmediğinin ve idarelerinin ihtiyacı bulunduğunun bildirilmesi durumunda kamulaştırmayı yapan idare adına,
- Kamulaştırmayı yapan idarenin ihtiyaç fazlası olduğundan bahisle Hazine adına tesciline muvafakat edilmesi halinde Hazine adına, tescillerinin yapılması gerekmektedir.

J. 3194 Sayılı İmar Kanunun 15 Ve 16. Maddeleri Gereğince Terk Edilen Yollar

İmar Kanununun 18. maddesi gereğince henüz uygulama yapılmamış bir sahada 15 ve 16. maddelere göre yola terk edilen alanlar daha sonra yapılacak uygulama ile bazen ihdasa konu olabilmektedir.

İmar planı, kamulaştırma ve yatırım planlarının uygulanışı sırasında yapılacak yola terkler için de tescil bildirimini düzenlenmiş olması esastır.

Aynı adayı oluşturmak maksadıyla daha önce yapılan yola terk işlemlerindeki yol istikametinin dikkate alınıp alınmadığı kontrol edilir.

İmar planı, kamulaştırma ve yatırım planlarının uygulanışı sırasında TMK'nın 999 . maddesi uyarınca yapılacak yola terkler için tescil bildirimini düzenlenir⁽⁶⁴¹⁾.

TK'nın 21. maddesinin, Anayasa'nın 2. ve 35. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline ve yürürlüğünün durdurulmasına karar verilmesi istemine ilişkin Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarihli, 2011/23 esas ve 2012/3 sayılı kararında; *"Hukukumuzda, yollar kamu yararına tahsis edilmiş orta malı niteliğinde olup kamu mallarının tâbi olduğu hukuki rejime bağlıdırlar. Yollar zamanaşımı yoluyla kazanılamazlar, haczedilemezler ve yolların tapu siciline kaydı gerekmez. Sadece ölçümü yapılarak haritalarında gösterilmekle yetinilir.*

Yollar zaman içinde gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak imar planlarında değişiklik yapılması suretiyle kapatılabileceği gibi bazı yol parçalarının açığa çıkması da ihtimal dâhilindedir. Kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkar. Bu nedenle itiraz konusu kural böylece açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngörmektedir. İdare yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebilir. Aynı şekilde İmar Kanununun 18. maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebilir. Eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel

(641) TKGM, 09.11.2010 tarih ve 2010/22 sayılı Genelge md. 25

hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf eder, gerekirse satabilir.

Kamu mallarının ve idarenin özel mallarının tabi olduğu hukuki rejim mevzuatımızda ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. İdarenin keyfi uygulamalara sapması halinde buna karşı adli ve idari yargıda dava açma yolları açıktır. Bu nedenle itiraz konusu kuralın keyfiliğe yol açacak bir düzenleme olduğu söylenemez.

Diğertaraftan kamu malları Devletin mülkiyeti altındadır. İtiraz yoluna başvuran mahkeme her ne kadar yolların kaynağı itibariyle özel mülkiyet konusu taşınmaz olma ihtimalini dikkate alarak malik tarafından rızaen yola terk edilen alanların idarenin bir kararı ile yol olmaktan çıkarılarak idarenin özel malı haline getirilmesinin Anayasanın 35. maddesine aykırılık oluşturduğunu ileri sürmüştü de, yollar kaynağı itibariyle özel mülkiyetteki taşınmazlara dayansa bile bunlar çeşitli usullerle kamu malı haline getirilmiş olabilirler. Kamulaştırma, düzenleme ortaklık payı ayrılması gibi usuller özel mülkiyetteki taşınmazların yol yapılmasında başvurulacak temel usullerdir. Bu hallerde malik taşınmazın karşılığını ya kamulaştırma bedeli, tazminat ya da geri kalan taşınmazlarının değer artışı yoluyla elde etmiş ve taşınmazın mülkiyeti kamuya geçmiştir. Malikin rızasıyla yola terk etmesi de kaynaklardan birisi olmakla birlikte bu durumda bir bağışlama söz konusu olup hukukumuzda bağışlamanın şarta bağlı olarak yapılması mümkündür. Eğer malik bağışladığı taşınmazın yol dışında başka bir amaç için kullanılmasını istemiyorsa şarta bağlı bağışlama yapma imkânına sahiptir. Bu yönüyle itiraz konusu kuralın mülkiyet hakkına müdahale teşkil ettiği söylenemez.” şeklinde belirtildiği üzere, İdare yeni bir kararla yola terk edilen taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına dönüştürebileceği gibi İmar Kanununun 18. maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebileceği mümkün olmakla birlikte, şayet yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, İdare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf ederek gerekirse satabileceğini bu hususun mülkiyete aykırılık teşkil etmeyeceğini hüküm altına almıştır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin E.1995/12446, K.1995/13658 sayılı kararında “..... Önceki imar plânı ile davacının taşınmaz malından bir kısım kendi rızası ile bedelsiz olarak yola terk edilmiştir. Yola terk yapılırken herhangi bir şart ileri sürülmemiştir. İmar plânında yapılan değişiklikle yolun daraltılması, yol dışında kalan bölümün davacıya verilmesini gerektirmez.....” , hükmü yer almıştır.

Danıştay 6. Dairesi ise, E.1994/1108, K.1994/3671 sayılı kararı ile; “..... Özel mülkiyete konu olan taşınmazlardan sahiplerinin rızası ile umumi hizmetlere bedelsiz olarak terk edilen ancak daha sonra yürürlüğe giren imar plânıyla tahsis amacı değişen yerlerin bedelsiz olarak eski maliklerine geri verilmesi yolunda yasal herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Aksine 3194 sayılı Yasanın 17. maddesi ile, belli koşulların varlığı halinde imar plânına uygunluğun sağlanması amacıyla bu tür taşınmazların bedeli karşılığı özel mülkiyete geçirilmesine belediye ve valilikler yetkili kılınarak bedelsiz geri vermenin söz konusu olmayacağı öngörülmüştür.

Ayrıca, 3194 sayılı Kanunun 17. maddesi uyarınca bedelsiz geri verme söz konusu olamayacağından, mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda parselasyona, terkten sonraki 116 m² alanlı parselin değil, terkten önceki 148 m² alanlı parselin esas alınması ve davacıya uygun parselin oluşturulması gerektiği gerekçesiyle parselasyon işleminin iptaline yönelik verilen kararda da isabet bulunmamaktadır.....” şeklinde hüküm vermiştir.

“İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.” (İK md. 15/2)

“Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.” hükmünü içermektedir. (TK md. 21)

Ayrıca, TKGM'nin 2010/22 (1715) sayılı Genelgesinin **4.maddesi**, yoldan ihdas haritalarını; “...İmar planı uygulaması sırasında kapanan yol ve yol fazlalıkları nedeniyle oluşan taşınmaz malın tescili amacıyla yapılan haritaları...” şeklinde tanımlamıştır.

Bu itibarla, TK'nın 21. maddesi ile, köy veya belediye sınırları içindeki kapanmış yollar ile yol fazlalıklarının, bulunduğu yere göre köy veya belediye tüzel kişiliği adına tescil olunacağı hüküm altına alınmıştır.

Tescile tabi olmayan yolların TK'nın 21. maddesi uyarınca tescillerinin sağlanabilmesi ve kapanmış yol ve yol fazlası sayılabilmesi, ancak genel veya yerel imar planı ya da istikamet veya kamulaştırma planlarının uygulanması ile mümkündür.

Bu nedenle, Belediyesince kapanmış yol ve yol fazlası olduğunu belirleyen ve bu doğrultuda İmar Kanunu kapsamında **imar planı uygulaması yapılarak**, Kanunun 19. maddesi uyarınca kesinleştirilmesini müteakiben bu alanın tescile konu edilmesi mümkün bulunmaktadır.

K. Tescil Bildirimi, Düzenlenmesi Ve İmzalanması

Ayırma, birleştirme, cins değişikliği, yoldan ihdas, yola terk, irtifak hakkı ve mahkeme ilamlarının teknik yönü ile ilgili işlemlerde; Kadastro görmeyen yerlerde kadastro müdürlüğü ve tapu müdürlüğü için biri asıl diğeri aslı niteliğinde olmak üzere iki nüsha tescil bildirimi düzenlenir. Kadastro gören yerlerde Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü, kadastro müdürlüğü, tapu müdürlüğü için biri asıl diğeri aslı niteliğinde olmak üzere üç nüsha tescil bildirimi düzenlenir.

Hisseli taşınmaz mallara ilişkin ayırma, birleştirme, irtifak hakkı tesisi ve cins değişikliği istemlerinde bütün hissedarların istem krokisi ve tescil bildiriminde imzalarının alınması gerekir; ancak mahkeme kararı, kamulaştırma ve kesinleşmiş imar planları gibi maliklerin iradeleri dışında, yapılan işlemler, ilgililerin talepleri aranılmadan yerine getirilir.

Tescil bildirimleri ilgilileri tarafından imzalanır. Eksik imzalar tapu müdürlüğündeki işlem sırasında tamamlattırılır.

Ayırma, birleştirme ve irtifak hakkı ile ilgili işlemlere ait valilik veya belediyenin onayından geçen taleplerin, kadastro müdürlüğüne ulaşmasından sonra, gerekli kontrol işlemleri yapılarak tescil bildirimleri düzenlenir ve tescili için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Ancak, teknik hataların tespiti halinde düzeltilmesi için ilgisine iade edilir. Tescil işlemleri en geç bir ay içinde sonuçlandırılır.

Tapu müdürlüğünce tescil bildirimine konu değişiklik işlemlerinin tescilinin yapılmasından sonra, tescil tarih ve yevmiye numarası yazılıp, tapu müdürü tarafından imzalanıp mühürlenmesinden sonra asıl nüshası diğer işlem evrakları ile birlikte muhafaza edilir. Diğer nüshaları ise tescili takip eden on gün içinde kadastro müdürlüğüne iade edilir⁽⁶⁴²⁾.

VII. İMAR UYGULAMASI (ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ)

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar İmar Kanunu hükümlerine tabidir. (İK 2. maddesi)

2634 sayılı Turizmi teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile diğer özel kanunlar ile belirlenen ve belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır. (İK 4. maddesi)

İmar hukuku ve uygulamalarında anahtar sayılabilecek kavramlar İmar Kanununun 5. maddesinde şu şekilde açıklanmıştır.

Nazım İmar Planı; Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

(642) TKGM, a.g.g. md 24

Yerleşme Alanı; İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

Kadastro Adası; Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadastro Parseli; Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı; Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

Müccavir Alan; İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır. (İK md. 5)

Müccavir Alan Tespiti; Müccavir alan sınırları belediye meclisi ve il genel meclisi kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir.

Müccavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Müccavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde müccavir alana alma ve çıkarma hususunda resen karar verebilir. (İmar Kanun md. 45)

5216 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi çerçevesinde büyükşehir belediyesi sınırları içine alınan belediyelerin daha önce onaylanmış müccavir alan sınırlarının geçerli olup olmadığı, ayrıca ilgili belediyenin müccavir alanı olan, ancak 50 km. mesafe dışında kaldığı için büyükşehir belediye sınırı içine girmeyen yerlerde ilgili belediye meclislerince alınan imara ilişkin kararlar hakkında büyükşehir belediye meclisince ne işlem yapılacağına dair;

Müccavir alan, İmar Kanununun 45. maddesi çerçevesinde belirlenmektedir.

Bu maddeye göre onaylanan müccavir alanı bulunan bir belediye, 5216 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi çerçevesinde büyükşehir sınırları içine dahil edilmiş, ancak müccavir alanı olan yerler büyükşehir belediyesi sınırı dışında kalmış ise, söz konusu yer müccavir alan olmaya devam edecek, ancak bunların 5216 sayılı Kanunun 27. maddesine göre bölüşümü büyükşehir belediye meclisince yapılacaktır.

Yukarıdaki hükümlere göre, daha önceden belirlenen ve büyükşehir sınırları dışında kalan müccavir alana salıp belediyelerce alınacak olan imara ilişkin meclis kararlarının, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imara ilişkin meclis kararlarına yapılan işleme tabi tutulması

gerekmektedir. **(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü, 26.08.2005 tarih ve 82232 sayılı yazı)**

Bölge Planları; Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Kalkınma Bakanlığı yapar veya yaptırır. (İK 8/a)

İmar planları; Nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerde yukarıdaki usullere tabidir, (İK md. 8)

İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile ilgili yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir..alan sınırları içinde belediyeye: belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka maksat için kullanılamaz bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur. Yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Bu terkinler hiçbir şekilde resim harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar. (İK md. 11)

İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılıncaya kadar emlak vergisi durdurulur. Kamulaştırma yapılması halinde durdurma ile kamulaştırma tarihi arasındaki tahakkuk edecek emlak vergisi kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Kamulaştırma yapılmaz ve kamulaştırma yapılmayan bir maksada ayrılması halinde durdurma tarihinden itibaren geçen sürelerin emlak vergisini mal sahibi öder. Bu Kanunda ön görülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz(İK md. 11).

İrtifak hakları; Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir

taşınmazın tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir. (İK md. 14) Mal sahiplerinin muvafakati halinde bu hak bedelsiz olarak da tesis edilebilir. Bu madde gereğince tesis edilecek irtifak hakları plan gereği yapılacağından hakkın tesisi için belediye encümen veya il encümen kararının aranmasına gerek yoktur.

A. İfraz, Tevhit (Ayırma-Birleştirme) ve İrtifak Hakkı ve Tescil

Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki taşınmazların resen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinini bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il encümenince onaylanır. Onaylama işlemi müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir. Tapu dairesi tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır, (İK md. 16)

Müstakil inşaata uygun olmayan veya hisseli olan yerler; Belediye veya valilik kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, taşınmaz sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu taşınmaz sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrıca, belediye veya valilikler ile şuyulu (hisseli) olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse şuyunun izalesi (ortaklığın giderilmesi) suretiyle sattırmaya yetkilidir. Bedel takdiri ve bu bedellere itiraz 2942 sayılı Kanun hükümlerine tabidir. (İK md. 17)

B. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması)

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine

dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunun 1. maddesi ile İmar Kanununun 18. maddesinde yapılan değişiklik ile düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan **Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları**, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, **ibadet yeri** ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şüyünün giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyü giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı

veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaatla elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan KMK uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. (İK md. 18)

Ruhsata tabi olmayan yapılar; İmar Kanunu 27. maddesinden özetle Belediye ve mücavir alanlar dışında köy yerleşik alanları ve civarında mezralarda yaptıracığı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak, yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.

Yapı kullanma izni; Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik tarafından 27. maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. (İK md. 30)

Muvakkat (Geçici) yapılar; İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18. madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13. maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.(İK md. 33)

Müşterek giriş; Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen taşınmazların imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir. (İK Geçici md. 4)

Örfü belde ve paftos; Belediye hudutları ve mücavir sahalar içinde veya dışında bulunan gedik ve zeminler (örfü belde-paftos) tamamen yıkılıp yok olarak (müntafi ve münhedim) varlıklarını kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar.

Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir. (İK Geçici md. 5)

C. Arsa ve arazi düzenlemesi (18. Madde uygulaması) süreci

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

D. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması ve Aranacak Belgeler

Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen veya il encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu kadastro idaresine gönderilerek kayıtlarında "İmar düzenlemesine" alındığının belirtilmesi istenmesi halinde, tapu müdürlüğünce talep yevmiye defterine kaydedildikten sonra düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "İmar düzenlemesine alınmıştır....tarih....yevmiye" şeklinde belirtme yapılması gerekir.

İmar düzenlemesine alınan ve beyanlar hanesine imar düzenlemesine alındığına dair belirtme yapılan parsellerin her türlü ifraz ve tevhitlerine ilgili idarece izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır. (TKGM, 1477

sayılı Genelge)

Parselasyon Haritaları (İmar Planları); Parselasyon haritaları, imar parsellerini oluşturmak amacıyla İmar Kanununun 18. maddesine dayanılarak Belediye veya Valilikler tarafından resen yapılan ya da yaptırılan haritalardır.

Gerekli Belgeler:

1. İlgili idarenin parselasyon planının onaylandığı, ilan edilerek kesinleştiğini ve tapuya tescili isteyen yazılı talebi.
2. Parselasyonun dayandığı ve ilgili idarece onaylı, halen yürürlükteki imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları, ilan edildiğine dair ilan başlangıç ve bitiş tutanağı.
3. Taşınmaz malın bulunduğu yere göre Belediye veya İl Encümeninin olumlu kararı ve bu kararla ilgili belgelerin tasdikli örneği.
4. Serbest çalışan mühendisin mesleğini serbest olarak icra ettiğini Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasından almış olduğu Büro Tescil Belgesi,
5. Serbest çalışan mühendisin iş yapım sözleşmesi veya vekâletname örneği. (Kimlik belgelerinde T.C. kimlik numarasının bulunması zorunludur.)
6. Kadastro müdürlüklerinden alınan ve işin yapımında kullanılan belgelerin tahsilât makbuzu örneği,
7. Yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarına ait ölçü, hesap, kroki, koordinat çizelgeleri parselasyon haritası,
8. Kadastro görmeyen yerlerde sınırlandırma haritası,
9. Düzenleme sınırı krokisi,
10. Düzenleme sahası içinde kalan kadastro parsellerinin tapu kaydı örneği (TAKBİS'e bağlı olan ve ilgili tapu müdürlüğündeki tapu kayıt bilgilerine ulaşılabilen kadastro müdürlüklerinde tapu senedi veya tapu kaydı istenmez. Tapu senedi veya tapu kayıt örneği kadastro müdürlüğünce TAKBİS' de sorgulanarak kontrol edilir.)
11. Ada bölümü ve röleve ölçü krokileri,
12. Fen klasörü, ayırma çapları,
13. Yeni imar adaları alan hesap, özet, tahsis, dağıtım cetvelleri, D.O.P. ve DOPO hesabı,
14. Pafta indeksi, pafta, parselasyon haritasının 3 takım kopyası,
15. Fihrist,

16. İşlem ile ilgili kadastro gören yerlerde biri asıl olmak üzere üç takım işlem dosyası, kadastro görmeyen yerlerde ise iki takım işlem dosyası, kadastro müdürlüğüne verilir.

Düzenlenen tescil bildirimleri ve ekleri kadastro müdürlüğünün kontrol ve onayını müteakip tescil için üst yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğü, tescil işleminden sonra tescil bildiriminin aslını arşivler, diğer nüshalarını tescili takip eden on gün içinde üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderir⁽⁶⁴³⁾.

Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzenleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar plânına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet yeri ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır. (İmar Yasasının 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik md. 4)

E. Düzenleme Ortaklık Payı

Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'na kadar düşülebilen miktardır.

DOP oranının %40'ın üzerine çıkması halinde, aşan kısımlar İmar Kanunu 18 ve Uygulama Yönetmeliğinin 31 ve devamı maddeleri gereğince kamulaştırılır veya maliklerin rızası ile bedelsiz terk edilir.

Kadastro parsellerinden kamulaştırma yapılmamış yada maliklerce tapu müdürlüğüne talepte bulunularak bedelsiz terkinde muvafakat edilmemiş ise, DOP üzerindeki bedelsiz terk veya kamulaştırmaya konu olacak kısımların yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere rastlarsa dahi bir parsel numarası altında imar planındaki vasıf aynen yazılmak suretiyle kadastro parselindeki malikleri adına ada dağıtım cetvelinin düzenlenmesi ile tescillerin yapılmasından sonra bu yerlerin bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla idarenin mülkiyetine geçmesinden sonra TMK'nın 999. maddesi gereğince sicilden çıkarılması gerekir. Bu nedenle, imar uygulamasına ilişkin dağıtım cetvellerinde % 40 DOP'u aşan kısımların bedelsiz terk veya kamulaştırma olarak (uygulamayı yapan idarenin kendi taşınmaz malları hariç) gösterilmesi mümkün değildir.

İmar uygulaması sırasında daha önceden DOP % 40 dan az alınan parsellerin ikinci defa uygulama sahası içerisine alınması halinde, % 40'a tamamlayan fark kadar ikinci bir DOP alınması mümkün değildir. Bu kısımların kamulaştırma yoluyla tamamlanması gerektiğinden, kamulaştırma işlemi yapıncaya kadar bu yerler şahıslar adına ayrı bir parselde tescil edilmelidir.

(643) Kadastro işlemleri rehberi, www.tkgm.gov.tr

Hazine adına kayıtlı taşınmaz malların bulunduğu yerlerdeki uygulamada DOP oranı % 40'ı geçmediği sürece Hazinesinin muvafakatının alınmasına gerek yoktur.

Düzenleme ortaklık payı oranı; Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır. (18. Madde Uygulama Yönetmeliği md. 4)

Dağıtım cetveli; Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin hangi kadastro veya imar parsellerinden nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir. (18. Madde Uygulama Yönetmeliği md. 4)

F. Tapu Siciline Tescil ve İmar Parsellerinin Oluşturulması

Tescil işlemi için; Tapu müdürlüklerine gönderilen planlar üzerine, kadastro veya imar parsellerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine yevmiye numarası alınmak suretiyle "... nolu imar planına göre tescile tabidir." şeklinde belirtme yapılarak aynı yevmiye numarası ile düzenleme ortaklık payı tapu kaydındaki miktardan düşülecektir.

Bundan sonra sırası ile imar parsellerinin tescilleri yapılacaktır.

İmar parsellerinin tescilinde;

Taşınmaz mal maliklerinin ve mülkiyetten gayri ayni hak sahibi olanların talep ve muvafakati aranmaz, taşınmaz mallar üzerinde kamu veya kişi alacağı nedeniyle siciline haciz ve ihtiyati haciz konulmuş olması, ihtiyati tedbir konulmuş olması veya iflas veya konkordato ile verilen mühlet şerhinin bulunması, kadastroca maliklerin belirlenememiş ve mahkemece de henüz karara bağlanmadığından malik tablosu açık bırakılmış olması veya davalı olması, Kısmen veya tamamen kamulaştırılmasına karar verilmiş olması. Özel yasalarla takyitli olması (Örneğin: 775 sayılı Kanun gibi) Taşınmaz malların rehinli bulunması, taşınmaz mallar üzerinde kat irtifakı bulunması veya kat mülkiyetine çevrilmiş olması, tescile engel teşkil etmez.

Ancak, tescili müteakip TMK'nın 1019. maddesi uyarınca ilgili makam, merci ve kişilere duyuru yapılması gerekir⁽⁶⁴⁴⁾.

G. İmar Parsellerinin Oluşturulması

İmar parselleri dağıtım cetveline (şuyu cetveli) göre kadastro veya imar parsellerinden müstakil olarak oluşturulabileceği gibi, birden fazla kadastro veya imar parseli ve yoldan almak suretiyle hisseli olarak da oluşturulabilir.

İmar parselleri gerek müstakil ve gerekse hisseli olmak üzere, yaygın kat mülkiyeti tesis edilebilecek şekilde bir ada bir parsel olabileceği gibi bir adada birden fazla büyük imar

(644) TKGM, 1477 sayılı "3195 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikler hk" konulu Genelge

parselleri de meydana getirilebilir.

İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya yapılacak binaların bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar ada veya parselleri ilerde tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetine esas olacak şekilde imar parselleri oluşturularak hisselendirilebilir.

Dağıtım cetvelinde hisselendirmenin bu amaçla yapıldığının belirtilmiş olması halinde, bu imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine “İmar Kanununun 18. maddesindeki kat mülkiyeti esaslı uygulanmıştır.” belirtmesinin yapılması gerekmektedir.

H. İmar Tescillerinde

Tapu senedi düzenlenirken plan numarası ve teşekkül tarzı iktisap sütununda belirtilir. Geldi sütunları tapu kütüğüne uygun şekilde tanzim edilir. Dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktisabında açıklanarak geldi sütununa “yoldan” ibaresinin yazılması yeterlidir.

Şuyulanan kadastro parselleri üzerinde binalar mevcut ise, binaların hangi imar parselinde kaldığı kadastro müdürlüğüne tespit edilir. Bir imar parseli üzerinde birden fazla yapı bulunduğu takdirde bunların kime ait olduğu ölçü krokisinde harflendirilerek gösterilir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

Ayrıca kadastro parselinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parselinin cinsi kadastro parselindeki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parselinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları (cinsleri) ise arsa olarak tescil edilir.

Kadastro parselinin mülkiyet yönünden ihtilafı olması imar tescillerinin yapılmasına engel teşkil etmediğinden, malik hanesi açık bulunan kadastro parsellerinden yapılacak hisselendirmelerin imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “...kadastro adasının parselinde...m2 şuyulandırılacaktır.” şeklinde belirtme yapılarak mülkiyet hanesinde malik belirtilmemesi gerekir.

İmar gören kadastro veya eski imar parselleri üzerinde mevcut ayni veya şahsi haklar, irtifak hakları, rehinler, şerhler, beyanlar, takyitler yeni imar parsellerine aynen nakledilir.

Kadastro parselinin tamamı imar uygulamasına giriyor ve buna göre tescil işlemi yapılıyorsa kadastro parselinin kütük sayfası usulünce kapatılır. Beyanlar hanesine imar uygulaması nedeniyle kapatıldığı belirtilerek tarih ve yevmiye numarası yazılır. Taşınmazın yüzölçümünden DOP miktarı düşülerek, yeni oluşan imar parsellerine ait kütük sayfa numaraları yeni sayfa no bölümünde gösterilir.

Kadastro parseli kısmen imar uygulamasına giriyorsa ayırma çapına göre şuyulanan miktar kırmızı mürekkepli kalemle yüzölçümü sütunundan düşülerek gittiği imar parselinin ada ve parsel numarası gösterilir.

Yeni imar parselinin tescil edildiği kütük sayfası, kadastro parselinin yeni sayfa no sütununda gösterilir. İmar parseline ait kütük sayfasının eski sayfa no sütununda kadastro parsellerinin cilt ve sayfa numarası yazılır. Yoldan alınan yer varsa yeni imar parselinin geldi sütununa “YOLDAN” kelimesi yazılır⁽⁶⁴⁵⁾.

İ. Parselasyonda Hisse Tayini

İmar Kanununun 18. maddesine dair yönetmeliğin 42. maddesi uyarınca; Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin genel paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünmediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.

İmar parselinin paydası 2400 kabul edilerek, 2400 rakamı imar parselinin yüzölçümüne bölünerek 1 (bir) m² nin kaç hisseye tekabül ettiği bulunur. Bundan sonra paydaşların kadastro parselindeki paylarının kaç m² ye isabet ettiği (her birinin kaç m² yeri olduğu) hesap edilip bulunan rakam 1 (bir) m²'nin isabet ettiği hisse ile çarpılarak imar parselindeki hisseler bulunur. Kusurlu rakamlarda virgülden sonraki rakamlar 500 den az ise atılır, çok ise tamamlama yapılır.

J. Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Taşınmazlarda İmar Tescili

Mülkiyet kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmaz mal başlı başına bir imar parselini teşkil ediyorsa yegane değişiklik ana taşınmazın kütük sahife numarası ile ada ve parsel numarasına inhisar edeceğinden; kat mülkiyeti ile kapatılan ana taşınmaza ait kütük sahifesi açılıp imar parseli için açılacak sahifeye nakil suretiyle tekrar kapatılmalı ve kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölümlerin kütük sahifelerinde de buna paralel olarak ana taşınmaz kütük sahife numarası ile ada ve parsel numaraları düzeltilip nedeni beyanlar hanesinde belirtilmekle yetinilmektedir. Kat mülkiyetine konu kadastro parselinin ana yapı bulunan kısmı bir imar parselini teşkil eder de kalan bahçe kısmı kısmen veya tamamen diğer bir imar parselini meydana getirir ise;

- Ana yapının bulunduğu kısmın sadece yüzölçümü eksileceğinden ve kütük sahife numarası ile ada ve parsel numarası değişeceğinden yukarıda açıklandığı gibi işlem

(645) TKGM, a.g.g.

yapılmakla beraber bağımsız bölüm sahifelerindeki ana taşınmazın yüzölçümü de düzeltilmeli ve nedeni beyanlarda belirtilmelidir.

- Diğer kısım başlı başına bir parsel teşkil ediyor ise; arsa payları oranında bağımsız bölüm sahipleri adına, başka kadastro parselleri ve yoldan alınan kısımla şuyulanıyorsa, imar parselinin yüzölçümü payda ve bunu meydana getiren kadastro parselleri ile yoldan eklenen kısmın yüzölçümleri pay itibar olunarak eklenen yolun belediye ve diğerlerinin malik ve paydaşları adına (şayi paylı olanlar payları ile orantılı olarak) tescil edilmelidir.

Mülkiyeti, kat mülkiyetine çevrilmiş ana taşınmaz, diğer kadastro parsellerinden ve yoldan alınan kısımlarla şuyulandırılarak imar parselini teşkil etmesi halinde; kat mülkiyeti nedeniyle kapatılan ana taşınmaz kütük sahifesi usulen açılıp imar parseli sahifesine nakil yapılmalı, açma ve kapatma nedenleri beyanlarda belirtilmeli, imar parseli yüzölçümü payda, bu kadastro parselinin yüzölçümü pay itibar olunarak arsa payları oranında bağımsız bölüm sahipleri adına ve diğer iştirak eden kadastro parselleri yüzölçümleri pay sayılarak malik ve paydaşları adına tescil olunmalı ve beyanlar hanesinde de bu imar parseli üzerindeki yapı mülkiyetinin, kat mülkiyeti tapu kütüğünün hangi sahifelerinde kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu belirtilmeli ve bağımsız bölümlerin kütük sahifelerinin beyanlarında da taşınmazın hangi imar ada ve parseline şuyulandığı, hangi kütük sahifesinde tescili yapıldığı, açıklanmalı ve buna göre kat mülkiyeti nedeniyle kapatılan ana taşınmazın tapu kütük sayfası, usulünce açılıp kapatıldıktan ve gerekli irtibatlar kurulduktan sonra, tescil edilen imar parselinin tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “...ait hisseler zemine yöneliktir. Diğer hisseler ile ilgili talepler kat mülkiyeti kütük sayfasından karşılanacaktır.” şeklinde uyarıcı nitelikte belirtme yapılmalıdır.

Şu kadarki; mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmazın, imar planı uygulaması sonucu İmar Kanunu gereğince diğer taşınmazlarla birlikte bir imar parselini meydana getirmesi (hisselendirilmesi, şuyulandırılması) halinde ortaklığın giderilmesi yolunda yapılacak işlem biçimi KMK'nın 54. maddesinde açıklanmıştır.

Bu nedenle tescili müteakip bu durumda bulunanlarda ortaklığın giderilmesi belediyelerce İmar Kanunun 16/4 ve KMK'nın 54. maddelerine istinaden istenilmelidir⁽⁶⁴⁶⁾.

K. Kat İrtifakı Tesis Edilmiş Taşınmaz Mallarda

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz mallarda yapılan imar uygulaması sonucunda, kat irtifakına veya kat mülkiyetine konu yapının bulunduğu yerin başka parsellerle birlikte imar parselini oluşturması durumunda, imar parseline sonradan dahil edilen parsel

(646) TKGM, a.g.g.

maliklerinin mevcut kat mülkiyeti veya irtifakı ile ilişkilendirilmesi söz konusu değildir. Buna göre kat mülkiyeti (veya 2009/14 sayılı genelge doğrultusunda tescil edilen kat irtifakları) nedeniyle kapatılan ana taşınmazın tapu kütük sayfası, (kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmaz mallarda olduğu gibi) usulünce açılıp kapatıldıktan ve gerekli irtibatlar kurulduktan sonra, tescil edilen imar parselinin tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “...ait hisseler zemine yöneliktir. Diğer hisseler ile ilgili talepler kat mülkiyeti kütük sayfasından karşılanacaktır.” şeklinde uyarıcı nitelikte belirtme yapılmalıdır.

L. İmar Uygulamasında Kat Mülkiyeti Veya Kat İrtifakı Tesisi

İmar Kanununun 18. maddesi uygulaması için ibraz edilecek belgelerle birlikte, KMK'nın 14. maddesinde öngörülen belgeler yerine, belediyenin usule uygun yazacağı yazının talep olarak kabulü ile bu yazıda, kat mülkiyetine konu edilecek bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ile orantılı olarak, tahsisi istenen arsa paylarının ve hangi bağımsız bölümün hangi hissedara ait olacağını gösteren listenin ve inşaat projesinin ibrazı yeterlidir. Bu belgelere dayanılarak resmi senet düzenlenmesine gerek olmadan kat irtifakının tescili gerekir.

Ayrıca, kat mülkiyetine konu edilen imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, “İmar Kanununun 18. maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır.” belirtmesi yapılmalıdır.

M. Kamuya Ait Taşınmazlarda İmar Uygulaması

İmar Kanununun 11. maddesi; “İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli belirtme konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu

terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz.” hükmünü getirmiştir.

İmar Kanununun 11. maddesi kapsamında kalan Hazine ve özel idareye ait tapu sicilinde tescilli arazi ve arsaların, kesinleşen imar parselasyon planlarının tescilleri sırasında, imar planında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan alanların, öncelikle imar planındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeden Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, daha sonra sicilden terkin edilmesi ve terkin nedeniyle kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesinde “Bu taşınmaz malın, onaylı imar planında...(imar planında ayrıldığı amaç yazılacaktır.)... ayrılması nedeniyle, İmar Kanunun 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere ...(belediyesine/İl Tüzel Kişiliğine)... bedelsiz terki yapıldığından... (Belediyece/İl Tüzel Kişiliğince)... satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. İleride, imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, tekrar aynı şartlarla Hazine adına tescil edilir.” şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir.

Bu maksatla terkin edilen yerlerin, yeni bir imar planı ile özel mülkiyete (tescili muktazi bir aynı hakkın doğmuş olması) konu olması durumunda, kapatılan kütük sayfası ile irtibat kurularak, yeni bir kütük sayfasına ihdasen (senetsizden) hazine veya özel idare adına resen tescil edilir.

Ayrıca, İmar Kanununun 11. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen ve tapu kütüğünde Hazine adına kayıtlı taşınmaz mallar, Maliye Bakanlığının onayının bulunması koşuluyla sicilden terk edilmesine karşın, tescile tabi olmayan yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanların tescili sadece imar planlarıyla yapılacak değişikliklerde taşınmaz malların hukuki durumunun izlenmesi amacına yönelik olduğundan, bu taşınmaz malların imar planı gereği sicilden terkinlerinde Maliye Bakanlığı onayının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

TK'nın 21. maddesi gereğince kapanmış yol fazlalıkları belediye sınırları içerisinde belediyelerin, belediye sınırları dışında ise bulundukları köyün mülkiyetine geçmektedir. Ancak, belediye mücavir sahalarında bulunan yol fazlalıklarının mülkiyetinin belediyelere geçmesi söz konusu olmadığından, mülki sınır itibarıyla bulundukları köy tüzel kişiliği adına tescili yapılmalıdır.

Devlet karayollarınca yol için kamulaştırılarak sicilden terkin edilen yerlerin daha sonra imar planı değişikliği nedeniyle kapanarak arsa vasfına dönüşmesi halinde, bu yerlerin Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekir⁽⁶⁴⁷⁾.

N. İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin Vasfı

Şuyulanan kadastro parselleri üzerinde binalar mevcut ise binaların hangi imar parselinde kaldığı kadastro müdürlüğünce tespit edilir. Bir imar parseli üzerinde birden fazla yapı bulunduğu takdirde bunların kimlere ait olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Ayrıca kadastro parselinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parselinin cinsi kadastro parselindeki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parsellerinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları ise arsa olarak tescil edilir.

İmar Kanununun 18. madde uygulaması veya 2981/3290 sayılı Kanun uyarınca yapılan ıslah imar planı uygulaması yada 18. madde ile birlikte 2981/3290 sayılı Kanunun ek 1. Madde uygulamaları sonucunda, imar parsellerinin oluşturulmaları ve tescil edilmeleri resen yapılan bir uygulama olduğundan, muhtelif vasıftaki (tarla, , bahçe, bağ vb.) taşınmaz mallardan oluşan imar parsellerinin harca konu edilmeden, imar planı ile getirilen kullanım amacı doğrultusundaki vasfı altında (imar planında iş veya konut yeri olarak ayrılan sahalara isabet eden imar parsellerinin “arsa” vasfı ile) tescil edilmeleri gerekmektedir.

O. İmar Uygulamasına Konu Parsellerde Yüzölçümü Hatası

İmar uygulamasına konu kadastro parsellerinin kayıtlı yüzölçümü ile pafta ve arazideki yüzölçümü arasında farklılık varsa, ilgililerince düzeltmeye muvafakat edilmez ise Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinden kaynaklanan bu hatanın 3402 sayılı Kadastro Kanunun 41. maddesi uyarınca giderilmesi gerekmekte olup, aksi takdirde yüz ölçüm hatası bulunan parsel/parsellerde uygulama alanı dışına çıkarılması gerekir.

P. Köyün Belediye Olmasında, İmar Uygulamasında Cami ve Cami Yerinin Tescili

İmar Kanununun 18 . maddesine istinaden arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan ve düzenleme ortaklık payından oluşan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmet alanlarından tescile tabi tutulacak olanların hangileri olduğu ile bunlardan tescil edilmesi mümkün olanların hangi idare adına tescil edileceği hususunda,

(647) TKGM, 1513 sayılı "Uygulamada Görülen Noksanlıkların Açıklanması" konulu Genelge

Bilindiği üzere, İmar Kanununun 18/3 . maddesi “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.”

Yine, TMK’nın kaydedilmeyecek taşınmazlar başlıklı 999 . maddesi “Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.” hükümlerini içermektedir.

Ayrıca, 633 Sayılı Diyanet İşleri Başkanlığının Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki Kanunda, din konusunda toplumu aydınlatmanın ve ibadet yerlerini yönetmenin Diyanet İşleri Başkanlığının görevi olarak açıklanmıştır. 4379 sayılı Kanun ile de; cami ve mescitlerin Diyanet İşleri Başkanlığının izni ile ibadete açılacağı ve Başkanlıkça yönetileceği daha önceden açılmış bulunan cami ve mescitlerin yönetiminin 3 ay içinde Diyanet İşleri Başkanlığına devredileceği hükme bağlanmıştır. İmar Kanununun Ek 2. maddesinde de, “İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu ibadet yerleri ayrılır. İl, ilçe ve kasabalarda mülkî idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla ibadethane yapılabilir. İbadet yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.” hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, düzenleme ortaklık payından oluşan “karakol” yerlerinin doğrudan hazine adına tesciline ilişkin olarak Genel Müdürlüğümüz Merkez İnceleme Kurulunun 6/Ocak/2000 tarih ve 30 sayılı kararında, DOP’dan karakol yeri olarak ayrılan taşınmaz malın kamu orta malları siciline kaydedilmeden doğrudan doğruya tapu kütüğüne kaydedilmesi, ancak oluşumuna ilişkin gerekli şartların tapu kütüğünün ilgili sütunlarına düşülmesi gerektiğinin uygun olduğu belirtilmiştir.

Bu itibarla, düzenleme ortaklık payından elde edilen ibadet yerleri ve karakol yerlerinin tescile konu edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, cami yerlerinin de Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 65 . maddesi “Okullar için tahsis, satın alma veya kamulaştırma yolu ile sağlanan topraklarla bu topraklar üzerinde yapılacak bina veya tesisler, bulundukları yerlere göre köy veya özel idareler adına tapuya tescil edilir.

Bunların ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan okul binaları ile tesislerinin daimi bakım ve onarım giderleri, bulundukları yerlere göre özel idare veya köy bütçelerinden karşılanır.” hükmünü içermekte olup, anılan madde hükmü uyarınca ilköğretim

alanlarının özel idare adına tescil edilmesi, lise ve dengi okul yerlerinin ise Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Q. İmar Uygulamasının İptali Ve Geri Dönüşümü

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. 11. ve 30 ila 33. maddelerinde imar parsellerinin oluşturulmasına, dağıtımına ve DOP oranının hesabına ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Buna göre, belediye tarafından mahkemece verilen uygulamanın iptali kararı uyarınca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması ve oluşturulan kadastro parselleri üzerinden DOP alınmak suretiyle yeniden imar uygulaması yapılması mümkün olup, alınacak encümen kararı ile geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Yine benzer nitelikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan 23.02.2010 tarihli ve 1718 sayılı yazıda; "Sonuç olarak, bir alanda ilk defa yapılmış olan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararı gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parselasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır. Bu tür uygulama alanlarında, eski uygulama üzerinden el değiştirmiş imar parselleri var ise, geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranındaki fazlalıktan dolayı, taşınmazı imar parseli olarak edinen malikin mülkiyet hakkının korunması açısından, farkın belediyesince temini gerekir. Geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranının az olması halinde ise, fazla miktarda DOP kesintisi yapılan eski malikin zararının belediyesince telafi edilmesi gerekmektedir." ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünden alınan 21.07.2010 tarihli ve 20821 sayılı yazıda da, "... yürütmeyi durdurma kararlarına ilişkin tapu kayıtlarına uyarıcı belirtme yapıldığı, dava sonucu ilgili idarece yapılacak işlemin beklenildiği, iptal kararları karşısında da gerek taleple gerekse re'sen yapılan uygulamaların ilgili idarece aynı yasal prosedür ile iptal edilerek geriye dönüşün sağlanması ve iptal gerekçelerini dikkate alan yeni bir uygulama yapılması gerektiği yönünde ilgililerin idareye başvurusunun sağlanması," gerektiği bildirilmiştir.

VIII. 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU VE UYGULAMASI

A. İslah İmar Planı Uygulaması

İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir İslah imar planlarının uygulamasına ilişkin 6306 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden itibaren 3 yıl sonra yürürlükten kalkacak olan (15/12/2015) İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında 2981 sayılı Kanun 08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu Kanun, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen belediye ve mücavir alan sınırları içindeki ve 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen ek 7 ve 8 . maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 103. maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar ile bunun dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapıları kapsar.(2981 s.K. Geçici md. 2)

İstanbul ve Çanakkale Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.(2981s.K. md. 3)

B. Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler ve Tapu Tahsis Belgesi

2981/3290 sayılı Kanunun 10/a maddesi;“Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye ve il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine “Tapu Tahsis Belgesi” verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. Ancak ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir.” hükmünü içermektedir.

Aynı Kanunun 10/b maddesinin son bendinde de hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapularının re’sen iptal edileceği hüküm altına alınmıştır.

TST'nin 69. maddesinde; tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemine

yada mahkeme kararına dayalı olarak yapılacağı ve kayıtların terkinde tescil istemleriyle ilgili hükümlerin aynen uygulanacağı hükmedilmektedir.

C. Hisseli Arsa Ve Araziler Üzerindeki Yapılara Tapu Verilmesi

İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri bir birleri ile, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya yapıları yeniden doğan imar ada veya parsel içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler 4753, 4486 ve 775 sayılı Kanunlardaki hükümler dahil uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir. Yapılan işlem TMK'nın 1019 . maddesine göre hak sahibine bildirilir. İslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre % 40'a kadar (DOP) düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Taşınmaz malın kaydında ihtiyati tedbir vs. olması da ıslah imar planı uygulamasını durdurmaz. Ancak, ihtiyati tedbir planının uygulamamasına ilişkin veya ortaklığın giderilmesine ilişkin açılan davaya yönelik ise uygulama ile aynı zamanda taksim de yapıldığından bu gibi durumlarda ıslah imar planının tescili mümkün değildir.

İdarelerce yapılan veya özel sektöre yaptırılan ıslah imar planlarının kadastro müdürlüklerince teknik kontrolleri yapılır. Tescil için tapu müdürlüklerine gönderilir. Tapu müdürlüklerince kendilerine intikal eden ıslah imar planı ile dağıtım cetvellerine göre maliklerin talep ve muvafakatları aranmaksızın resen tescil işlemleri yapılır.

Tescil işlemi sırasında eski kayıt maliklerinin haklarının zayi olmaması için gerekli kontroller yapılarak ada dağıtım cetveline göre yer verilmeyen hissedarların hisselerinin akıbeti araştırılıp belli olduktan sonra harici hisse kalmaması sağlanarak tescilleri yapılır. Hissedarların hisseleri üzerinde mevcut her türlü ayni ve şahsi haklar, takyitler, dağıtım cetvelleri ile belirlenen yeni parsel veya bağımsız sayfalarına aynen nakledilerek TMK'nın 1019. maddesi gereğince ilgililere bilgi verilir. (2981 s.K. md. 10, İK md. 18)

Dağıtım cetveline göre hisselerine karşılık yer verilmeyerek kanuni ipotek tesis edilmek suretiyle bedele dönüşen hisselerin üzerindeki mevcut ayni ve şahsi hak sahiplerine bu hakların 1981 sayılı Kanun uyarınca bedele dönüşerek ipotek tesis edildiği TMK'nın 1019 . maddesi gereğince duyurulup rehin haklarına ait düşünceler hanesine ipotek alacağı üzerinde ayni ve şahsi haklar olduğu belirtilir. Bedelin peşin ödenmesi halinde ilgili idareye haciz, ipotek ve takyitlerle ilgili bilgi verilir.

D. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İslahı

Üzerinde yapılanma bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine belediye veya özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. İslah imar planlarında genel bütçeye dahil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa ve araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsis edilmek üzere Hazineye aynı şartlarla geri verilir.

İslah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu Kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen Hazine arsa ve arazileri iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir. (1981 s.K. md. 10)

İdare ve belediyelerce tasdikli ıslah imar planına ve taleplerine göre kadastro müdürlüğünce teknik kontrollerinin yapılmasından sonra ıslah imar planına ekli dağıtım cetvelinde hak sahibi olarak gösterilen kişilerin adına (resmi senet düzenlenmeksizin) ve varsa kanuni ipotekler de tescil edilir.

Ayrıca ilgili idarelerin doğrudan tahsise ilişkin yazılarına istinaden de (resmi senet düzenlenmeksizin) hak sahibi adına tahsisen tescil işlemi yapılabilir.

E. Başkasının Arsa Ve Arazisi Üzerindeki Yapılara Tapu Verilmesi

Arsa veya arazi sahibi ile üzerinde gecekondusu bulunan kişilerin anlaşmaları ve bu Kanundan yararlanmak için süresi içinde belediye veya İdareye müracaat ettiklerinin tespiti halinde, varsa ıslah imar planı, yoksa binanın konumu dikkate alınarak ifrazen veya hisse olarak gece kondu sahibine temlik edilir.

Arsa veya arazi sahibi yerinin gece kondu sahibine devrini isterse müracaatı üzerine, mahkemece rayiç değer takdiri yapılarak bedelin ödenmesini talep edebilir.

Gece kondu sahibi bu bedeli peşin veya anlaşmaları halinde taksitle öderse adına devir ve tescil yapılır. Gecekondusu sahibi ödemeye yanaşmaz ise arsa veya arazi sahibi TMK'nın 723. maddesi gereğince işlem yapılmasını mahkemeden isteyebilir. (1981 sayılı Kanun 9. Madde)

F. İmar Affı Kanunu Kapsamına Giren Alanlarda Kat Mülkiyeti Tesisi

Bu Kanunun uygulama alanına giren yapılarda kat mülkiyetine geçişte, bu Kanunun 8 . maddesindeki belgelere dayanılır. Kat mülkiyeti kurulmasında ortak maliklerden birinin talebi ile yetinilir.

Diğer ortaklar bu işleme itiraz edemeyecekleri gibi binanın giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınamazlar. Kaçınmaları halinde KMK'nın hakim mülkiyetini gerektiren 33 . maddesi hükmü uygulanır.

Arsa payına bağlanmamış ve imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş bağımsız bölümlerde, arsanın tamamı için beyan edilen değerden, bu bağımsız bölüm için tespit edilecek değer oranı, diğer kat maliklerinin arsa payları oranında kendilerine peşin veya en geç 1 yıl içerisinde ödenmesi halinde yapı yeniden kat mülkiyetine dönüştürülür.

Arsa bedeli için ödenmesi gereken miktarda alacaklılar kanuni ipotek hakkını kullanabilirler. (Ek: 22/5/1986 - 3290/9 md.) Daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda bu Kanundan istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış ise, arsa payına bağlanmamış bağımsız bölüm sahibi, KMK'nın 44 . maddesi gereğince kat maliklerinin ittifakını sağlayamıyorsa, bu Kanuna göre bağımsız bölümüne ait tasdik edilmiş yapı ruhsatı ve kullanma izni belgesi ile arsa payına karşılık hesap edilen değeri, hak sahibi kat malikleri adına bir milli bankaya bloke ettikten sonra sulh mahkemesinden kendisine ait bağımsız bölüm için arsa payı ayrılarak tescilini ister. Mahkeme, mevcut belgelere dayanarak diğer kat maliklerinin muvafakatını aramaksızın arsa payını tespit ederek ilave bağımsız bölümün tesciline karar verir. Tescil ilamı gereğince her kat malikinin arsa paylarında resen düzeltme yapılır. Daha önce düzenlenmiş yönetim planı ve diğer belgeler yeni bağımsız bölüm malikini de bağlar. Bu işlemlerden sadece bağımsız bölümün kayıtlı değeri üzerinden tapu tashih harcı alınır. (2981 s.K. md.16)

Bağımsız bölüm için açılan kütük sayfalarının beyanlar hanesine "kat mülkiyeti 2981 sayılı Kanun gereğince tesis edilmiştir." şeklinde belirtme yapılır.

G. Hazine Adına Kayıtlı Arsa Ve Arazilerin Belediye Ve İl Özel İdaresi Adına Tescili

Hazine adına kayıtlı arsa ve arazilerden tamamında yapı bulunmayanların yapı bulunan kısımları ifraz edilmek suretiyle belediyenin talebi ve Maliye Hazinesinin muvafakati ile belediye adına tescil edilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde gecekondular varsa valiliğin talebi ile belediye veya il özel idaresi adına tescil edilir.

H. İmar Uygulaması Ve İslah İmar Uygulamasının Birlikte Yapılması

İmar planı olan yerlerde İmar Kanunun 18. maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.

Valilik veya belediyelerin her iki kanunu birlikte uygulamalarına 2981/3290 sayılı Kanunun ek 1. maddesiyle imkan tanınmıştır. Buna göre valilik veya belediyelerin encümen kararlarında bu hususun belirtilmesi ve dağıtım cetveli vs. belgelerin de buna uygun olması gerekir.

Zeminde 2981/3290 sayılı Kanunun aradığı ön şartların bulunup bulunmadığını belirlemek tamamıyla uygulamayı yapan belediye veya valiliğin yetki ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Bu şartların fiilen var olup olmadığının idarece takibi mümkün olmadığı gibi yetki ve sorumlulukları arasında yer almamaktadır. Ancak, bu tür uygulamalara yönelik olarak encümenlerce alınacak kararlarda bu durumun (zeminde müstakil kullanımın mevcut olduğu, Kanunun yürürlük tarihinden önce satın alındığı vs.) açıkça belirtilmiş olması gerekir. Bu nedenle kesinleşmiş imar planlarının tescilini içeren encümen kararlarında 2981/3290 sayılı Kanunun Ek: 1. maddesindeki koşulların varlığı ve bu maddedeki yetkilerin kullanıldığı belirtilmiş olmadıkça taksimi içeren planların tescili mümkün değildir.

I. Tapu Tahsis Belgesi ve Tapuların İptali

2981/3290 sayılı Kanunun 10/a maddesi; "Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye ve il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondü sahiplerince yapılmış yapılar, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine "Tapu Tahsis Belgesi" verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadaströ planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder" hükmünü içermekte olup,

Anılan Kanunun 10/b fıkrasının son bendinde de hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapularının re'sen iptal edileceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, İdarenin re'sen terkin edemeyeceği hak sahibinin rızasını gerektiren durumlarda tahsis belgelerinin TST'nin 78. maddesinde; tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemine yada mahkeme kararına dayalı olarak yapılacağı ve kayıtların terkinde tescil istemleriyle ilgili hükümlerin aynen uygulanacağı hükmedilmektedir.

J. Muhdesatlar

Tahsis yapan idarenin tapu tahsis belgesini ve tapuları iptal etme yetkisi olduğu gibi ıslah imar planlarını yapan idarenin de dağıtım cetvellerinde muhdesat sahibi olarak gösterilen kişinin hak (muhdesat) sahibi olmadığını sonradan tespit ederek encümen kararı ve yazı ile terkinini varsa yeni hak sahibi adına belirtme yapılmasını tapu müdürlüğünden istemesi mümkündür.

Bu durumda yine talep yevmiye defterine kaydedilerek, idarenin bildirişi doğrultusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki muhdesata ilişkin belirtme terkin edilerek varsa yeni hak (muhdesat) sahibi adına belirtme yapılır.

Dağıtım cetvelindeki gösterilen muhdesat ıslah imar planının tescili esnasında ilgili parselin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde sehven belirtilmemesi halinde, halen kayıt maliki veya mirasçıları adına kayıtlı olan taşınmaz mallardaki muhdesatların resen tescil edilerek ilgililerine TMK'nın 1019. maddesi gereğince duyuruda bulunulması,

Tedavül suretiyle üçüncü kişilerin mülkiyetine geçen taşınmaz mallarda ise, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde ada dağıtım cetvelinde mevcut olan muhdesatın tescil edilmediği yolunda belirtme yapılmasını takiben TST'nin 74 ve TMK'nın 1027. maddeleri gereğince ilgililerin talep ve muvafakatinin sağlanması halinde gerekli tescilin yapılması, bu sağlanmadığı takdirde hakları muhtel olanlara dava açmaları yolunda TMK'nın 1025. maddesi uyarınca duyuruda bulunulmalıdır.

K. Islah İmar Planlarındaki Hataların Düzeltilmesi

İmar Kanununun 8, 16 ve 18 . maddeleriyle imar planını yapma, tadil etme ve uygulama; 2981/3290 sayılı Kanunun 5, 7 ve 10 . maddeleriyle de bu Kanunu uygulama, görev ve sorumluluğu belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere verilmiştir.

Plandaki mülkiyet değişikliğine ilişkin hata nedeniyle, 'parsel maliklerine kullanım yerlerinin tahsis edilmesine yönelik 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesi uygulamasının, belediye encümen kararı alınması ve gerekli ilanlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde, resen tescillerinin yapılarak, sonucundan taraflara bilgi verilmelidir.

Ayrıca, mülkiyet değişikliğine ilişkin tashihlerin ilgili idarenin bu yöndeki yazısı ve kayıt maliklerinin muvafakati ile her zaman yapılması mümkündür.

Gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine başka bir arsa veya hisse veya ıslah imar planı içinde boş imar parselleri müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre verilir.

L. Düzenleme Ortaklık Payı

Düzenleme ortaklık payı her ne kadar 2981 sayılı Kanunda % 35 olarak belirlenmiş olsa da İmar Kanununda 3/12/2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunun 1 . maddesiyle yapılan değişiklik ile bu oran % 40'a çıkarılmıştır.

2981/3290 sayılı Kanun ve İmar Kanunun 18 . maddesi gereğince, ıslah imar planı uygulamasında % 40'a kadar DOP alınabilir. Bu oranı geçmesi halinde, geçen kısmı için uygulamayı yapan idareden kamulaştırılması veya yazılı muvafakat alınması istenir.

İlgili idarece yazılı olarak ıslah imar planına göre tescil yapılmasında ısrar edilmesi halinde % 40'ın üzerinde düzenleme ortaklık payı alınan maliklerin yazılı muvafakati alınmak suretiyle tescil işlemlerinin yapılması, yazılı muvafakat alınamaması halinde de yine tescil işlemleri yapılarak, düzenleme ortaklık payı fazla alınmış olanlara TMK'nın 1019. maddesine göre mevcut durum ve yapılan değişiklik hakkında açıklayıcı bilgi verilmesi gerekir.

M. İlan

İmar Kanununun 19. maddesinde, bu Kanunun 18. maddesine göre hazırlanan parselasyon planlarının bir ay süre ile ilan edilip kesinleşmesinden sonra tescil işlemlerinin yapılacağı, tashih edilecek planlarda da bu hükmün uygulanacağı açıklanmıştır.

Kanunun belirlediği döneme kadar oluşan kaçak yapılaşmayı tasfiye amacını güden ve özel bir Kanun olan 2981/3290 sayılı Kanunda açıklık olmayan hallerde, genel nitelikteki İmar Kanununa müracaat edilmesi gerekir.

İmar veya ıslah imar planlarının tescilleri sonucu oluşan parsellerde mülkiyet veya aynı bir hak iktisap eden kimsenin haklarının korunması TMK'nın 1023 . maddesinin gereği olup ilgililerin bilgisi dışında ve yalnızca belediyenin talebi ile sicillerde değişiklik yapılması Devletin sorumluluğu altında tutulan tapu sicillerine güven ilkesinin büyük ölçüde zedelenmesine yol açacaktır.

İmar ve ıslah imar planları veya bunlarda yapılan hataların giderilmesine yönelik hazırlanan planların İmar Kanununun 19. maddesi uyarınca bir ay süre ile ilan edilip kesinleşmesinden sonra tescillerinin yapılması gerekmektedir.

N. Kadastro Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine;

Henüz kadastro yapılmamış yerlerde kadastro müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,

Kadastro veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerince kullanılarak,

İslah imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın; onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonları kurulmasına lüzum kalmaksızın Kadastro Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında, özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, cami ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve arazileri üzerinde yapıldığı tespit edilen gece kondular hakkında da yukarıdaki fıkralar hükümleri uygulanır.(2981 sayılı Kanunun 10/b Maddesi)

Kanunun 10. maddesi bir bütün olarak değerlendirildiğinde; Özel parselasyon planlarında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan 10/c ıslah imar planında da yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisselerin tapu sicilinden bedelsiz olarak resen terkin hem 10/b hem 10/c maddesi uyarınca İmar Kanununun 18. maddesindeki şekli ile mümkündür.

O. Mali Yönü

Bu Kanun gereğince yapılan ifraz işlemlerinde ifraza konu taşınmaz malın tamamının değeri üzerinden değil, sadece ifraz edilen parçaların değeri üzerinden gerekli harç tahsil edilir. (2981/3290 sayılı Kanunun (15) ek md. 2)

İlgili idarelerce yapılacak devir ve bununla ilgili kanuni ipotek işlemlerinde, ilgililerin istemi ile yapılacak vasıf değişikliğinde Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifeye göre gerekli harç tahsil ettirilir.

Kanunun 10/c maddesi gereği resen tescil edilecek ıslah imar planları ve eklerine göre yapılacak tescil işlemlerinde tapu harcı tahsil ettirilmeyecektir.

IX. TOPLULAŞTIRMA

Toplulaştırma; toprak koruma ve tarımsal sulama tekniğinin zorunlu kıldığı durumlarda bir kişiye veya çiftçi ailesine ait arazi parçalarının olanaklar ölçüsünde az sayıda veya tek parça olarak birleştirilmesi, biçimlerinin değiştirilmesi ve amaca uygun olarak yeniden düzenlenmesidir.

Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için; arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakatı üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir.

Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete’de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir.

Arazi Düzenleme Projeleri; 1982 Anayasası, Türk Medeni Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bu Kanuna göre çıkartılan Arazi Toplulaştırma Tüzüğü, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu Kanuna ilişkin “Uygulama Yönetmeliği” ile “Teknik Talimat” a dayalı olarak yürütülmektedir.

1982 Anayasasının 44. maddesi: “Devlet toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan, çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması üretimi düşürülmesi oranlarının küçültülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğurmaz. Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünmez. Miras hükümleri dışında devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçılar tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar Kanunla düzenlenir.” hükmü ile Devletin toprak kullanımına ilişkin çeşitli düzenleme ve kısıtlamalar Anayasal düzenleme yapılmıştır.

TMK’nın 755. maddesi; “Su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin

ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir. Bu konulara ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.” hükmünü içermektedir.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun 1. maddesi; “Bu Kanunun amacı sulama alanları ile Bakanlar Kurulunca gerekli görülen alanlarda;

a) Toprağın verimli şekilde işletilmesini, işletilmesinin korunmasını, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarım üretiminin sürekli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve buralarda istihdam imkanlarının artırılmasını,

b) Yeterli toprağı bulunmayan ve topraksız çiftçilerin zirai aile işletmeleri kurabilmeleri için Devletin mülkiyetinde bulunan topraklarla topraklandırılmalarını, desteklenmelerini, eğitilmelerini,

c) Ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde ve imkanlar ölçüsünde genişletilmesi suretiyle de toplulaştırılmasını, tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede parçalanmasını ve küçülmesini önlemeyi,

d) Yeni yerleşme yerleri kurmayı, mevcut yerleşme yerlerine eklemeler yapmayı,

e) Zorunluluk halinde tarım arazisinin diğer amaçlara tahsisini düzenlemeyi,

f) Dağıtılmayan tarım arazisinin değerlendirilme şeklini belirlemeyi,

g) Bakanlar Kurulunca gerekli görülen diğer bölgelerde taşınmazların

Milli Güvenlik nedeniyle mülkiyet ve tasarruf şekillerinde ve yerleşim yerlerinde düzenlemeler yapmayı, sağlamaktır.” hükmünü içermekle toprağın verimli şekilde işletilmesini, işletilmesinin korunmasını, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarım üretiminin sürekli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve buralarda istihdam imkanlarının artırılması gibi düzenlemeler öngörmüştür.

3083 sayılı Kanunun 3. maddesi; “Bu Kanunun uygulama alanı, ilgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulunun kararı ile belirtilen alanlardır. Bakanlar Kurulunun bu kararı, kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı kararı sayılır ve Resmi Gazete’de yayımlanır.” toplulaştırma uygulama alanını belirleme şekline yer vermiştir.

3083 sayılı Kanunun 6. maddesi; Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek gibi destekleyici tedbirler alınabilir. Toplulaştırma

alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için % 10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eş değer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır. Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir. Toprak ve su kaynaklarının korunması, geliştirilmesi, kırsal alanda su temini ve kullanılmış suların uzaklaştırılması hizmetleri, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile birlikte planlanır. Tarla içi geliştirme hizmetleri; tarla yolları ve sanat yapıları, açık ve kapalı drenaj, sulama tesisleri, kimyasal maddeler kullanılarak arazi ıslahı, toprak muhafazası ve dere yatağı ıslahı gibi faaliyetleri kapsar. Ortak kullanım alanları olarak planlanan alanlarda toplulaştırma çalışmaları süresince tarımsal faaliyetlerde bulunmak ilgili kuruluşun iznine bağlıdır. Toplulaştırmada kanal ve yol gibi kamunun ortak kullanacağı alanlar olarak planlanan yerlerdeki mütemmim cüzlerin karşılığı ile çiftçiye yeni parseller teslim edilene kadar doğabilecek gelir kayıpları uygulayıcı kuruluşça karşılanır. Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesi ile tarla içi geliştirme hizmetlerinin nasıl yapılacağı yönetmelikte belirtilir." hükmü ile toplulaştırma usulünü belirlemiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17. maddesi; Arazinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması için, arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, Bakanlar Kurulu kararı ile arazi toplulaştırma proje sahası belirlenir ve uygulanır.

Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu karar sonucu isteğe bağlı olarak veya maliklerin muvafakati aranmaksızın proje bazında arazi toplulaştırması, köy gelişim ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile kırsal alan düzenlemesi Bakanlık tarafından yapılır veya yaptırılır. Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırmalara öncelik tanınır.

Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler. Gerekçelerin yeterli görülmesi durumunda Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu kararı alındıktan sonra başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu Kanuna göre

toplulaştırma projesini hazırlar ve onay için Bakanlığa iletir. Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen kuruluş, gerekli teknik personeli bünyesinde bulundurmak veya proje süresince tâbi oldukları mevzuat hükümlerine uygun olarak sözleşmeli personel çalıştırmak zorundadır. Özel arazi toplulaştırması yapan kurum veya kuruluşlar kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir. Özel arazi toplulaştırması yapacak idarelerce ihtiyaç duyulacak yatırımlar için ortak kullanım alanı kesinti payı ile karşılanamayan araziler, varsa hazine arazilerinden, hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usûl ve esaslar dahilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalımsızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir. Bu araziler, fiziki tesislerin yapılacağı yere kaydırılır.

Aynı alanda birden fazla kurum veya kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde toplulaştırmayı ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluşu Bakanlık belirlemeye yetkilidir.

Toplulaştırma sahası olarak tespit edilen yerlerde bulunan Hazinesin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve toplulaştırma amaçlarına uygun olarak değerlendirilmesi mümkün olan tarım arazileri, Bakanlığın talebine istinaden vasfına ve mevcut kullanım şekline bakımsızın Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

Ekonomik ölçekte, yaşayabilir ve gelişebilir tarım işletmeleri oluşturmak için tarım arazisi bulunmayan veya yetersiz olan çiftçilere, tarımsal işletme kurabilmeleri veya mevcut olanı geliştirmeleri amacıyla, toplulaştırma kapsamında tahsis edilen yerler Bakanlıkça bedeli mukabilinde dağıtılabilir.

Bakanlık, gerekli hâllerde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri toplulaştırabilir veya bu Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki araziler ile birleştirilerek asgari büyüklükte yeni tarımsal araziler oluşturulabilir. Bu suretle oluşturulan araziler; öncelikle toplulaştırma veya kamulaştırma konusu olan arazi maliklerine, bu kişiler satın almadığı takdirde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünde tarım arazisi bulunmayan yöre çiftçilerine rayiç bedeli üzerinden Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre doğrudan satılır. Bu amaçla yapılan kamulaştırma ve satımlara konu olan işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır.

Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşölür. Katılım payı için bedel ödenmez. Katılım payı dışında kesilen

arazi öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa kamulaştırılır.

Toplulaştırma sahası ilân edilen yerlerle ilgili Bakanlar Kurulu kararı Resmî Gazete’de yayımlandıktan sonra toplulaştırma işlemleri sonuçlanıncaya kadar bu alanlarda toplulaştırmaya konu arazilerin mülkiyet ve zilyetliğinin devir, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemleri projeyi uygulayan birimin iznine bağlıdır.

24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzüğü;Arazi toplulaştırma alanlarının tespiti ve kesinleşmesi başlıklı 16. maddesi; "(1) Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için; arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakatı üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir.

(2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete’de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir.

(3) Bu karara göre proje bazında arazi toplulaştırması, proje idaresinin sorumluluğunda yapılır veya yaptırılır.

(4) Arazi toplulaştırma projesi, belirlenen yerleşim birimlerinin kadastral sınırları içerisinde kalan arazilerde uygulanır. Toplulaştırma projesi uygulama alanına, bir veya birden çok yerleşim birimine ait araziler de girebilir.

(5) Bakanlar Kurulunca ilan edilen toplulaştırma proje alanı, kullanım şekilleri ve arazi özellikleri dikkate alınarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla uygulama alanına ayrılabilir.

(6) Proje kapsamında yapılacak çalışmalara temel oluşturmak üzere arazi topografyası, sabit tesisler ve benzeri ayrıntıları gösteren halihazır haritası yapılır veya yaptırılır.

(7) Arazi toplulaştırmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete’de yayımlanmasını müteakip mahallinde ilanından sonra yapılacak olan sabit tesisler arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz.

(8) Bakanlık, arazi toplulaştırmasının etkinliğini artırmak için toplulaştırma uygulamasını

yapan kuruluş ve diğer ilgili kuruluşlar arasında işbirliğini sağlar.” hükmlerini içermektedir.

5403 sayılı kadastro işlemleri başlıklı 18. maddesi; “(1) Arazi toplulaştırması, kadastro yapılmış olan yerlerde uygulanır. Belirlenen toplulaştırma alanı içerisinde bir kısım alanın kadastro paftalarının yenilenmesi gerekiyorsa, bu yerlerin kadastro veya yenileme işlemleri TKGM’ce öncelikle yapılır veya yaptırılır.

(2) Hazırlanan proje alanı içerisindeki tescil harici su yolları, dere yatakları, azmaklar ve benzeri alanlar, eski kadastral yollar ile yol fazlalıkları toplulaştırmanın ilanı ile birlikte proje amacına uygun olarak proje idaresi tarafından kullanılır.” hükmünü içerir.

Kanunun Arazi malikleri ile ön görüşme yapılması ve muvafakat alınması başlıklı 19. maddesi; “(1) Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırma projelerine öncelik tanınır.

(2) Proje birimince, proje alanı içinde bulunan arazi malikleri ile yerel yönetim temsilcilerinin katıldıkları bir toplantı düzenlenerek proje ile ilgili olarak kamu ve bireysel yararlaraya yönelik istekler saptanır. Projeye giren işler ayrıntılı olarak açıklanır. Toplulaştırma alanı; mülkiyet, toprak koruma, arazi bozulması, tarımsal sulama, ekolojik yapı ve diğer tarla içi geliştirme hizmetleri yönünden incelenerek proje kapsamına girecek işler belirlenir. Toplantıda alınan kararlar ve yapılacak işler yerel imkanlarla duyurulur.

(3) İsteğe bağlı toplulaştırma, proje alanı içerisinde toplulaştırılması istenen arazilerin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını teşkil eden arazi sahiplerinin veya vekillerinin yazılı muvafakatı ile yapılır. Muvafakat alınma işlemi Bakanlar Kurulu kararı öncesinde yapılır ve gerekçeye eklenir.” hükmündedir,

Kanunun Tapu siciline şerh konulması başlıklı 20. maddesi; “(1) Arazi toplulaştırması yapılmasına karar verilen yerlerdeki parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine toplulaştırma alanına girdiğine dair şerh konulması, proje idarelerinin isteği üzerine Bakanlık veya valilikler tarafından ilgili tapu müdürlüklerinden talep edilir. Bu şerh tarihinden itibaren toplulaştırma işlemi tamamlanıp tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar taşınmazlar üzerindeki her türlü devir, temlik, ipotek ve satış vaadi, ifraz ve taksim, ayni ve şahsi haklar ile şerh işlemleri proje idaresinin talebi ve Bakanlık veya valiliklerin izni ile yapılır.

(2) Herhangi bir nedenle dava konusu edilmiş olup yargılama süreci devam eden, toplulaştırma alanındaki taşınmazlara ilişkin toplulaştırma kararı alındığı ve tapuya şerh konulduğu hususları ilgili mahkemelere bildirilir. Mahkeme kararı ile yapılan her türlü devir, temlik ve ifraz işlemlerinin sonucu ilgili tapu müdürlüklerince Bakanlığa veya valiliğe bildirilir.

(3) Toplulaştırma şerhinden sonra araziyi satın alan malik, önceki malikin taahhütlerini aynen kabul etmiş sayılır.

(4) Anlaşmazlıklara çözüm getirmek için gerekirse toplulaştırma amacına uygun olarak

değerlendirilmek üzere, taşınmazlar 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili hükümleri gereğince kamu kurumları tarafından satın alınabilir ve toplulaştırma kapsamında değerlendirilerek Kanunun 17. maddesine uygun olarak satışı yapılabilir.”

Tescil başlıklı 28. Maddesi; “(1) Parselasyon planı, kesinleştikten sonra araziye uygulanır. Uygulama sonucu meydana gelen yeni duruma ilişkin teknik dosya proje idaresince hazırlanarak kadastro müdürlüğüne gönderilir, gerekli kontroller yapıldıktan sonra tapuya tescil edilir.

(2) Proje alanının eski ve tescil edilen yeni durumunu belirten mülkiyet listeleri proje idaresince ilgili vergi dairelerine gönderilir.” hükmünü içermektedir.

5403 sayılı Kanunun 17. maddesi ve Tüzük ile getirilen toplulaştırma sahası ilan edildikten sonra ve şerh tarihinden itibaren toplulaştırma işlemi tamamlanıp tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar taşınmazlar üzerindeki her türlü devir, temlik, ipotek, satış vaadi, ifraz, taksim, ayni ve şahsi haklar ile şerh işlemleri proje idaresinin talebi ve Bakanlık veya valiliklerin iznini zorunlu kılan açık hükümleri tüm kişi, kurum ve kuruluşları bağlamaktadır.

Arazi Toplulaştırma Teknik Talimatın Amacı; 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin ilgili hükümlerine göre, uygulama bölge veya alanlarında yapılacak Arazi Toplulaştırma usullerinin şekil ve şartlarını düzenlemektir.

TKGM’ce, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa ilişkin 08.01.1985 tarih ve 1473 ve 18.06.1986 tarihli bu Kanunun uygulamasına ilişkin Yönetmelik hükümlerine yön verilmek üzere 1481 sayılı Genelgeler ile 5403 sayılı Kanunun uygulama şekline ilişkin 12.06.2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı Duyuru yayınlanmıştır.

YİRMİ DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KADASTRO TESPİTİ VE
İŞLEMLERİ

I. KADASTRO TAHDİT VE TESPİTİ

Kadastro; Taşınmazların sınırlarının arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmektir.

A. Kadastronun Amacı

5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kanunun 1 . maddesi ile, Kanunun amacı; *“ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle TMK’nın öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”* şeklinde tanımlanmıştır.

B. Kadastro Bölgesi ve İlanı

3402 sayılı Kadastro Kanununun 2. maddesi *“Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil eder.*

Kadastrosu yapılacak bölgeler ana plana uygun olarak TKGM'nin teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenir.

Kadastrosuna başlanacak bölgeler en az bir ay önceden Resmi Gazete, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde, varsa yerel gazetede ilan olunur ve ayrıca alışılmış vasıtalarla duyurulur.” şeklindedir.

C. Kadastro Çalışma Alanı ve İlanı

Belediye sınırları içerisinde bulunan her mahalle ile bu sınırlar dışındaki her köy ayrı bir çalışma alanıdır.

Kadastrosuna başlanacak çalışma alanları, 15 gün önceden bölge merkezinde, çalışma alanında, komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla ilan edilir. İlanın yapıldığı bir tutanakla tespit edilir.

Bu ilanın yapıldığından, mahalli mülki amirine, mahalli kadastro ve hukuk mahkemelerine, tapu müdürlüğüne, maliye kuruluşuna, vakıflar idaresine, il özel idaresine, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü ilgili birimlerine, ilgisi var ise orman idaresi ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mahalli ünitelerine bilgi verilerek, kadastrosuna başlanacak köy veya mahalle sınırları içerisinde taşınmazlarının bulunması durumunda, sınırlandırma ve tespitler sırasında

değerlendirilmek üzere, bunlara ilişkin bilgi, belge ve haritalarının gönderilmesi istenir, göndermemeleri halinde bilgi ve belge olmadığı yönünde işlem yapılacağı bildirilir.

Ayrıca, Maliye ve Orman kuruluşlarına yazılan yazılarda, çalışmalar sırasında temsilci bulundurabilecekleri de açıklanır.

D. Mevki veya Ada İlanı

Kadastro çalışma alanı sınırları belirlendikten sonra ada bölümleri krokisi düzenlenir. Hangi adada çalışmaya başlanacağı en az 7 gün önceden alışımlı vasıtalarla ilgili köy veya mahalle muhtarlıklarında ilan ettirirler.

Çalışmalara herhangi bir nedenle 3 aydan fazla ara verilirse bu ilan yenilenir. (3402 s. Kanun md. 6)

E. Dava Listelerinin Ve Diğer Belgelerin Alınması

1. Dava listelerinin alınması

Kadastro çalışmalarına başlanmadan önce mahalli sulh ve asliye hukuk mahkemelerine yazılacak yazı ile, kadastro başlanacak çalışma alanı sınırı (Köy veya mahalle sınırı) içinde bulunan taşınmazlardan, mahkemelerinde davası devam eden veya karara bağlanmış olmakla birlikte henüz kesinleşmemiş olan davalar varsa, bunlardan kadastro mahkemesinin görevi içine girenlerin listesi istenir. Dava listelerinde davanın esas numarası, davacı ve davalının adı-soyadı, adresleri, davanın konusu, dava konusu taşınmazın mevkii ve hudutları, varsa davaya dayanak belgelerin cinsi, tarih ve numarası belirtilir. Kadastro müdürü, mahkemelerden alınan dava listelerini kontrol edip kadastro mahkemesinin görevine girmeyen dava bulunmadığını tespit ettikten sonra kadastro teknisyenlerine imza karşılığında teslim eder.

2. Tapu Kayıt Örneklerinin Çıkarılması

Tapu kayıtları ve haritalarının çıkarılması ve bunların kadastro çalışmaları sırasında uygulanması TKGM nin 1509 sayılı genelgesinde açıklanmıştır. Kadastro müdürü tarafından görevlendirilecek birekipten, tapu müdürlüğündeki zabıt kayıtları taranıp, kadastro başlanacak çalışma alanı sınırı içerisinde bulunan taşınmazlara ait tapu kayıtlarının örnekleri tarih sırasına göre çalışma alanı kayıt defterine (zabıt defterinin boşuna) çıkarılır. Örneği alınan kayıtların düşünceler sütununa kırmızı mürekkepli kalemle "KADASTRO" ibaresi yazılır. Örneği çıkarılan kayıt hisseli ise hisseleri tamamlanır. Kayıtlar üzerinde mevcut hak ve mükellefiyetler,

ihtiyati tedbir, haciz, ipotek ve vakıf ilişkisi gibi tüm ayni ve şahsi haklar ile takyidatlar örnekleri üzerine aynen işlenir. Kayıtlar haritaya bağlı ise bu haritalarında birer örnekleri alınır ve üzerlerine ait oldukları tapu kaydının tarih ve numarası, çalışma alanı kayıt defterine örneği alınan tapu kaydının yüzölçümü sütununa da haritası var anlamına gelen (H) harfi yazılarak aralarında irtibat kurulur. Tapu kayıtları örneklerinin çıkarılma işlemi tamamlandıktan sonra yeniden kontrol edilir ve çalışma alanı kayıt defterine çıkarılan kayıtların doğruluğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu yazılarak, kaydı çıkaranlar ve kontrol edenler tarafından imzalanır. Tapu kayıtlarının örneklerinin çıkarılmasından sonra, taşınmazın tapu müdürlüğünde intikal ve satış gibi nedenlerle tedavül veya tapu kaydı üzerinde ayni veya şahsi hak tesisi için talepte bulunulması durumunda, tapu müdürlüğünce kadastro müdürlüğünden tespit örneği istenmek suretiyle talep karşılanır. Talep karşılandıktan sonra, tedavül sonucu düzenlenen tapu kaydının veya ipotek belgesinin birer örneği kadastro müdürlüğüne bir yazı ekinde gönderilir. İhtiyati tedbir veya haciz talepleri ise öncelikle zabıt kaydı üzerinde karşılanır ve sonucundan kadastro müdürlüğüne bilgi verilir.

Çalışma alanına ait olup mahallinde hisse tamamlaması yapılamayan veya eski yazı okuyan bulunmaması nedeniyle çıkarılamayan kayıtlar, köy ve mahalle adı, tesis tarihi (ay ve yıl olarak) ve sıra numaraları bildirilmek suretiyle TKGM Merkez Arşivi'nden (Arşiv Dairesi Başkanlığı) temin edilir.

3. Vergi Kayıtlarının Çıkarılması

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 14. maddesinin 3. fıkrasında; 31/Aralık/1981 tarihinde veya daha önceki tarihlerde düzenlenmiş olan vergi kayıtları zilyetliği tevsik edici belge olarak kabul edilmiştir. Zilyetliği tevsik edici vergi kayıtları;

1) 31/Aralık/1971 tarihine kadar, 2901 Sayılı Arazi Tahrir Kanununa göre tesis edilmiş özel idare tahrir kayıtları,

2) 1/Ocak/1972 tarihinden 31/Aralık/1981 tarihine kadar 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve değişikliklerine istinaden taşınmazların zilyetlerince vergi dairelerine verilen emlak vergisi beyannameleri olmak üzere ikiye ayrılır.

Ayrıca, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 36. maddesinin 5. fıkrasında, "kadastro yapılan taşınmazlara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir." hükmü yer almaktadır.

Bu nedenle, 31/Aralık/1971 tarihine kadar olan özel idare tahrir kayıtlarının örnekleri özel idare müdürlüklerinden, devredilmiş ise Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğünden, 1981 yılına ait emlak vergisi beyannameleri örnekleri, vergi dairelerinden, devredilmiş ise belediyelerden, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesi örnekleri ise belediyelerden alınır.

Bunlardan, özel idare tahrir kayıtları ile 1981 yılına ait emlak vergisi beyan kayıtları 3402 sayılı Kanunun 14 . maddesi uyarınca yapılacak sınırlandırma ve tespitlerde, en son beyan dönemine ait emlak vergisi beyannameleri ise kadastro harçlarının tahakkukunda değerlendirilir. Belediye sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ait emlak vergisine esas değerler, belediyelerce her yıla ait yeniden değerlendirme oranları esas alınmak suretiyle yeniden belirlendiğinden, belediye sınırları içerisindeki taşınmazlar için belediyelerden o yıla ait emlak vergisine esas matrahın alınması yeterlidir.

4. Diğer Kuruluşlarca Yaptırılmış Haritaların Alınması

Sınırlandırma ve tespitlerde değerlendirilmek üzere, Belediyeler, Karayolları, DSİ, TEK, BOTAŞ ve Orman İdaresi gibi kuruluşlarca yaptırılmış olan harita ve belgelerinin birer örnekleri bu kuruluşlardan alınır.

F. Kadastro Ekibi

En az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ve üç bilirkişiden oluşur. Muhtarın herhangi bir nedenle çalışmalara iştirak edememesi halinde yerine kanuni vekili çalışmalara iştirak eder. (3402 sayılı Kanun md. 3)

Kadastronun fenni işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde kadastro ekibinin oluşumu: Kadastro fennî işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibine iki kadastro teknisyeni veya iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilebilir. Kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru görevlendirilmesi de mümkündür.

Ormanların Sınırlandırmasında Kadastro Ekibi: 3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik 4 . maddesi hükmü nedeniyle kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi/mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi/mühendisinin iştirak ettirilmesi zorunludur.

Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması durumunda, yokluklarında çalışmalara devam edilir. (3402 s.K. md. 3 ve 4)

G. Bilirkişilerin Seçimi

Kadastro ekibinde görev alacak bilirkişiler, kadastro müdürünün yazılı talebi üzerine;

Köylerde; köy derneği tarafından,

Belediyelerde; belediye meclisi tarafından,

Çalışma alanında bir ekip görev yapacaksa altı bilirkişi, şayet çalışma alanında birden fazla

ekip görev alacaksa her ilave ekip için ayrıca üçer bilirkişi daha olmak üzere seçtirilir.

Bilirkişilerin, kadastro müdürünün yazılı talebinden itibaren 15 günlük süre içinde seçilmesi gerekmektedir.

1. Bilirkişilerin Mülki Amir Tarafından Seçilmesi

Bilirkişilerin 15 günlük süre içerisinde seçilememesi veya bilirkişiliklerine engel sebeplerin bulunması ya da seçilen bilirkişilerin idari sınırdaki yapılan değişiklik nedeniyle yeterli bilgi verememeleri halinde, kadastro müdürünün talebi üzerine mülki amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir köy veya mahallelerden aynı sayıda bilirkişi seçilir.

2. Bilirkişilere Yemin Ettirilmesi

Seçilen bilirkişilere Kadastro Mahkemesinde, bu mahkeme henüz kurulmamış ise Sulh Hukuk Mahkemesinde yemin yaptırılır. Mahkemece düzenlenen yemin tutanağının aslı müdürlük dosyasında bir örneği de ekip dosyasında saklanır. (Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik md. 6)

H. Kadastro Komisyonu

Kadastro müdürü veya TKGM'nin olumlu görüşü alınmak koşuluyla müdür yada müdürün uygun gördüğü kişi başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere üç kişiden oluşur.(3402 sayılı Kanunun 47/E Yönetmeliği)

Ormanla ilgili itirazların incelenmesinde; itiraza konu parsellerin tespitinde görev almamış, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat mühendisi Kadastro Komisyonuna iştirak ettirilir.

Kamu orta mallarının sınırlandırması ve bunlara yapılacak itirazların incelenmesinde; 4342 sayılı Mera Kanununun 7. maddesinin son fıkrası uyarınca, kadastro müdürünün başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisinden oluşan Kadastro Komisyonuna, Gıda Tarım Hayvancılık müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisi iştirak ettirilir.

Kadastro komisyonu, tüm üyelerin iştiraki ile toplanır ve oy çokluğu ile tespit yapar.

İ. Kadastro Çalışma Alanı

Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri kadastro çalışma alanını teşkil eder.

Çalışmalara başlanmadan en az on beş gün önce ilan edilir. İlanda sınır tespitinin gün ve saati belirtilir. İl ve ilçelerin belediye ve köy sınırları dikkate alınır, tespit edilen sınır harita veya ölçü krokisinde gösterilir. Sınırı yedi gün içinde itiraz edilebilir. Kadastro müdürü itirazı yedi gün içinde inceler karara bağlar. Bu karara karşı yedi gün içinde kadastro mahkemesine itiraz edilebilir. Mahkemece on beş gün içinde karara bağlanır. Ancak; tespit edilen bu sınırı karşı kesinleşmiş mahkeme kararı var ise aynı konuda itirazda bulunulamaz.

Kadastro çalışma alanı içinde, ilk parsel için kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra idari teşkilat ve taksimatta yapılan değişiklik, başlanan kadastroyu durdurmaz.(3402 s.K. md. 4)

Tespitlerin kesinleşmesinden sonra kütük ve paftalar mülki taksimata göre düzenlenir.

3402 sayılı Kanuna göre yapılan ilanda belirtilen 15 günlük sürenin bitimini müteakip, kadastro ekibince kadastroya başlanacak mahalle veya köyün, komşu mahalle ve köylerle olan müşterek sınırlarının (çalışma alanı) tespitine başlanır. (3402 s.K. md. 4)

Çalışma alanı sınırının tespitine hangi gün ve saatte ve nereden başlanacağı, komşu köy ve mahalle muhtarlıkları ile kadastroya başlanacak yerin muhtarlığına ve ayrıca varsa belediye başkanlıklarına komşu il veya ilçe sınırlarının belirlenmesine yönelik ilan komşu ilin veya ilçenin mülki amirliğine çalışmalara başlanmadan önce birer yazı ile duyurulur.

Duyuru yazısında, çalışma alanı sınırının belirlenmesinde (mahalle veya köy sınırlarının) görev alacak yetkili kurul üyelerinin, varsa sınırla ilgili belgelerle birlikte çalışmanın yapılacağı gün ve saatte mahallinde hazır bulundurulması, gelmedikleri takdirde yokluklarında elde mevcut belgelere göre çalışma alanı sınırının belirleneceği, belirlenecek çalışma alanı sınırına karşı her mahalle veya köy ile ilgili çalışma alanı sınır krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde kadastro müdürlüğüne itirazda bulunulabileceği, bu süre geçtikten sonra yapılacak itirazların dikkate alınmayacağı hususları da açıkça belirtir.

Kadastro ekibince belirlenecek çalışma alanı sınırı idari sınır sayılmamakla birlikte, çalışma alanının komşu köy veya belediyelerle olan müşterek sınırları; idari sınır kararları (Hudutname) ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları aynen uygulanmak, bu belgeler yoksa, sınırdaki bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ile sınıra ilişkin diğer belge ve bilgiler kadastro teknisyenlerince değerlendirilmek suretiyle belirlenir.

Sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararı bulunmakla beraber, karar tarihinden sonra idare kurullarınca idari sınırlarda değişiklik yapılmış ve yapılan değişiklik de kesinleşmiş ise, çalışma alanı sınırının belirlenmesinde idari sınır kararları esas alınır.

İdari sınır kararları ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları haritaya bağlanmış ise haritaları zemine uygulanmak suretiyle, haritaya bağlanmamış veya harita fenni sıhate haiz

değilse bilirkişiler ve tarafların göstermelerine göre sınır noktalarının yerleri arazi üzerinde tespit edilerek ölçüsü yapılır ve çalışma alanı sınır krokisi düzenlenir.

Ayrıca, çalışma alanının her mahalle ve köyle ilgili müşterek sınırının tespiti tamamlandığında, bu sınırın hangi belgelere istinaden ve ne şekilde belirlendiği, sınır belirleme çalışmaları sırasında taraflar arasında herhangi bir anlaşmazlık çıkıp çıkmadığı hususlarını içeren bir tutanak tanzim edilir.

Bu tutanak, tarih konmak ve hazır bulunanlar (Yetkili olarak çalışmalara iştirak eden taraflar) ile bilirkişiler tarafından kendi el yazılarıyla **“okudum”** ibaresi yazılmak suretiyle kadastro teknisyenleriyle birlikte imzalanır.

İdari sınır kararı veya sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararının bulunmaması halinde ise, tarafların ve bilirkişilerin göstermelerine ve sınırdaki bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları hangi köy veya mahallede gösteriyorsa taşınmazları o köy veya mahalle sınırları içerisinde bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırının belirlenmesi gerekir.

Belediye sınırları içinde bulunan mahalleler, bir başka köyle veya belediye sınırları içerisindeki mahallelerle komşu değilse, yani kadastroya başlanacak mahalle birimindeki çalışma alanı aynı belediye sınırı içerisindeki diğer mahallelerle sınır teşkil ediyorsa, çalışma alanı sınırı, mahalle sınırlarını gösterir belgelerden faydalanılmak suretiyle belirlenir.

Çalışma alanına komşu mahalle ve köylerin önceden kadastro çalışmaları sonuçlandırılmış veya devam etmekle beraber çalışma alanı sınırları tespit edilerek kesinleşmiş ise, bu sınırların yeniden belirlenmesine gerek yoktur. Evvelce kesinleşmiş olan bu sınırlar zemine uygulanarak sınır noktaları tespit edilerek aynen alınır.

Komşu köy ve mahalleler kadastro çalışmalarına açılmakla beraber, çalışma alanı sınırı henüz belirlenmemişse, müşterek sınırları o çalışma alanında görevli kadastro ekibi ile birlikte yukarıdaki açıklamalara göre tespit edilir.

Kadastro çalışma alanı sınırının tespiti sırasında, sınır üzerine rastlayan taşınmazlar teknik zorunluluk olmadıkça bütünlüğünün bozulmaması için büyük parçasının bulunduğu tarafta bırakılır. Ancak, taşınmazın içinden sonradan geçen yol, dere ve kanal gibi nedenlerle iki parçaya bölünmüş ve idari sınırdaki aradan geçen bu tesislere göre belirlenmiş ise, taşınmazın yol, dere ve kanal gibi tesislerin diğer tarafında kalan kısmının komşu çalışma alanı sınırı içerisinde bırakılmak suretiyle çalışma alanı sınırı tespit edilir.

Çalışma alanı sınırının belirlenmesi sırasında taraflar arasında anlaşmazlık çıkarsa, anlaşmazlık bulunan sınırlar idari sınır kararı ve sınırla ilgili kesinleşmiş mahkeme kararı, bu belgeler yoksa sınırdaki bulunan taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtları ile benzeri diğer belgelerden yararlanılmak ve bilirkişi beyanlarından istifade edilmek suretiyle kadastro

teknisyenlerince re'sen tespit edilir. Tarafların hangi sınır noktaları arasında anlaşma sağlayamadıkları düzenlenecek tutanakta açıklanır ve tutanağın altına muhalefet şerhleri yazılarak imzaları alınır. Şayet taraflardan birisi veya tamamı düzenlenen bu tutanağı imza etmekten kaçınırlarsa bu husus yine tutanağın altında açıklanmak suretiyle hazır bulunan diğer kişilerle birlikte imzalanır.

Kadastro çalışma alanı sınır krokisi düzenlendikten sonra birer örneği, hazır bulunan taraflara düzenlenecek bir tutanakla, hazır bulunmayan belediye başkanlıkları ile köy ve mahalle muhtarlıklarına ise bir yazı ekinde gönderilerek tebliğ edilir. Ayrıca, çalışma alanı sınır krokisi çalışma alanında ve komşu köy ve mahalle muhtarlıklarında ilan ettirilir. Yapılan tebliğ ve ilanlarda, çalışma alanı sınır krokisinin tebliğ ve ilan edildiği tarihten itibaren 7 günlük süre içerisinde kadastro müdürlüğüne itiraz edilebileceği belirtilir.

Kadastro ekibince düzenlenen çalışma alanı sınır krokisinin bir örneği de kadastro mahkemesine gönderilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir. (3402 sayılı Kanunun 47/A maddesi yönetmeliği md. 3 vd.)

Not: Ormanla ilgili çalışma alanı sınırının ne şekilde belirleneceği, bu kitabın “Orman Kanunu” bölümünde açıklanmıştır

J. Sınırlandırma ve Tespit

Kadastro teknisyenleri, ilan edilen gün ve saatte, belirtilen ada veya mevkiye, muhtar ve bilirkişilerle birlikte giderler. Hazır bulundukları takdirde ilgililerin mahallinde verdiği belgeler de gözönünde tutularak, varsa tapu ve vergi kayıtları ile diğer belgeler, en az üç bilirkişi ile muhtarın bilgilerinden yararlanmak suretiyle mahalline uygulanır ve teknik yönetmeliğe göre taşınmaz malın sınırlandırılması yapılır.

İbraz edilen belgeler, ilgili sütununa işlenmek suretiyle kadastro tutanağına eklenerek ilgisine alındı belgesi karşılığında verilir.

Teknisyenler, bilirkişiler ile ilgililerden elde edilecek tüm bilgileri değerlendirip taşınmaz malın hukuksal durumunu tespit ettikten sonra, kanaatlarını her taşınmaz mal için düzenleyecekleri kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda izah ederler. Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kimselerle birlikte teknisyenlerce imzalanır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilere (edinme sebebinin bittiği yerde ve boş satır bırakmadan) kendi el yazıları ile “Okudum” ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.

Ormanla ilgili yapılacak çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde, çalışmalar re'sen devam ettirilir ve katılmadıkları hususu kadastro tutanağı ve ilgili diğer belgelerde belirtilir.

Muhtar ve bilirkişilerin sonradan görüş değiştirilmelerinin ve bu nedenle de kadastro tutanaklarını imzalamaktan kaçınmalarının önlenmesi amacıyla, her adadaki çalışmalar tamamlandığında kadastro tutanakları düzenlenmeli, düzenlendikten sonra da hemen imzalatılmalıdır. (3402 s.K. md. 7, 47/D Maddesi Yönetmeliği md. 5, TKGM'nin 2006/18 nolu Genelgesi)

Aynı iktisap şartlarına bağlı tutanaklar, edinme sebeplerine atıf suretiyle düzenlenmez. Ancak gerektiğinde sadece tutanağın “edinme sebebi sütunu” matbu hale getirilerek boş bırakılacak yerler teknisyenlerce doldurulmak suretiyle düzenlenebilir.

Kadastro Kanununun 18. maddesine göre tespiti yapılacak tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler “Hali arazi” veya “Ham toprak” gibi vasıflarla Hazine adına tespit edilir ve tutanakta bu husus etrafla açıklanır.

Taşınmaz mal maliklerinin kimlik tespitinde, nüfus cüzdanı, pasaport veya nüfus kayıt örneğinden yararlanılır. Köy nüfusuna kayıtlı hak sahiplerini gerçek kimliği nüfus kaydı ibraz edilmediği takdirde köy nüfus defterinden tespit edilir. Tespit maliklerinin T.C. Kimlik numarası, tutanağın nüfus kaydı yazımına ilişkin sütuna yazılır. (3402 s.K. 47/D Maddesi Yönetmeliği md. 4)

K. Tutanakların Kapsamı

1. Kadastro Tutanağı

- a) Taşınmaz malın bağlı bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köyü (çalışma alanı) ile mevki veya sokağını,
- b) Kütük sahifesi, pafta ada ve parsel numarası, yüzölçümünü, kadastro harcına esas olan değerini, harcın tutarını, nevi ve niteliğini,
- c) Sınırlandırma ve tespitte esas alınacak tapu ve vergi kaydı, emlak beyannamesi ve tutanağa eklenen belgelerin adetleri ile çeşit, gün ve sayısını,
- d) Edinme sebebini ve yapılan inceleme sonucunda belirlenen hak sahiplerinin kimliklerini,
- e) Sınırlandırma ve tespitte görev alan, teknisyenler, muhtar, bilirkişiler, beyanda bulunan ilgililer ve tanıkların, ormanla ilgili sınırlandırma ve tespitlerde ise, ekibe katılan mahalli orman ve tarım kuruluşlarınca görevlendirilecek elemanların adı, soyadı ve imzalarını,
- f) Kadastro müdürü, kadastro üyesi ve tespiti denetleme ile görevli kontrol elemanının adı, soyadı ve imzalarını,
- g) Mülkiyetten gayri ayni ve şahsi hakları, şerhler ve beyanları, taşınmaz rehinlerini,

- h) Sınırlandırma ve tespit işlerine itiraz edenlerin adı, soyadı, baba adı, itiraz özeti, ibraz edilen belgelerin niteliği ve tarihini,
- i) Sınırlandırma ve tespitinin sonucunu,
- j) Tapu kütüğüne tescil edenler ile tescili kontrol edenlerin adı, soyadı ve imzalarını kapsar.

2. Komisyon Tutanağı

Taşınmaz malın bağlı bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köyü (çalışma alanı) ile mevki veya sokağını, kütük sahifesi, ada, parsel ve pafta numarasını, komisyonca takdir edilen değerini, komisyonun tespit gerekçesini, komisyon başkanı ve üyeleri ile hazır bulunanları adı, soyadı ve imzalarını, sınırlandırma ve tespit sonucunu, tapu kütüğüne tescil edenler ile tescili kontrol edenlerin adı, soyadı ve imzalarını, komisyonca belirlenen hak sahiplerinin kimliklerini kapsar. (3402 sayılı Kanunun 47/D maddesi yönetmeliği md. 6)

L. Kadastro Başladıktan Sonraki Akit Ve Tescil İşlemleri

Çalışma alanlarında, kadastro başladıktan sonra her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki kadastro tespit durumu, kadastro müdüründen sorularak alınacak cevaba göre tapu müdürlükleri tarafından yapılır ve kayıt örnekleri derhal kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro tespiti kayıt sahibi veya mirasçılardan başkası adına yapılmış ve kesinleşmemiş ise, kadastro sonucunu beklemeleri, ilgililere tebliğ olunur; ancak ilgililer kadastro sonunda hasıl olacak kesin durumu kabul edeceklerini noterde düzenlenmiş bir belge ile veya tapu müdürü huzurunda tespit olunacak ifadeleri ile beyan ederek, aktin veya tescilin yapılmasını isterlerse, bu işlemler tapu müdürlüğünde yapılır ve keyfiyet derhal kadastro müdürlüğüne, dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir.

İhtiyati tedbir, ihtiyati haciz ve benzeri kararlarla ilgili talepler tapu müdürlüğünce derhal tapu siciline işlenmekle birlikte kadastro tutanağına da geçirilmek üzere resen kadastro müdürlüğüne veya dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir.(3402 sayılı Kanun md. 40 ve TKGM'nin 2005/14 nolu Genelgesi)

1. Tapuda Kayıtlı Taşınmaz Malların Tespiti

Tapuda kayıtlı taşınmaz mal, kayıt sahibinin zilyetliğinde bulunuyorsa kayıt sahibi adına, mirasçılardan zilyetliğinde bulunuyorsa mirasçılara adına tespit edilir.

Mirasçılardan belirlenmesi; ibraz edilmesi halinde veraset belgesine göre, veraset belgesi

yoksa, muhtar ve bilirkişi beyanlarının köy nüfus defteri veya nüfus idarelerinden alınacak vukuatlı nüfus kayıt örneklerindeki bilgilerle karşılaştırıp mutabakat sağlandıktan sonra yapılır. Beyan ve belgeler arasında mutabakat sağlanmadığı takdirde tespit kayıt maliki adına yapılar, malikin ölü olduğu kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanarak beyanlar hanesinde gösterilir.

Tapuda kayıtlı taşınmaz mal kayıt sahibi veya mirasçılarında başkasının zilyet ve tasarrufunda bulunuyorsa; zilyet, taşınmaz malı, kayıt malikinden veya mirasçılarında veya mümessillerinden tapu dışı bir yolla iktisap ettiğini, onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleri ile ispat ettiği ve ayrıca, tespit tarihine kadar en az on yıl müddetle çekişmesiz, aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde, zilyet adına tespit edilir. On yıllık zilyedlik süresi dolmamış ise kayıt maliki veya mirasçılarının muvafakatları aranır. Muvafakat temin edildiği takdirde muvafakat beyanlarına ilişkin imzaları kadastro tutanağının "Beyanda bulunan ilgililer" sütununa alınmak ve edinme sebebi sütununda açıklanmak suretiyle zilyedi adına, aksi takdirde kayıt maliki veya mirasçıları adına tespit yapılır.

Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gaipliğine hüküm verilmiş veya tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış olan taşınmaz mallar, çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit edilir.

Noterlerce tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanları veya satış vaadi senetlerinin kadastro teknisyenlerine ibrazı halinde, ayrıca kayıt maliki veya mirasçılarının muvafakat beyanları aranmaz. Satış vaadi taraflara vecibe yüklemişse, yerine getirilmiş olduğu aranır.

Çalışma alanı ilanının yapıldığı günden sonraki tarihi taşıyan tapu dışı sözleşmelerle yapılan devir ve temlikler kabul edilmez. (3402 s. K. 47/D Maddesi Yönetmeliği md.9)

2. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmaz Malların Tespiti

Kadastro Kanununun 14. maddesinde sayılan belgeler dışında kalan ve zilyetlikle iktisabı mümkün olan ve bir çalışma alanı içerisinde toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar bir veya birden fazla taşınmaz mal, zilyetlik şartları belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanları ile ispat edildiği takdirde, zilyedi adına tespit edilir.

3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 . maddesinin (j) bendinde; sulu tarım arazileri, tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı araziler olarak tanımlanmıştır.

Tarımı yapılan bitkilerin çeşidine göre büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun yeterli

olduğu, su kaynağının yeterli sulamaya uygun olduğu ve yeterli miktarda su olduğu, kontrollü bir şekilde sulama ihtiyacının karşılandığı hususları ilgili tarım müdürlüklerince tespit edilmiş alanlardaki araziler sulu tarım arazisi, bu alanlar dışındaki araziler ise kuru tarım arazisi olarak değerlendirilecektir. Kadastro müdürü; çalışmalara başlanmadan önce, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il ve ilçe müdürlüklerinden çalışma alanında sulu tarım arazisi tanımına giren yerler varsa bunların hangi sınırlar içinde kaldığının bildirilmesini bir yazı ile ister.

Zilyedin, bir çalışma alanı içerisinde sulu ve kuru arazisi varsa ve tespitte hazır bulunuyorsa, beyan ve imzası kadastro tutanağına alınarak tercihine göre, hazır bulunmadığı takdirde ise menfaatine uygun düşen taraftan, Kadastro Kanununun 14 . maddesindeki 40/100 ilkesi göz önünde bulundurularak (1 dönüm sulu arazi=2,5 dönüm kuru arazi) orantı kurulmak suretiyle adına sınırlandırma ve tespit yapılır.

Bu şekilde yapılacak tespitler, malikin adı ve soyadına göre her çalışma alanı için ayrı ayrı düzenlenecek bir çizelge veya deftere işlenmek suretiyle takip edilir.

Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendiren zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.

- 31.12.1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,
- Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,
- Muteber müteveli, sipahi, mültezim, temessük veya senetleri,
- Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf il muhaberleri,
- Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,
- Mülkname, muhasebatı atika kalem kayıtları,
- Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,
- Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların devir ve temlik, kadastro tutanağının düzenlenme tarihine kadar kabul edilerek tespit son zilyedi adına yapılır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tespitinde, mirasçılar; ibraz edilmesi halinde veraset belgesine göre, veraset belgesi yoksa muhtar ve bilirkişi beyanlarının köy nüfus defteri veya nüfus idarelerinden alınacak vukuatlı nüfus kayıt örneklerindeki bilgilerle karşılaştırılıp mutabakat sağlandıktan sonra belirlenir. Beyan ve belgeler arasında mutabakat sağlanmadığı takdirde tespit ölü zilyet adına yapılır ve zilyedin ölü olduğu kadastro tutanağının edinme

sebebinde açıklanarak beyanlar hanesinde gösterilir. (3402 sayılı Kanunun 47/D maddesi yönetmeliği md.10)

M. Kamu Mallarının Sınırlandırma Ve Tespiti

Kamu hizmetinin görülmesine veya ortak kullanılmasına ayrılan yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden, 3402 sayılı Kanunun 16. maddesinin;

(A) fıkrasında sayılan taşınmaz mallardan; hükümet, belediye, karakol, okul, köyodası, hastane, diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami, genel mezarlık, çeşme, kuyu, yunak gibi bina ve tesisler ile pazar yeri, park, bahçe ve benzeri yerler, kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına, kapanmış yollar ile meydanlar, bulundukları yere göre TK'nın 21. maddesi uyarınca belediye veya köy tüzel kişiliği boşluklar ise Hazine adına, sınırlandırılarak tespit ve tescil edilir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin birinci fıkrasının (A) bendi kapsamındaki kamu hizmet mallarının tespitinde 40 ve 100 dönümlük kısıtlamalar dikkate alınmaz.

(B) fıkrasında sayılan orta malı taşınmaz mallar, ada ve parsel numarası verilmek suretiyle sınırlandırılıp yüzölçümü hesaplanır düzenlenecek kadastro tutanağının malik sütununa "orta malıdır" şeklinde belirtme yapılarak "özel siciline" işlenir⁽⁶⁴⁸⁾.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise, haritasında özel işaretiyle gösterilir. (3402 sayılı Kanunun 47/D maddesi yönetmeliği md. 12)

NOT: Kamu mallarından; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular (3402/16-C maddesi) hakkında bu kitabın IV. Bölümünde, Orman, 2/A ve 2/B alanları hakkında da (3402/16-D maddesi), bu kitabın "Orman Kanunu" bölümünde açıklama yapılmıştır.

N. İhya Edilen Taşınmaz Malların Tespiti

İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlar dışında olup da, kamuya ait orta malları, hizmet malları, ormanlar ve bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile özel kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz malların dışında kalan araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar, 3402 sayılı Kanununun 14. maddesindeki şartların gerçekleşmesi halinde imar ve ihya edenler veya halefleri adına tespit edilir.

(648) TKGM, 28.09.2004 tarih ve 2004/16 sayılı Genelgesi

İmar ve ihya nedeniyle yapıla tespitler ile belgesiz olarak yapılan tespitlerin yüzölçümü toplamaları bir çalışma alanı içerisinde sulu arazide 40, kuru arazide 100 dönümü geçemez. (3402 sayılı Kanunun 47/D maddesi yönetmeliği md. 13)

O. Takyitler, Sınırlı Aynı Haklar Ve Muhdesat

Tapuda kayıtlı taşınmaz malın zilyet lehine tespitinde, mevcut ve her türlü takyid ile sınırlı aynı haklar saklı tutulur. Eski tapu kayıtlarındaki bu tür hak ve mükellefiyetler, kadastro tutanağında belirtilerek yeni kütüklere aynen geçirilir.

Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.

Tarafların muvafakatı halinde kadastro teknisyenleri veya kadastro komisyonu ikili kullanmayı anlaşmaları çerçevesinde tek mülkiyete dönüştürebilir. (3402 s.K. md.19)

P. Miktar Fazlasının İfrazı

Kayıt ve belgelerde yazılı miktara itibar edilmesi gereken hallerde kayıt ve belgeler değişebilen ve genişletilmeye elverişli sınırı ihtiva ediyorsa miktar fazlası o taraftan ifraz edilir.

Değişmeyen ve genişletilmeye elverişli olmayan sınırlı kayıt ve belgelere dayanan tespitlerde, miktara itibar edilmesi gerektiği takdirde, miktar fazlası zilyedin göstereceği taraftan ifraz edilir.

Zilyet tespit sırasında hazır bulunmaz veya tercih hakkını kullanmaktan kaçınırsa ifraz, zilyedin yararına uygun düşen taraftan yapılır. (3402 s.K. md.21)

Q. Toplu Yapıların Kadastro

Kooperatif, şirket veya tüzel kişiliğe sahip olmayan şahıs topluluklarının birden çok yapı ve tesis yaparak sahip oldukları taşınmaz malların, kendi imar veya vaziyet planları dikkate alınarak ve gerektiğinde birleştirilerek veya parçalara ayırarak, KMK hükümlerine göre bağımsız bölümler şeklinde tespitleri yapılır. Bunun için tüzel kişilerin genel kurullarının oy çokluğu ile geçen yönetim kurulu kararı veya şahıs topluluklarında oy çokluğu ile alınan karara dayanılarak kadastro tespitleri yapılır. Bu tespitler bütün hissedarları bağlar.

Daha evvel kadastro yapılmış bu gibi taşınmaz malların, tüzel kişilerin veya topluluk temsilcilerinin talebi üzerine maksada uygun hale getirmek için, ikinci defa kadastro yapılabilir.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte ortaklarına yapı yapmak amacıyla kurulmuş bulunan şirketler, genel kurullarının oy çokluğu kararıyla, yapı kooperatifleri şekline dönüşebilirler. Şirketlerin bütün hak ve yükümlülükleri kurulacak kooperatife aynen intikal eder.

Bu maddenin uygulanmasında, tüzelkişiler, şahıs toplulukları ile gerçek kişiler arasında yapılacak ifraz, tescil, cins değişikliği, el değiştirme, hisse değişikliği gibi hukuki işlemlerden kadastro harcı hariç, hiç bir vergi, resim ve harç alınmaz. (3402 sayılı Kanunu md. 44)

R. Kontrol

Kadastro müdürü, çalışma yapılacak alanlarla ilgili bir kontrol planı yapar ve her çalışma alanı için, kadastro ekibine tasdikli bir kontrol defteri verir. Bu planda mühendis ve kontrol memurlarının hangi mahalle veya köylerin kontrolünden sorumlu oldukları belirtilir. Müdür, çalışmaların her aşamasında bizzat veya müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadastro üyesi aracılığıyla denetim yapar ve gerekli gördüğü önlemleri alır.

Mühendis ve fen kontrol memurları kontrol mühendisine karşı sorumlu olup, kontrol mühendisleri, arazi ve büro çalışmalarını fenni yönden devamlı izleyip kontrol ederek gördüğü aksaklık ve eksikliklerin giderilmesini sağlar, kontrol ettiği belgeleri imzalar ve yaptığı kontrolleri kontrol defterinde gösterir.

Kontrol elemanları, tutanak ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve gerektiğinde arazide yapılan incelemede tespit edilen teknik, hukuki, idari noksan ve yanlışlıkları kadastro ekibine tamamlattırır veya düzelttirir. Yapılan işlemleri kontrol defterinde göstererek tutanaktaki ilgili sütunu imzalarlar.

Kontrol elemanları, kontrol sırasında eksik veya gerekli gördükleri bilgi ve belgeleri tamamlamak üzere kadastro müdürünün izni ile ilgili tapu müdürlüğü ve diğer kurumların mahalli kuruluşlarına gidebilir.

Kontrol mühendisi, mühendis ve kontrol memurları ile kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı çıkarsa veya kontrol sonucu yapılması istenen düzeltmeler ilgililerin haklarını etkiliyorsa, durum kontrol defterine yazılıp tutanak ekleri ile birlikte kadastro komisyonuna gönderilir. Kadastro müdürlüğünce, orman kadastro çalışmalarında çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, orman parselleri dışında kalan taşınmazlarda ise kadastro tutanağının düzenlendiği tarihten kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği tarihe kadar yaptırılacak inceleme ve denetimler sonucunda tespit edilecek noksan ve yanlışlıklar hakkında da bu fıkraya göre işlem yapılır. (3402 s. K. 47/D Maddesi Yönetmeliği md. 22)

S. Tutanak Ve Haritaların İmzalanması

Çalışma alanındaki çalışmaların bitiminden evvel:

a- Kadastro tutanaklarının bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenip görülen noksanlıklar ilgili teknisyenlere tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı tutanağın mahsus sütununa el yazısı ile yazılarak imzalanır. Bu işlemin yerine getirilmemesinden, kadastro üyesi ve kadastro müdürü birlikte sorumludur.

b- Haritalar, ekip görevlisi kadastro teknisyenlerince imzalandıktan sonra, teknik yönetmeliğe göre düzenlenip düzenlenmediği fen kontrol memuru ile birlikte kontrol mühendisinin sorumluluğunda incelenir ve müdür ile birlikte doğru olduğu imza altına alınır. (3402 s. K. 47/D Maddesi Yönetmeliği md. 23)

T. Uygulanmayan Ve Uygulanamayan Kayıtlar Listesi İle Bitim Tutanağının Düzenlenmesi

Sınırlandırma ve tespit çalışmaları tamamlandığında, uygulanamayan tapu kayıtları varsa bunların uygulanamama nedenleri araştırılır ve listesi düzenlenir. Her kaydın karşısına uygulanamama nedeni yazılır. Bu liste, muhtar, bilirkişiler, kadastro teknisyenleri ve çalışma alanında görevli tasarruf kontrol memuru tarafından imzalanır. Bir başka çalışma alanında kalması nedeniyle uygulanmayan kayıtlar için ayrı bir liste daha düzenlenir.

Zemine uygulanmayan veya uygulanamayan tapu kayıtlarının zabıt defterindeki uygun bir yerine kırmızı mürekkepli kalemle “uygulanmadı veya uygulanamadı” ibaresi yazılır ve uygulanmama veya uygulanamama nedeni kısaca belirtilir.

Ayrıca, çalışma alanı içinde kadastro yapılmayan taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenerek aynı kişilerce imzalanır.

Çalışma alanı içinde bulunan ormanların sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, çalışma alanı içinde kadastro yapılmayan orman parseli kalmadığına, orman sınırlandırma ve tespit işlemlerinin tamamlandığına ilişkin tutanak düzenlenerek sınırlandırma ve tespit çalışmalarında görevli ekipçe imzalanır. (3402 s. K. 47/D Maddesi Yönetmeliği md. 24)

U. Tutanakların Devri Ve Kesinleştirilmesi

Çalışma alanında, kadastro işinin bitiminden sonra teknisyenler tarafından, kadastro tutanakları, taşınmaz malların ada ve parsel numaraları sırasına göre, maliklerinin ad ve soyadlarını, tutanağa eklenen belgelerin sayısını ve itirazlı olanlarını da gösterir iki nüsha cetvel ile birlikte kadastro müdürüne teslim edilir.

Çalışma alanında bulunan ormanların sınırlandırma ve tespiti tamamlandığında ise, kadastro tutanakları ve ekleri yedi gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Cetvelin bir nüshası, müdür tarafından imzalanarak teknisyenlere iade edilir. İkinci nüshası dosyasından saklanır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 11. maddesi gereğince yapılacak ilandan sonra, Kanunun 12. maddesine göre dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait **sınırlandırma ve tespitler** ilanının bitimini takip eden gün itibarıyla kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir. (3402 sayılı Kanunun 47/D maddesi yönetmeliği md. 25)

V. Tescil Ve Muhafaza İşleri

Kesinleşen tutanakları, kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç üç ay içinde tapu kütüklerine ada ve parsel sırasına göre tescilleri yapılır.

Davalı olup, kadastro mahkemesine intikal etmiş bulunan taşınmaz malların kütük sayfeleri boş bırakılır. İlgili davanın esas numarası, kütük sahifesinin beyanlar hanesinde kurşun kalemle belirtilir.

Tescil işlemi tamamlandıktan sonra, tapu senetleri düzenlenerek ilgililerine dağıtılır.

Kesinleşerek tescilleri yapılan tutanaklar ile kadastro mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmaz mallara ait tutanaklar (ada ve parsel sırasına göre bir klasör dosya içerisine konulmak suretiyle) ve tapu kütükleri, diğer belgelerle birlikte kadastro müdürlüğüne ilgili tapu müdürlüğüne bir cetvele bağlı olarak devir ve teslim edilir.

Pafta ve fenni belgelerin asılları kadastro müdürlüğünde muhafaza edilir.

Sicil ve paftaların ikinci nüshaları Merkeze gönderilir. (Bölge arşivi kurulan bölge müdürlüklerinde bu belgeler bölge müdürlüklerine gönderilecektir.) (3402 sayılı Kanunun 47/D maddesi yönetmeliği md. 26)

Y. Revizyon İşleri

30 günlük askı ilanından sonra kadastro müdürünün görevlendireceği elemanlarca, tescil işleminden önce, çalışma alanına ait tapu kayıt defterleri ile bu Yönetmeliğin 24 . maddesi uyarınca düzenlenen zabıtlardaki bilgilere göre, tapu müdürlüğündeki tapu kayıtlarına gerekli revizyonlar işlenir ve revizyon yapılan kayıtların uygun bir yeri bu kişilerce imzalanır. (3402 s. K. 47/D Maddesi Yönetmeliği md. 27)

1. İtiraz Süresi ve Şekli

Orman parsellerine, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar, orman parselleri dışında kalan taşınmazlara ise kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten kadastro ekibince çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerinin bitirildiğine ve ölçülecek taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar itiraz edilebilir.

İtiraz, kadastro müdürlüğüne veya kadastro teknisyenlerine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, kadastro tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir. Adına tespit yapılan kimse veya itirazda yararı olan kimseler itiraz edebilirler. İtiraz vekil aracılığı ile varsa kanuni temsilci tarafından da yapılabilir.

Bu durumda vekâletnamenin veya kanuni belgenin ilgililerince verilmesi zorunludur. (3402 s. K. 47/E Maddesi Yönetmeliği md. 5 ve 6)

2. İtiraz üzerinde yapılacak işlem

İtirazla ilgili tutanak ve ekleri, itiraz tarihinden itibaren en geç 10 gün içinde, kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Kadastro müdürlüğüne intikal eden bütün itirazlar geliş sırasına göre örneği ilgili Yönetmeliğe ekli "itiraz defteri" ne kaydedilir ve itirazla ilgili yapılan işlemler bu defterde gösterilir.

Herhangi bir belgeye dayanmayan itirazlar müdürlükçe komisyona intikal ettirilmez ve bu husus ilgisine bir yazı ile duyurulur. Bu duyuruda, askı ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açılabilceği bildirilir. (3402 s. K. 47/E Maddesi Yönetmeliği md. 7)

II. KADASTRO İLANLARI

Çalışma alanındaki ormanların bu ekipçe sınırlandırma ve tespitleri yapılarak otuz günlük kısmî ilâna alınır. Bu alanlarda orman kadastrosu yapılmış sayılır.

Orman kadastrosu kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur.

A. Kadastro Askı Cetvellerinin Kapsamı

Askı cetvellerinde taşınmaz malın; ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, pafta, ada, parsel numarası, cinsi, yüzölçümü, emlak vergisi değeri, kadastro harcı tutarı ve oranı, tespit malikinin adı, soyadı, baba adı, ikametgah adresi ve hisse miktarı, mülkiyetten gayri

haklar, şerhler, beyanlar ve rehinler ile ilandan önceki itirazların sonucu yer alır. (3402 s. K. 47/F Maddesi Yönetmeliği md. 6)

B. Mahkemelerce Yaptırılacak Askı İlanı

Kadastro hakimi, Kadastro Kanununun 5., 10. ve 27. maddeleri gereğince kendisine intikal eden dava dosyaları ile kadastro tutanaklarını birleştirerek askı ilanını yaptırır. Bu ilan, Kadastro Kanununun 11. maddesindeki şekle uygun olarak yerine getirilir. İlanın yapılışında, kadastro müdürleri kadastro hakimliğine her türlü yardımı sağlar. (3402 s. K. 47/F Maddesi Yönetmeliği md. 8)

C. Kadastro Sonuçlarının İlanı

2013/4 genelgeye göre Kadastro ekibince yapılan sınırlandırma ve tespitlerin askı ilanına alınmadan önce, gerçek ve tüzel kişilerin bilgilerine sunulması, idari yoldan düzeltilmesi mümkün olan hatalar nedeniyle yapılacak itirazların kadastro komisyonunda incelenerek hak kayıplarının önlenmesi amacıyla, kadastro müdürlüklerince bilgilendirme ilanı yapılır.

Kadastro ekibince sınırlandırma ve tespit çalışmaları tamamlanıp, ölçülmedik taşınmaz mal kalmadığına ilişkin tutanak düzenlendikten sonra, kadastro ekibince düzenlenen kadastro tutanakları ile komisyon incelemeleri sonucu düzenlenen kadastro komisyon tutanaklarına dayanılarak mahalle ve köy esasına göre askı cetvelleri düzenlenir.

Bu cetveller pafta ozalitleriyle birlikte kadastro müdürlüğünde ve çalışma alanında 30 gün süreyle ilan edilir. Belediye teşkilatı olan yerlerde, sadece ilan cetvelinin bir örneği ayrıca belediyede de ilan ettirilir.

Ayrıca, askı ilanının birer örneği mahalli Maliye ve Orman kuruluşlarına da gönderilir. İlanın asıldığı hususunda mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile, ilgili olan kamu kurum ve kuruluşlarına da yazılı olarak bilgi verilir.

Askı ilanının, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işinin bittiği, yani, kadastro ekibinin çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanağı düzenlediği tarihten itibaren üç ay içinde yapılması zorunludur. (3402 s.K. md. 11 ve 12)

III. KADASTRO YARGISI

Genel mahkemelere ait olup da 3402 sayılı Kadastro Kanunun uygulanması ile ilgili dava ve işlere belirlenen usul ve esaslara göre bakmak üzere her kadastro bölgesinde tek hakimli ve Asliye Mahkemesi sıfatını haiz yeter sayıda kadastro mahkemesi kurulur. Bu mahkeme hakimleri 2802

sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu hükümlerine tabidir. (3402 sayılı Kanun md. 24)

Kadastro mahkemesi; taşınmaz mal mülkiyetine ve sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyuşmazlıklarına, kadastroya ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara ve özel kanunlarca kendisine verilen işlere bakar; Kadastroya veya kadastro ile ilgili verasete ait uyuşmazlıkları çözümleyebileceği gibi, istek üzerine veraset belgesi de verebilir.

Kadastro mahkemesi, yalnız kadastro işlerine münhasır olmak üzere;

- Velisi veya vasisi bulunmayan küçüklere ve kısıtlılara kayyım tayin eder. Bunların menfaatlerini korumak amacıyla TMK'nın hakimın iznini şart kıldığı hallerde bu izni verir.
- Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunun 465 ve bunu takip eden maddeleri gereğince adli yardım taleplerini inceleyerek kabul edebilir.
- Tutanağı düzenlenen taşınmaz mallara ait ihtiyati tedbir kararı verebilir. Bu kararı hemen o yerin kadastro ve tapu müdürlüklerine bildirir. Tedbir kararı alan taraf karar gününden itibaren usulün öngördüğü süre içinde kadastro mahkemesinde dava açmadığı takdirde tedbir kendiliğinden hükümsüz kalır.

3402 sayılı Kanunun 26 ve 40 . madde hükümleri saklı kalmak üzere, kadastro tutanağının düzenlenmesi gününden ve tutanak sonradan tamamlanmış ve düzeltilmiş ise, o günden sonra doğan haklara dair istekler, taksim şuyunun giderilmesi veya muhdesata bağlı olarak taşınmaz malı iktisap, muhdesatın yıkılıp kaldırılması ve benzeri nitelikte olan ve mahkemeden yenilik doğurucu hüküm almayı gerektiren dava ile ilgili isteklerin incelenmesi, kadastro mahkemesinin görevi dışındadır. (3402 s.K. md. 25)

A. Zaman Bakımından Görev Ve Yetki

Kadastro Mahkemesi;

- 10. maddeye göre kadastro komisyonu tarafından gönderilen tutanaklara ait davaları,
- 11 . maddede belirtilen askı ilanı içinde açılan davaları,
- Mahalli hukuk Mahkemelerinden 3402 sayılı Kanununun 27. maddesi uyarınca Kadastro Mahkemesine devredilen dava ve dosyaları,
- Kadastro Mahkemelerine dava açıldıktan sonra, tespitten önceki haklara dayanarak, asli müdahil olarak katılanların iddialarına dair uyuşmazlıkları, inceler ve karara bağlar.

Kadastro mahkemesinde görülmekte olan bir dava konusu taşınmaz mal, 3402 sayılı Kanununun 40. maddesi uyarınca başkasına devredildiği takdirde, davaya devralan devam eder.

Kadastro mahkemesinin yetkisi her taşınmaz mal hakkında kadastro tutanağının düzenlendiği günde başlar. Bu yetkiyi bölgenin idari sınırları belli eder. Yeni ilçe kurulup, teşkilatlanarak faaliyete geçmesi hali hariç, idari kuruluştaki yapılan değişiklik sebebiyle daha sonra başka bir bölgeye bağlanan taşınmaz mallara ilişkin uyuşmazlıklar, kadastroya başlama gününde yetkili olan kadastro mahkemesi tarafından karara bağlanır. (3402 s.K. md. 26)

B. Mahalli Mahkemelerde Görülmekte Olan Davaların Devri Ve Eksik İdari İşler Hakkında Yapılacak İşlem

Mahalli hukuk mahkemelerinde görülmekte olan kadastro ile ilgili ve henüz kesinleşmemiş bulunan taşınmaz mala ilişkin davalar hakkında o taşınmaz mal için kadastro tutanağı düzenlendiği tarihte bu mahkemelerin görevi sona erer ve davalara ait dosyalar mahkemesine resen devrolunur.

Ayrıca müracaata kalmış davaların yenilenmesi halinde de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Kadastro hakimi, devredilen bu dava dosyaları ile beşinci madde gereğince müdür tarafından gönderilen kadastro tutanaklarını birleştirerek Kadastro Kanununun 11 . maddesinde yazılı şekle uygun olarak askı ilanını yaptırır. İlan süresi bitmeden duruşmaya başlanamaz. Henüz kesinleşmemiş olan davalara, kaldıkları noktadan bu Kanunda öngörülen esas ve usul dairesinde devam olunur.

Kadastro komisyonları tarafından Kadastro Kanununun 10. maddesi uyarınca gönderilen tutanaklar için de hemen askı ilanı yaptırılarak Kadastro Kanununun 28. maddesinin birinci fıkrası uyarınca işlem yapılır.

Hakim, usul ve şekle ilişkin eksiklikler sebebiyle tutanakları kadastro müdürlüğüne iade edemez. (3402 s.K. md. 27)

C. Kadastro Davalarında Usul

Kadastro hakimi, askı süresi içinde açılacak davalar ve kadastro müdürü tarafından mahkemeye tevdi olunacak taşınmaz mallara ait kadastro tutanakları ve mahalli hukuk mahkemelerinden devredilen işler hakkında dava dosyası açar. İlgililerin başvurusunu beklemeksizin kadastro tutanakları ile uyuşmazlığın çözümlenmesine etkili olabilecek kayıt ve diğer bilgileri ilgili dairelerden getirtir. Hakim, duruşma gününü taraflara Tebligat Kanunu hükümlerine göre resen tebliğ eder.

Davacı gerçek ve tüzel kişiler, dava sebep ve delillerini dilekçelerinde bildirmek zorundadır. Dilekçede bu husus bildirilmemiş ise, hakim gönderilecek davetiye ile dava sebep ve delillerini bildirmesini davacıya tebliğ eder. Davacı, ilk duruşma oturumuna kadar dava sebep ve delillerini dilekçe ile veya ilk oturuma gelmek suretiyle bildirmez ise, hakim, davanın açılmamış sayılmasına ve tespit gibi tescile karar verir. Bu hüküm davetiyede açıkça belirtilir. Kadastro Kanununun 30. maddesinin ikinci fıkrası hükmü saklıdır.

Davacı, tespit sırasında yaptığı itiraz sebep ve delilleri ile bağlı değildir.

Davanın açılmamış sayılması halinde davacının hak düşürücü süre içerisinde mahalli hukuk mahkemelerinde yeniden dava açma hakkı saklıdır. (3402 s.K. md. 28)

D. Yargılama Usulü

Kadastro mahkemesinde gelmeyen tarafın yokluğunda duruşma yapılır. Taraflardan hiçbiri gelmez ise dosya işlemiden kaldırılmaz. Hakim, toplanması mümkün olan delilleri inceler ve Kadastro Kanununun 30. maddesi hükmünce işi karara bağlar.

Bir mirasçı diğerlerinin muvafakatı olmadan dava açabilir ve yalnız başına davaya devam edebilir. Mirasçılarının tayin edilememesi sebebiyle ölü olduğu belirtilerek kayıt sahibi adına tespiti yapılan taşınmaz mallar hakkında, ölünün ismi açıklanarak mirasçıları denilmek suretiyle mirasçılar aleyhinde dava açılabilir. Dava sırasında davalının davadan önce öldüğünün anlaşılması halinde davaya mirasçılar aleyhine devam edilir.

Kadastro Kanunun tatbikinde ayrıca açıklık bulunmayan hallerde basit yargılama usulü uygulanır.

Kadastro mahkemeleri adli tatile tabi değildir. (3402 s.K. md. 29)

E. Deliller ve Hakimın Takdiri

Kadastro tutanaklarında beyanlarına başvuru alan kişiler, bu beyanlarına gerekçe gösterilerek itiraz edilmedikçe, yeniden dinlenmezler. Ancak hakim, kadastro tutanağındaki beyanla, duruşma sırasında topladığı deliller arasında çelişki görürse, bunu gidermek için tutanakta beyanlarına başvuru alan kimseleri tanık sıfatıyla yeniden dinleyebilir.

Kadastro komisyonlarından gönderilen tutanaklar ile mahalli mahkemelerden devredilen dosyaların muhtevassından malik tespiti yapılmadığı veya dava açan mirasçının dışında başka mirasçıların da bulunduğu anlaşıldığı takdirde, hakim resen lüzum gördüğü diğer delilleri toplayarak taşınmaz malın kimin adına tescil edileceğine karar vermekle yükümlüdür. Taşınmaz malın ölü bir şahsa ait olduğu anlaşılır ve mirasçılar da tespit edilemezse, ölü olduğu

yazılmak suretiyle o şahsın adına tescil kararı verilir.

Kadastro mahkemesinde açılmış davalarda, ihtilaf taşınmaz malın muayyen bir kısmına münhasır kalıyorsa, ilgililerin talebi üzerine ve imar mevzuatı da engel teşkil etmediği takdirde ihtilafı olmayan kısım ifraz edilerek davaya ihtilafı kısım üzerinde devam edilir (3402 s.K. md. 30). Kadastro mahkemesi kararları taraflar ve hak iddia ederek davaya müdahil sıfatıyla katılanların lehine ve aleyhine hüküm teşkil eder.

F. İkinci Defa Kadastro Yapılan Yerler

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026. maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

- Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,
- Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir.

Yapılacak çalışmalarda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 . maddeler ile 13 . maddenin (B) ve 20. maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen,

diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır. (3402 sayılı Kanun md. 22)

2/B alanlarında 3402 sayılı Kanunun ek 4. maddesince (TKGM 2012/5 nolu Genelgesine göre) yapılan kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

G. Mükerrer Kadastrya Tabi Tutulan Taşınmazlarda Uygulama

Taşınmazların yanlışlıkla ikinci kez kadastrya (Kadastryo-tapulama) tabi tutulması çoğu kez, çalışma alanı sınırlarının sıhhatli bir şekilde tespit edilememesinden ya da değişik ölçekli paftaların kenarlaştırılmamasından kaynaklanmaktadır. Taşınmazların ikinci kez (mükerrer) kadastrya tabi tutulmasının önlenmesi için; çalışma alanı sınırı içinde veya bitişığinde daha önce kadastryo çalışması yapılip yapılmadığının araştırılması, çalışma alanı sınırının sıhhatli bir şekilde belirlenmesi ve bitişik çalışma alanlarının daha önce kadastryosu yapılmış ise bu yerlere ait çalışma alanı sınırı krokisinin zemine ve kadastryo paftasına uygulanması gerekmektedir.

Taşınmazın ikinci kez (mükerrer) kadastrya tabi tutulduğunun, kadastryo tutanaklarının kesinleşmesinden önce tespit edilmesi durumunda; mükerrer kadastrya tabi tutulan taşınmazlara ait kadastryo tutanakları komisyona intikal ettirilerek iptali sağlanır. Bu durumda, tespit maliklerine TMK'nın 1019 . maddesi uyarınca bilgi verilmelidir.

Kadastryo tutanaklarının kesinleşmesinden sonra tespit edilmesi durumunda; kadastryo müdürlüğüne kontrol mühendisinin sorumluluğunda oluşturulacak bir ekip tarafından fenni belgeler ve zeminde yapılacak inceleme sonucunda tamamen veya kısmen mükerrer kadastrya tabi tutulmuş olan taşınmazları gösterir kroki ve iptal edilmesi gereken miktarları da belirten bir rapor düzenlenerek bu rapor ve kroki kadastryo müdürü tarafından da incelendikten sonra yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğüne; öncelikle mükerrer kadastryosu yapılan taşınmazların tescilli olduğu tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine mükerrerlikle ilgili uyarıcı nitelikte belirtme yapıldıktan sonra, kayıt malikleri ile varsa aynı ve şahsi hak sahiplerine TMK'nın 1026. maddesi uyarınca (Mükerrerliği gösterir kroki ve raporunda eklenmesi suretiyle) açıklayıcı bir yazı ile duyuru yapılarak 30 gün içinde mahalli (Taşınmazın bulunduğu yer) hukuk mahkemelerinde dava açılmadığı takdirde ikinci kez (mükerrer) kadastrya tabi tutulan taşınmazın kaydının iptal edileceği bildirilir. Duyuru, 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır. İlgililerince 30 günlük süre içinde dava açılmaz ise, kadastryo müdürlüğüne gönderilen yazı yevmiye alınmak suretiyle mükerrer kayıt, yazı eki belgelere göre kısmen veya tamamen iptal edilerek, sonucundan kadastryo müdürlüğüne ve TMK'nın 1019 (eski 927). maddesi uyarınca da kayıt

maliklerine ve aynı şahsi hak sahiplerine bilgi verilir. Ayrıca, yapılan değişikliklerin ikinci nüsha tapu kütükleri ile paftasında takip edilmesi için, Bölge Müdürlüğünde arşiv kurulmuş olması halinde Bölge Müdürlüğüne, aksi halde, Merkez'e (Arşiv Dairesi Başkanlığına) bilgi verilmelidir.

H. Hak Düşürücü Süre

3402 sayılı Kanunun 12. maddesinin üçüncü fıkrası "Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz hükmünde olduğundan kadastro kesineleşen taşınmazların kadastro tespitlerinin iptali ya da tashihine yönelik hak iddiasında bulunanların, kadastro tespitlerinin kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıllık hak düşürücü süre içerisinde mahallin hukuk mahkemelerinde genel hükümlere göre dava açmaları gerekmektedir.

IV. HATALARIN DÜZELTİLMESİ

3402 Sayılı Kanunun, 41. maddesi; "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasında, 12. maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz." hükmündedir.

Söz konusu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik ile açıklığa kavuşturulmuştur.

Bu nedenle, Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların, 3402 sayılı Kanunun 41 . maddesi ve söz konusu yönetmelik hükmüne göre;

ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince re'sen düzeltilmesi mümkündür.

Kadastro Müdürlüğünce; bu madde kapsamında düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve varsa hatanın nedeni, kadastro müdürlüğünce kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulacak en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme sonucunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır.

Kadastro müdürlüğünce bu rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin birer örneği açıklayıcı bir yazıya eklenmek suretiyle, hatadan etkilenen tüm parsellerin maliklerine ve varsa diğer hak sahiplerine 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu yazıda, ayrıca tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesine dava açma haklarının bulunduğu, dava açılmadığı takdirde tapu kütüğü ve fenni evrakları üzerinde ekli krokiye göre gerekli düzeltmenin yapılacağı, dava açılması halinde davanın açıldığı mahkemenin ismi ile dava dosya numarasının bildirilmesi gerektiği hususlarına da yer verilir.

Ayrıca, bu tarihten sonra taşınmazı iktisap edecek üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarının önlenmesi için, düzeltmeden etkilenen parsellerin tescilli oldukları tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine “Kadastro Kanununun 41. maddesine göre düzeltme vardır.” şeklinde belirtme yapılması için tapu müdürlüğüne bilgi verilir.

Tapu müdürlüğünce bu yazı yevmiye kaydedilmek suretiyle kayıtlarında gerekli belirtme yapılır.

Tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde, üç nüsha tescil bildirimi düzenlenerek, bu tescil bildirimi ile birlikte düzeltmeye ilişkin rapor, kroki ve ekleri bir yazıya eklenmek suretiyle (Bu yazıda, düzeltme kararının ilgililerine tebliğ edildiği ve süresi içerisinde dava açılmadığından düzeltmenin kesinleştiği de belirtilir.) tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğünce; kadastro müdürlüğünden gelen yazı yevmiye defterine kaydedilmek suretiyle, tapu kayıtları üzerinde gerekli düzeltme işlemi yapılır. Yine aynı yevmiye ile, daha önce kaydın beyanlar hanesinde yapılmış olan “Kadastro Kanununun 41 maddesine göre düzeltme vardır.” belirtmesi terkin edilir. Bu düzeltmeden dolayı harç tahsil edilmez.

Düzeltilmeler yapıldıktan sonra tescil bildirimlerinin iki nüshası kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce de fen klasöründe, paftasında ve MEGSİS’de gerekli düzeltilmeler yapılır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesi kapsamında yapılacak düzeltilmeler, aynı

Kanunun 12. maddesinde belirtilen 10 yıllık hak düşürücü süreye tabi olmadığından, tapu müdürlüklerince bu konuda ayrıca bir araştırma yapılmaya gerek bulunmamaktadır.

Hataların düzeltilmesi amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni veya il encümeni kararı aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Dava açılması halinde; dava dosya numarası ve davanın açıldığı mahkemenin ismi ilgili parsellere ait tapu kütüğü sayfasının beyanlar hanesine yazılır ve konu ile ilgili belgelerin tasdikli birer örnekleri davanın görülmekte olduğu mahkemeye gönderilir. Bu durumda, düzeltme işlemi dava sonuçlanıncaya kadar bekletilir.

V. PAFTALARIN YENİLENMESİ

2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun gereğince yapılan yenileme çalışmalarıyla, ifraz, birleştirme, ada, parsel ve yüzölçümü değişiklikleriyle ilgili olarak bazı tapu müdürlüklerince tapu senedi düzenlenmeyip, düzeltmeler siciline kaydedilmek suretiyle işlem yapıldığı bazı tapu müdürlüklerince de yevmiye alınmak ve kadastro müdürlüğünce düzenlenen listelerin Merkez'e gönderilmesiyle yetinildiği belirtilerek tapu sicilinin asli unsurlarını değiştiren bu işlemlerde tapu senedi düzenlenmesi gerektiği,

Ayrıca, irtifak haklarının terkinleriyle ilgili olarak Merkez'e (Ocak 2002 den itibaren bölge müdürlüklerine) bilgi verilmesine gerek olmadığından bahisle bu husus ve değişiklik işlemlerinde uygulama farklılığının giderilmesi amacıyla gereğinin yapılması istenilmektedir.

Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin "Tapu Kütüğünde Düzeltme" başlıklı 35. maddesinin 1 ve 2. fıkrası *"Kesinleşen yenileme tutanak ve ekleri ilgili tapu müdürlüğüne bir üst yazıya bağlanarak devredilir."*

Tapu sicil müdürlüğünce, kadastro müdürlüğünün yazısı yevmiye defterine kaydedilir. Yenileme tutanağına uygun olarak tapu sicilinde gerekli tescil veya değişiklikler Tapu Sicil Tüzüğüne göre yapılır",

Son fıkrası ise *"Taşınmaz mal maliklerinin talebi halinde yeni durumu gösteren tapu senedi bir defaya mahsus olmak üzere harç tahsil ettirilmeden imza karşılığı verilir."* hükmündedir.

Aynı Yönetmeliğin "Merkez Arşivine Gönderilecek Belge ve Bilgiler" başlıklı 36. maddesi ise *"Yenilenen paftaların aslı niteliğinde olan birer kopyası kadastro müdürlüğünce yenilenmesi yapılan parsellerdeki değişiklikleri gösteren listeler de tapu müdürlüğünce merkeze gönderilir."*

Bölge arşivleri kurulduğu taktirde bu belgeler bölge müdürlüğüne gönderilir" hükmünü içermektedir.

Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 36. maddesinde Merkez'e gönderilecek belgelerin neler olduğu açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 35. maddesinde, tapu sicilinde gerekli tescil veya değişikliklerin yevmiye defterine kaydedilerek Tapu Sicil Tüzüğüne göre yapılacağı ve ilgisine verilmek üzere tapu senedinin düzenleneceği belirtilmiş olup, bunun bir kopyasının Merkez'e gönderileceğine yönelik hüküm bulunmamaktadır.

2859 sayılı Yenileme Kanunu yürürlükte olmakla birlikte, paftaların yenilemesi uygulamada 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi ve Yönetmelik hükümlerine göre yapılmaktadır.

VI. SAYISALLAŞTIRMA ÇALIŞMALARI

3402 Sayılı Kadastro Kanununa 5304 Sayılı Kanunun 11. maddesi ile, "Kadastro veya Tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11. maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmazların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır." hükmü getirilmiştir.

Ülkemizde bu güne kadar yapılan kadastro/tapulama çalışmaları sonucu değişik sistemlerle paftalar oluşturulmuştur. Oluşturulan bu paftaların, coğrafi bilgi sistemleri ve ülke yatırımlarında kullanılabilmesi için, yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, kadastro veya tapulama haritalarının, arazi kontrolü yapılmak suretiyle günümüz harita tekniğinin zorunlu kıldığı köşe noktalarının koordinatlandırılarak sayısal hale getirilmesi ve kadastro müdürlüklerince 3402 Sayılı Kanunun 11. maddesine göre ilan edilip, yapılan bu çalışmaların hukuki statüye kavuşturularak, kayıtlarında gerekli düzeltmelerin yapılmasına imkan sağlanması amaçlandığından bu madde hükmü getirilmiştir.

Bu maddenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, 24. 11. 2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik" ve 28 Eylül 2012 tarihli ve 28425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ve 2012/15 nolu genelgede açıklığa kavuşturulmuştur.

YİRMİ BEŞİNCİ BÖLÜM

HARÇ, VERGİ VE DİĞER MALİ
KONULAR

I. TAPU VE KADASTRO HARÇLARI

Harç; genellikle bazı kamu kuruluşlarının sundukları kamusal hizmetlerden yararlananların bu yararlanma karşılığında ödedikleri bedellerdir. Örneğin, tapu işlemleri yaptıranların ödedikleri tapu harcı, pasaport hizmetlerinden yararlananların ödedikleri pasaport harcı, katma bütçeli kuruluşlar olan üniversitelerin öğrencilerinin ödedikleri kayıt ve diploma harçları bu konuda birer örnek olarak verilebilir.

Harç kavramı genellikle bazı kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kamu hizmetlerinden yararlanan kişilerin bu yararlanma karşılığında ödedikleri bedel olarak anlaşılmaktadır. Harçlar, tahsil edilme yönünden vergilere benzer özellikler arz etmelerine rağmen, harçları vergilerden ayıran önemli özellik ilgilisi tarafından ödenen harç karşılığında bir hizmetin yapılmış olması ve hizmetin kişilerin menfaatine yönelik olmasıdır

Harçların nitelikleri aşağıdaki şekilde sıralanabilir;

- Devletin yaptığı bir hizmetin, kişiye sağladığı özel bir fayda nedeniyle alınır,
- Vergi gibi cebridir,
- Yapılan hizmet ticari ve sınaî nitelikte değildir.

Ülkemizde harçlar konusunu düzenleyen Harçlar Kanununun 21.01.1982 tarihli ve 2588 sayılı Kanunla değişik 1. maddesinde harca tabi hizmetler belirlenmiştir. Yargı harçları, Noter harçları, Vergi yargısı harçları, Tapu ve Kadastro harçları, Konsolosluk harçları, Pasaport, ikamet tezkeresi, vize ve Dışişleri Bakanlığı tasdik harçları, Gemi ve liman harçları, İmtiyaz name, ruhsatname ve diploma harçları ve Trafik harçları Harçlar Kanununa göre alınacak harçlar arasında gösterilmiştir.

*Harçlar Kanununun mükerrer 138. maddesinde; "Bu Kanuna bağlı tarifelerde yer alan maktu harçlar (Maktu ve nispi harçların asgari ve azami miktarlarını belirleyen hadler dahil), bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar Bakanlar Kurulunca belirlenen miktarlar ile bu miktarların Vergi Usul Kanunu uyarınca 1990 yılı için tespit ve ilan olunan yeniden değerlendirme oranı ile çarpılmak suretiyle bulunacak tutarların toplamı kadar artırılmıştır. Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere önceki yılda uygulanan maktu harçlar (Maktu ve nispi harçların asgari ve azami miktarlarını belirleyen hadler dahil), o yıl için tespit ve ilan olunan yeniden değerlendirme oranında artırılır. Bu suretle hesaplanan harç tutarlarının 10 Yeni Kuruşa kadarki kesirleri nazara alınmaz. Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, her yıl belirlenen yeniden değerlendirme oranı göre kanunda sayılan hizmetler karşılığında alınacak harç oranları arttırılır."*belirtilmiştir.

A. Harcın Yükümlüsü

Harçlar Kanununun 58. maddesinde harcın yükümlüsü ; tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.

Harçlar Kanunu 48 Seri No'lu Genel Tebliği harçlarla ilgili soru, öneri ve tereddüt durumlarında "Tapu ve Kadastro idareleri harçlar ve vergilerle ilgili Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı ve Taşra teşkilatlarına başvurmaları önerilecektir." demektedir.

Mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni hakları iktisap edenler, (İktisap eden kişiler birden fazla ise harçları hisseleri oranınca öderler)

- İpotek tesisinde ipoteği tesis edenler,
- Kadastro işlerinde adlarına tescil yapılanlar,
- Miras sebebiyle çıplak mülkiyetin mirasçı adına tescilinde, çıplak mülkiyet sahibi olanlar,
- Rücularda rücu eden taraf,
- Bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanlar

B. Harçlar Kanununa Göre İstisna ve Muafiyet

Harçlar Kanununda aksine hüküm bulunmadıkça, harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlem yapılmaz. Ancak Harçlar Kanununun harçtan muaf tutulan işlemler; tapu harcı uygulamasına özel olarak 59. maddesinde, bütün harç türleriyle ilgili ortak hükümler 123. ve 124. maddesinde sayılmıştır.

Harçlar Kanununun tapu harcı uygulamasına özel 59. maddesinde harçtan müstesna tutulan işlemler on yedi madde halinde sayılmış olup son fıkrasında "yukarıda yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler saklıdır" denmiştir. Yine ortak hükümlerle ilgili 123. maddenin birinci fıkrasında özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz denmektedir. 4. Bölümün ek-1. maddesinde döviz kazandırıcı işlemlerle ilgili müstesnalık durumu ve vergi dairesinden alınacak yazı çerçevesinde uygulanması gerektiği özetle açıklanmıştır. Harçlar Kanunu yanında özel kanunlarda bulunan muafiyet ve istisna uygulamalarında bu kanunların yapılacak işlemle olan ilgisi irdelenmeli kanaat getirilememesi halinde sorumluluğun memurlarımızda kalmaması açısından kanunun uygulaması, Maliye Bakanlığı yetki ve sorumlulukları içerisinde olduğundan, konunun mahalli maliye kuruluşuna soru konusu edilmek suretiyle alınacak cevap doğrultusunda işleme yön verilmesi gerekmektedir.

1. Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler

- a) Genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri taşınmazların vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri,
- b) Kamu menfaatlerine yararlı dernekler ile Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıfların iktisap edecekleri taşınmazların ve sair ayni hakların tescilleri ve şerhi gerektiren işlemleriyle bu dernek ve vakıflara ait tesislerin ve bu tesislerin sonradan iktisap edecekleri taşınmazların ve sair ayni hakların tescilleri ve şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri.
- c) İlgililerin kusurları olmaksızın tapu ve kadastro idareleri tarafından yapılacak hataların tashihleri,
- d) Mahkemeler, icra ve iflas daireleri ve diğer resmi dairelerce istenecek kayıt ve belge suretleri,
- e) Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlerin diplomatik veya konsolosluk ihtiyaçları için iktisap edecekleri taşınmazların ve sair ayni hakların tescilleri, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri,
- f) Arkeolojik araştırmalar için yapılan iktisaplar ile ilgili tescil, şerh ve terkinler (Bu istisna hükmünün uygulanması şartları Milli Eğitim Bakanlığının görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca tespit ve Resmi Gazete ile ilan olunur),
- g) 7269 sayılı Kanuna göre yaptırılacak meskenlere, 4753 sayılı Kanuna göre yapılan iktisaplara ve 3202 sayılı Kanun uyarınca T. C. Ziraat Bankası kredilerinden istifade suretiyle yapılmış bulunan hayvan barınak yerlerine ilişkin tescil, şerh ve terkinler,
- h) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetlerin vukubulduğu bölgelerde (Bu bölgeler Maliye ve İmar ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit olunur) bu afetlerin vukubulduğu yılı izleyen yıldan itibaren en çok beş yıl içinde arsa üzerinde inşa veya binaya ilave suretiyle meydana getirilen binalar, bağımsız bölümler veya katlar için yapılan tescil, şerh ve terkinler,
- i) Tersane yapımı için Devlet Planlama Teşkilatınca verilmiş Teşvik Belgesini haiz tüzel kişilerce bu maksatla iktisap edilen taşınmazlar ve bu yerlerde inşa veya binaya ilave suretiyle meydana getirilen binalar için yapılan tescil, şerh ve terkinler,
- j) a, e ve f bentlerinde belirtilen şekilde iktisap olunan taşınmazların herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağı,
- k) Beden Terbiyesi Teşkilatına dahil derneklerin münhasıran sporla uğraşmak üzere kurulan anonim şirketlere sermaye olarak koydukları taşınmazlar ile bu şirketlere

devrettikleri taşınmazlarla ilgili devir ve iktisap işlemleri.

- l) 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 10.5.1990 tarihli ve 3645 sayılı Kanunla eklenen ek 2. maddesi kapsamında kullanılacak kredilerle ilgili ipotekler ile bu konutların hak sahipleri adına tapuya tescili.
- m) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemler.
- n) Organize sanayi, endüstri veya teknoloji geliştirme bölgelerinde yer alan taşınmazların ifraz veya taksim veya birleştirme işlemleri.
- o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,
- p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

Yukarıda yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler saklıdır.

2. Özel Kanunlardaki Hükümler

Özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz.

Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler ile Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler ile Kredi Garanti Fonu İşletme ve Araştırma Anonim Şirketi tarafından bankalardan kullanılacak krediler için verilecek kefaletler dahil) bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemler (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır.

Menkul, taşınmaz ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketine devri ile bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri ve bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri bu kanunda yazılı harçlardan müstesnadır.

3. Diplomat Muafılığı

Madde 124 – Yabancı devletlerin Türkiye’de bulunan elçi, maslahatgüzar ve konsolosları ile elçilik ve konsolosluklarına mensup olan ve o memleketin uyrukluğunda bulunan memurları

ve Türkiye’de resmi bir göreve memur edilenlerin bu sıfatlarından dolayı yapacakları harca mevzu işlemler, karşılıklı olmak şartıyla bu kanunda yazılı harçlardan muaftır.

4. Memurların Sorumluluğu

Gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurlar harcın ödenmesinden mükellefler ile müteselsilen sorumludurlar.

C. Tapu Harçları Ücret Tarifeleri İşlem Ve Tanımları

1. Tapu Harçları

Tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere, Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir (TST md. 5). Bu sicillerin tutulması sırasında yapılan akitli ve akitsiz işlemler ve diğer hizmetlerin karşılığında harçlar alınmaktadır.

a. Tapuda Kayıt Dışı Olan Taşınmazların Tescili

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir (TMK md. 713). Türk Medeni Kanun 713. maddesine göre olağanüstü zaman aşımı ile (zilyetlikle) taşınmaz kazanımı ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinde açıklanan tespit dışı kalan yerlerin tescili işlemleri bu pozisyon kapsamında değerlendirilmektedir. Uygulamada kayıt harici kalmış taşınmazların hükmen(zamanaşımı nedeniyle) tescili talep edilmektedir. Harç miktarı mahkemece takdir olunan değer üzerinden Binde 11,38 oranında tahsil edilir.

b. Doldurulan Yerlerin Tescili

Deniz, göl ve nehir kıyılarında izinli ve izinsiz doldurma suretiyle iktisap edilen yerlerin tescili işlemidir. Harç miktarı takdir edilecek değer üzerinden Binde 1593,9 oranında tahsil edilir.

Deniz, göl ve nehir kıyılarında doldurma suretiyle oluşan araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, özel mülkiyet konusu olamaz.⁽⁶⁴⁹⁾ Bu yerlerin tescile tabi hale geldiğinde Hazine adına tescili gerektiğinden günümüzde doldurma suretiyle gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmaz iktisapları mümkün değildir.

(649) Kıyı Kanunu Madde 7

c. Terekeye Dahil Taşınmazların Kanuni ve Atanmış Mirasçılar Arasında Aynen veya İfrazen Taksimi

TKGM. 16.08.2012 tarih 6961 numaralı talimata göre; Mirasçılar adına paylı mülkiyet esaslarına göre tescil edilmiş taşınmaz malların taksiminden bu tarife göre harç alınır.

Taksim harcının oranı ortak mülkiyeti oluşturan sebebe göre değişmektedir. Ortak mülkiyet miras yoluyla oluşuyorsa, terekeye dâhil taşınmazların elbirliği mülkiyeti aşamasında iken kanuni veya mansup (atanmış) mirasçılar arasında yapılacak aynen veya ifrazen taksim işlemi olup harç miktarı kayıtlı değer üzerinden Binde 22,77 oranında tahsil edilir.

Bağıştan Rücu, Vasiyetin Tenfizi (Tescili), Piyango ve İkramiyenin Tescili:

Rücü şartıyla yapılan bağışlamalarda; bağışlayan, bağışlananın kendisinden önce ölmesi durumunda, bağışlama konusunun kendisine dönme koşulunu koyabilir (TBK md. 292). Bu rücu hakkı kullanılarak taşınmazın eski malik adına tescili istendiğinde, vasiyetnamelerin tescili, Milli Piyango İdaresi'nin izniyle yapılan piyango çekilişlerinde ve ikramiye dağıtımlarının sonucunda talihlilere taşınmaz isabet ettiği takdirde piyango ve ikramiye suretiyle iktisap edilen bu taşınmazların talihliler adına tescili işleminde harç miktarı kayıtlı değer üzerinden Binde 11,38 oranında tahsil edilir.

Ancak bir tüzel kişi lehine rücu şartlı bağış yapılmış olup da tüzel kişilik son bulursa bu da bir bağıştan dönme sebebidir.

d. Bağış, İntifadan Feragat, Süre Dolarak İntifanın Terkini

Taşınmazların ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasında, kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesi işlemlerinde kayıtlı değer üzerinden, **Binde 68,31** harç oranında tahsil edilir.

Taşınmazın bağışlanması mümkün olduğu gibi, mülkiyetten başka ayni hakların da bağışlanması mümkündür. İvazsız (bedelsiz) surette mülkiyetten başka ayni hak (intifa, geçit, kaynak, üst hakkı) tesisi bağışlama anlamına gelir. İvazsız intifa hakkı tesisinde ve kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesi işlemlerinde taşınmazın harç hesaplamasında kayıtlı değer $\frac{2}{3}$ ' ü alınır (Harçlar Kanunu md. 64).

Bağış harcının mükellefi lehine bağış yapılan kişidir. Bağışlama ivazsız bir iktisap olduğundan veraset ve intikal vergisinin tahsili için vergi dairesine bildirimde bulunmak gerekir. Ayrıca

bağış suretiyle iktisap edilen taşınmazların veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edilemez. Taşınmazın tümü değil de paylı olarak bağışlanmasında; harç matrahı, taşınmazın kayıtlı değerinden bağışlanan paya isabet eden miktar olacaktır. Rehin ile takyit edilmiş bir taşınmazın bağışlanmasında bağışlama yapıldığı anda bakiye kalan rehinli borç miktarı, taşınmazın kayıtlı kıymetinden indirilir (HK md. 62).

Tapu Müdürlükleri teftiş sonuçlarının genel olarak değerlendirilmesine ait 2010-2011 raporunda; süreli intifa hakkının süresi dolması halindeki terkin harcı ile ilgili olarak; köyü 101 ada 186 parsel üzerinde A.Ş lehine 15.000 TL bedelli 15 yıl süreli intifa hakkı tesis edilmiş ve yukarıdaki yevmiye numarasıyla da intifa hakkı terkin edilmiştir. Terkin işleminden 14 TL harç tahsil edilmiştir. Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 4. pozisyonu uyarınca, Kanuni mirasçılar dışında, intifa hakkından, kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız (bedelsiz) feragat edilmesinde veya süreli intifa haklarında, sürenin dolması sebebiyle intifa hakkının terkininde, işleme konu taşınmaz malın kayıtlı değeri üzerinden binde 59.4 oranında tapu harcı, tahsil edilmesi gerekmekte olup, eksik kalan harcın tamamlanması gerekmektedir.

e. Dalyan ve Voli Mahalleri

Dalyan ve voli mahallerinin tescili, intikal, hibe, vasiyet, temlik ve sair tasarrufi işlemlerde harç miktarı takdir olunacak kıymet ve bildirilen bedelden yüksek olanı üzerinden, **Binde 68,31** oranında tahsil edilir.

Dalyan, balıkların toplu olarak geçtikleri sahil civarında ve belli bir yerde ağlarla çevrilen deniz ve göl üzerindeki avlanma alanıdır. Voli Mahalli (yeri), sahillerden deniz ve göle açılan ağların çevrelediği yerdir. Dalyan ve voli sahiplerinin deniz ve göllerin zemini üzerinde mülkiyet hakları olmadığı gibi bu yerlerde balık avlamaktan başka bir hakları da yoktur. Yürürlükteki mevzuata göre bu haklar yeniden kurulamamakla beraber, bu hakka konu olacak deniz veya göl kısmının idari yoldan Hazine adına tescilinden sonra 49 yıllığına kiralama veya daimi ve müstakil üst hakkı şeklinde aynı amacı karşılayacak haklar kurmak mümkündür.⁽⁶⁵⁰⁾

f. İfraz, Taksim ve Birleştirme

İfraz ve birleştirme işlemlerinde harç miktarı kayıtlı değerler üzerinden, Binde 11,38 oranında tahsil edilir.

Bu fıkra da her ne kadar taksimden de söz edilmiş ise de taksim için harç oranını genel bir şekilde Binde 11,38 olarak kabul etmemek gerekir. Zira bu pozisyonun (b) ve (c) fıkralarında taksim konusu ayrıca ele alınmış ve ortak mülkiyetin oluşma biçimine göre ayırım getirilmiş

(650) Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun md. 18

ve ayrı oranlarda harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu nedenle (a) fıkrasının sadece ifraz ve birleştirme için nazara alınması gerekmektedir. İfraz ve birleştirme harcı ifraz edilecek veya birleşecek parsellerin kayıtlı değeri üzerinden, ifraz edilecek veya birleşecek parseller üzerinde bina varsa bina değeri de dahil olmak üzere toplam emlak vergisi değeri üzerinden harç hesaplanmalıdır. Ayrıca ifrazın yola terk edilen kısımların tescilinde Belediye Başkanlığının encümen kararının incelenmesi sonucu bir kısmının yola terk edilip diğer kısımlarının parçalara ayrılıp ifrazında 6-a madde gereğince harç aranılması gerekmektedir.

İmar Şuyuunda Taksim: İmar Kanununa göre imar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksimi işleminde harç miktarı kayıtlı değer üzerinden, Binde 11,38 'dur. Taksimin rızaen veya hükmen yapılması arasında fark yoktur.

Diğer Hallerde (Paylı Mülkiyette) Taksim: Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve paylı mülkiyete konu olan taşınmazların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazın taksimi işlemlerinde harç miktarı kayıtlı değer üzerinden, Binde 4,55 'dir.

Müdürlüklerimizde yapılan taksim işlemleri genellikle bu pozisyona girer. Paylı mülkiyetin oluşum sebebine göre uygulanacak harcın oranı belirlenmesi gerekmektedir.

Şunu da önemle belirtelim ki, iki ve daha çok kişi tarafından bir kısım payına sahip bulunan taşınmazlardaki payın, birisine bırakılması yolu ile her paydaşın bir taşınmazdaki paya sahip kılınması trampa olur. Bu işlemin taksim olabilmesi ve taşınmazdaki ortaklık halinin giderilmesi için diğer pay sahiplerinin de taksime katılması gerekir. Bu sağlanamadığı takdirde işlem, bir taşınmazdaki şayi payın diğerindeki payla trampası olacağından bu çeşit işlemlerden taksim harcı değil, trampa edilen paylar için beyan edilecek rayiç değerinden Binde 20 oranında harç alınması gerekir. ⁽⁶⁵¹⁾

Şu kadar ki, muristen intikal eden ve terekeye dahil bulunan tam ve hisseli taşınmazların varisler arasında taksimini ve miras şirketinin tasfiyesini gerektiriyorsa, işleme muristen başka pay sahiplerinin katılmasının aranılması gerekmez ve işlemin taksim olarak kabulü icap eder. Ancak, işlemin, varislerin tümü tarafından istenilmiş olması yahut TMK'nın 676. maddesi uyarınca sözleşme yapılmış bulunması veyahutta mahkemece karara bağlanması gerekmektedir. Mirasçılardan bir kısmının terekeye dahil taşınmazlardaki miras paylarını karşılıklı değiştirmeleri ise taksim olarak düşünülemez. ⁽⁶⁵²⁾

g. İpotek Tesisinde

İpotekle sağlanan borç miktarı üzerinden, başka bir ifade ile tapu kütüğüne tescil edilen ipotek alacağının miktarı üzerinden binde 4,55 harç tahsil edilir.

İpotek; bir taşınmazın bir borca karşı teminat teşkil etmesini sağlayan ve aynı hak

(651) Dörtgöz, Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri sf.491

(652) Dörtgöz, a.g.e. sf.491

niteliğinde olan taşınmaz rehni şeklindedir⁽⁶⁵³⁾. İpotek harcını ipotek borçlusu kişi ödemektedir. Bu kişide genelde taşınmaz maliki olmaktadır. Kanuni ipotek tesisinde harç oranı aynıdır. Ancak bu kez kanuni ipotek talebinde bulunan kişi bu masrafları ödemektedir. İpoteğin resmi senet veya taraflar arasında düzenlenen kredi sözleşmesine istinaden tesisi arasında fark yoktur.

14.01.2014 tarihli ve 68-276 sayılı talimat gereğince; Ticaret veya Esnaf ve Sanatkar Siciline tescilinden sonra ticaret veya esnaf ve sanatkar sicili memurluğunca 1447 sayılı Ticari İşletme Kanununun 7. maddesi ile Ticari İşletme Rehni Tüzüğü'nün 65/a maddesi gereği tapu müdürlüğüne yapılacak bildirim üzerinde ticari işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği taşınmaz işletmenin sahibine ait ise bu taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununda resen tesis edilen "Ticari İşletme Rehni belirtmesi" işleminden Harçlar Kanunu Kapsamında tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

İpoteğe dahil taşınmazlardan birisinin çıkartılarak başkasının ithalinde veya teminat ilavesinde daha önce tesis edilmiş ipotek borç miktarının arttırılması veya azaltılması mümkündür. Azaltılması sadece alacaklının yazılı istemine istinaden yapılır ve terkin harcı alınır. Borç miktarının arttırılmasında (ilave ipotek yapılmasında) ise, bu durum esas sözleşmenin tadili (değişikliği) mahiyetinde sayılacağından TK'nın 26. maddesine göre resmi senet düzenlenmesi gerekecektir. Bu resmi senede istinaden ipotek sütununun düşünceler sütununda ilave şeklinde belirtme yapılır. İpoteğe dâhil taşınmazlardan birisinin çıkarılarak başkasının ithalinde veya teminat ilavesinde harç miktarı, ipotek borç miktarı üzerinden binde 4,55 'tir.

İpoteğe dâhil birden fazla taşınmazlardan birinin veya birkaçının serbest bırakılması ve/veya mevcut ipoteğe bir veya birden fazla taşınmazın dâhil edilmesi de mümkün olabilmektedir.

İpotekten kurtarma, ipoteğe dâhil taşınmazlardan bir veya birkaçının serbest bırakılması (ipotekten kurtarılması) halinde ipotek alacaklısının beyanı alınarak tescil istem belgesi düzenlenir. Ancak müşterek ipotekten sonraki bir yevmiye ile ipotek dışı bırakılacak taşınmaz mal dışındaki taşınmazlar üzerinde tesis edilmiş ipotekler varsa onların yazılı muvafakatlarının alınması gerekir. Zira taşınmazlardan birinin müşterek ipoteğin kapsamından çıkarılması ile borçlunun borcunu ödememesi halinde diğer taşınmazların satılma riski artmaktadır. Müşterek ipotekten önce tesis edilmiş ipotek alacaklılarının ise muvafakatını alınmasına gerek yoktur. Zira taşınmaz satılsa dahi onların hakları müşterek ipoteğe göre öncelikli olacaktır. İpotek, serbest bırakılan taşınmazın kütük sayfasından terkin edilerek, diğer taşınmazların

(653) Adli, Kardeş Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro sf:79

sayfalarındaki (düşünceler sütunundaki) bu sayfaya yapılan yollama çizilir. İlave şeklinde yeni belirtme yapılır. Sadece terkin harcı alınır. ⁽⁶⁵⁴⁾

İpoteğe taşınmaz (teminat) ilavesi: İpoteğe yeni bir taşınmaz ilave edilmesi halinde resmi senet düzenlenir ve binde 4,55 tapu harcı tahsil edilir.

İpotek vadesinin uzatılması, tenzili ve ipotek kayıtlarının tadilini (değişikliğini) gerektiren diğer işlemlerde bu pozisyonda değinilmediği için tarifenin 13ncü pozisyonunun (c) fıkrasınca kayıt tashih harcı alınmalıdır.

Mevcut İpotek Derecelerinin Sonradan İstenilen Değişiklikler: Mevcut ipotek derecelerinin sonradan yapılması istenilen derece değişikliğinde borç miktarı üzerinden, **Binde 2,27** tapu harcı alınmaktadır.

Daha önceden tesis edilmiş ipoteklerin mevcut ipotek derecelerinin sonradan değiştirilmesi, indirilmesi veya yükseltilmesi mümkündür. 1. derecede bulunan ipotek 3. dereceye indirilebilir. 3. derecede bulunan ipotek 1 . dereceye yükseltilebilir. Derece ipoteğin esaslı unsurlarından olduğundan, derece değişikliğinde resmi senet düzenlenmesi gerekir.

Derece yükselmesinde yükselen ipoteğin yükseleceği yerde boş olan alacak miktarını da aşmaması gerekir. Aşması halinde aşan miktar için (yükselerek önüne geçtiği ipoteklerin) muvafakatını aramak zaruridir. Derece yükseltilmesi genelde serbest dereceden yararlanma hakkı bulunmayan ipoteğin, önündeki derece boşalınca oraya ilerlemesi için uygulanmaktadır. ⁽⁶⁵⁵⁾

Derece indirilmesi için, muvafakata gerek yoktur. Derecenin indirilmesi veya yükseltilmesinde ipotek alacağı miktarı üzerinden binde 2,27 harç tahsil edilir.

İpotekte derece değişikliği günümüzde pek uygulanamamaktadır. Bunun da nedeni harç ve damga vergisi toplamının yeni bir ipotek kadar olmasındandır.

h. Geçici Tescil Şerhi (Muvakkat Tesciller)

TMK'nın 1011 . maddesi gereğince yapılacak tescillerde kayıtlı değer üzerinden, **Binde 2,27** harç tahsil edilir.

TMK'nın 1011. maddesinde aynı bir hakkının mevcut olduğu iddiasında bulunanlar ile tescil için aranan belgeleri eksik olanların geçici tescil şerhi (muvakkat tescil) verdirebileceği

(654) Dörtgöz, a.g.e. sf.493

(655) Dörtgöz, a.g.e. sf.494

belirtilmiş, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 50 ve 51. maddelerinde de bu geçici şerhin mal sahibi ve ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla yapılacağı açıklanmıştır. Her iki halde de istem belgesi düzenlenir. Geçici tescil şerhi ister mal sahibi ve ilgililerin isterse mahkeme kararıyla yapılsın kayıtlı değer üzerinden binde 2,27 oranında harç tahsil edilmelidir.⁽⁶⁵⁶⁾

1. Mal Birliği – Mal Ortaklığı – Şufa – İştira – Vefa – Aile Yurdu – Art Mirasçı Atanması

* Mal rejimi sözleşmelerinin şerhinde

-Edinilmiş mallara katılma(yasal rejim)(TMK.218)

-Mal ayrılığı(TMK.242)

-Paylaşmalı mal ayrılığı(TMK.244)

-Mal Ortaklığı(TMK.256)

* Sözleşmeden doğan şufa(ön alım), iştira(alım), vefa(geri alım) haklarının şerhinde

* Aile yurdu kurulmasında

* Art mirasçı atanmasında

Kayıtlı değer üzerinden Binde 6,83 oranında tapu harcı tahsil edilir.

1. Adi ve Hasılat Kirası

Adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden, **Binde 6,83** tapu harcı tahsil edilir.

- Adi kira; kiraya verenin, belli bir ücret karşılığında bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme (TBK md. 299),
- Hasılat kira; kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir (TBK md. 357).

Hasılat kirasında, kira karşılığı olarak üretilecek veya yetiştirilecek mal yahut eşya gösterildiği takdirde kiraya karşılık verilecek mal veya eşyanın tutarı ilgililere beyan ettirilmeli ve harç beyan edilecek bedel üzerinden hesaplanmalıdır. Döviz üzerinden yapılan kiralarda, talep günündeki Merkez Bankası döviz satış kuru üzerinden kira alacağı Türk Lirasına çevrilerek harç hesaplanmalıdır.

Adi ve hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde kira müddetinin bir kısmı

(656) Dörtgöz, a.g.e. sf.494

geçtikten sonra şerhi isteniyorsa kalan kısmı üzerinden kira bedelinin tespit edilip bu bedel üzerinden harç hesaplanmalıdır.

j. Teferruat (Eklenti)

Teferruatın tapu siciline kaydında beyan olunan değeri üzerinden, **Binde 4,55** harç tahsil edilir.

Eklenti: Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır (TMK md. 686).

Eklentinin tapu siciline işlenmesi işlemi, taşınmazlarda bulunan ve değer ifade eden bir kısım varlıkların tapu kütüğüne kaydedilmek suretiyle tespitinden ibarettir.

Eklenti olarak tapu siciline kaydı istenilen eşya çeşitli olduğu takdirde malik, her birinin değerini ayrı ayrı göstermeli, fakat harç bunların toplamından hesaplanmalıdır. Eklentinin beyanlar sütununa kaydı için istem belgesi düzenlenir.

k. Satış Vaadi–İrtifak Hakkı Tesisi Vaadi

Satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel üzerinden (Bu bedel, sözleşmeye konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) bedelsiz olanlarında emlak vergisi değeri üzerinden **Binde 6,83** oranında harç tahsil edilir.

Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir (TBK md. 29). Satış vaadi ile ilerideki bir tarihte taşınmazın satışının taahhüdü yapılmaktadır. Satış vaadi sözleşmeleri noterlerce düzenleme şeklinde tanzim edilir. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflardan birisinin istemiyle tapu siciline şerh verilir. Döviz üzerinden yapılan satış vaadlerinde, talep günündeki Merkez Bankası döviz satış kuru üzerinden satış vaadi bedeli Türk Lirasına çevrilerek harç hesaplanmalıdır.

Tapu Müdürlükleri teftiş sonuçlarının genel olarak değerlendirilmesi 2010-2011 raporunda bu konu hakkında; Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi işleminde, Harçlar Kanunu eki 4 Sayılı Tarifenin I/12. maddesinde harcın sözleşmede yazılı bedel üzerinden hesaplanacağı ayrıca, "Bu bedelin, sözleşmeye konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz." hükmü yer almaktadır.

Satış vaadi sözleşmesinde bedel varsa yukarıdaki hükme göre, bedel bulunmaması halinde ise emlak vergisi beyan değeri üzerinden harcın hesaplanması gerekir, demektir

Taşınmazın mülkiyetinin devri vaad olunabileceği gibi taşınmaz üzerinde irtifak hakkı (üst, kaynak, intifa, sükna, geçit v.s.) kurulması da vaad olunabilir (TK md. 26). İrtifak hakkı vaadi de satış vaadindeki gibi şerh verilebilir. Vaadin ivazlı veya ivazsız olmasında bir fark yoktur.

Noterlerce düzenlenen kat karşılığı inşaat hakkı, bir mülkiyet devir vaadi mahiyetinde olduğundan satış vaadi gibi bir ön akittir. Satış vaadinde olduğu gibi taraflardan biri isterse tapu kütüğüne şerh edilebilir.⁽⁶⁵⁷⁾ Kat karşılığı inşaat şerhi satış vaadi gibi nitelendirildiğinden şerh için binde 6,83 harç alınması gerekmektedir. Harç matrahı, sözleşmeye konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz.

Noterlerce düzenlenen taşınmaz ve irtifak haklarının bağışlanması vaadi sözleşmeleri taşınmaz malikinin istemiyle veya sözleşmede şerh yetkisi varsa lehine bağışlanma vaadinde bulunulan kişinin istemiyle tapu kütüğüne şerh edilebilir (TST md. 47/c). Bağışlama vaadinin şerhinde harç oranının ne olacağı belirgin değildir. 4 sayılı tarifiede bu konuda açık bir harç öngörülmemiştir.

I. Cins Değişikliği

Arsa ve arazi üzerine yeniden inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde, (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) **maktu 162,70 TL** (2014 yılı için), Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan edilmiş bulunan sosyal mesken, işçi evleri ve bunlardan daha düşük nitelikteki meskenlerin tescilinde (Her bağımsız bölüm için) **maktu 81,30 TL** (2014 yılı için), harç tahsil edilmektedir. Tapu siciline tescil yapılmaması halinde de bu harcın tahsili aynı esaslar dahilinde yürütülür.

Yapısız iken yapıli hale gelmeye yönelik; cins değişikliğinde harç tahsilleri uygulamada, Vergi daireleri tarafından, Belediye veya Özel İdarelerce yapı kullanma izin belgesi verilme aşamasında tahsil edilmekte olup Tapu tescillerinde harç ödemesi belgelendirilmektedir.

Bu pozisyonadaki bina vesair tesisler teriminin ne ifade ettiği, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 2. maddesinde “Bu Kanundaki bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.” hükmü ile açıklığa kavuşturulmuştur.

Şufa İlamı; Meşfu (hisseli) payın şufa hakkı sahibi tarafından ilama müsteniden iktisabında, kayıtlı değer üzerinden, **Binde 22,77** oranında harç tahsil edilir.

TMK'nın 732. maddesine göre; paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar ön alım hakkını kullanabilirler.

(657) TMK md. 1009, TST md. 47/c

Kanuni veya sözleşmeden doğan şufa hakkının kullanılması (üçüncü kişiye devredilmiş, satılmış hissenin mahkeme kararıyla alınması) halinde bu şufa ilamının infazında tapu iptal ve tescil kararları irdelenerek tapu iptalinin bir şufa davası sonucu verildiğinin tespiti halinde yukarıdaki pozisyon oranında harç tahsil edilmelidir.

Her Nevi Cins ve Kayıt Tashihiinde; 13. maddenin (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihiinde her bir işlem için **maktu 81,30 TL** (2014 yılı için) harç tahsil edilir.

Tashihlerde isim değişikliği, isim, soy isim, baba ismi değişikliği aynı işlemde yapılıyorsa tek harç, bunlarla birlikte yüz ölçümü, cins tashihi vs., tashihlerde her tashih için ayrı harç alınması gerekmektedir.

Kamulaştırılan taşınmazların kamulaştırmadan vazgeçilerek eski sahibi adına iade yoluyla tescili,

Elbirliği mülkiyeti (iştirak) şeklinde kayıtlı taşınmazların paydaşlar adına paylı mülkiyet şeklinde tesciline ilişkin işlemler dâhildir.

Ayrıca taşınmazın yüzölçümünün, malikin adı, soyadı ve baba adının düzeltilmesi gibi işlemler bu pozisyona girer.

Mahkeme kararına istinaden yapılan tescillerde ise hemen bu pozisyona göre harç tahsil edilmemeli mahkeme kararına konu tapu işlemi ne ise o işlemin girdiği pozisyona göre harç hesaplanmalıdır. Örneğin, muvazaalı işlemin hükmen düzeltilmesinde binde 136,62, şufa hakkının kullanılmasına ilişkin ilamlarda binde 22,77 (13/b maddesi) hükmen kamulaştırmalarda binde 20 oranında harç alınmalıdır. Mahkeme kararına konu tapu işlemi hiçbir pozisyona girmiyorsa her nevi kayıt tashihi olarak kabul edilip maktu 81,30TL (2014 yılı için) harç alınmalıdır.

Evlenen kadının soy isim değişikliğinde yeni soy isminin tapu kütüğüne işlenmesi istenirse yine maktu 81,30TL (2014 yılı için) harç alınır. Ancak, evlenerek soy isminin değiştiği nüfus kayıtları veya evlenme cüzdanı ile kanıtlanabildiği takdirde bu belgelerin örnekleri dosyaya takılarak soy isim tashihi yapılmadan taşınmazın tasarruf edilmesi de mümkündür.

Tapu ve Kadastro idarelerinin sebep olduğu hatalar harç alınmadan düzeltilir.⁽⁶⁵⁸⁾

İpoteğin tescili sırasında yapılmış olan hataların düzeltilmesi halinde de bu pozisyondan 81,30 TL (2014 yılı için) harç alınır. Şirketlerin birleşme devralma, bölünme işlemleri sonucu tapuda yapılacak tashih işlemleri esasen bu pozisyona girmekle beraber Harçlar Kanunun 123. maddesinde yapılan değişiklikle bu işlemler harçtan istisna tutulmuştur.

(658) Harçlar Kanunu md. 59, TKGM, 20.05.2014 tarih ve 2014/3 sayılı Genelge

Cins tashihi işlemlerinde Harçlar Kanunu 59 no'lu genel tebliğinde;

- Harçlar Kanununun 127. maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlemin yapılamayacağı,
- 128. maddesinde de gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurların, harcın ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu olacakları hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Tapu/Kadastro müdürlükleri Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a bendi kapsamındaki cins değişikliği işlemleri sırasında harcın ödenmiş olduğunun belgelenmesini talep edecek ve ilgili vergi dairesi/mal müdürlüğü tarafından düzenlenen EK-3'teki belge ibraz edilmeksizin tapuda cins değişikliği işlemini gerçekleştirmeyecektir.

Öte yandan, (4) sayılı tarifenin 13/c bendi kapsamındaki işlemlerde harç, her bir tashih ve tescil işlemi için ayrı maktu olarak tahsil edilecektir. Harcın tahakkuk ve tahsil usulünde herhangi bir değişiklik yapılmamış olup işlemin yapılması için EK-3'teki belge aranılmayacaktır. Tebliğ olunur demektedir.

m. Terkin

Tapu Harcı mevzuuna giren işlemlerle ilgili tescil ve şerhlerin terkininden, 17,50 TL (2014 yılı için) harç alınır.

Yapılacak tüm terkinler harca tabi değildir. Tescil veya şerhi yapılırken harç alınmış işlemlerin terkininde harç alınması tescil veya şerhinde harç alınmamış işlemlerin terkininde harç alınmaması gerekir. TKGM Tapu Dairesi Başkanlığınca verilen 02.01.2013 tarih 33-3 numaralı talimatta "taşınmazların üzerine konulan ipoteğin terkin edilmesi işleminin kredinin geri ödenmesi olarak kabul edilemeyeceği, ipoteğin terkininin kredinin geri ödenmesinden sonra gerçekleştirilen ayrı bir işlem olduğu belirtilerek, ipotek terkinini işleminden tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği" bildirilmiştir

Beyanlar dışındaki sütunlara yazılan hususların çoğu (resmi dairelerden gelenler dışında) harca tabidir. Bu nedenle bunların terkinlerinde de harç alınması zorunludur. Üçüncü kişileri uyarıcı ve aydınlatıcı nitelikte olan beyanlar sütununa yazılan hususlar harç alınmadan yazılır. Özellikle beyanlar sütununda yapılacak terkinlerde, buraya yazılırken harç alınıp alınmadığına bakılarak terkininde harç alınıp alınmayacağının belirlenmesi gerekir. Mahkeme kararının infazı suretiyle terkin yapılıyorsa ise bu işlemde terkin harcı alınır.

n. Yapı Kooperatiflerinde Ferdileşme

Yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı taşınmazların ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden, **Binde 2,27** oranında harç tahsil edilir.

Bu oran ferdileşme suretiyle kooperatifin üye ortaklarına dağıtacağı taşınmazların yanında, kooperatifler birliğinin üye yapı kooperatiflerine konut yapımı için dağıtacağı taşınmazlarda da geçerlidir.

Ferdileşme harcı, ortaklara dağıtılan her bağımsız bölümün beyan edilen değeri üzerinden lehine işlem yapılan kooperatif üyesini temsilen kooperatif yetkililerinden alınır.

o. Taşınmazlara Ait Harita Kopyası

Taşınmazlara ait haritaların kopyalarının verilmesinden her parsel için, **maktu 36,20 TL** (2014 yılı için) harç alınır.

Verilecek kopyalar birden fazla parseli kapsayan pafta kopyası veya röperli kroki ise içerdiği her parsel için ayrı ayrı harç alınır.

ö. Kayıt ve Belge Örneği

İlgililerin isteği üzerine taşınmazlara ait verilecek kayıt örneklerinin her birisiyle çıkarılacak belge örneklerinin beher sayfasından (Fotokopiler dâhil) **maktu 6,60 TL** (2014 yılı için) harç alınır.

Harçlar sayfa üzerine hesap edildiği hallerde 20 satır bir sayfa ve elli harf bir satır itibar olunur. Son sayfa 20 satırdan eksik de olsa bir sayfa sayılacaktır (HK md. 135). İlgililerince tapu sicilinden sözlü bilgi alınması herhangi bir harca tabi değildir. Kayıt veya fotokopi suretiyle suret çıkarılması ise harca tabidir. Fotokopinin “aslı gibidir” şeklinde onaylanıp onaylanmadığının önemi yoktur.

Avukatlar tarafından Müdürlüklerimizden Avukatlık Kanununun 2. ve 46. maddelerine istinaden belge ve tapu kaydı örneklerinin onaylanmadan ve harçsız olarak verilmesi talep edilmektedir.

1136 sayılı Avukatlık Kanununun “İşlerin stajyer veya sekreterle takibi, dava dosyalarının incelenmesi ve dosyadan örnek alma” başlıklı 46. maddesinde, avukatın onanmasını istemediği örneklerin harca tabi olmayacağı belirtilmiştir. Bu durumda, 1136 sayılı Kanundaki istisna hükmü dava dosyasından alınacak örneklerle yönelip olup, tapu müdürlüğünden alınan belge veya kayıt örneklerinden harç tahsili gerekmektedir.

Avukatların tapu sicilini incelemeleri ve belge istemlerine yönelik uygulama Genel

Müdürlüğümüzün 2001/11 sayılı genelgesinde açıklanmış olup, avukatlarca istenen tapu kaydı ve belge örneklerinin Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 17. maddesine göre harca tabi tutulması gerekmektedir.

p. Paylı Mülkiyeti Devam Ettirme Sözleşmesi (Şüyu Idame Mükellefiyeti Sözleşmesinin Şerhi)

Taksim hakkının bertaraf edilmesinde bunun beyanlar hanesine işlenmesinde taşınmazın kayıtlı değeri üzerinden, **Binde 11,38** oranında harç tahsil edilir.

r. Muvazaa Tarihiyle Vaki Tescillerin Hükmen Düzeltilmesi

Muvazaa tarihiyle vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde kayıtlı değer üzerinden, **Binde 136,62** oranında harç tahsil edilir.

Muvazaa, TBK'nın 19. maddesinde düzenlenmiştir. Muvazaa; tarafların, yaptıkları bir sözleşmenin hiç hüküm doğurmaması veya görünürdeki sözleşmeden başka bir sözleşmenin hükümlerini doğurması hususundaki anlaşmalarıdır. ⁽⁶⁵⁹⁾Mutlak muvazaa ve nispi muvazaa olarak ikiye ayrılır. Örneğin (A) hacizden mal kaçırmak için (B) arasında aslında olmayan bir satış işleminin görünürde yapıp tapuya tescil ettirilmesi mutlak muvazaa, (A) malını diğer mirasçılardan kaçırmak için (B) ye bağışladığı halde görünürde satış işlemi yaparak tapuya tescil ettirmeleri nispi muvazaadır.

Bu nedenle tapu iptali ve tescil davaları sonucu verilen kararlar irdelenerek, muvazaalı işlemin iptali söz konusu olduğu hallerde eski malik (muvazaalı satış yapan malik) adına yeniden tescilinde bu pozisyonlardan harç tahsil edilir.

Bazı durumlarda muvazaalı işlem nedeniyle muvazaayı yaratan tarafların dışında üçüncü kişilerin de hak talebi olabilmektedir. Üçüncü kişinin hakkına kavuşabilmesi, muvazaalı işleme taraf olanlar arasındaki hukuksal ilişkinin iptal edilmesine bağlı olmaktadır. Bu itibarla, muvazaayı yaratan taraflardan biri adına yapılacak tescil ile üçüncü kişiler lehine yapılacak tescilin harç uygulaması açısından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

Muvazaalı işlem nedeniyle tescil edilmiş olan taşınmazın kaydının yargısal karar gereği iptal edilerek muvazaalı işlemin tarafı olan kişi adına (yani eylem ve işlemleri nedeniyle muvazaaya neden olanlar adına) yapılacak tescillerde Harçlar Kanunun 4 sayılı tarifenin 1/19. maddesi gereği muvazaa tarihi ile vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde kayıtlı değer üzerinde harç alınması; muvazaalı işlem nedeniyle tescil edilmiş olan taşınmazın kaydının yargısal karar gereği iptal edilerek muvazaalı işlemin tarafı olmayan kişiler adına tapuya tescil

(659) Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları sf:794

edilmesi halinde, her somut olayın ayrıca değerlendirilmek suretiyle iptal gerekçesine (satış vaadi, satış, taksim, intikal, saklı payın ihlali vb.) uygun harç pozisyonunun tespit edilerek tapu harcının tahsil edilmesi gerekmektedir.

s. Satış – Ölünceye Kadar Bakma akdi – Trampa – Cebri İcra – Ortaklığın Giderilmesi – Kamulaştırma

Taşınmazların ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında taşınmazın beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı **Binde 20** oranında harç tahsil edilir.

- Satış (TBK.207)
- Ölünceye Kadar Bakma Akdi (TBK md. 611)
- Ölünceye Kadar Gelir Sözleşmesi (TBK md. 607)
- Kamulaştırma (TST md. 20/ç)
- Trampa(TBK md. 282)
- Cebri İcra (TST md. 20/d)
- Ortaklığın giderilmesi (TST md. 20/d)

Bu işlemlerde taraflardan ayrı ayrı binde20 oranında harç alınır. Satış,Ölünceye Kadar Bakma Akdi, Ölünceye Kadar Gelir Sözleşmesi karşılığı taşınmaz temlik ve Trampa akitlerinde devir ve iktisap için ödenen bedelden az olmamak üzere kayıtlı değer üzerinden harç hesaplanır. Cebri icra, ortaklığın giderilmesi hallerinde ihale kararında yazılı bedel üzerinden harç hesaplanır. İhale kararı eski tarihli ise ihale bedeli üzerine yeniden değerlendirme oranları uygulanır. Cebri ihalede satıcının harcı icra dairesince tahsil edilmiş ise (yeni harç oranları üzerinden) sadece alıcının harcı alınır. ⁽⁶⁶⁰⁾

Trampada, taşınmazların karşılıklı olarak trampa edilmesi halinde tapu harcının bu iki taşınmazdan emlak vergisi değeri yüksek olanı esas alınarak bu değer üzerinden, bu değerden yüksek bir değer bildirilmesi halinde ise bildirilecek değer üzerinden her iki taşınmaz için de hem alıcıdan hem satıcıdan ayrı ayrı harç aranılması gerekmektedir.(16.08.2012 tarih, 6961 sayılı genel duyuru)

Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre konan belirtme ile 31/b' ye göre konan şerhlerden ve bunların terkininden harç alınmaz. Ancak kamulaştırmanın tescili ister rızaen

(660) Dörtgöz, a.g.e. sf.502

ferağ şeklinde olsun, ister hükmen olsun harca tabidir. Harç oranı tarafların her biri için binde 20 toplam binde 40 dır. Kamulaştırma Kanununun 29. maddesi gereğince kamulaştırmalarda tahsil edilmesi gereken her iki tarafa ait toplam binde 40 oranındaki tapu harcının, kamulaştıran idareden tahsili cihetine gidilmesi, kamulaştıran idarenin Harçlar Kanununun 59 . maddesine göre harçtan muaf olması halinde harç tahsil edilmeden kamulaştırma taleplerinin karşılanması gerekir. Çünkü 2942 sayılı Kanunun 29. maddesi gereğince kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescil edilebilmesi için, yapılacak her türlü işlemlerde tahsil edilmesi gerekli tapu harçları ve diğer giderlerin harç bağışıklığı yok ise idarece ödenmesi gerekmektedir.⁽⁶⁶¹⁾

Kamulaştırılan taşınmaz malın kamulaştıran idare adına tescili için alınması gerekecek ifraz, tashi ve benzeri işleme ilişkin harcın harç bağışıklığı yoksa kamulaştıran idareden alınması gerekir. Taşınmaz sahibinin kamulaştırmayı ve takdir edilen bedeli yerinde görerek takdir verme isteminde bulunması bu durumu değiştirmez, yine harcın muafiyeti yoksa kamulaştıran idareden alınması gerekir.⁽⁶⁶²⁾

Tapuda kayıtlı bulunmayan taşınmazların, zilyetlik devir sözleşmeleri ile devrinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Hesaplanacak harç zilyetlik devir sözleşmeleri yapılmadan önce, şekli ve muhtevası Maliye Bakanlığınca tespit edilecek bir beyanname ile bildirilir ve beyanname verme süresi içinde ödenir. Tapuda kayıtlı bulunmayan taşınmazların zilyetlik devir sözleşmelerini yapma yetkisi tamamen noterlere ait olduğundan bu fıkranın tapu müdürlüklerini ilgilendiren bir yönü yoktur.

Ş. Ayni Sermaye

Taşınmazların, irtifak haklarının ve taşınmaz mükellefiyetinin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında ticaret mahkemesince tayin olunan değer üzerinden devir alan için ve taşınmaz devir hallerinde devir eden için, **Binde 20** harç tahsil edilir.

Genel Müdürlüğümüzün 06.02.2013 tarihli ve 2013/7 sayılı Genelgesinin 5. maddesinde; "Harçlar Kanununun "Genel Muafıklar ve İstisnalar" başlıklı 123. maddesindeki; "Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler(yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır." hükmü uyarınca anonim, eshamlı (sermayesi paylara bölünmüş) komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i (tür) değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler Harçlar Kanunundaki harçlardan (yargı harçları hariç) müstesna tutulmuştur. Buna göre; anonim, eshamlıkomandit (sermayesi paylara bölünmüş) ve limited şirketlerin Harçlar Kanununda belirtilen yukarıdaki işlemleri nedeniyle

(661) TKGM, 2001/10 sayılı "Kamulaştırma Kanunu (1467 sayılı Genelgeye ek)" konulu Genelge

(662) Dörtgöz, a.g.e. sf.502

harç alınmaması gerekmektedir. Diğer şirketler (Kollektif, adi komandit, kooperatif vb.) açısından söz konusu işlemler için harç tahakkuk ve tahsil edilecek olup, ayrıca tüm şirketler bakımından söz konusu işlemlerde döner sermaye ücreti tahsil edilmelidir.” denilmektedir.

Sermaye olarak taşınmaz mülkiyeti veya taşınmaz üzerinde var olan veya kurulacak olan aynı bir hakkın konulması borcunu içeren şirket sözleşmesi hükümleri, resmi şekil aranmaksızın geçerlidir (TTK md.128/3).

Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede bilirkişi tarafından belirlenen değerleriyle yer alan taşınmazlar tapuya şerh verildiği takdirde aynı sermaye olarak kabul edilir (TTK md.128/2). Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, sermaye olarak konan ayınların mülkiyeti şirkete ait ve haklar şirkete devredilmiş olur (TTK md.131/2).

Taşınmaz mülkiyetinin veya diğer aynı bir hakkın sermaye olarak konulması halinde, şirketin bunlar üzerinde tasarruf edebilmesi için tapu siciline tescil gereklidir (TTK md.128/5).

Şirket ana sözleşmesinde yer alan aynı sermayenin şirketin mülkiyetine geçmesi için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Şirket yetkilisinin talebi ile şirket adına tescil yapılır. Taşınmaz malikinin (şirket ortağının) rızasını aramaya gerek yoktur. Yetki belgesinde şirketin, temsilcileri ve nelerin aynı sermaye olarak konacağı belirtilmiş ise, bilirkişilerce yapılan değer takdirinin Ticaret (olmayan yerlerde Asliye Hukuk) Mahkemesince tasdik edilmiş olması halinde bu değerler üzerinden harç alınır.⁽⁶⁶³⁾

Yukarıda açıklandığı üzere, şirketlere aynı sermaye olarak taşınmaz konulması halinde, (4) sayılı Tarifenin 20/b bendine göre tapu harcı tahsil edilmektedir. Ana kural bu olmakla beraber, 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 23 ve 28. maddeleri ile bu ana kurala istisna getirilmiştir. Buna göre, kurumların üretim veya turizm yatırım veya işletme belgesine sahip turizm tesislerinin ve bu tesislere ilişkin taşınmazların tamamının veya bir kısmının, teşvik belgeli yatırım yapmak üzere kurulacak olan bir sermaye şirketine veya yeni kurulacak olan yabancı ortaklı bir anonim şirkete sermaye olarak konulması halinde yapılacak tescil işlemleri tapu ve kadastro harçlarından istisnadır (KVK md. 23 ve 28).

5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun Geçici 23. maddesinde ise, kurumlar vergisi mükellefi olan şirketlerin en az iki yıldır şirketlerinin aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazları satıp, bundan doğan kazancı sermayeye eklemeyi taahhüt ederlerse bu taşınmaz alım satımı nedeniyle ödenmesi gereken harcın alınmayacağı belirtilmiştir.⁽⁶⁶⁴⁾

t. Taşınmaz Yükü (Taşınmaz Mükellefiyeti)

Taşınmaz mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla iktisabında tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel muayyen zamanlarda bir şey yapmak veya vermekten ibaret olduğu takdirde mükellefiyet bedeli beher sene verilecek veya yapılacak şeylerin 20 misline

(663) M.B. Gelirler Genel Müdürlüğünün 21.11.1998 gün ve 73049 say.yazısı

(664) Dörtgöz, a.g.e. sf.503

eşit sayılır) devir alan için, **Binde 20** oranında harç tahsil edilir.

Taşınmaz yükü, taşınmaz malikinin üçüncü bir kişiye karşı olumlu bir davranışta bulunması(belirli edaları yerine getirmek veya bir şeyi vermeye mecbur tutmak) amacı ile tesis edilen bir ayni haktır.⁽⁶⁶⁵⁾

Taşınmazın niteliği ile ilgili bulunan mükellefiyetler (taş, kum, çakıl, ağaç, toprak vermek gibi), resmi senetle tesis edilebilmekte ve tesisinden sonra başkalarına devire konu olabilmektedir. Bu hakkın bedelli kurulması veya bedelli devri halinde ödenen bedel üzerinden harç tahsil edilir. Bedel açıkça gösterilmeyip de, belirli zamanlarda bir şey yapmak veya vermekten ibaret ise, harca esas bedel her sene verilecek veya yapılacak şeylerin 20 mislinin değeri sayılır.⁽⁶⁶⁶⁾

u. Daimi ve Müstakil Hak(Bağımsız ve Sürekli Haklar)

Taşınmaz hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için, ödenen bedel üzerinden (Bu bedel üzerinde hak tesis edilen taşınmazın emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alan için **Binde 20** oranında harç tahsil edilir.

En az 30 en fazla 100 yıl süreli olan, tasarrufları kısıtlanmayan veya izne tabi kılınmayan, mirasçılara intikali mümkün bulunan irtifak hakları (kaynak ve üst hakkı gibi) talep halinde tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilebilmektedir. Bu haklar resmi senet düzenlenerek başkalarına devredilebilmekte, ipotek edilebilmektedir.

Üst hakkı, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır (TMK.826). TMK'da üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından irtifak hakkı olan üst hakkı (MK.726) ile bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) hak olan üst hakkı (MK.826) olmak üzere iki ayrı şekilde değerlendirilmektedir. Üst hakkı, 30 yıldan az süreli veya 30 yıl ve daha uzun süreli olmakla beraber hakkın tesisi sırasında üçüncü kişilere devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine, üzerinde aynı hak tesis edilemeyeceğine veya bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine dair kısıtlamalar getirilmişse bu hak daimi ve müstakil nitelikli bir hak sayılamayacağından Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine göre, TMK'nın 826 ila 836. maddeleri arasında düzenlenen üst hakkı en az 30 yıl için tesis edilmiş, hakkın başkasına devri ve mirasçılara intikali kısıtlanmamışsa sürekli sayılacağı ve (4) sayılı tarifenin 20/d maddesi gereğince harç tahsil edilmelidir.

Bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkının tesisi sırasında tapu harcı matrahının belirlenmesinde, hakka konu taşınmazın tesis ve devri için ödenen bedeli ile emlak vergisi değerinin karşılaştırılması gerekmektedir. Tesis ve devir için ödenen bedelin emlak vergisi

(665) Öztan, a.g.e. sf.889

(666) Dörtgöz, a.g.e. sf.504

değerinin iki katının üzerinde olması halinde emlak vergisi değerinin iki katı üzerinden, emlak vergisi değerinin yarısından daha az olması durumunda ise, emlak vergisi değerinin yarısı üzerinden, bu iki değer arasında bir değer olması halinde ise, üst hakkı olarak belirlenen değer üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

ü. İrtifak Hakkı Tesis ve Devri

Taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (KMK'ya göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen taşınmazın emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden devir alan için **Binde 20** oranında harç tahsil edilir.

İrtifak hakkı tesis ve devir işlemleri ;⁽⁶⁶⁷⁾

- İrtifak hakkı tesisi:

Taşınmaz üzerine bedelli olarak üst, geçit, intifa, sükna, kaynak gibi bir irtifak hakkı tesis edilmek istendiğinde resmi senet düzenlenerek, tesisi için ödenen bedel üzerinden (bu bedel, üzerinde hak tesis edilen taşınmazın emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) sadece lehine irtifak hakkı kurulan taraftan binde 20 harç alınır. Mahkeme kararına istinaden irtifak hakkı tesisinde de bu pozisyona göre harç alınır. Ancak KMK'nın 55 . maddesi ile harçtan muaf tutulduğundan, kat irtifakı tesisi taleplerinde harç alınmaz.

- İrtifak hakkının devri:

İrtifak haklarından devri kabil olanların devrinde resmi senet düzenlenerek sadece devir alandan ödenen bedel üzerinden (bu bedel, üzerinde hak tesis edilen taşınmazın emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) binde 20 harç alınır.

- İrtifak hakkındaki değişiklik:

İrtifak hakkının yerinin, kapsamının süresinin, şartlarının bedelli veya bedelsiz değiştirilmesi, resmi senetle olur ve tashih harcı tahsil edilir.⁽⁶⁶⁸⁾

v. İntifa Hakkı Tesis ve Devri

İntifa hakkı tesis ve terkinin işleminde, hakkın süreli ve bedelli olması halinde tahakkuk ettirilecek harcın taraflar arasında akdedilen bedel üzerinden mi, yoksa intifa hakkı tesis edilecek taşınmazın asgari beyan değerinin 2/3 ü üzerinden mi hesaplanacağı hususunda tereddüt yaşanmaktadır.

Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığının 19/01/2011 tarihli ve HK-504-4 sayılı özelgesinde;

(667) Dörtgöz, a.g.e. sf.505

(668) Dörtgöz, a.g.e. sf.505

taşınmaz üzerine intifa hakkı tesisinde, tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden harç alınması öngörülmüş olup, harcın matrahında alt sınır olarak taşınmazın emlak vergisi değerinin 2/3'ünün esas alınması gerektiği, üst sınırının ise, 5838 sayılı Kanunun 17. maddesi ile (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine eklenen parantez içi hükmüyle üzerinde hak tesis edilen taşınmazın emlak vergisi değerinin iki katından çok olamayacağı belirtilmiştir.

Buna göre intifa hakkı tesisinde, (üzerine hak tesis edilen taşınmazın işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin 2/3 ünden az olmamak üzere) söz konusu hakkın tesis ve devir bedeli üzerinden lehine intifa hakkı tesis edilenden Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine göre tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği yönünde görüş bildirilmiştir.

Öte yandan, intifa hakkının süresinin kısaltılması işlemi sırasında harcın anlaşılan bedel üzerinden mi yoksa emlak vergisi değeri üzerinden mi alınacağı ile söz konusu işlemin bedelsiz gerçekleşmesi halinde harcın ne şekilde ödeneceği hususlarında tereddütler yaşanmaktadır.

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığının 24/10/2011 tarihli ve 916 sayılı özelgesinde; .. A.Ş. lehine 17/11/2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere taşınmaz üzerine tesis edilen 10 yıllık intifa hakkı nedeniyle Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin I/20-e fıkrasına istinaden intifa hakkı bedeli üzerinden nisbi harç; intifa hakkı süresinin bedelsiz olarak 5 yıla indirilmesi işleminden de anılan Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I/13-c fıkrasına istinaden maktu harç tahsil edilmesi gerekmektedir, şeklinde görüş bildirilmiştir.

Özelgeden anlaşılabacağı üzere intifa hakkı süresinin kısaltılmasında: sürenin bedelsiz olarak kısaltılması durumunda Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I/13-c fıkrasına istinaden maktu harç tahsil edilmesi, 17/11/2012 tarihinden itibaren 10 yıl intifa hakkı tesisi nedeniyle (4) sayılı tarifenin 20/e fıkrası uyarınca binde 20 oranında tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Tapu Dairesi Başkanlığınca verilen bir talimatta ise; intifa hakkı süresinin kısaltılmasına ilişkin taleplerin karşılanmasında izlenecek esaslar Genel Müdürlüğümüzün 08.09.2011 tarih ve 7202 sayılı genel emrinde izah edilmiş olup, intifa hakkı süresinin kısaltılması işleminde, Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 13/c maddesi gereğince tashih harcı tahsil edilmesi gerekmektedir, denmektedir.⁽⁶⁶⁹⁾

Muğla Vergi Dairesi Başkanlığının 10/03/2012 tarih 51 sayılı özelgesinde; ... İlçesi ... tapuda ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde, intifa hakkı sahibi bulunan ...ve ... kanuni mirasçı olan kuru mülkiyet sahibi ...bedelsiz olarak feragat edilmesi işleminde, Harçlar Kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 14. maddesine göre maktu harç alınması gerekmektedir, şeklinde görüş bildirilmiştir.

(669) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/?page=sayfalar&op=cevapli_raporlarErişim Tarihi:14/07/2012

y. Kuru Mülkiyet Satışı

İvaz karşılığında kuru mülkiyet iktisabında devir bedeli üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı, **Binde 20** oranında harç alınır.

Mülkiyet kavramı kendi içinde kuru mülkiyet ve intifa hakkı olarak ikiye ayrılmaktadır. Harçlar Kanunun 64. maddesinde;

“Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerin üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır.” hükmü yer almaktadır.

Kuru mülkiyet satışı iki şekilde karşımıza çıkar:

- İntifa hakkı başkasına ait taşınmaz üzerinde, sadece kuru mülkiyet hakkı bulunan malikin bu kuru mülkiyetini satışı,
- Bir taşınmaz veya hissenin mülkiyetine sahip olan kişinin intifa hakkını üzerinde bırakarak sadece kuru mülkiyetini satışı.

Her iki halde de taşınmazın emlak değerinin 1/3'ünden aşağı olmamak üzere bildirilen bedel üzerinden binde 20 oranında tapu harcı hesaplanır.

z. Satıp Geri Kiralama Yöntemi

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/g maddesine göre, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden **binde 4,55** oranında harç alınır. (Taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki oran ile bu bentteki oran arasındaki farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınır.)

D. Kadastro Harçları

Taşınmazların; plan, durum krokisi, harita, kayıt, defter ve benzer vesikalar ve bilirkişiler aracılığı ile geometrik, hukuki ve fiili durumlarının belirlenmesi işlemine kadastro denilmektedir.⁽⁶⁷⁰⁾

Kadastro işlemleri sonucunda tapu siciline tescil edilen taşınmazlarda kayıtlı değer

(670) Adli, Kardeş,, a.g.e. sf.339

üzerinden:

- a) Tapuda murisi veya kendi adına kayıtlı olup da kadastroda beyanname verenlere, tapulamada tespitite hazır bulunanlara ait taşınmazların kadastrolanmasında veya tapulanmasında, Binde 6,83 oranında harç alınır.
- b) Tapuda murisi veya kendisi adına kayıtlı olup da kadastroda beyanname vermeyenlere, tapulamada tespitite hazır bulunmayanlara ait taşınmazların kadastrolanması veya tapulanmasında, Binde 11,38 oranında harç alınır.
- c) Aslen senetsiz taşınmazların zilyedi adına kadastrolanması veya tapulanmasında, beyanname verenler ile tespitite hazır bulunanlardan, Binde 9,10 oranında harç alınır.
- d) Aslen senetsiz taşınmazların zilyedi adına kadastrolanması veya tapulanmasında, beyanname vermeyenler ile tespitite hazır bulunmayanlardan, binde 13,66 oranında harç alınır.

Kadastro işlemlerinin yenilenmesinden harç alınmaz.(Ek hüküm: 25/12/2003 – 5035/36 md.)

(Yukandaki fıkralar gereğince ödenecek nispi harç miktarı her parsel için 14,40 TL aşağı olamaz.)

Tapu ve Kadastro işlemlerinde de nispi harç miktarı 14,40 TL dir.

Kadastro Kanununun 36. maddesine göre kadastro yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir. Örneğin : Kadastro çalışmalarına 2012 yılında başlanılmış olmakla beraber, yapılan tespitler 2013 yılı içerisinde askı ilanına çıkacaksa, kadastro harçları, 2012 yılında yapılan tespitteki kadastro tutanağındaki yazılı harç değerlerine, 2013 yılı için Bakanlar Kurulunca belirlenen yeniden değerlendirme oranı eklenmek suretiyle bulunacak matrah üzerinden tahakkuk ettirilmelidir.

Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkındaki Yönetmelik ise: Kadastro yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara kadastro ve dava harcıyla yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir.

Kadastro harçlarını tahsil yetkisi maliye kurşuna aittir. Tapu müdürlükleri bu konuda harcın tahsil edildiğine dair evrakı aramalıdır.

Harçlar Kanununun 69. maddesi: Tapulama Kanununa göre tahakkuk etmiş olup tapu kütüğünde kayıtlı bulunan taşınmazlar kadastro harçlarında harcın teminatıdır ve maliki değiştiği takdirde yeni malikten dahi tahsil olunur, demektir.

II. DAMGA VERGİSİ VE VERGİNİN YÜKÜMLÜSÜ

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1. maddesi; “Bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar Damga vergisine tabidir.

Bu kanundaki kağıtlar terimi, yazılıp imzalamak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder.” hükmü ile damga vergisinin konusunu belirlemiştir.

Damga Vergisinin yükümlüsü vergiye tabi kağıtları imza edenlerdir. Resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişiler öder.(DVK md.3)

Bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshası ayrı ayrı aynı miktar veya nispette Damga Vergisine tabidir. (DVK md.5)

Bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı vergi alınır. Asıl işlemin akitlerinden başka, bir şahsın eklenen akit ve işlemi de ayrıca vergiye tabidir. (DVK md.6)

Kağıtlara konan imzanın birden fazla olması verginin tekrarını gerektirmez. (DVK md.7)

Bu kanunda yazılı resmi daireden maksat, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerdir. (DVK md.8)

Damga vergisi nispi veya maktu olarak alınır. (DVK md. 10)

Damga Vergisine tabi kağıtlardaki yazılı yabancı paralar Maliye Bakanlığınca tayin ve ilan edilen fiyat üzerinden Türk parasına çevrilerek Damga Vergisi alınır. (DVK md.12)

Damga Vergisi makbuz karşılığı, istihkaktan kesinti yapılması veya basılı damga konulması şekillerinden biriyle ödenir. (DVK md. 15)

Vergiye tabi kağıtların Damga Vergisinin ödenmemesinden veya noksan ödenmesinden dolayı alınması lazım gelen vergi ve cezadan, mükelleflere rücu hakkı olmak üzere, kağıtları ibraz edenler sorumludur. (DVK md.24)

Ayrıca damga vergisi ile ilgili olarak TKGM'nin 22.09.2014 tarih ve 51009 sayılı Genel Duyurusu yürürlüktedir

(1) Sayılı Tablo

I. Akitlerle ilgili kâğıtlar	Kanunla Getirilen	Uygulanacak Olan
A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar:		
1. Mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknameler	(Binde 7,5)	(Binde 9,48)
2. Kira mukavelenameleri (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)	(Binde 1,5)	(Binde 1,89)
3. Kefalet, teminat ve rehin senetleri	(Binde 7,5)	(Binde 9,48)
4. Tahkimnameler ve sulhnameler	(Binde 7,5)	(Binde 9,48)
5. Fesihnameler (Belli parayı ihtiva eden bir kâğıda taalluk edenler dahil)	(Binde 1,5)	(Binde 1,89)
6. Karayolları Trafik Kanunu uyarınca kayıt ve tescil edilmiş ikinci el araçların satış ve devrine ilişkin sözleşmeler	(Binde 1,5)	(Binde 1,89)
B. Belli parayı ihtiva etmeyen kâğıtlar:		
1. Tahkimnameler	(18,00 YTL)	(41,20 TL.)
2. Sulhnameler	(18,00 YTL)	(41,20 TL.)
3. Turizm işletmeleri ile seyahat acentelerinin aralarında düzenledikleri kontenjan sözleşmeleri (Belli parayı ihtiva edenler dahil)	(100,00 YTL)	(231,10 TL.)

Bu tabloda 30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunla getirilen miktarlar aynen bırakılmış olup, 1/1/2013 tarihli ve 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Maliye Bakanlığının 56 Seri No’lu Tebliği ile 1/1/2013 tarihinden geçerli olmak üzere tesbit edilen miktarlar ise metne parantez içinde siyah puntolarla işlenmiştir.

488 sayılı Damga Vergisi Kanuna ekli (2) sayılı tablonun “ IV - Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar” başlığının 7 nolu fıkrasında damga vergisinde istisna getirilen kâğıtlardan “ Taşınmazların, aynı hakların ve gemilerin ferağ ve intikal zabıtları” vergi dışı bırakılmıştır.

III. DÖNER SERMAYE

A. Yasal Dayanaklar

Döner Sermayeli kuruluşların yasal dayanağı 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanunu iken, 2003 tarihinde yürürlüğe giren 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunun 81. maddesi ile anılan kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

5018 sayılı kanunun geçici 11. maddesi ile döner sermayeli kuruluşlar yeniden yapılandırılincaya kadar tabi olacağı kanuni çerçeve, Maliye Bakanlığınca 2007 yılında yayınlanan “Döner Sermayeli Kuruluşlar Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği” ile düzenlenmiştir.

B. Kuruluş

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 8. maddesinin 1. fıkrası “Genel Müdürlük, ürettiği her türlü tapu, kadastro, harita ve arşiv bilgi ve belgeleri ile sunduğu hizmetlerden gelir elde etmek üzere merkez veya bölge müdürlükleri bünyesinde döner sermaye işletmeleri kurar.” hükmü gereğince faaliyetlerini yürütmektedir.

Döner Sermaye Teşkilatı Yönetmeliğin 3. maddesinin (e) bendine göre; TKGM Döner Sermaye Merkez İşletmesi Müdürlüğü ile Bölge Müdürlüğü İşletme Birimlerinin oluşturduğu teşekküle, TKGM Döner Sermaye Teşkilatı denir.

Genel Müdürlüğümüze bağlı 22 Bölge Müdürlüğünde Döner Sermaye Bölge İşletme Birimi bulunmaktadır.

Döner Sermaye Hizmetleri;

- Yönetim Kurulu,
- Genel Müdür,
- İşletme Müdürü,
- Harcama Yetkilisi,
- Gerçekleştirme Görevlileri,
- Taşınır Kayıt ve Kontrol Yetkilisi,
- Taşınır Konsolide Görevlisi,
- Diğer kamu görevlileri

tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu;

- Genel Müdür (veya Genel Müdürün belirleyeceği bir Genel Müdür Yardımcısı başkanlığında), Birinci Hukuk Müşaviri,
- Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı,
- Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı,
- İşletme Müdürü,
- Teklifi görüşülen Daire Başkanından

teşekkül eder.

Yönetim Kurulunun Görevleri;**İşletme Müdürlüğünün;**

- Döner Sermaye Ücretini belirlemek,
- Yapacağı protokollere ilişkin genel esasları belirlemek,
- Bütçesini görüşerek onaylamak, bütçede ödenekler arası aktarımları onaylamak,
- Bölge İşletme Birimlerinin kuruluşuna karar vermek ve kurulan bölge işletme birimlerinin sermayesini belirlemek,
- Bölge İşletme Birimlerinin bütçelerini görüşerek karara bağlamak.

Bölge İşletme Hizmetleri;

- Bölge İşletme Kurulu,
- Bölge Müdürü,
- Harcama Yetkilisi,
- Gerçekleştirme Görevlileri,
- Taşınır Kayıt ve Kontrol Yetkilisi
- Diğer Kamu Görevlileri

tarafından yürütülür.

Bölge İşletme Kurulu;

- Bölge Müdürünün başkanlığında,
- Harcama Yetkilisi,
- Gerçekleştirme görevlisi,

- İlin Kadastro Müdürü,
 - Bölge Müdürünün belirleyeceği tapu müdürü
- olmak üzere beş kişiden teşekkül eder.

Bölge İşletme Kurulunun Görevleri;

- Personel ihtiyacını tespit etmek,
- Yönetim Kurulunun aldığı kararları uygulamak ve takibini yapmak,
- Yönetim Kurulunun belirlediği fiyat listesini uygulamak,
- Ödenek ayırmak ve harcama yetkisi vermek,
- Yıllık bütçe tasarısını ve çalışma programını hazırlamak ve Yönetim Kurulunun onayına sunulmak üzere İşletme Müdürlüğüne Ekim ayının ilk haftasında göndermek,
- Ödenekler arası aktarımları yapmak,
- Temsil giderleri, bakım, onarım, mal ve hizmet alım işleri ile ilgili genel kararlar almaktır,

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü Faaliyet Alanları;

- Her türlü harita, kadastro, değişiklik işlemleri ve bunlarla ilgili teknik hizmet üretmek, uygulamak, idari işlemleri yapmak veya bunların üretim hizmetine katılmak,
- Genel Müdürlükçe üretilmiş olan her türlü tapu, kadastro, harita ve hava fotoğrafı, arşiv bilgi ve belgeleri ile benzeri hizmetleri sunmak,
- Eğitim amaçlı hizmet sunmak,
- Uçaklar dahil olmak üzere her türlü üretim araç ve gereçlerini kiraya vermek,
- Proje ve araştırma çalışmaları yapmak,
- Tanıtma ve yayın hizmetleri vermektir

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü Gelirleri;

- Tapu, kadastro, harita ve hava fotoğrafı, arşiv bilgi ve belgeleri ile sunulan diğer hizmetlerden elde edilen gelirler ,
- Kiraya verilen her türlü üretim, araç ve gereçlerinden elde edilecek gelirler,
- TUSAGA-Aktif sisteminin işletilmesinden elde edilecek gelirler,
- Faiz, komisyon gibi gelirler,
- Genel Müdürlükçe verilen lisans belgesi, kaşe, eğitim, kurs ve seminerlerden alınacak ücretler

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü Giderleri;

- Taşınır mal alım giderleri ile bu taşınır malların bakım, onarım ve sigorta giderleri,
- Taşınır ve taşınmaz kira giderleri,
- Araştırma, tanıtım, temsil giderleri,
- Yurt içinde ve yurt dışında yürütülecek proje giderleri,
- Taşınmaz alım giderleri,
- Kadrosu, İşletme Müdürlüğüne tahsisli personelin her türlü özlük hakları ,
- Ek görev ücretleri,
- Kadastro hizmetlerinin yapılması, yenilenmesi ve güncellenmesi için gerekli giderler
- Hizmet binası yapım, bakım ve onarım giderleri ,
- Ek ödemeler,
- Harcırak giderleri,

Döner Sermaye İşletme Müdürlüğü Bütçe İşlemleri;

- İşletme Müdürlüğün bütçe dönemi mali yıldır,
- Bütçe ve ek bütçe, Yönetim Kurulunun onayı ile kesinleşir,
- Döner sermaye gelirleri, bütçedeki harcama kalemleri ile program hedefleri dışındaki amaçlara tahsis edilemez,
- Genel Müdürlükçe üretilen, sunulan, mal ve hizmetler veya yapılan işlerin maliyeti; hammadde, malzeme, işçilik, yolluk, çeşitli işletme masrafları, amortisman payları ve kârdan oluşturulması suretiyle maliyet fiyatlarının altında olmaması şartıyla aynı işi ve hizmetleri yapan kuruluşlardaki fiyat listeleri de göz önünde tutularak İşletme Müdürlüğünce hazırlanan ücret tarifeleri, Yönetim Kurulu kararı ile kesinleştirilir.

C. Döner Sermaye Hizmet Bedeli

TKGM'ce üretilen her türlü tapu, kadastro, harita ve hava fotoğrafı, arşiv bilgi ve belgeleri ile sunulan diğer hizmetlerden tahsil edilen bedele Döner Sermaye Hizmet Bedeli denir. TKGM tarafından tahsil edilecek döner sermaye hizmet bedelleri 6083 Sayılı Kanuna ekli (III) sayılı tarife cetvelinde gösterilmiştir. Tarife cetvelindeki yöresel katsayılar; il ve ilçelerin coğrafi ve ekonomik durumu, nüfusu, gelişmişlik seviyesi, işlem hacmi ve taşınmazların değeri dikkate alınmak suretiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 0,30-3,00 arasında belirlenir. Tarife

cetvelinde belirlenen döner sermaye hizmet bedeli tutarlarını veya oranlarını yarısına kadar indirmeye veya en fazla üç katına kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Döner sermaye hizmet bedelleri, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır.

Döner Sermaye Hizmet bedeli Tahsil Edilmeyecek İşlemler:

Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, köy tüzel kişileri ve kalkınma ajanslarının kanunlarla sayılan görevleriyle ilgili yapılacak tapu işlemlerinden ve veri paylaşımından döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez. Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (I), (II) ve (III) sayılı cetvellerde yer alan kamu idareleri, sosyal güvenlik kurumları ve mahallî idarelerden oluşmaktadır.

Ayrıca, tapu müdürlüklerince gerçekleştirilen her türlü terkin ve bedelsiz yol ve yeşil alan gibi yerlere terk işlemlerinden, Genel Müdürlük birimlerince sebebiyet verilmiş hataların düzeltilmesi işlemlerinden, tapu müdürlüklerince resen yapılan işlemlerden, aile konutu şerhi işlemlerinden ve kat irtifakından resen kat mülkiyetine geçiş işlemlerinden döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez. Veri paylaşımına ilişkin protokol veya sözleşmelerde, döner sermaye hizmet bedellerinin ödenmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenebilir.

(III) SAYILI TARİFE CETVELİ		
SIRA NO	İŞLEMLER VE HİZMETLER	HİZMET BEDELİ
1	TAPU İŞLEMLERİ	
	Döner Sermaye Hizmet Bedeli	75,00 TL
	İlave Hizmet Bedeli	10,00 TL
	Döner Sermaye Hizmet Bedeli Hesabı: Yöresel Katsayı X Hizmet Bedeli	
	Tapu işlemlerinden yukarıdaki formüle göre döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	
	Özel Durumlar	
1.1	Satış İşlemleri	
1.1.1	Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisli bağımsız bölümlerin satış işlemleri	
1.1.1.1	Tek işlemde bir adet bağımsız bölüm satışı yapılıyor ise bir adet döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	

1.1.1.2	Tek işlemde birden fazla bağımsız bölüm satışı yapılıyor ise bağımsız bölüm sayısı adedince döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	
1.1.2	Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisli olmayan taşınmazların satış işlemleri	
1.1.2.1	Tek işlemde bir adet taşınmazın satışı yapılıyor ise bir adet döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	
1.1.2.2	Tek işlemde birden fazla taşınmazın satışı yapılıyor ise ilk taşınmaz için bir adet döner sermaye hizmet bedeline ek olarak, ilave her bir taşınmaz için Yöresel Katsayı X İlave Hizmet Bedeli formülü ile hesaplanan miktar tahsil edilir.	
1.1.3	Tek işlemde kat irtifaklı, kat mülkiyetli ve diğer vasıftaki taşınmaz malların satışı talebinde	
1.1.3.1	Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisli bağımsız bölüm sayısı kadar döner sermaye hizmet bedeline ek olarak, diğer vasıftaki taşınmazların her biri için Yöresel Katsayı X İlave Hizmet Bedeli formülü ile hesaplanan miktar tahsil edilir.	
1.1.4	Devre mülk satış işlemleri	
1.1.4.1	Tek işlemle bir adet devre mülkün satışı yapılıyor ise bir adet döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	
1.1.4.2	Tek işlemde birden fazla bağımsız bölümden devre mülk satışı yapılıyor ise döner sermaye hizmet bedeline ek olarak, ilave her bir bağımsız bölümden yapılan devre mülk satışı için bağımsız bölüm sayısı kadar Yöresel Katsayı X İlave Hizmet Bedeli formülü ile hesaplanan miktar tahsil edilir.	
1.2	2644 sayılı TK'nın 35 . maddesine göre yapılan mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerde hizmet bedeli, işlem sırasında ve işlem için belirlenen döner sermaye bedeline ilave maktu olarak tapu müdürlüğüne tahsil edilir.	350,00 TL
1.3	İpotek Tesis İşlemi	
1.3.1	İpotek tesis işleminde bir adet döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	
1.3.2	Birden fazla taşınmazın ipotek tesis işleminde; ilk taşınmaz için bir adet döner sermaye hizmet bedeline ek olarak, ilave her bir taşınmaz için Yöresel Katsayı X İlave Hizmet Bedeli formülü ile hesaplanan miktar tahsil edilir.	
1.4	Satış ve İpotek Tesis İşlemi	
1.4.1	Tek işlemde hem taşınmazın satışı hem de ipotek tesis yapıldığında iki adet döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	
1.4.2	Tek işlemle birden fazla yapılan satış ve ipotek tesis işleminde; satış işlemi için belirlenen döner sermaye hizmet bedeline ek olarak ipotek tesis işlemleri için ipotek tesis işlemlerinde belirlenen döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	

1.5	Taksim, mal değişim sözleşmesi, bağış ve ölünceye kadar bakma sözleşmesi işlemlerinde ilk taşınmaz için bir adet döner sermaye hizmet bedeline ek olarak ilave her bir taşınmaz için Yöresel Katsayı X İlave Hizmet Bedeli formülü ile hesaplanan miktar tahsil edilir.	
1.6	Kat irtifakı tesisi, doğrudan kat mülkiyeti tesisi ve ferdileşme işlemlerinde ilk bağımsız bölüm için bir adet döner sermaye hizmet bedeline ek olarak ilave her bir bağımsız bölüm için Yöresel Katsayı X İlave Hizmet Bedeli formülü ile hesaplanan miktar tahsil edilir.	
1.7	Suret olarak verilen tapu senedi ve ipotek belgesi için yöresel katsayıya bakılmaksızın belge başına maktu olarak	25,00 TL
1.8	Tapu maliki ve kütükte kayıtlı hak sahipleri hariç olmak üzere TMK'nın 1020. maddesi gereğince "ilgisini inanılır kılan" kişilere verilen bilgi ve belge karşılığı taşınmaz başına maktu olarak	15,00 TL
1.9	Müdürlük yetki alanı dışında yapılacak tapu işlemlerinde, işlem için belirlenen döner sermaye hizmet bedelinin iki katı; yurt dışından tapu işlemi yapılması hâlinde işlem için belirlenen döner sermaye hizmet bedelinin dört katı tahsil edilir.	
1.10	Mahkeme kararlarının (kadastro mahkemesi kararları hariç) infazında kadastro müdürlükleri tarafından tescil bildirimini düzenlenecek ise maktu olarak (Bu işlem için tapu müdürlüğünce ayrıca döner sermaye hizmet bedeli hesaplanmayacaktır.)	156,00 TL
1.11	Hak sahibinin talebi üzerine kimlik bilgilerinin güncellenmesi için zeminde inceleme yapılması (yöresel katsayılar uygulanarak)	112,00 TL
1.11.1	1.11 sırasındaki işlemde ilave her taşınmaz için maktu olarak (yöresel katsayılar uygulanarak)	50,00 TL
2	KADASTRO İŞLEMLERİ	
	Kadastro İşlemlerinde Döner Sermaye Hizmet Bedeli: Hizmet Bedeli sütununda gösterilen miktarın, yöresel katsayı ile çarpımından elde edilen ve hiçbir surette 50,00 TL'den az olmayan bedeldir. Söz konusu bedel; maktu olarak, yöresel katsayı uygulanarak veya sözleşme bedeline göre tespit edilebilir.	
2.1	Aplikasyon	
2.1.1	Taşınmazın yüzölçümü;	
2.1.1.1	1 ile 1.000 m ² arasında olanlardan,	123,00 TL
2.1.1.2	1.001 ile 3.000 m ² arasında olanlardan,	185,00 TL
2.1.1.3	3.001 ile 5.000 m ² arasında olanlardan,	370,00 TL
2.1.1.4	5.001 ile 10.000 m ² arasında olanlardan,	493,00 TL
2.1.1.5	10.001 ile 20.000 m ² arasında olanlardan,	678,00 TL
2.1.1.6	20.001 ile 50.000 m ² arasında olanlardan,	885,00 TL

2.1.1.7	50.001 ile 100.000 m ² arasında olanlardan,	1.076,00 TL
2.1.1.8	100.001 ile 200.000 m ² arasında olanlardan,	1.233,00 TL
2.1.1.9	200.001 ile 500.000 m ² arasında olanlardan,	1.479,00 TL
2.1.1.10	500.000 m ² 'den büyük arazilerde, her 100.000 m ² için 2.1.1.9 sırasında hesaplanan miktara 101,00 TL döner sermaye hizmet bedeli ilave edilecektir.	
2.1.2	Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında kalan imar parsellerinde hesaplanan hizmet bedeli aynen uygulanır.	
2.1.3	Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve henüz imar uygulaması yapılmamış kadastro parsellerinde, imar parseli için hesaplanan hizmet bedelinin 0,50'si tahsil edilir.	
2.1.4	Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan kadastro parsellerinden imar parseli için hesaplanan hizmet bedelinin 0,25'i tahsil edilir.	
2.2	Cins Değişikliği	
2.2.1	Yapısız iken yapı hâle getirme işlemleri	
2.2.1.1	Taşınmazın yüzölçümü;	
2.2.1.2	1 ile 1.000 m ² arasında olanlardan,	202,00 TL
2.2.1.3	1.001 ile 3.000 m ² arasında olanlardan,	286,00 TL
2.2.1.4	3.001 m ² 'den büyük taşınmazlarda, ilave her 1.000 m ² için hesaplanan toplam bedele eklenecek miktar	28,00 TL
2.2.1.5	Belediye mücavir alan sınırları içinde veya dışında kalan imar parsellerinde hesaplanan hizmet bedeli aynen uygulanır.	
2.2.1.6	Belediye mücavir alan sınırları içinde kalan ve henüz imar uygulaması yapılmamış kadastro parsellerinde, imar parseli için hesaplanan hizmet bedelinin 0,50'si tahsil edilir.	
2.2.1.7	Belediye mücavir alan sınırları dışında kalan kadastro parsellerinde imar parseli için hesaplanan hizmet bedelinin 0,25'i tahsil edilir.	
2.2.1.8	Tarımsal amaçlı binaların (besi damı, kümes ve benzeri) cins değişikliği işleminde tahsil edilecek tavan hizmet bedeli	795,00 TL
2.2.1.9	Aynı yapı üzerinde kat ilavesi suretiyle yapılacak cins değişikliği işleminde maktu olarak	112,00 TL
2.2.1.10	Birden fazla yapı varsa her yapının kat ilavesi için maktu olarak	52,00 TL
2.2.1.11	Yaygın kat mülkiyetinin uygulandığı parsellerde binaların bir kısmı için cins değişikliği talep edilmesi hâlinde sadece cins değişikliği talebinde bulunan binaların arsa payına göre hesap edilen bedel tahsil edilir.	

2.2.1.12	Parsel üzerinde birden fazla bina varsa, fazla olan her yapı için ilave tahsil edilecek hizmet bedeli	52,00 TL
2.2.1.13	Yaygın kat mülkiyeti uygulanmadığı hâllerde aynı parsel üzerinden değişik zamanlarda ilave yapılan binaların cins değişikliği işlemlerinde, yeni yapılan her bir bina için 2.2.1.10 sırasında belirlenen hizmet bedelinin iki katı ilave hizmet bedeli tahsil edilir.	
2.2.2	Yapılı iken yapısız hâle gelme işlemlerinde her parsel için maktu olarak	52,00 TL
2.3	Birleştirme	
2.3.1	Taşınmazın yüzölçümüne bakılmaksızın ve yöresel katsayı uygulanmaksızın $(n-1) \times 112,00$ TL formülü ile hesaplanan döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir (n =Birleşen Parsel Sayısı).	
2.4	İrtifak Hakkı Tesisi ve Terkini	
2.4.1	Taşınmazın yüzölçümüne ve yöresel katsayıya bakılmaksızın her parsel için	101,00 TL
2.5	Parselin Yerinde Gösterilmesi, Ada/Parsel, Adres ile Kuyu, Direk ve Benzeri Tesislerin Hangi Parsel İçerisinde Kaldığının Tespiti	
2.5.1	Her parsel için yüzölçüm ve yöresel katsayıya bakılmaksızın maktu olarak	50,00 TL
2.5.2	Üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazlarda bağımsız bölümün yerinde tespiti işlemine maktu olarak	50,00 TL
2.5.3	Aynı malike ait olup, birbirine bitişik birden çok parselin veya aynı parselde bulunan birden çok bağımsız bölümün yerinde gösterilmesi işleminde, ilave olarak birden fazla her parsel/ bağımsız bölüm başına maktu olarak	17,00 TL
2.6	Hatalı Bağımsız Bölüm veya Blok Numarası Düzeltme İşlemi (Yöresel Katsayı Uygulanmaksızın)	
2.6.1	Hatalı bağımsız bölüm düzeltmesi işlemi için	112,00 TL
2.6.2	Hatalı bağımsız bölümü bulunan yapının ikiden fazla her bağımsız bölümü için 2.6.1 sırasındaki hizmet bedeline ilave olarak	17,00 TL
2.6.3	Hatalı blok adı veya numarası düzeltilmesinde her blok için	112,00 TL
2.7	Öncelikli Kadastro	
2.7.1	3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca yapılacak olan öncelikli kadastro işlemleri, talep edilen yılı içindeki maliyetlere %10 ilave edilerek hesaplanır.	
2.8	4342 sayılı Mera Kanunu Uyarınca İhale Suretiyle Yaptırılacak Harita İşleri	

2.8.1	Harita yapım işlerinde kontrol bedeli olarak harita yapım sözleşme bedelinin %5'i tahsil edilir.	
2.8.2	Merayla ilgili aplikasyon işlemlerinde kontrol bedeli olarak aplikasyon sözleşme bedelinin %10'u tahsil edilir.	
2.8.3	Mera Kanunu kapsamında Genel Müdürlükten hizmet talep edilmesi durumunda yöresel katsayılar uygulanmak suretiyle;	
2.8.3.1	Harita yapımı için hektar başına	55,00 TL
2.8.3.2	Aplikasyon yapımı için hektar başına	57,00 TL
2.8.3.3	Mera Komisyonlarınca yapılan harita yapımı ile aplikasyon işlerinin kontrolü için;	
2.8.3.3.1	Aplikasyon işlerinde kontrol bedeli hektar başına,	14,00 TL
2.8.3.3.2	Harita yapım işlemlerinde kontrol bedeli hektar başına,	7,00 TL
2.9	Kadastral Yol Sınırlarının Belirlenmesi (Yöresel Katsayı Uygulanmaksızın)	
2.9.1	10 noktaya kadar,	250,00 TL
2.9.2	10 noktadan sonra her bir nokta için ilave,	12,00 TL
3	KONTROLLÜK HİZMETLERİ	
	Özel sektör veya kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tüm işlerin kontrollük hizmet bedeli 89,00 TL'den az olamaz.	
3.1	Parselasyon Planlarının Kontrolü	
	Parselasyon Planlarının Kontrollük Hizmet Bedeli Hesabı: Kontrolle esas yüzölçümü hangi dilimde kalıyor ise, önceki dilimlerin en üst sınırına kadar kademeli hesaplanıp, bu sınır ile miktar arasındaki yüzölçümü farkı bu dilime ait hektar birim fiyatı ile çarpılarak bulunan değere ilave edilmek suretiyle kademeli olarak hesaplanır. Hesaplanan değer yöresel katsayı ile çarpılarak kontrollük hizmet bedeli hesaplanır.	
	Parselasyon planlarının kontrolü işlemi, dağıtıma tabi tutulmak suretiyle yapılan uygulamalar sonucu oluşan planların kontrolünü kapsar.	
	Arazi toplulaştırma projesinin bir bütün olarak ihale edildiğinin ve kontrolü talep edilen kısımların aynı sözleşme kapsamı içinde kaldığının tespiti hâlinde sonradan kontrole gelen kısımların kontrollük bedelinin daha önce bedeli tahsil edilen basamağa ilave edilmek suretiyle hesaplanması gerekmektedir.	
3.1.1	Yüzölçümü;	
3.1.1.1	1 ile 100.000 m ² arası olanlar için hektar başına,	160,00 TL
3.1.1.2	100.001 ile 500.000 m ² arası için 3.1.1.1 sırasında hesaplanan miktara ilave olarak hektar başına,	135,00 TL

3.1.1.3	500.001 ile 1.000.000 m ² arası olanlarda toplam miktara ilave olarak hektar başına,	118,00 TL
3.1.1.4	1.000.000 ile 1.500.000 m ² arası olanlarda toplam miktara ilave olarak hektar başına,	68,00 TL
3.1.1.5	1.500.001 m ² ve yukarısı olanlarda toplam miktara ilave olarak hektar başına,	17,00 TL
3.2	Değişiklik İşlemleri	
	3.2.1 ve 3.2.2 sıralarında belirtilen işlemlerin kendi içinde ayrı ayrı veya kendi içinde birkaçının birlikte yapılmış olması hâlinde 3.2.1 ve 3.2.2 sıralarında belirtilen tarife uygulanır.	
3.2.1	Oluşmuş imar parsellerinde yapılan ayırma (birleştirme-ayırma birlikte), yola terk (park, yeşil alan dâhil) ve yoldan ihdas haritalarının kontrolünde yüzölçümü;	
3.2.1.1	1 ile 3.000 m ² arasında olanlardan,	106,00 TL
3.2.1.2	3.001 ile 5.000 m ² arasında olanlardan her 1.000 m ² için 106,00 TL'ye ilave olarak	33,00 TL
3.2.1.3	5.001 ile 10.000 m ² arasında olanlardan her 1.000 m ² için toplam miktara ilave olarak	25,00 TL
3.2.1.4	10.001 ile 100.000 m ² arasında olanlardan toplam miktara ilave olarak hektar başına	21,00 TL
3.2.1.5	100.001 m ² ve yukarısında olanlardan toplam miktara ilave olarak hektar başına	17,00 TL
3.2.2	Kadastro parsellerinde yapılan ayırma (birleştirme-ayırma birlikte), yola terk (park, yeşil alan dâhil), yoldan ihdas ve sınırlandırma haritaları kontrolünde yüzölçümü;	
3.2.2.1	1 ile 20.000 m ² arasında olanlardan,	89,00 TL
3.2.2.2	20.001 ile 100.000 m ² arasında olanlardan toplam miktara ilave olarak hektar başına	12,00 TL
3.2.2.3	100.001 ve yukarısında olanlardan toplam miktara ilave olarak hektar başına	7,00 TL
3.2.2.4	3.2.1 ve 3.2.2 sıraları kapsamında ayırma sonucu oluşan parsel sayısı ikiden fazla ise ikiden fazla olan her bir parsel için 23,00 TL hesaplanan değere eklendikten sonra yöresel katsayı ile çarpılır.	
3.2.2.5	3.2 sırasında hizmet bedeli, kontrole esas yüzölçümü ilk dilim aralığında kalıyor ise birim fiyatın yöresel katsayısıyla çarpımı ile, diğer dilimlerde kalıyor ise 3.1 sırasındaki gibi hesaplanır.	
3.3	Taşocağı, maden ocağı ve benzeri haritaların kadastro müdürlüğünce kontrolünün talep edilmesi durumunda ruhsat ya da ilgili saha içerisindeki parsellerin yüzölçümlerinin toplamı alınacaktır. Bu durumda döner sermaye hizmet bedeli, parsel yüzölçümleri toplamı (ha) X 10,00 TL X Yöresel Katsayı formülü ile hesaplanır.	

3.4	Kamulaştırma Haritalarının Kontrolü	
3.4.1	Şeritvari bazlı kamulaştırmalarda;	
3.4.1.1	Her kilometre için,	202,00 TL
3.4.1.2	Şeritvari haritalarda yer kontrol nokta değeri, harita bilgi ve belgeleri km başına,	45,00 TL
3.4.1.3	Şeritvari haritalarda 1 km'ye kadar birim fiyat aynen alınır. 1 km'yi aşan kısımların kontrollük hizmet bedeli orantı yolu ile hesaplanır (yöresel katsayı dikkate alınmaz).	
3.4.2	Hektar bazlı kamulaştırmalarda (yöresel katsayılar uygulanarak);	
3.4.2.1	Her hektar için,	45,00 TL
3.4.2.2	Hektar bazlı haritalarda yer kontrol nokta değeri, harita bilgi ve belgeleri için hektar başına,	17,00 TL
3.4.2.3	Hektar bazlı haritalarda 1 hektara kadar birim fiyat aynen alınır. 1 hektarı aşan kısımların kontrollük hizmet bedeli orantı yolu ile hesaplanır.	
3.5	Dengeleme Hesapları	
3.5.1	Serbest ağ dengelemesi ve uyuşum testi (nokta sayısına bağlı olmaksızın) test başına	23,00 TL
3.5.2	Nirengi hesap kontrolü	
3.5.2.1	Ağda yeni bir nirengi noktasının dolaylı ölçüler yöntemiyle dengelenerek yatay konumunun hesap kontrolü	39,00 TL
3.5.2.2	Ağda yeni bir nirengi noktasının dolaylı ölçüler yöntemiyle dengelenerek düşey konumunun hesap kontrolü	23,00 TL
3.5.2.3	Bir nokta dengelemesi hesap kontrolü (Y, X)	23,00 TL
3.5.2.4	Dilim dönüşüm hesap kontrolü	12,00 TL
3.5.3	GPS yöntemi ile yapılan nokta sıklaştırılması hesabında proje kapsamında yeni koordinat değeri (sağa-yukarı) nokta başına;	
3.5.3.1	Ana nirengi noktası adet başına,	89,00 TL
3.5.3.2	Diğer nirengi noktaları adet başına,	23,00 TL
3.5.3.3	Poligon noktaları adet başına,	17,00 TL
3.5.4	GPS yöntemiyle yapılan nokta sıklaştırılması hesap kontrolünde proje kapsamında yeni koordinat değeri (sağa-yukarı) nokta başına;	
3.5.4.1	Ana nirengi noktası adet başına,	68,00 TL
3.5.4.2	Diğer nirengi noktaları adet başına,	17,00 TL

3.5.4.3	Poligon noktaları adet başına,	7,00 TL
3.5.4.4	Yükseklik hesabı adet başına,	17,00 TL
3.5.5	Kadastro müdürlüklerince döner sermaye kontrollük hizmet bedelinin tahsil edildiğinin belirtilmesi hâlinde, Genel Müdürlük veya bölge müdürlüğü tarafından tekrar dengeleme hesap kontrol bedeli tahsil edilmeyecektir.	
3.5.6	Aynı proje kapsamında daha önce dengeleme hesap kontrol hizmet bedeli ödendiğinin ilgilisi tarafından belgelendirilmesi hâlinde, bu miktar kadastro müdürlüğünce kontrollük hizmetleri bölümünde yer verilen usule göre hesaplanan toplam miktardan düşülür.	
4	BİLGİ VE BELGE TALEPLERİ	
4.1	Teknik Belge Örnekleri (Yöresel Katsayılar Uygulanmaksızın)	
4.1.1	Ölçü Krokileri sayfa başına	15,00 TL
4.1.2	Takeometrik Ölçüm Karneleri sayfa başına	7,00 TL
4.1.3	Aplikasyon Krokisi sayfa başına	7,00 TL
4.1.4	Ebatlı Kroki ve Röperli Kroki sayfa başına	7,00 TL
4.1.5	Parsel Köşe Koordinatları	
4.1.5.1	1 ile 500 nokta için nokta başına,	1,50 TL
4.1.5.2	501 ile 1.000 nokta için nokta başına,	1,00 TL
4.1.5.3	1.001 ve daha fazla nokta için nokta başına,	0,50 TL
4.2	Standart Topoğrafik Harita/Standart Topoğrafik Kadastral Pafta Kopyaları	
4.2.1	Mat Kopya (50X70)	26,00 TL
4.2.2	Mat Kopya (70X100)	36,00 TL
4.2.3	Şeffaf Kopya (50X70)	36,00 TL
4.2.4	Şeffaf Kopya (70X100)	48,00 TL
4.2.5	Saydam PVC	
4.2.5.1	Bazlı (50X70)	161,00 TL
4.2.5.2	Bazlı (70X100)	203,00 TL
4.2.6	Film	
4.2.6.1	Film (50X70)	171,00 TL
4.2.6.2	Film (70X100)	218,00 TL

4.3	Ülke Nirengi Sisteminde Koordinat Değerleri	
4.3.1	TUTGA noktası	89,00 TL
4.3.2	C dereceli noktalar	
4.3.2.1	C1 derece Ana GPS Ağı (AGA) noktası	89,00 TL
4.3.2.2	C2 derece Sıklaştırma GPS Ağı (SGA) noktası	52,00 TL
4.3.2.3	C3 derece Alım İçin Sıklaştırma Ağı (ASN) noktası	39,00 TL
4.3.2.4	C4 derece poligon noktaları ile poligon bağlanabilen fotogrametrik nokta değerleri	17,00 TL
4.3.3	ED-50 koordinatlı noktalar	
4.3.3.1	Ana nirengi noktası (ED-50)	33,00 TL
4.3.3.2	Ara nirengi noktası (ED-50) (dördüncü derece/dizi/fotogrametrik ara ve tamamlayıcı nirengi noktası)	17,00 TL
4.3.4	Parametre	
4.3.4.1	Onaylanmış dönüşüm parametresi (nokta sayısından bağımsız olarak)	125,00 TL
4.3.4.2	Onaylanmış yüzey hesabı parametre değerleri (nokta sayısından bağımsız olarak)	168,00 TL
4.3.5	Nivelman	
4.3.5.1	Nivelman noktası	17,00 TL
4.3.5.2	Nirengi ve nivelman kanavaları mat ozalit kopyası	23,00 TL
	(Yukarıdaki fiyatlara röper krokileri dâhildir.)	
4.4	Sayısal Haritalar	
4.4.1	Her türlü haritanın (STH, STK) sayısal üretim sonucu elde edilen sayısal değerleri veya mevcut dokümanlardan sayısallaştırma sonucu (raster, vektör) elde edilen sayısal değerlerin standart pafta bedeli	336,00 TL
4.4.2	Sayısal arazi modeli verisi (20X20 metre grid aralıklı XYZ formatında) pafta başına,	12,00 TL
4.5	Arşiv Hizmetleri	
4.5.1	Araştırma ve inceleme yapan Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere araştırma ve incelemeye açılan belgelerin fotokopi, dijital kopya veya mikrofilm şeklindeki kopyalardan;	
4.5.1.1	Belgelerden A4 boyutunda fotokopi çekiminde sayfa başına	0,20 TL
4.5.1.2	Belgelerden A3 boyutunda fotokopi çekiminde sayfa başına	0,25 TL

4.5.1.3	Dijital kopyalarda poz başına	0,25 TL
4.5.2	Talep edilen belgenin APS veya kargo ile gönderilmesi isteniyorsa masrafları ilgilisince ödenir.	
5	MALVARLIĞI ARAŞTIRMALARI	
5.1	Yazılı belge (çek, senet, alacak belgesi, kira kontratı, icra takip yazısı ve benzeri) ve kimlik ibraz edilmesi hâlinde malvarlığı araştırması yapılan kişi başına,	62,00 TL
6	VERİ PAYLAŞIMI	
	Genel Müdürlük ile diğer kurum, kuruluşlar ve belediyeler arasında imzalanan, elektronik ortamda veri paylaşımı ile ilgili protokoller kapsamında kurumlar, kuruluşlar ve belediyeler ile yapılan veri paylaşımlarında;	
6.1	Kamu Kurum ve Kuruluşlarına, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) Üzerinden Verilerin Elektronik Ortamda Çevrim İçi Olarak Verilmesinde;	
6.1.1	Tapu sistemindeki her bir sorgulama metodu için,	0,01 TL
6.1.2	Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) üzerinden yapılan her bir parsel sorgulaması için,	0,78 TL
6.2	Kamu Kurum ve Kuruluşları Dışındaki Kurum ve Kuruluşlara, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) Üzerinden Verilerin Elektronik Ortamda Çevrim İçi Olarak Verilmesinde;	
6.2.1	Tapu sistemindeki her bir sorgulama metodu için,	0,25 TL
6.2.2	Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) üzerinden yapılan her bir parsel sorgulaması için,	11,00 TL
7	DİĞER İŞ VE İŞLEMLER	
7.1	İhale Şartnamesi veya Ön Yeterlilik Doküman Bedeli	336,00 TL
7.2	Kalibrasyon Hizmet Bedeli	117,00 TL
7.3	Elektronik Takeometre Kiralanması (Standart Ekipmanı ile Birlikte ve Sigorta İşlemleri Yüklenici Tarafından Karşılanmak Suretiyle) Günlüğü	84,00 TL
7.4	Her Türü Ölçü, Hesap, Çizim Araştırılması ve Kontrolü Saat Başına	17,00 TL
7.5	Düşey Tarayıcılarla Pafta Tarama ve Bilgisayarda Sayısal-laştırma	
7.5.1	Kurum arşivinde mevcut 175 mikron ve daha az kalınlıkta kâğıt, karton veya şeffaf	
7.5.1.1	Paftanın taranarak teslim edilmesinde pafta bazında,	62,00 TL
7.5.1.2	Paftanın sadece taranmasında adet başına,	6,00 TL

7.5.2	Yukarıdaki tarife Genel Müdürlük arşivinde bulunan paftanın içeriğindeki bilgilerle, tarama bedelini kapsamakta olup, Genel Müdürlük arşivi dışındaki veya Genel Müdürlüğe yapılan işlerde bir adet paftanın taranması hâlinde sadece tarama bedeli tahsil edilecektir.	
7.6	Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri ve Bürolarına/ Lisanslı Aracılık Faaliyetlerini Yürütecek Aracılara Uygulanacak Fiyatlar	
7.6.1	Lisans belgesi veya kimlik belgesi	350,00 TL
7.6.2	Kaşe bedeli	125,00 TL
7.6.3	Eğitim bedeli (saat başına)	35,00 TL
7.6.4	Kadastro müdürlüklerince lisanslı büro veya aracılık sözleşme bedelinin %5'i oranında bilgi ve belge bedeli tahsil edilir.	
7.6.5	Tescile tabi yapılan işlemlerin kadastro müdürlüklerince kontrollerinde lisanslı büro sözleşme bedelinin %5'i oranında kontrol hizmet bedeli tahsil edilir.	
7.7	Proje ve danışmanlık hizmetleri ile kiraya verilen her türlü üretim araç ve gereçlerinden proje veya danışmanlık hizmeti bedeli veya sözleşme bedelinin %10'u oranında döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.	

Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğünün 21.12.2012 tarihli ve 13540 sayılı yazısına istinaden *“Genel Müdürlüğünüz Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünün gelirlerinin Kamu Haznedarları Genel Tebliği esaslarına göre ve bankalar aracılığı ile tahsil edilmesi halinde söz konusu tahsilat için ayrıca muhasebe yetkilisi mutemedi alındısı düzenlenmesi ve muhasebe yetkilisi mutemedleri kasa defteri tutulması zorunluluğu bulunmamaktadır ”* ifadesi yer almaktadır.

Bu sebeple, TKGM’ce muhasebe yetkilisi mutemedi alındısı ve muhasebe yetkilisi mutemedleri kasa defteri tutulması uygulamasının ve buna bağlı olarak Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünün bütçesinden tapu ve kadastro müdürlerine ek görev ücreti olarak ödenen sayman mutemedi ödemeleri kaldırılmıştır.

IV. DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu)

2000 yılında kurulan Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK), ülkemizde Zorunlu Deprem Sigortası edindirme, uygulama ve yönetimi faaliyetlerinden sorumlu tüzel kimlikli bir kamu kuruluşudur.⁽⁶⁷¹⁾

18.05.2012 tarihli ve 28296 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 09.05.2012 tarihli ve 6305

(671) <http://www.dask.gov.tr/hakkinda.html> 04.02.2013

sayılı Afet Sigortaları Kanun; binalarda deprem sonucu meydana gelebilecek maddi zararların karşılanmasını teminen yaptırılacak zorunlu deprem sigortası ile sigorta şirketlerince teminat verilemeyen veya teminat verilmesinde güçlükler bulunan çeşitli afetler ve riskler sonucu meydana gelebilecek maddi ve bedeni zararların karşılanabilmesini teminen sunulacak sigorta ve reasürans teminatlarına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla düzenlenmiştir.

Bu Kanuna göre sunulacak sigorta ve reasürans teminatları, Bakanlık nezdinde kurulan kamu tüzel kişiliğini haiz Doğal Afet Sigortaları Kurumu tarafından verilir. Kurum ve gelirleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Kurumun taşınır ve taşınmaz varlıkları ile diğer hak, gelir ve alacakları haczedilemez, Kurum iflas yoluyla takip edilemez. Kurumun süresinde ödenmeyen sigorta primi alacakları, 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilir.

KMK kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar, bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tâbidir.

2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa tâbi olan veya kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında, mezralarda yapılan binalar ile KMK kapsamında olsalar dahi tamamı ikamet dışı amaçlarla kullanılan binalar zorunlu deprem sigortasına tâbi değildir.

Birinci fıkrada belirtilen binalar ve bağımsız bölümler için malikler veya intifa hakkı sahipleri tarafından zorunlu deprem sigortası yaptırılır ve bu sigorta her yıl yenilenir.

Kurum, ilgili mevzuata ve projeye aykırı olarak inşa edilen binaları sigortalamama hakkına sahiptir. Kurum, taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya zayıflatıldığı tespit edilen binaları sigortalamaz. Bu tespitin yapıldığı binaların listesi Kurum tarafından ilgili idareye gönderilir.

Tapu müdürlükleri, maliklerin veya intifa hakkı sahiplerinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğünde bu sigortaya tâbi bağımsız bölümler ve binalarla ilgili tescil işlemlerini veya tapuya kayıtlı taşınmazın kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşmesi hâli hariç olmak üzere terkin işlemlerini zorunlu deprem sigortasının yaptırıldığı ve işlem tarihi itibarıyla geçerli olduğu belgelenmedikçe yapamaz.

TKGM'nin 14.03.2014 tarihli ve 2014/2 sayılı genelgesi ile zorunlu deprem sigortası konusu yeniden irdelenerek 6305 sayılı Kanunun uygulanmasına yönelik tartışmalı konulara aşağıdaki şekilde açıklık getirilmiştir.

29.12.2012 tarihli ve 28512 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.01.2013 tarihinde yürürlüğe giren “Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartlarında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Genel Şartlar” ın 2. maddesi ile değiştirilen Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartlarının A.2 numaralı maddesinde **sigorta kapsamı dışında kalan** binalar aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

“1- 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa tâbi olan veya kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler,

2- Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezarlarda yapılan binalar,

3- Tamamı ticari veya sınai amaçla kullanılan binalar,

4- Projesi bulunmayan ve mühendislik hizmeti görmemiş binalar,

5- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya zayıflatıldığı tespit edilen binalar,

6- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde ilgili mevzuata ve projeye aykırı olarak inşa edilen binalar,

7- Yetkili kamu kurumları tarafından yıkılmasına karar verilen binalar ile mesken olarak kullanıma uygun olmayan, bakımsız, harap veya metruk binalar.”

Mevzuatta yer alan zorunlu deprem sigortasına ilişkin bu hükümlerin TKGM yönünden uygulanmasına ilişkin esaslar **14.03.2014 tarihli ve 2014/2 sayılı Genelgede** açıklanmıştır.

A. Zorunlu Deprem Sigortası Yükümlüsü Kişiler

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10 . maddesinin üçüncü fıkrası gereğince taşınmaz maliki veya intifa hakkı sahipleri zorunlu deprem sigortasının yükümlüsüdür.

Zorunlu deprem sigortası poliçelerinin varlığı salt malik veya intifa hakkı sahibinin istemi ile gerçekleştirilen işlemlerde aranılacaktır. Bu nedenle, örneğin bankaların istemi ile gerçekleştirilen ipotek terkin işlemlerinde, bankaların malik veya intifa hakkı sahibi olmaması nedeniyle zorunlu deprem sigortası poliçesinin aranılmaması gerekmektedir.

Tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen mülkiyeti aktarıcı nitelikli tasarrufi işlemlerde devralan adına yapılmış olan devre konu taşınmaza ilişkin zorunlu deprem sigortası poliçelerinin de işleme kabul edilmesi gerekmektedir.

B. Zorunlu Deprem Sigortası Kapsamına Giren Taşınmazlar

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10. maddesinin birinci fıkrası gereğince;

- KMK kapsamındaki bağımsız bölümler,
- Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar ile bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler,
- Doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler,

Zorunlu deprem sigortası kapsamındadır.

C. Zorunlu Deprem Sigortasından Muaf Tutulan Taşınmazlar

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10. maddesinin ikinci fıkrası ve Hazine Müsteşarlığının 13/05/2011 tarihli ve 27933 sayılı Resmi Gazete yayımlanan Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları Tebliğinin A.2 numaralı maddesi gereğince;

- 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa tâbi olan veya kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler,
- Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezarlarda yapılan binalar,
- Kanun kapsamında olsalar dahi tamamı ikamet dışı amaçlarla kullanılan binalar,
- Projesi bulunmayan ve mühendislik hizmeti görmemiş binalar,
- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya zayıflatıldığı tespit edilen binalar,
- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde ilgili mevzuata ve projeye aykırı olarak inşa edilen binalar,
- Yetkili kamu kurumları tarafından yıkılmasına karar verilen binalar ile mesken olarak kullanıma uygun olmayan, bakımsız, harap veya metruk binalar,

Zorunlu deprem sigortasına tâbi değildir. (4, 5, 6 ve 7. maddelerde belirtilen binaların ilgili idareler tarafından yazılı olarak tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde zorunlu deprem sigortası aranılmayacaktır.)

D. Zorunlu Deprem Sigortası Kapsamına Giren Tapu İşlemleri

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 11. maddesinin ikinci fıkrası gereğince maliklerin veya intifa hakkı sahiplerinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğünde bu sigortaya tâbi

bağımsız bölümler ve binalarla ilgili;

- Tescil işlemleri,
- Tapuya kayıtlı taşınmazın kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşmesi hâli hariç olmak üzere tüm terkin işlemleri,

Zorunlu deprem sigortası kapsamında kalan tapu işlemleri olarak değerlendirilecektir.

E. Özel Durumların Değerlendirilmesi

- Kat irtifakı tesisli taşınmaz mallara yönelik taleplerde zeminde fiili olarak yapının yapılıp yapılmadığı tapu sicilinden tespit edilemeyeceğinden, bu konuda ilgili belediye veya resmi kurumlarla herhangi bir yazışma yapılmadan, bu taşınmaz malların zorunlu deprem sigortası kapsamı dışında tutulması; ancak kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı kullanma izin belgesinin ibraz edilmesi halinde zorunlu deprem sigortası aranılması,
- Mahkemeler, İcra Müdürlükleri, Belediyeler, Vergi Daireleri gibi kamu kurum ve kuruluşlarının istemleri gereği, yani kayıt maliki veya intifa hakkı sahibinin iradesi dışında gerçekleştirilen terkin ve tescil işlemlerinin yanı sıra resen yapılan tapu işlemlerinde de zorunlu deprem sigortası aranılmadan talebin karşılanması,
- 6305 sayılı Kanunun 10 . maddesinin ikinci fıkrası “...köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yapılan binalar ... zorunlu deprem sigortasına tâbi değildir.” hükmünü içermekte olup, söz konusu hükümde belirtilen “Köy nüfusuna kayıtlı olma” şartının ilgilinin tapu müdürlüğüne verilen nüfus cüzdanının, “Köyde sürekli oturma” şartının ise merkezi nüfus idaresi sisteminden alınan yerleşim yeri bilgilerinin kontrol edilmesi suretiyle belirlenmesi; köy yerleşik alanları, civarı ve mezralarda kalan parsellerin tespiti için ise İl Özel İdaresi ile yazışma yapılmak suretiyle bu alanlar içinde kalan parsellerin numaraları ile birlikte bildirilmesi istenilerek taleplerin bu listeler doğrultusunda değerlendirilmesi; bu fıkra hükmünde belirtilen alanlarda yapıldığı belirlenemeyen ancak tapu kütüğü sayfasında “köy içi” mevkii yazan binalarda herhangi bir yazışma yapılmasına ihtiyaç duyulmadan zorunlu deprem sigortası aranılmaması; ayrıca 6305 sayılı Kanundan önceki uygulama gereğince müdürlüklerimizde bulunan köy yerleşme planları içerisinde kalan parsellerin de sigorta kapsamı dışında tutulması,
- TMK’nın 826. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca bağımsız ve sürekli nitelikte olup tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkı üzerinde zorunlu deprem sigortasına tâbi bir yapının bulunduğu sicil üzerinden anlaşılması halinde, üst

hakkı sahibinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğü üzerinde tescili veya terkini gerektiren işlemlerde zorunlu deprem sigortası poliçesinin aranılması,

- Tapu kaydı gereği zorunlu deprem sigortası poliçesi alınması gereken bir taşınmazın üzerinde zorunlu deprem sigortası yapılmasını gerektirir bir yapının bulunmadığının veya mevcut yapının kullanılmaz hale geldiğinin ilgili idarelerce bildirilmesi halinde zorunlu deprem sigortası istenilmeden talebin karşılanması,
- Tapu sicilinde vasfı “Arsa” olmakla birlikte, üzerine bina yapılması nedeniyle zorunlu deprem sigortası kapsamına giren binalar için arsa tapusu bilgilerine istinaden yetkili sigorta şirketlerince sigorta yapılabildiğinden, taşınmaz malınvasfının “Bina” olarak cins tashihi talepleri sırasında zorunlu deprem sigortası yapma zorunluluğu aranılması,
- 6305 sayılı Kanunun 10. maddesinin birinci fıkrasına göre zorunlu deprem sigortası kapsamına giren ticarethaneler mesken olarak inşa edilmiş bulunan binaların içinde yer alan ticarethaneler olduğundan, tamamen ticari amaçlı olan binaların (İş hanı, iş merkezi v.s.) sigorta kapsamı dışında tutulması; ancak, kat mülkiyeti tesisli bulunan taşınmazda, işleme konu “İşyeri vs.” nitelikli bağımsız bölümün, sigortaya tabi olup olmadığının ana taşınmaz üzerinde tesisli bulunan diğer bağımsız bölümlerin tapu kütüğü sayfaları incelenerek tamamının işyeri olup olmadığının araştırılması,
- Tapu kaydında “Arsa” veya “Tarla” vasfı ile kayıtlı olup beyanlar hanesinde “Üzerindeki ev ...’a aittir.” şeklinde muhdesat olan taşınmaz malların tapu işlemlerinde; taşınmaz üzerindeki muhdesat kayıt maliklerinden birine ait ise ve muhdesat sahibinin zemindeki payı tapu işlemine konu ediliyorsa sigorta yapma zorunluluğu aranılması, şayet muhdesat kayıt maliklerinden birine ait olmayıp üçüncü kişiye ait ise kayıt maliklerinin tapu işlemlerinde zorunlu deprem sigortası poliçesinin varlığının aranılmaması,
- Zorunlu deprem sigortasına tâbi taşınmaz malın mülkiyetinin hisseli olması ve hissedarlardan birinin payı üzerinde işlem yapılmasının talep edilmesi durumunda taşınmazın tamamı için sigorta yapılması zorunluluğunun aranılması,
- Zorunlu deprem sigortasına tâbi taşınmaz malların tapu işlemleri esnasında, sigorta poliçesinin her işlem için bir suretinin alınması gereksiz evrak artışına neden olacağından sigorta poliçelerinin örneği veya fotokopisi alınmaksızın aslının görülerek akitli işlemlerde resmi senede, akitsiz işlemlerde ise istem belgesine sigorta şirketinin adı, poliçenin tarihi ve numarasının yazılması ile yetinilmesi,

- Zorunlu deprem sigortası poliçesine konu olmuş taşınmazlara yönelik olarak sigorta süresi bitmeden zorunlu deprem sigortası poliçesi ibrazını gerektiren yeni bir işlem talep edildiğinde, eski poliçenin geçerliliği devam edeceğinden yeniden zorunlu deprem sigortası poliçesi istenmeden talebin karşılanması,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının ticari amaçlı olarak üretip satışını gerçekleştireceği binalarda zorunlu deprem sigortası aranılması,
- 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununda “bina”nın niteliği gözetilmeksizin genel bir düzenleme yapıldığından ahşap, kerpiç, vb. yapılarda da sigorta poliçesi aranılması,

gerekmektedir.

Ayrıca, 23.08.2013 tarihi itibarıyla, zorunlu deprem sigortasının Doğal Afet Sigortaları Kurumunun www.dask.gov.tr kurumsal web sitesinde güncel listesi belirtilen şirketler tarafından düzenlenmesi halinde, zorunlu deprem sigortası kullanılması öngörülen tapu işlemlerinde esas alınması gerekmektedir.

YİRMİ ALTINCI BÖLÜM

MUHTELİF
KONULAR

I. NOTERLİK VE İŞLEMLERİ

Noterlik, 05.02.1972 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1512 sayılı NK ile düzenlenmiştir.

Noterlik bir kamu hizmetidir. Noterler, hukuki güvenliği sağlamak ve anlaşmazlıkları önlemek için işlemleri belgelendirir ve kanunlarla verilen başka görevleri yaparlar. (1512 sayılı Kanun md.1)

A. Noterlerin genel olarak yapacakları işler

1. Yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemleri düzenlemek,
2. Kanunlarda resmi olarak yapılması emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak,
3. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak,
4. Bu kanuna uygun olarak dışarıda yazılıp getirilen kağıtların üzerindeki imza, mühür veya herhangi bir işareti veya tarihi onaylamak,
5. Bu kanun hükümlerine göre yapılan işlemlerin dairede kalan asıl veya örneklerinden veya getirilen kağıtlardan örnek çıkarıp vermek,
6. Belgeleri bir dilden diğer dile veya bir yazıdan başka bir yazıya çevirmek,
7. Protesto, ihbarname ve ihtarname göndermek,
8. Kanunen tescili gereken işlemleri tescil etmek,
9. Bu ve diğer kanunlarla verilmiş sair işleri yapmak. (1512 sayılı Kanun md. 60)

B. Noterlerin yapabilecekleri diğer işlemler

Aşağıda belirtilen işlemler noterler tarafından da yapılabilir:

- a) Terk eden eşin ortak konuta davet edilmesi.
- b) Mirasçılık belgesi verilmesi. (1512 s.K. md. 71/A)

C. Uygulanacak Usul

Noterler, ilgilinin yazılı veya sözlü başvurusu üzerine, talep edilen işlemle ilgili bir tutanak

düzenler. İşlemler yapılırken, o işlemlerle ilgili özel kanunlarındaki usuller de gözetilir. Talebin konusu bir belge düzenlenmesini gerektiriyorsa noter, ilgisine bu belgeyi de düzenleyerek verir.

Noterler, bu Kanunun 71/A maddesinde belirtilen işlemleri bizzat yaparlar. Ancak, noterlik dairesinde imza yetkisi verilmiş hukuk fakültesi mezunu görevli veya noter stajyeri mevcut ise bu işlemler onun tarafından da yapılabilir.

Mirasçılık belgesi verilmesinin yargılamayı gerektirmesi, nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli olmaması veya mirasçılık belgesinin yabancılar tarafından talep edilmesi durumunda, mirasçılık belgesi noterler tarafından verilemez.

Bu Kanunun 71/A maddesinde yer alan işlemlere ilişkin taleplerde noterler tarafından alınacak ücret Noterlik Ücret Tarifesinde ayrıca gösterilir. Bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden istisnadır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Adalet Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir. (1512 s.K. md. 71/B)

D. İtiraz

Noterlerin verdikleri mirasçılık belgesi hakkında, menfaati ihlal edilenler tarafından sulh hukuk mahkemesine itirazda bulunulabilir. Sulh hukuk mahkemesi, itiraz üzerinde verdiği kararın bir örneğini ilgili notere ve Türkiye Noterler Birliğine bildirir. (1512 s.K. md. 71/C)

E. Hukuki işlemler ve ilgilileri

Noterler, ilgililerin istemi üzerine, hukuki işlemleri belgelendirirler. Belgelendirme, bu kısım hükümleri ile diğer kanunlar ve yönetmelikte gösterilen şekilde yapılır.

İlgili, belgelendirme isteminde bulunan kişidir.

Noter, iş yaptıracak kimselerin kimlik, adres ve yeteneğini ve gerçek isteklerini tamamen öğrenmekle yükümlüdür. (1512 s. K. md. 72)

F. Noterlik işlemini hukuk hakiminin yapması

Noterin yapamadığı noterlik işlemi o yerde başka bir noter yoksa bu kanun hükümlerine göre Asliye Hukuk Hakimisi, o yerde Asliye Hukuk Hakimliği mevcut değilse Sulh Hukuk Hakimisi tarafından yapılır. (1512 s.K. md. 77)

G. Noterlik işlemlerinde çıkıntı, değiştirme, fesih, iptal ve düzeltme

Noterlik işlemlerinde, ilgilinin imzasını ve noterin onayını taşımayan çıkıntılar geçerli değildir. Çıkıntılar el yazısı ile yapılamaz.

Tamamlanmasından sonra bir noterlik işleminin değiştirilmesi veya fesih ve iptal veyahut evvelki işin nitelik ve değeri değişmemek şartıyla düzeltilmesi, evvelki işlemin yapıldığı şekilde yeni bir işlemle yapılır. Yeni işlemin tarih ve numarası, noterlik dairesinde bulunan evvelki işleme ait kağıda yazılır.

Şu kadar ki, yeni işlem başka bir noterlikte yapılırsa, bu noterlik, yeni işleme ait kağıdın bir nüshasını, gerekli açıklama yapılarak ilk işleme ait kağıda bağlanması için o işlemi yapan noterliğe gönderir. (1512 s.K. md. 81)

H. Noterlik işlemlerinin hükümleri

Bu kanun hükümlerine göre belgelendirilen işlemler resmi sayılır.

Noterler tarafından bu kısmın ikinci bölümünün hükümlerine göre düzenlenmiş olan hukuki işlemler, sahteliği sabit oluncaya kadar geçerlidir.

Bu kısmın üçüncü bölümü hükümlerine göre noter tarafından yapılan imza onaylaması, onaylanan imzanın ilgiliye ait oluşunu belgelendirme niteliğinde bulunup, hukuki işlemlerin içindekileri kapsamaz. Bu işlemlerde imza ve tarih, sahteliği sabit oluncaya kadar geçerlidir. (1512 s.K. md. 82)

İ. Noter İşlemlerinde Şekil

Hukuki işlemlerin noter tarafından düzenlenmesi bir tutanak şeklinde yapılır.

Bu tutanağın;

- Noterin adı ve soyadı ile noterliğin ismini,
- İşlemin yapıldığı yer ve tarihi (Rakam ve yazı ile),
- İlgilinin ve varsa tercüman, tanık ve bilirkişinin kimlik ve adresleri ile ayrıca ilgilinin vergi kimlik numarası,
- İlgilinin hakiki arzusu hakkındaki beyanını,
- İşleme katılanların imzalarını ve noterin imza ve mührünü, taşıması gereklidir.

Bu şekilde düzenlenen iş kağıdının aslı noterlik dairesinde saklanır ve örneği ilgilisine verilir. (1512 s.K. md. 84)

J. Tutanakta bulunacak diğer kayıtlar:

Tutanak, noterin ilgiliyi tanıyıp tanımadığını, tanımıyorsa ilgilinin kişiliği hakkında ne yoldan kanı sahibi olduğunu gösterir kayıtları taşır. Noter böyle bir kanıya ulaşamaz ve işlemin yapılması da istenirse, keyfiyet ve kimliğin tespiti için getirilen ispat vasıtası tutanağa yazılır. (1512 s.K. md. 85)

K. Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler

Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, taşınmaz satış vaadi, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir. (1512 sayılı Kanun md. 89)

L. Yönetmelik

1512 sayılı NK'nın düzenlenmesini Yönetmeliğe bıraktığı hususlar ile kanunun uygulanabilmesi için gerekli olan diğer konuları kapsar. (1512 s.K. md. 198)

Bu amaçla 13.07.1976 tarih ve 15645 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Noterlik Kanunu Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

II. ÖZELLEŞTİRME İŞLEMLERİ

4046 Sayılı Kanunla düzenlenmiştir. Bu Kanunun verdiği görevleri ifa etmek üzere Özelleştirme Yüksek Kurulu ile Başbakan'a bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip, özel bütçeli Özelleştirme İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

27.11.1994 gün ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun iken, 03.07.2005 tarihli ve 5398 sayılı Kanunun 1. maddesiyle Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun olarak değiştirilmiş ve yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanunla; Özelleştirme Yüksek Kurulu (Kurul) ile, Başbakan'a bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip, özel bütçeli Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (İdare) kurulmuştur.

Özelleştirme Yüksek Kurulu ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığının görevleri ise, Kanunun 3 ve 4 üncü maddelerinde sayılmıştır.

Kuruluşların özelleştirme programlarına alınmalarına ve özelleştirme uygulamaları sonucu

nihai devir işlemlerinin onaylanmasına ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunca alınan kararlar, Kanunun 17/F maddesi gereği Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe gireceğinden, Özelleştirme İdaresi Başkanlığının talebi ile yapılacak devir ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi sırasında, Özelleştirme Yüksek Kurulu kararının bir örneğinin talep yazısına eklenmesi yeterli olacaktır.

Kanunun 14. maddesi, “... özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz satışı ve devri mütekabiliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir.” hükmündedir.

Bu nedenle, özelleştirme kapsamındaki taşınmaz malların yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılması durumunda, mevzuatı uyarınca gerekli araştırma yapılacaktır.

Kanunun 19. maddesi ile, özelleştirme programına alınan ve %50’den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan, Hazinesin mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların bu kuruluşlara doğrudan devir veya bu kuruluşlar lehine, devredilebilir mülkiyetin gayri aynî haklar tesisine imkan sağlanmıştır.

Ancak, bu maddede, özelleştirme programına alınan kuruluşlara devri öngörülen taşınmaz mallardan, Anayasanın 43,168 ve 169 . maddelerinde sayılan yerler ile özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayan taşınmaz mallar devir dışı bırakılmıştır.

Ayrıca, özelleştirme programındaki kuruluşlar ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz malların devrinde gerekli olan ifraz ve tevhid işlemlerinin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca sonuçlandırılacağı, belediye sınırları içerisinde bulunan ve işletme fonksiyonunu kaybetmiş KİT’lere ait özelleştirilecek arazilerin, çevre imar bütünlüğünü bozmayacak mevzii imar planları ile buna uygun imar durumlarının Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanacağı ve Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe gireceği, taşınmaz malların ifraz ve tevhidine ilişkin işlemlerde İmar Kanunundaki kısıtlamaların dikkate alınmayacağı ve idarenin talebi üzerine başkaca bir işleme gerek olmaksızın tescil ve terkin işlemlerinin ilgili tapu müdürlüğünce yerine getirilerek sonuçlarının ilgili belediye ve valiliğe bildirileceği, mevzii imar planına konu arazilerin belediyelerce 5 yıl süre ile imar fonksiyonlarının değiştirilemeyeceği, bu maddenin uygulanmasında ortaya çıkacak sorunların Maliye Bakanlığınca çözümleneceği hükme bağlanmıştır.

Bu nedenle;

- Özelleştirme programına alınan ve %50’den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tapuda kayıtlı olmayan yerlerin bu kuruluşlara doğrudan devri veya mülkiyetin gayri aynî hak tesisine imkan sağlamak üzere, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca tescillerinin talep edilmesi

halinde, talep konusu yerin; orman veya 6831 Sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan ya da 3402 Sayılı Kanunun 16/B maddesinde sayılan yerlerden olmadığına, deniz, göl ve nehir gibi genel sulara mücavir ise kıyı kenar çizgisi dışında kaldığının ve şahıslar ile Hazine arasında sınır ve mülkiyet yönüyle mahkemeye intikal etmiş bir ihtilaf bulunmadığının tespiti halinde, kadastrosu tamamlanan çalışma alanlarında 1278 sayılı, henüz kadastroya açılmamış çalışma alanlarında ise 1251 sayılı genelge uyarınca Hazine adına tescilleri yapılacak, tescil işlemi sırasında ayrıca maliye kuruluşunun talebi aranmayacaktır.

- Özelleştirme programına alınan kuruluşlara ait taşınmaz malların ifraz ve tevhidine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca düzenlenen belgeler tescil ve terkin işlemlerinin yapılması için idaremize intikal ettirildiğinde, kadastro müdürlüğünce teknik kontrolleri yapıp görülen noksanlıklar adı geçen idareye tamamlattırıldıktan sonra, taşınmaz malın adına tescilli olan kuruluşun talebi aranmaksızın işlem tapu müdürlüğünce sonuçlandırılacak ve tescil işlemlerinin sonuçları tapu müdürlüğünce ilgili belediye ve valiliğe bildirilecektir. Özelleştirmenin gereği olarak ihtiyaç duyulacak ifraz ve tevhid işlemleri, İmar Kanununda öngörülen kısıtlamalara tabi olmadığından, bu işlemlerin karşılanması ve kontrolü sırasında belediye encümeni veya il idare kurulu kararı istenmeyecektir.

Diğer taraftan, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan ve Özelleştirme Yüksek Kurulunun onayı ile yürürlüğe giren mevzii imar planları idaremize intikal ettirildiğinde, kadastro müdürlüklerince teknik kontrolleri yapıldıktan sonra belediye encümen kararı aranmaksızın tapu müdürlüğünce infaz edilecek ve imar uygulaması sonucu oluşacak kayıtların beyanlar hanesine "24/Kasım/1994 tarih ve 4046 Sayılı Kanunun 19/E maddesi gereği imar düzenlemesine tabi tutulduğundan, belediyece bu taşınmaz malın 5 yıl süre ile imar fonksiyonu değiştirilemez." şeklinde belirtme yapılacak ve bu süre içerisinde belediyece yapılacak imar değişiklikleri kabul edilmeyecektir.

Mevzii imar planına konu saha içerisinde bulunan kamu orta malları, mevzii imar planının onaylanması ile bu vasıflarını yitirerek TMK'nın 999. maddesi uyarınca tescile konu olacaklarından, mevzii imar planının uygulanmasından önce mera komisyon kararına istinaden vasıf değişikliği yapılarak Hazine adına tescili yapılacaktır.

Ancak, özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlara ait taşınmaz mallar üzerine, özelleştirme kapsamına alındığı tarihten önce konmuş haciz varsa, bunların idaremizce re'sen terkinin mümkün değildir. Bu hacizlerin terkin edilebilmesi için, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca haczi koyan yetkili merci resmi yazısının tapu idaresine gönderilmesinin sağlanması gerekmektedir.

Kanunun geçici 2. maddesi, Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığının, Özelleştirme İdaresi Başkanlığına dönüştürülmesi nedeniyle, Kamu Ortaklığı Başkanlığına ait taşınmaz malların da Özelleştirme İdaresi Başkanlığına devredildiği hükmüne bağlanmıştır.

Bu nedenle, Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adına tescilli bulunan taşınmaz mallar varsa, bunların Özelleştirme İdaresi Başkanlığının talebi ile bu idare adına tashihi tescilleri yapılacaktır.

Kanunun 27/a maddesi ile, özelleştirme uygulamalarına ilişkin işlemler (sözleşmeler dahil) Katma Değer Vergisi hariç her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulduğundan, Özelleştirme İdaresi Başkanlığının talebi ile kadastro ve tapu müdürlüklerinde yapılacak işlemlerden harç tahsil edilmeyecektir.⁽⁶⁷²⁾

Kanunun 12. ve 19. maddeleri ile İmar Kanununa Ek Madde 3 ile aynı Kanunun 9 . maddesine sonuna fıkra eklenmiştir.

Ek Madde 3 Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak/kullanım hakkı alınmış arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunması halinde bu yerlerde genel ve özel kanun hükümlerine göre imar plânlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kuruluşlardan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü ve diğer yetkili kuruluşlardan (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Denizcilik Müsteşarlığı, belediyeler ve il özel idareleri) görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte imar plânları ve imar tadilatları ile mevzi imar plânları Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylamak suretiyle yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını beş yıl süreyle değiştiremezler. İlgili kuruluşlar görüşlerini on beş gün içinde bildirir. Bu plânlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler ilgili mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca verilir.

İmar Kanunun 9 . maddesinin sonuna eklenen fıkra ise ;

4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile re'sen onaylamaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir hükümlerini içermektedir.

Buna göre; 4046 sayılı Yasa kapsamında yapılan imar planlarının yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde uygulanması gerekmektedir.

(672) TKGM, 10.02.1995 tarih ve 1995/1 sayılı Genelge

Ayrıca, 4046 sayılı Kanunun 27. maddesinde özelleştirme işlemlerinin katma değer vergisi, her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu belirtildiğinden özelleştirme kapsamında yapılacak işlemlerin herhangi bir vergi ve harç alınmaksızın (Döner sermaye ücreti hariç) ivedilikle sonuçlandırılması ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı personeli ile, idarenin görevlendirdiği diğer kuruluş çalışanlarının özelleştirme işlemlerine yönelik başvurularında kendilerine gerekli kolaylık sağlanması gerekmektedir. ⁽⁶⁷³⁾

III. RESMİ MÜHÜR VE BERATİ

Kamu kurum ve kuruluşlarında kullanılan resmi mühürlerin hangi birim ve kişilerce kullanılacağını, bunların yazı karakter ve standardının tespit edilmesini ve yaptırılmasında ve kaybolmasında uygulanacak esasları düzenlenmek amacı ile 12.9.1984 gün 18513 sayılı resmi gazetede yayımlanan Resmi Mühür Yönetmeliği yürürlüğe konulmuştur.

A. Resmi Mühür

Yapımına 3. maddede belirtilen (kamu görevi yerilmiş kurum ve kuruluşlarca) mercilerce karar verilip, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğüne imâl ve tescil edilen ve resmi mühür beratı ile birlikte kullanılma imkanı olan bir araçtır. (Resmi Mühür Yönetmeliği 2. madde)

Resmi mühür kamu görevi verilmiş kurum ve kuruluşlarca kullanılabilir. (Resmi Mühür Yönetmeliği md. 3)

B. Resmi Mühür Kütüğü ve Beratı

Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğünde bir resmi mühür kütüğü oluşturulur. Her mühür için sicil numarası verilir ve mühür beratı düzenlenir. (Yönetmeliğin 7. maddesi)

C. Resmi mühürlerin Teslim Alınması, Saklanması, Devri ve Teslimi

İmal edilen resmi mühürler mühür beratı ile birlikte mahalline gönderilir. Bunları teslim alan birim mühür beratına ekli teslim alma formunun ay'ını mühür ile mühürleyip imzaladıktan sonra Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü'ne iade eder. Bu form sicil kayıtları ile birleştirilir. (Yönetmeliğin 8. maddesi)

(673) TKGM, 06.09.2005 tarih ve 2005/15 sayılı Genelge, 04.07.2013 tarih ve 63-5245 sayılı Genel Duyuru

Resmi mühürler mühür beratı ile birlikte birimin yetkili memurlarınca muhafaza edilir.

Herhangi bir şekilde kayıp edilen beratlara ait mühürler kullanılamaz.

Resmi mühür kullanılmasına yetki verilen memurlar yetkililer tarafından istendiğinde resmi mühür ve beratını ibraz etmek zorundadırlar. (Yönetmeliğin 9. maddesi)

Görev değişikliği nedeni ile resmi mührünü devretmesi gereken memurlar mührü beratı ile birlikte devrederler. Devir anında devir teslim tutanağı tanzim edilerek bir örneği bağlı bulunan bakanlık veya kuruluş başkanlığına gönderilir. (Yönetmeliğin 10. maddesi)

D. Resmi Mührün İadesi, Yenilenmesi ve Kaybı

Resmi mühür kullanan birimin unvanının değişmesi veya kaldırılması nedeniyle mührün iptali gerektiğinde, mühür beratı ile birlikte iptal edilmek üzere Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğüne gönderilir. Gönderme sırasında beratın arka bölümü doldurularak yetkilisince imzalanır. (Yönetmeliğin 11. maddesi)

Resmi mühürlerin yazılarının okunmayacak kadar silikleşmesi halinde, yenisi yapılmak üzere durum Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğüne bildirilir. Yeni mührün gönderilmesi ile birlikte eski mühür beratı ile birlikte Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğüne iade edilir. Yeni mühür alınmasından itibaren 1 ay içinde eski mührünü iade etmeyen sorumlular hakkında, Başbakanlığın talebi üzerine ilgililerce idari soruşturma açılması zorunludur. (Yönetmeliğin 12. maddesi)

Mühür veya mühür beratı ya da ikisi birden kaybedildiğinde durum 3 . maddede belirtilen merci tarafından usulüne uygun olarak Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğüne bildirilir. Yeni mühür yapımının Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğünden istenmesi halinde mühür kütüğüne gerekli kayıt konularak yeni mühür yapılması sağlanır. (Yönetmeliğin 27/9/2004-2004/7928 K. ile değişik 13. maddesi)

E. Yönetmeliğe Aykırı Kullanım veya Taklidi

Resmi mühürlerin bu Yönetmelik hükümlerine aykırı kullanıldığını, taklit edildiğini veya Darphane ve Damga Matbaası dışında imal edildiğini öğrenen kamu görevlileri durumu en yakın mülki amire bildirmek zorundadırlar. (Yönetmeliğin 15. maddesi)

F. Resmi Mühür Şeklinin Değişmesi

31.3.1978 gün, 7/15288 ve 20.12.1979 gün, 7/18611 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile 31.12.1980 tarihine kadar mühür, nüfus cüzdanı, pasaport gibi belgelerdeki Ay-Yıldızın sola olan açığının sağa dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır.

Bu bakımdan 31.12.1980 tarihinden önceki tarihi taşıyan belgelerdeki mühürlerde Ay yıldızın sola açık olması, 31.12.1980 tarihinden sonraki tarihi taşıyan belgelerdeki mühürlerde Ay-Yıldızın sağa açık olması gerekmektedir.

Belgelerdeki mührün bu durumu sahteliğinin tespit ve değerlendirilmesi bakımından önem kazanmaktadır.

IV. SAHTECİLİK VE SAHTECİLİĞE KARŞI ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Tapu Müdürlüklerinde yapılan işlemler sırasında meydana gelen sahtecilik olaylarının failleri genellikle kurum dışından ve bu işleri kendilerine meslek edinen kimselerdir. Bu kimselerin, bazen de Devletin diğer kurum ve/veya organ görevlilerinin iştirakini sağlayarak faaliyet gösterdikleri görülmektedir.

Karşılaşılabilecek sahtecilik eylemleri, şu şekilde özetlenebilir.

- 1) Devlet görevlileri dışında ve bu gibi işleri kendilerine özgü meslek edinenler tarafından doğrudan doğruya,
- 2) Devlet görevlileri dışında olmakla beraber Devletin diğer kuruluşlarında görevli bulunan kişilerin,
- 3) İdaremi görevlilerinin, sahtecilik amacına yönelik olmayan etkinliklerini sağlayarak,
- 4) Az da olsa kurum çalışanlarımızın sahtecilik olayına katılmaları suretiyle yapılan sahtecilikler görülmektedir.

Sahtecilik suçları, İdaremi yönüyle aşağıdaki şekliyle ortaya çıkmaktadır.

- Sahte veraset belgesi ile intikal,
- Sahte veraset belgesi ile intikal ve satış,
- Sahte kimlikle satış,
- Sahte kimlikle ipotek,
- Sahte vekaletname ile satış,

- Sahte vekaletname ile ipotek,
- Sahte veraset senedi veya ilmühaber ve vekaletname ile intikal, satış veya ipotek,
- Sahte tapu kaydı tesisi,
- Sahte ipotek belgesi verilmesi, suretiyle ve daha başka şekillerde vuku bulmaktadır.

Bunların da genellikle;

- Belgenin tüm olarak sahtecilikle düzenlenmesi,
- Harf, rakam veya kelime üzerinde oynanarak başka şekle sokulması,
- Silme, kazıma,
- İlave,
- Eskitme, yakma, yırtma,
- Lekeleme, şeklinde yapıldığı,

5) Sahtecilerin bunları yapmak için,

- Mahkeme mühürü veya hakimın imzasını bir araçla taklit etmekte olduklarını,
- İlgili dairelerdeki görevlilerin yardımcıları ile mahkemeye gerçeğe aykırı bilgi verilmesini sağlamak suretiyle veraset belgesi çıkardıklarını, gözden uzak tutmamak yerinde olur.

6) Sahtecilik olayları karşısında kurumumuz görevlilerini sorumluluktan kurtarmak amacı ile aşağıda sıralanan tedbirlerin alınması zorunlu görülmüştür.

Genel Olarak Alınması Gerekli Tedbirler

- Talep sahibinin, kimlik bilgileri ile sicillerimizde mevcut bilgi ve belgeler karşılaştırılıp uygunluğu sağlandıktan sonra istemin yerine getirilmesi gerekmektedir,
- Gerçek hak sahibinin tespiti sadece kütük sahifesi veya kayıt (zabıt) defterinde yazılı baba adı, ad ve soyadının karşılaştırılması suretiyle yapılmamalı, dayanak evraklar içinde bulunan bilgiler incelenmelidir. (Yabancıların uyrukluk durumu)
- Akdi gerektiren işlemlerde düzenlenen resmi senetlere yapıştırılan ilgililere ait fotoğraflar yeni çekilmiş olmalı eski fotoğraflar kabul edilmemelidir.
- İstem sahibinin işlem dosyasında kimlik tespitine ilişkin herhangi bir belge veya düzenlenmiş resmi senet olmaması, başka bir belge veya kayıt defterinde de fotoğrafı bulunmaması halinde, daha önce atılmış bir imzası araştırılmalı ve talep sahibinin imzası ile karşılaştırılmalıdır.

- Nüfus cüzdanı, veraset senedi ve vekaletnamelerde silinti ve kazıntı olmaması asıl olduğundan, sahteciliklerin büyük bir kısmının mekanik ve kimyasal silme veya kazıntı ve silinti yolu ile yapıldığı göz önüne alınırsa, bu hususa dikkat edilmelidir. Bu nedenle, tasdiksiz, silinti ve kazıntı olan ya da kelime, harf veya rakam ilaveleri bulunan belgelerin düzenleyen idare tarafından onanmasını istemek, fazla şüphe çekenler için bu belgeleri veren idare ve mahkemeden konu ile ilgili bilgi almak işlemlerin sıhhati açısından gerekli bir durumdur.
- İbraz olunan bir belgenin sıhhati, görülen çelişkilerin izahı veya tavzihi için belgeyi veren mercilere yazılan yazıların, iş sahibine elden verilmemesi, posta ile gönderilmesi ihtiyatı bir tedbirdir.
- Verilen belgeler ile tapu sicillerinde mevcut bilgiler arasında saptanan ve pek basit görülen çelişkiler dahi, belgelerin verildiği mercilerden sorulmaları ve uygun cevap alınmadıkça işlem yapılmamalıdır.
- Akdi gerektiren tapu işlemlerinde, müdür/yetkili müdür yardımcısı ve görevli memur tanıklara tarafların kimlikleri hakkında ayrıntılı sorular yöneltmeli, gerektiğinde başka tanık getirilmesi istenmelidir.

Tapu müdürlüklerindeki alt kademe görevlilerinin yardım ve iştiraklerini sağlamak suretiyle girişilen sahtecilik eylemlerini önlemek için, tapu müdürü/yetkili müdür yardımcısının;

- Yapılan tescil, tadil ve terkin işlemlerini gözden geçirmeleri,
- Akitli ve akitsiz işlemlerde yevmiye almadan önce harç ve döner sermaye bedellerinin doğru olarak tahsil edilip edilmediğini sistem üzerinden kontrol etmeleri,
- Dairede bulundukları süre içinde, yazışmaları kendilerinin imzalamaları ve işi diğer görevlilere bırakmamaları,
- Yazışma evrakının posta ile gönderilmesine özen göstermeleri ayrıca kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, mahkemeler, icra müdürlükleri, bankalar ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından düzenlenen aynî veya kişisel hakkı sona erdirecek nitelikteki belgelerin, tapu işlemi için elden ibrazını kabul etmemeleri,
- Düzenli bir arşiv kurmaları ve arşiv için görevlendirme yaparak arşivden çıkan evrakın arşiv giriş-çıkış defterine kaydedilmek suretiyle takibinin yapılmasını sağlamaları,

- Tapu sicillerinin aleniyeti ilkesinin uygulamada kötü niyetli kişilerce istismarına meydan verilmemesini sağlamak üzere, talep sahiplerinin TMK'nın 1020 ve TST'nin 18 . maddeleri gereğince ilgilisi oldukları saptanmalı, talepler başvuruya alınmak ve tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle karşılanmalı, ilgilisi olmayan kişilerce gerek telefon, gerekse sözlü istem yoluyla yapılan bilgi ve belge talepleri karşılanmamalıdır.

Aksine davranış ve tutum kamu çalışanlarını, mali ve cezai mesuliyet altına sokacağından, bu hususlara azami derecede dikkat ve hassasiyet göstermeleri gerekmektedir. ⁽⁶⁷⁴⁾

V. YENİ VE ESKİ ZAMAN, YÜZ ÖLÇÜMÜ VE UZUNLUK BİRİMLERİ

A. Hicri Takvim

Ay yılını esas alır. Ayın Dünya çevresindeki yörüngesinde bir dönüşü 29,5 gündür. Bu nedenle hicri takvimde aylar 29 ilâ 30 gün çekmektedir. Ay'ın Dünya çevresinde on iki dönüşü, bir ay yılı olmaktadır. Bir ay yılı ise 354 gündür. Hicri yıl, milâdî yıldan 11 gün daha kısadır. Hicri takvim, Hz. Ömer zamanında düzenlenip kullanılmaya başlanmıştır. Başlangıç olarak Hz. Muhammed'in Mekke'den Medine'ye göçü (622) kabul edilmiştir. Bu nedenle Miladi Takvim ile Hicri Takvim arasında 622 yıllık bir fark bulunmaktadır. Hz. Ömer zamanında düzenlenerek uygulanmaya konulmuştur. Hicri- Kameri olarak da adlandırılan bu takvim, Türkler 'in İslamiyet'i benimsemesinden sonra, birçok İslam ülkesinde kullanıldığı gibi Müslüman Türkler tarafında da benimsenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin batılılaşma ve çağdaşlaşma yolunda yaptığı inkılaplar sonucunda 25 Aralık 1925'te yürürlükten (uygulama tarihi:1 Ocak 1926) kaldırılmıştır. Günümüzde sadece dini günlerin, gecelerin ve ayların belirlenmesinde kullanılmaktadır.

B. Rumi (Malî) Takvim

Güneş yılını esas almıştır. Başlangıç olarak hicri takvimde olduğu gibi Hz. Muhammed 'in Mekke'den Medine'ye göçü (622) kabul edilmiştir. Hicri- Şemsi olarak da adlandırılan bu takvim Osmanlı Devleti'nin I. Mahmut zamanında batı ile ekonomik ilişkilerini düzenlemeye yönelik olarak (**Hicri 1089, miladi 1678**) kullanılmaya başlanmıştır. Hicri 1255/miladi 1839'da ise bütün resmi ve mali işlemler Rumi takvime bağlanmıştır. 1870 yılına kadar mali tarihin yanına hicri tarih de konmuş ve bu şekilde uygulanmıştır. Ancak hicri takvim ile miladi takvim

(674) TKGM, 03.06.1975 tarih ve 1431 sayılı Genelge

arasındaki 11 günlük farktan dolayı, bu iki takvimin kullanılmasında çeşitli problemler ortaya çıkmıştır. 1870 yılında çıkarılan bir kanunla Gregoryen takvimine geçildi. Rumi 16 Şubat 1332, 1 Mart 1333 (1 Mart 1917) olarak kabul edildi. Böylece 13 günlük fark giderilmiş oldu. Mart ayı başlangıç kabul edilmiş, 1926’da resmi işlerden, 1982’de de ekonomik işlerden kaldırılmıştır.

C. Miladi Takvim

Güneş yılını esas almıştır. İlk şekli Mısırlılar tarafından oluşturulmuş, Roma İmparatorlarından Jul Sezar zamanında MÖ. 46’da geliştirilmiş, 1582’de Papa XIII. Gregoryen tarafından bugünkü şekle getirilmiştir. Başlangıç Hz. İsa’nın doğumudur. Bu tarih sıfır sayılarak öncesine MÖ, sonrasına da MS denilmiştir. 1 Ocak 1926’dan itibaren Türkiye’de tamamen yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde 1 Mart 1926’da milâdî takvim kabul edilmiştir. Rumî takvim ise bütçe ayarlamalarında kullanılmıştır. 1983 yılında malî yılbaşının Ocak ayının birinci gününe alınmasıyla da tamamen kullanımdan kaldırılmıştır. 26 Aralık 1925 tarihinde çıkarılan bir yasayla diğer bütün takvimler yürürlükten kaldırılarak yerine, bugün kullandığımız milâdî takvim kabul edilmiştir. Böylece Türkiye, ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasal alanlarda Avrupa devletleri ile ilişkilerini geliştirmeye ve çağdaşlaşmaya yönelik önemli bir adım atmıştır. Günümüzde dünya devletlerinin birçoğu bu takvimi benimsemiştir.

Hicri Takvimle Miladi Takvim Arasındaki Farklar Nelerdir?

- 1) Hicri Takvim AY yılını, Miladi Takvim GÜNEŞ yılını esas alır. Bu yüzden ikisi arasında 11 gün fark vardır.
- 2) Başlangıç tarihleri farklıdır.

Hicri Takvimde başlangıç tarihi Hazreti Muhammed’in Mekke’den Medine’ye hicret ettiği tarih olan 622 yılıdır.

Miladi Takvimde ise başlangıç Hz. İsa’nın doğum tarihi 0 yılıdır. (<http://www.tarihbilinci.com> 25. 04. 2013)

D. Takvimlerin Dönüştürülmesi

Hicri Takvimden Miladi Takvime Çevirme İşlemi Formülü: 1. İşlem: $HY / 33 = X$ 2. İşlem: $HY - X = Y$ 3. İşlem: $622 + Y = \text{Miladi Yıl}$	Miladi Takvimden Hicri Takvime Çevirme İşlemi Formülü: 1. İşlem: $MY - 622 = X$ 2. İşlem: $X / 33 = Y$ 3. İşlem: $X + Y = \text{Hicri Yıl}$
NOT: Yukarıdaki formüle göre rakamlar 33’e bölünürken; 1000’de 30 kez, 100’de üç kez, son iki rakam 33’ten küçükse 1 kez, büyükse 99’a kadar 2 kez, 99’da 2 kez kabul edilmelidir.	

SORU: Hicri 1340 yılını Miladiye çeviriniz. Hicri=1340 Miladi=? $1340 \div 32 = 40,6$ (Yaklaşık 41) $1340 - 41 = 1299$ $1299 + 622 = 1921$	SORU: Miladi 1998 yılını Hicri takvime çeviriniz. Miladi=1998 Hicri=? $1998 - 622 = 1376$ $1376 \div 33 = 41,7$ (yaklaşık 42) $1376 + 42 = 1418$
Rumi Takvimden Miladi Takvime Çevirme İşlemi SORU: Rumi 31 Mart 1325, Miladi=? 31 Mart 1325 + 13 584 <i>iki takvim arasında 13 gün</i> ————— <i>584 yıl fark vardır.</i> 13 Nisan 1909	Miladi Takvimden Rumi Takvime Çevirme İşlemi Miladi 29 Ekim 1923, Rumi=? 29 Ekim 1923 - 13 584 ————— 16 Ekim 1339

Hicri aylar

1. Muharrem
2. Safer
3. Rebiülevvel
4. Rebiülahir
5. Cemaziyelevvel
6. Cemaziyelahir
7. Recep
8. Şaban
9. Ramazan
10. Şevval
11. Zilkade
12. Zilhicce

E. Türkiye’de Ölçü Birimlerinin Değiştirilmesi

Cumhuriyetten önce, Osmanlı Devleti’nde kullanılan ölçü birimleri Avrupa Devletleri’nin kullandığı ölçülerden farklıdır. Uzunluk ölçü birimi metre yerine arşın, ağırlık ölçüsü olarak da okka, batman, dirhem denilen ölçü birimleri kullanılıyordu. Dünya ülkelerinin çoğunda miladi takvim kullanırken, Türkiye’de hicri takvim kullanılıyordu. Saat olarak da Alaturka saat kullanılıyordu. Bu nedenle dünyada genel olarak kullanılan ölçü birimleri ve takvim ile uyum sağlanabilmesi için TBMM hazırladığı bir kanunla ölçü birimleri ve takvim sistemini

değiştirerek bugün kullandığımız metre, kilogram, miladi takvim, saat gibi ölçü araçlarını kabul etmiştir. Her ne kadar Cumhuriyet öncesi kullanılan ölçü birimleri farklı olsa da Amerika Birleşik Devletleri Metrik olmayan kendi ölçü sistemlerini kullanmaya devam etmektedir.

F. Uzunluk Birimleri

Metre hesabıyla çarşı arşını 68 cm'dir. Bina ve mimar arşını 75,8 cm'dir. Bu arşının uzunluğunda zamanla değişiklikler oldu. Üçüncü Selim abanoz ağacından bir mimar arşını yaptırdı. Bunun ölçü olarak kullanılmasını istedi ve kütüphaneye kaldırttı. Bunun bir tarafı 24 parmağa ve her parmak 10 hatta bölündü. Böylelikle bu bölümle basımevinde kullanılan punto büyüklükleri de alınabilecekti. Diğer tarafı sadece 20 eşit parçaya bölündü. Değerli kumaşları bilhassa ipekleri ölçmede endâze kullanılırdı (endâze 65,25 cm'dir).

Türkiye'de 26 Mart 1931 tarih ve 1782 sayılı Kanunla arşın ölçü birimi kaldırılıp yerine metre sistemi kabul edildi. 1933'ten sonra da arşının bütün çeşitleri tamamen ortadan kaldırılıp metre sistemine geçildi.

1. Zirai, mimari, arşın ve endâze ölçü birimlerinin ast ve üst katları

merhale	45480 m.
fersah	5685 m.
berid	227 m.
kulaç	1.89 m.
arşın	0.68 m.
endaze	0.65 m.
Rubu	0.085 m.
Hat	0.00263 m.

2. Alan ölçüleri

dönüm (büyük)	2720 m ²
dönüm (eski)	919 m ²

$$1 \text{ arşın (zirai)}^2 = 0,57417 \text{ m}^2 = 4 \text{ ayak}^2$$

$$1 \text{ dönüm (yeni)} = 2500 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ dönüm (büyük)} = 2720 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ dönüm (atik)} = 4 \text{ evlek} = 1600 \text{ zirai}^2 = 918,672 \text{ m}^2 \text{ (bir kenarı 40 arşın (zirai) olan kare)}$$

$$1 \text{ atik evlek} = 400 \text{ arşın}^2 = 229,668 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ yeni evlek} = 100 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ cerip} = 3600 \text{ zirai}^2 = 2067,012 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ ayak}^2 = 144 \text{ parmak}^2 = 0,14354 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ parmak}^2 = 144 \text{ hat}^2 = 0,00099751 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ hat}^2 = 144 \text{ nokta}^2 = 0,000006927 \text{ m}^2 \text{ " } 1 \text{ çarşı arşın}^2 = 0,46240 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ urup}^2 = 0,007225 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ kirah}^2 = 0,0018062 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ endâze}^2 = 0,422500 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ urup}^2 = 0,0066015 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ ar} = 100 \text{ m}^2 \text{ (100 metre kare) (http://tr.wikipedia.org, 25.04.2013)}$$

YİRMİ YEDİNCİ BÖLÜM

TAPU VE KADASTRO TERİMLER SÖZLÜĞÜ ⁽⁶⁷⁵⁾ VE KISALTMALAR

ADA:

Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, park, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla çevrili parseller topluluğuna kadastro adası denir.

AHZ-U KABZA:

“Bedeli tahsil etmeye” demektir. Daha çok vekaletnamelerde geçer, satış bedelini tahsil edebilmek yetkisi anlamına gelir.

AİLE KONUTU:

Aile konutu, ailenin birlikte ve devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. Bir aile pek çok yerde konut sahibi olabilir, ancak bunlardan sadece birisi medeni kanunun aradığı anlamda aile konutudur

AİLE MECLİSİ:

Vesayet altındaki kimsenin temsili için vasi yerine geçmek üzere mahkemece atanan ve en az üç hısımdan oluşan meclise aile meclisi denir

AKİT:

Sözleşme, anlaşma. Satış akdi, kira akdi vs.

AKİTLİ İŞLEMLER:

Tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek yapılan işlemlerdir.

AKİTSİZ İŞLEMLER:

Kişisel hakların şerhi, terkin, düzeltme, mirasın intikali gibi hak sahibinin tek taraflı iradesi ile tapu müdürlüğünde yapılan işlemlerdir. Akitsiz işlemler için Tescil İstem Belgesi düzenlenir.

ALENİYET:

Tapu sicil bilgilerinin sadece ilgililerine açık olması ilkesi demektir.

APLİKASYON (YER GÖSTERME):

Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesidir.

APOSTİLLE:

5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesi hükümleri uyarınca, kararda imzası olan hakimin, o yargı yerinde yetkili ve görevli olduğunu gösterir tasdik şerhidir. Belge üzerinde “Apostille” ibaresi varsa Türk konsolosluğunun tasdikine gerek yoktur.

ARAZİ:

Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır.

ARSA:

İskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına arsa denir

ARSA PAYI:

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş zemindeki (arsadaki) ortak mülkiyet payı.

ASKERİ YASAK BÖLGE:

Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir. Askeri yasak bölgeler 1 . ve 2. derece askeri yasak bölge olmak üzere ikiye ayrılır. Birinci derece askeri yasak bölgeler içerisindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır. İkinci derecedeki askeri yasak bölgelerde yabancı uyruklu kimseler taşınmaz edinemezler, edinmişlerse tasfiye edilir. Yabancılar izin almadan bu bölgede taşınmaz kiralayamazlar. Bu hükümlere aykırı hareket edenler cezalandırılır. Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen her türlü inşaat durdurulur.

ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ:

Askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca, kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca kurulabilen veya kaldırılabilen güvenlik bölgeleridir.

AYNI HAKLAR:

Kişilerin eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyetini sağlayan ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek: mülkiyet hakkı gibi.

AYNI SERMAYE TAAHHÜDÜ:

Bir taşınmaz malın mülkiyetini veya aynı bir hakkın, yeni kurulmakta olan veya önceden kurulmuş bulunan bir şirkete ortak olmak amacıyla devredilmesi işlemidir.

AZİL:

Verilen temsil yetkisinin sona erdirilmesidir. Azil noterden yapılabileceği gibi tapu müdürlüğüne verilecek bir dilekçe ile de yapılabilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM:

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş yerlerde ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan dükkan, mağaza gibi bağımsız mülkiyete konu bölümlerine bağımsız bölüm denir.

BAŞVURU İSTEM BELGESİ:

Tapu müdürlüklerine hak sahiplerince işlem için yapılan başvuruların kayıt altına alınarak bir nüshası başvuruyu yapan ilgiliye verilen ve görevli personeller (ön incelemeyi yapan-havaleyi yapan ve işlemi yapan) tarafından düzenlenip imza altına alınan matbu formdur.

BEYAN:

Üçüncü kişileri aydınlatmak, bilgilendirmek ve özellikle uyarmak amacıyla tapu kütüğündeki özel sütununa işlenen taşınmazın hukuki durum ve akıbetini gösteren belirtmelerdir.

BİLA:

“Siz, siz” şeklindeki olumsuzluk ekidir. Bila faiz: Faizsiz. Bila bedel: bedelsiz gibi.

BİLUMUM:

Bütün, tüm, tamamı.

BÜTÜNLEYİCİ PARÇA:

Mahalli örf ve adete göre, bir nesnenin esaslı unsuru olan, o nesne yok edilmedikçe veya parçalanmadıkça yahut niteliği bozulmadıkça ondan ayrılması mümkün olmayan parçadır.

CEBRİ İCRA:

Kendi iradeleriyle borçlarını ödemeyen borçluların, borçlarını Devlet kuvveti ile ödemelerinin sağlanması; ilgili icra dairelerinin, (gereğinde) zor kullanarak, borçluyu borcunu ödemeye zorlamalarıdır.

CEBRİ SATIŞ:

Malikinin isteğine bakılmaksızın üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcun tahsili amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescili işlemidir.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ:

Bir taşınmazın cinsinin yapısız iken yapıya veya yapıyı iken yapısız hale, bağ bahçe ve benzeri iken arsa ve arazi, arsa ve arazi veya yapıyı iken bağ bahçe ve benzeri duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemidir.

DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ:

Kadastro paftasında değişiklik yapılmasını gerektiren ayırma, birleştirme, cins değişikliği gibi tapu fen işlemlerine değişiklik işlemleri denir.

DEVRE MÜLK:

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde, (devreler halinde) paylı mülkiyet payına bağlı olarak yararlanılmak üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.

DÖNER SERMAYE HİZMET BEDELİ:

TKGM'ce üretilmiş olan her türlü tapu, kadastro, harita ve hava fotoğrafı, arşiv bilgi ve belgeleri ile sunulan diğer hizmetlerden tahsil edilen bedeldir.

DÜZELTME:

Tapu kütüğüne yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilmesi işlemidir.

EDİNİLMİŞ MALLARDA KATILMA REJİMİ: Eşler sözleşme ile hiç bir mal rejimi seçmemişlerse medeni kanun gereği eşler arasında uygulanacak yasal mal rejimidir.

EKLENTİ:

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bir bağımsız bölümün dışında olup kömürlük, depo, garaj gibi doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere denir.

ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ:

Kanundan veya sözleşmeden ötürü birbirlerine ortaklık bağı ile bağlı bulunan kimselerin, bu

ortaklıkları nedeniyle bir malın mülkiyetine elbirliğiyle sahip oldukları, mal üzerindeki paylarının açıkça belli olmadığı ve her birinin hakkının, o malın tamamını kapsadığı mülkiyet biçimi.

EMLAK BEYAN DEĞERİ:

Emlak vergisi kanununa göre genel beyan dönemlerinde taşımaz mal maliki veya hissedarları tarafından belediyeye verilen emlak beyannamelerinde belirtilen değerdir. Bu değere kayıtlı değer de denir.

EVRAK-I MÜSBİTE:

Resmi senet, plan, mahkeme kararı ve diğerleri gibi tapu sicilindeki kayıtların dayanağını oluşturan resmi belgelerdir. Plan kadastro müdürlüğünde, diğer belgeler tapu müdürlüğündeki parsel dosyasında arşivlenir.

FBK:

İpoteklerin tescilinde kullanılan fekki (terkini) bildirilinceye kadar anlamına gelen kısaltmadır.

FERAGAT:

Vazgeçme. Bir haktan bedelli veya bedelsiz vazgeçme

FEK:

Terkin. Fek etmek; Terkin etmek.

FERAĞ VERME:

Taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını devretmek veya üzerine başkası lehine bir hak kurmak amacıyla tapu müdürlüğüne gelip düzenlenen resmi senedi imzalayarak başkası başkası lehine tescilini istemesi eylemidir. Buna ferağ takriri de denmektedir.

FiİL EHLİYETİ:

Kendi fiiliyle hak edinebilme ve borç altına girebilme yeterliliğidir. Bunun için ayırt etme gücüne sahip ve ergin olmak gerekir.

GAİPLİK KARARI:

Bir kimsenin ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş veya kendisinden uzun süredir haber alınamamış olması durumunda mirasçılarının talebi üzerine mahkemece verilen karardır. Gaiplik kararı

üzerine veraset senedi alınarak, mirasın intikali yapılabilir.

GAYRİMENKUL:

Arazi, arsa, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, mallardır. Bu nedenle taşınmaz mal da denmektedir.

GECEKONDU:

İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendine ait olmayan arazi ve arsalar üzerine sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapı demektir.

GEÇİCİ ŞERH:

Yapılacak olan tapu işleminde aynı hakkını ispat veya eksik belgesini tamamlaması için ilgisine süre verilerek mevcut hakları tehlikeli bir gelecekte kurtarma düşüncesine dayanan bir hukuki müessesedir.

GENELGE:

Bir sorunu gidermek ve müdürlükleri aydınlatmak amacıyla merkezi idare tarafından bir sıraya göre yayınlanan genel emirlerdir.

HAK:

Hukukun insanlara tanıdığı, kullanılması sahibinin isteğine bağlı bir yetkidir. Eşya hukuku açısından haklar aynı haklar ve şahsi haklar olmak üzere ikiye ayrılır. Aynı hak herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek: mülkiyet hakkı. Şahsi hak ise sadece sözleşmenin diğer tarafına karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek: kira hakkı.

HAK EHLİYETİ:

Hak edinebilmek, borç altına girebilmektir. Bunun için sağ olarak tamamıyla doğmak yeterlidir. Ayrıca çocuk hak ehliyetini, sağ doğmak koşuluyla, ana rahmine düştüğü andan başlayarak elde eder.

HARÇ:

Harçlar Kanununa ekli tarifelerdeki hizmetler karşılığında Devlete ödenen bedeldir.

HARİCİ:

Resmi olmayan. Harici satış: tapu müdürlüğü dışında kişilerin kendi aralarında yaptıkları

	taşınmaz satışı.
HAYMATLOS:	Vatansız, hiçbir ülkenin vatandaşlığında bulunmayan kişi.
HİSSE:	Bir taşınmaz malın tam mülkiyetinin bir kısmına karşılık gelen paydır. Paylı ve elbirliği mülkiyetinde maliklerden her biri taşınmaz malın bir miktar hissesine sahiptir.
HÜCCET:	Zilyetlik belgesi
HİSSE TEVHİDİ:	Bir taşınmaz malda hissesi olan bir kimsenin aynı taşınmaz üzerinde yeni bir hisse iktisap etmesi halinde önceki hisseyle sonra alınan hissenin birleştirilerek tapu kütüğüne tescil edilmesi demektir.
İFRAZ:	Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesidir. Bir parselin İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri uyarınca iki yada daha fazla parçalara bölünmesi işlemidir.
İHTİYARİ İHALE:	Bir idarenin kendi isteği ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre yaptığı ihale işlemidir. İhtiyari ihalede mülkiyet tescilsiz olarak kazanılmaz. İhale kararının kesinleştiği aranmaz. İhale taraflarının tapu müdürlüğüne müracatı ile resmi senet düzenlenir. Bir borcun ödenmemesi nedeniyle icra dairesi, alacaklı kamu idaresi veya mahkemece yapılan ihalelere ise cebri ihale denir.
İKTİSAP:	Edinme, kazanma. İktisap sebebi: edinme sebebi, taşınmazın malik adına nasıl tescil edildiği.
İLAM:	Bir davanın nasıl hükme bağlandığını gösteren mahkeme kararıdır.
İLMU HABER:	Tapu sicilinde, kadastro sırasında muhtar ve

bilirkişi beyanlarından kaynaklanan bazı hataların (isim, soy isim ve baba adı) düzeltilmesine esas teşkil etmek üzere düzenlenen, belediye veya köy muhtarlığınca düzenlenen imzalı, fotoğraflı ve mühürlü resmi bir belgedir.

İMAR AFFI:

İmar Affı Kanunu ile belirlenen imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemlerdir.

İMAR ADASI:

İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İMAR PARSELİ:

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, İmar Kanununa, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

İMAR PLANI:

Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir

İMAR UYGULAMASI:

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla bulunduğu yere göre belediye veya valiliklerce yapılan ve bu yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları düzenleyen imar planı hazırlama işlemidir.

İPKA:

Geri kalan hisse. Hisseli devirlerde, devredilen hisseden ayrı olarak malikin uhdesinde (üzerinde) kalan mülkiyet payı demektir.

İRADİ MİRASÇILAR:

Miras bırakanın iradesi ile belirlenmiş olan mirasçılar. Ör/Vasiyetname ile belirlenmiş mirasçı.

İRAT SENEDİ:

Şahsi nitelikte olmayan bir alacak için karşılık gösterilen taşınmazla sınırlı sorumlu olmak kaydıyla resmi senetle ve tapu senedine tescil ile sadece zirai taşınmazlar, evler ve üzerine bina inşa edilecek arsalar üzerinde kurulan bir taşınmaz rehin senedir.

İRTİFAK HAKKI:

Sahibine hakkın konusu taşınmaz mal üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni hakların genel adıdır. Bir arazi lehine kurulursa arzi irtifak hakkı, bir şahıs yararına kurulursa şahsi irtifak hakkı denir. Başkalarına devri mümkün olarak ve otuz yıldan fazla süreli kurulursa daimi ve müstakil irtifak hakkı şeklinde tescil edilebilir. Medeni Kanunda irtifak hakları; intifa hakkı, süknâ hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst (inşaat) hakkı ve diğer irtifak hakları olarak gösterilmiştir.

İSTİMLAK:

Kamulaştırma.

İŞGAL:

Tapu kütüğünde kayıtlı iken malikinin istemi ile terkin edilmiş bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasıdır.

İŞTİRA HAKKI:

Bir taşınmaz malı belli bir bedelle, belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır. Bu niteliği ile satış vaadine benzer, sözleşme noterce düzenlenir tapu kütüğüne şerh edilir.

İŞTİRAKİN FESHİ:

Miras veya diğer sebeplerle oluşan elbirliği mülkiyetinin sona erdirilerek, hissedarlık (müşterek mülkiyet) esasına geçilmesi işlemidir.

İZALE-İ ŞUYU:

Birden çok kimse adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde kayıtlı bulunan taşınmaz mallar taksimi konusunda hissedarların anlaşamaması

halinde, mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması demektir.

KADASTRO:

Taşınmaz malların sınırlarının arazi ve harita üzerinde belirtilerek hukuki durumlarının ve üzerindeki hakların tespit edilmesi işlemine kadastro denir.

KADASTRO PARSELİ:

Kadastro Parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

KÂGİR:

Taş ve tuğladan yapılmış olan yapı, kargir.

KAIN:

Mevcut, bulunan. Ör/...mahallesinde kain ...parsel numaralı taşınmaz mal...

KANUNİ İPOTEK:

Kurulması bir kanun hükmü tarafından öngörülmüş ipoteğe Kanuni İpotek denir. Satış, taksim, ölünceye kadar bakma akdi gibi bazı işlemlerde kanuni ipotek kurulması istenebilir.

KANUNİ ŞUFA:

Kanunun öngördüğü şufa hakkıdır. Bir taşınmaz mala hissedar olanların birbirlerinin hisselerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufa hakkının tapu siciline şerhine gerek yoktur. Kişinin hissedar olması şufa hakkına sahip olması için yeterlidir.

KAYITLI DEĞER:

Emlak Vergisi Kanuna göre belirlenmiş değere üzerinden geçen her yıl için yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunan değerdir. Bu değer pek çok tapu işleminde harca esas değerdir. Taraflarca beyan edilen değer bu değerden aşağı olmaması gerekir.

KAMULAŞTIRMA:

Devlet veya diğer kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el koyması işlemidir.

KAMU ORTA MALI:	Mera, yaylak, kışlak gibi kamunun yararlanmasına tahsis edilen ve özel siciline işlenen taşınmaz mallardır.
KANUNİ MİRASÇILAR:	Medeni Kanun tarafından öngörülmüş mirasçılar.
KAYNAK HAKKI:	Başkasının arazisinde kaynayan sudan yararlanmak hakkıdır.
KAYYIM:	Belli bir işin yapılması veya belli bir olayda kişinin temsil edilmesi için mahkemece tayin edilen temsilci demektir.
KAZAİ:	Yargısal, mahkemeyle ilgili. Kaza mercii: Yargı yeri, mahkeme.
KESİNLEŞME ŞERHİ:	Mahkeme ilamlarının tapu sicilinde infaz edilebilmesi için aranan bir şerhtir. Bu şerh ilamın kesinleştiğini belirtir nitelikte kararın altına not düşülerek yazılır. Mahkeme başkanı veya hakimi tarafından imzalı ve mühürlü olması gerekir.
KONKORDATO:	Borçlunun alacaklılarıyla anlaşmak suretiyle mahkeme kararıyla giriştiği bir tasfiye yoludur. Borçlarını ödeyebilmesi için borçluya verilen süre tapu kütüğüne şerh edilir. Bu şerh bulundukça malikin bu taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı yoktur.
KÖY YERLEŞİM ALANI:	Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarının 100 m. dışından geçirilecek bir çizginin içinde kalan ve sınırları İl İdare Kurulunca karara bağlanan alanlardır.
KURU MÜLKİYET:	Taşınmazın üzerinde kullanma ve ondan yararlanma hakkı bulunmadan sahip olmak demektir. Mülkiyet; kuru mülkiyet ve intifa hakkı

olmak üzere ikiye ayrılır. Kuru mülkiyetin değeri taşınmazın değerinin 1/3'üdür. Kuru mülkiyete çıplak mülkiyet de denir. Kuru mülkiyet sahibi taşınmazı kiraya veremez. İntifa hakkı sahibi kiraya verebilir.

KUVVETLENDİRİLMİŞ ŞAHSİ HAKLAR:

Şahsi hakların tapu sicilinin şerhler (veya beyanlar) sütununa yazılması suretiyle aynı haklara benzer bir hal alıp, herkese karşı sürülebilmesi halidir.

KÜTÜK:

Arazi, bağımsız bölüm, müstakil ve daimi irtifaklar ile bunların üzerinde kurulabilen hakların yazıldığı büyük boy defterlere kütük denir. Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü gibi.

MABAAT (EK) SAYFA:

Bir taşınmaz malın kayıtlı olduğu kütük sayfasının bölümlerinden herhangi birisinin dolması nedeniyle, o mahalle veya köyün son kütüğünün ilk boş sayfasının, dolan sayfanın devamı olarak açılan sayfadır.

MAL AYRILIĞI:

Evlenme sırasında veya evlilik birliği kurulduktan sonra eşler arasında yapılacak sözleşme ile kararlaştırılan ve eşlerin mal varlıklarının tamamen bir birinden ayrı olduğu bir mal rejimidir.

MAL ORTAKLIĞI:

Ortaklığa giren malların mülkiyetine eşlerin elbirliği ile (iştirak halinde) sahip oldukları bir mal rejimidir

MAL REJİMLERİ:

Evlilik birliğinin sona ermesi halinde eşlerin mallarının nasıl paylaşılacağını öngören kanunla veya sözleşme ile kabul edilmiş sistem. Edinilmiş mallara katılma rejimi, mal ayrılığı, paylaşmalı mal ayrılığı ve mal ortaklığı olmak üzere dört mal rejimi vardır.

MAHCUR:

Kısıtlı, kendi adına işlem yapabilmesi, fiil ehliyeti sınırlanmış kişi demektir. Vesayet altındaki kişiler mahcur sayılır.

MERCİİ:	Makam, kamu idaresi. Yetkili mercii: Yetkili makam
MER'İ:	Yürürlükte olan, geçerli bulunan.
METRUK:	Terk edilmiş.
MEVAT ARAZİ:	Kimsenin tasarrufu altında bulunmayan ve kamunun yararına terk ve tahsis edilmemiş, boş yerlere mevat arazi denir.
MEVKİİ:	Köylerde bulunan arazilerin o köy halkınca verilen mahalli isimlere göre bulunduğu yerdir. Mevkii isimleri de tapu kütüğüne kadastro sırasında kaydedilir. Örneğin: Ayazlı mevkii, Bucak mevkii gibi.
MERHUN:	Rehnedilen mal.
MİRASIN İNTİKALİ:	Tapu sicilinde kayıtlı malikin ölümü halinde, mülkiyet hakkının mahkemeden alınmış veraset senedinde belirtilen mirasçılara Medeni Kanunun hükümlerine göre intikal suretiyle tescili işlemine mirasın intikali denir.
MİRASÇI NASBI:	Miras bırakanın vasiyetname düzenleyerek kanuni mirasçılara ek olarak başka kimseleri de kendisine mirasçı atmasına mirasçı nasbı denir. Bu şekilde atanan mirasçıya ise mansup (atanmış) mirasçı denmektedir.
MİRASÇILIK BELGESİ:	Mirasçılara mahkemece veya noterlikçe verilen ve mirasçı olduklarını gösteren, aksi sabit oluncaya kadar geçerli belge. Veraset senedi.
MİRASTAN FERAGAT:	Miras hakkından vazgeçme.
MİRAS ORTAKLIĞI:	Ölümle birlikte mirasçıların mirasa iştirak halinde (elbirliği şeklinde) malik olmalarıdır.
MİRASIN REDDİ:	Bir mirasçının, kanun hükümlerine göre kendisine intikal edecek miras payını istemeyip, miras bırakanın ölümü tarihinden itibaren üç ay

içersinde sulh hukuk mahkemesine başvurarak mirası reddetmesidir.

MİRASIN TAKSİMİ:

Elbirliği mülkiyeti olarak mirasçılara intikal etmiş olan miras malların mirasçılar arasında paylaşılması işlemidir. Bu sözleşmenin tapu müdürlüğünde yapılması şart olmayıp, noterde de yapılması mümkündür.

MİRİ ARAZİ:

Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş arazidir.

MUAYYEN MAL VASIYETİ:

Miras bırakanın belli bir mal veya hakkı vasiyetname ile bir başkasına bırakmasıdır. Bu şekilde kendisine bir mal bırakılan kimseye ise musaleh (vasiyet alacaklısı) denir.

MUHDESAT:

Bir arazi üzerinde arazi sahibinden bir başkasına ait bulunan yapı veya ağaç demektir. Ege bölgesindeki zeytin ağaçları muhdesata örnektir.

MUKATA:

Vakıf arazi üzerindeki bina, ağaç ve benzeri muhdesat karşılığında zemin hakkı olarak her sene vakfa ödenen paradır.

MUKATALI VAKIF:

Kuru mülkiyeti vakfa kullanma hakkı kişilere ait vakıf demektir.

MUKAYYET:

Kaydedilmiş, tescilli.

MUKTEZA (TALİMAT):

Tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinin belli bir talep ve konuya ilişkin olarak tereddüt ettikleri hususları bölge müdürlüğü veya bölge müdürlüğü kanalıyla Genel Müdürlüğe intikal ettirmeleri sonucu bölge müdürlüğü veya Genel Müdürlükçe verilen ve sorulan hususun nasıl çözüleceğini izah eden talimattır.

MUSALEH:

Vasiyet alacaklısı demektir. Bkz. Muayyen mal vasiyeti.

MUTASSARRIF:	Tasarruf eden, kullanan.
MUVAKKAT ŞERH:	(Bkz. Geçici Şerh)
MUVAZAA:	Gerçek ismi ve niteliği saklanarak, başka bir isim altında üçüncü kişileri aldatmak için göstermelik olarak yapılan işlemdir. Örnek; Bağışlandığı halde satış gibi gösterilmesi.
MÜCAVİR ALAN:	İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır.
MÜFREZ PARÇA:	İfraz sonucu oluşan parça.
MÜKELLEF MİRASÇI NASBI:	Bir kimsenin vasiyetname veya miras mukavelesi ile mirasçı tayin ettiği kimseyi, mirası bir başkasına nakletmek borcu altına koymasındır. Taşınmazla ilgili mirasçı nasbı (atanması) tapu kütüğüne şerh edilir
MÜKELLEFİYET:	Taşınmazın aleyhine tesis edilmiş yükümlülüklerin genel adıdır.
MÜLK ARAZİ:	Mülkiyeti gerçek ve tüzel kişilere ait arazi demektir. Bilineceği üzere miri arazide sadece yararlanma hakkı gerçek ve tüzel kişilere aittir.
MÜLKİYET:	Sahibine hakkın konusu mal üzerinde kullanma, yararlanma, tasarruf ve onu tüketme gibi en geniş yetkileri veren ve bir kısım ödevler (vergi gibi) yükleyen, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir ayni haktır.
MÜLKİYETTEN BAŞKA AYNİ HAKLAR:	Eşya üzerinde malikinden başka üçüncü kişiler yararına kurulabilen ve sahibine hakkın konusu olan şeyde genelde yararlanma veya sattırarak paraya çevirme yetkisi veren, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek; irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyeti ve rehin hakları.

MÜLKİYETİN ASLEN İKTİSABI:

Daha önceki malikin iradesine dayanmadan mülkiyetin kazanılmasına aslen iktisap denir. Örneğin; zamanaşımı, işgal, yeni arazi oluşumu.

MÜLKİYETİN DEVREN İKTİSABI:

Daha önceki malikin olumlu iradesine ve çoğunlukla hukuki bir ilişkiye (akde) dayalı olarak mülkiyeti devralarak kazanmaya devren iktisap denir. Örneğin; satış, bağış, trampa gibi.

MÜNAKALE:

Tapu kütüğünde yapılan terkin ve tescil.

MÜSECCEL:

Tescilli, tescil edilmiş olan.

MÜSTAKİL VE DAİMİ HAK:

Başkasına devri ve mirasçılara intikali yasak veya izne tabi olmayan, en az 30 yıl veya daha fazla süre için kurulmuş ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bir taşınmaz gibi tescil edilmiş üst hakkı, kaynak hakkı gibi irtifak haklarıdır.

MÜSTENİDAT:

Dayanak belge. Vekaletnamelerde vekalet yetkisinin dayandığı, tevkil yetkisini, içeren müvekkil tarafından verilmiş vekaletname.

MÜŞTEMİLAT:

Taşınmazın kullanımını kolaylaştıran ek tesis. Bkz. Eklenti.

MÜŞTEREK MEDHAL:

Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri. Ortaklaşa kullanılan yer.

MÜTEKABİLİYET:

Karşılıklılık. Yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapılıyor ise o ülkenin Türkiye'deki vatandaşlarına aynı uygulamanın yapılmasıdır. Bir yabancı uyruklunun Türkiye'de bir tapu işlemi yaptırabilmesi için onun ülkesinde Türklerin de aynı tapu işlemini yaptırabiliyor olması gerekir.

MÜTEMMİM CÜZ:

Bütünüleyici parça. Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara

	uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır. Örneğin; bir evin kapısı, pencereleri, bir arabanın tekerleği gibi.
MÜTESELSİLEN:	Zincirleme olarak artarda sorumluluk. Alacaklının alacağını borçlulardan dilediğine başvurarak isteyebilme hakkı.
MÜTEVELLİ:	Bir vakfı yönetmekle görevlendirilen kişi veya kişiler.
MÜZEKKERE:	Adli makamlarca idari makamlara yazılan yazı. Adli makamlar bir hususun yerine getirilmesini veya bazı belgelerin gönderilmesini müzekkere ile isterler. Ör/ İhtiyati tedbir müzekkeresi, haciz müzekkeresi.
NEV'İ:	Türü, cinsi, vasfı.
NİRENGİ:	Arazide tesis edilen, ülke jeodezik ağlarının koordinat ve kot sistemine dayalı; ülke nirengi ağının birinci, ikinci ve dengelenmiş üçüncü derece noktalarıdır.
ORTAK YERLER:	Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisler, sosyal tesisler, havuzlar, oyun alanları vb.
OTURMA HAKKI:	Bkz. Sükna hakkı.
ÖLÇÜ KROKİSİ:	Bir kadastro adasının tüm ayrıntılarını, ölçü değerleri ve ölçüm yapılan nokta numaraları ile gösteren kuzeye yönlendirilmiş olarak basılı kağıtlara yaklaşık biçimde çizilen krokidir.
ÖLÜM KARİNESİ:	Bir kimsenin, ölümüne kesin gözle bakılmayı

gerektiren durumlar içinde ortadan kaybolmuş olması halinde cesedi bulunamamış olsa bile, o yerin en büyük mülki amirinin emriyle nüfus kütüğüne ölü kaydının düşülmesidir.

ÖLÜME BAĞLI TASARRUF:

Hüküm ve sonuç doğurması tasarrufu yapan kimsenin ölümüne bağlanmış işlemler. Ör/ Vasiyetname, miras sözleşmesi gibi.

PAFTA:

Arazilerin teknik usullere göre ölçülüp belli oranda küçültülerek bir altlığa çizilmiş haritasıdır.

PARSEL:

Sınırları haritalarla belli edilmiş arazi parçasıdır. Bu harita kadastro haritası ise kadastro parseli, imar haritası ise imar parseli adı verilmektedir.

PARSELASYON:

İmar parselleri oluşturmak amacıyla, parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları birleştirme ve ayırma işlemidir.

PAY TEMLİKİ:

İştirak halinde kayıtlı taşınmaz mallarda iştirakçilerden (mirasçılardan) birinin henüz belirli olmayan payını bir diğer mirasçıya satış veya bağış yoluyla devretmesidir.

PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI:

Eşler arasında bu yönde bir sözleşmenin imzalanmasından sonra edinilmiş olup, ailenin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş mallar ile ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almaya yönelik yatırımlar ve bunların yerine geçen değerlerin, mal rejiminin sona ermesi halinde, eşler arasında eşit olarak paylaşılmasını esas alan bir mal rejimidir.

PAYLI MÜLKİYET:

Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına müşterek mülkiyet denir. Müşterek mülkiyette, tapu kütüğünde her bir hissedarın hissesi isminin karşısında 1/3, 2/5 gibi gösterilir.**PLAN:** Belli bir yerin bir ölçekte

	kuşbakışı çizimidir.
PLAN ÖRNEĞİ:	Parselin tapu planından aynen alınan örneğidir.
POLİGON:	Nirengi ağına dayalı olarak arazide tesis edilen ve harita yapımında kullanılan, önceden bulundukları yerler hesaplanmış olan ikinci derecede yer kontrol noktalarıdır.
RAKABE:	Kuru mülkiyet, çıplak mülkiyet.
RED:	Tapu müdürlüğünde yapılan istemin mevzuata aykırı olması ya da ispat edilemeyip belgelenmemesi halinde müdürlükçe istemin yerine getirilmemesi, ve bunun gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak istemde bulunana bildirilmesi işlemidir.
REHİN HAKKI:	Bir borca karşılık bir malın teminat gösterilmesidir. Başka bir ifadeyle; borcun ödenmemesi halinde alacaklıya rehin konusu olan şeyi, icra kanalıyla sattırıp, satış bedeli üzerinden alacağını alma hakkı veren sınırlı bir ayni haktır. Taşınmaz rehininin; İpotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde üç türü vardır.
RESEN:	Kendiliğinden, herhangi bir talebe gerek olmaksızın, demektir.
RESMİ SENET:	Taşınmaz mülkiyetinin veya mülkiyetten başka ayni hakların kurulması ve devri için tapu müdürlüğünde görevli bir memur tarafından düzenlenip, taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanan, müdürce imza ve mühür ile tasdik edilen resmi bir sözleşmedir.
RIZA-i FERAĞ:	Bir kimsenin kendi rızasıyla, isteğiyle gelip, taşınmazını devretmek istemesi düzenlenen resmi senedi imzalayarak, alıcısı adına tescilini istemesidir. Kamulaştırmalarda malik kendi rızasıyla ferağ vermezse, mahkemeden karar

getirilmesi gerekir. Bu karar malikin rızası yerine geçer.

RÜCU:

Geri dönme. Bağışta rücu şartı: Bağış kabul edenin bağışı yapandan önce ölmesi halinde, taşınmazın mülkiyetinin bağışı yapana geri dönebilmesi şartıdır. Devletin sorumluluğunda rücu: Hazinesinin ödediği tazminatın tamamını veya bir kısmını kusurlu tapu memurundan istemesidir.

SENETSİZ TESPİT:

Kadastro yapılırken taşınmazın mülkiyetinin malik adına tespiti sırasında tapu kaydı, vergi kaydı gibi herhangi bir belgeye dayanmadan sadece muhtar ve bilirkişi beyanına göre tespitinin yapılmış olmasıdır.

SINIR İHTİLAFI:

Parselin sınırının nereden geçtiği yönünde zemin veya harita üzerindeki uyuşmazlığa sınır ihtilafı denir. Kadastro müdürlüğünden istenecek yer gösterme talebi, sınır düzeltme talebi veya mahkemede açılacak tespit davası ile bu ihtilaf çözümlenebilir. Sınır ihtilafları yönündeki taşınmaz tecavüzlerinin kaymakamlık veya valiliklere başvurularak düzeltilmesi de mümkündür

SINIR DÜZELTME:

Parsellerin sınırındaki hatanın veya iki parsel arasındaki biçimsiz şeklin taşınmazın daha iyi kullanılabilmesi amacıyla düzeltilmesi işlemidir.

SIRA:

Derecenin alt bölümüdür. İpotekte derece içinde sıra yer alır. Derecenin boşalması halinde sıra oluşabileceği gibi, mahfuz meblağın kullanılması ile de sıra oluşabilir.

SİCİL:

Defter ve kütük anlamına gelir. Nüfus sicili. Tapu sicili gibi.

SİCİL BÖLGESİ:

Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesidir.

SÜKNA HAKKI:

Tapu kütükleri bu sicil bölgesi içindeki mahalle veya köy esasına göre tutulur.

SOYBAĞI:

Oturma hakkı. Bir evin tamamında veya bir kısmında oturmak, ikamet etmek hakkıdır.

ŞAHSİ HAKLAR:

Kişilere eşya üzerinde bir başkasının aynı hakkına dayanarak, (onunla olan bir hukuki ilişkisi nedeniyle) hakimiyet imkanı sağlayan bu nedenle sadece hukuki ilişkinin muhatabına karşı ileri sürülebilen haklardır.

ŞERH:

Taşınmaz malikinin temlik hakkının yasaklanması, kısıtlanması veya kişisel hakların kuvvetlendirilmesi amacıyla üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılan hususlardır. Örnek; ihtiyati tedbir, haciz, satış vaadi gibi.

ŞUFA HAKKI:

Önalım, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur.

TABİYET:

Uyruk, Bir devletin vatandaşı olmak. T.C. uyruklu gibi.

TABLO MAHZEN DEFTERİ:

Tapu sicil müdürlüğünde bulunan kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senet ciltleri ile yardımcı sicillerin genel ve özel numaralarının kaydedildiği başlangıç ve bitiş sayfalarının belirtildiği defterdir.

TABİ SEMERELER:

Doğal ürünler.Dönemsel olarak elde edilen doğal ve hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Başka bir deyişle,bir şeyin belirli zamanlarda ürettiği yararlanılması mümkün olan doğal ürünlerdir. Örneğin; bir ağacın meyveleri,

TADİL:

Bkz. Değişiklik.

TAHSİS:

Bir kanun hükmüne dayalı olarak belirli ve genel bir amacın gerçekleştirilmesi için şartlı olarak bir taşınmaz malın şartları taşıyan kişi veya kuruluşlara bir resmi yazı ile devri işlemidir. Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, İskan Kanununda belirtildiği gibi.

TAKAS:

Para alacaklılarının ödeşmesidir. Taşınmaz malların takası mümkün olmayıp, ancak trampası mümkündür. Uygulamada takas denerek genelde trampa kastedilmektedir.

TAKBİS:

Tapu ve kadastro bilgi sistemi.

TAKRİR:

Malik veya hak sahibinin, düzenlenen resmi senet veya tescil istem belgesini tapu müdürü huzurunda “okudum” yazarak imzalamasına takrir denir.

TAKSİM:

Taşınmaz mal veya hakların hissedarlar arasında bölüşülmesidir. Mirasçılar arasındaki taksim işlemi noterde de yapılabilir. Diğer hallerde taksim işlemi tapuda resmi senet düzenlenerek yapılır.

TAKYİT:

Mülkiyet hakkını kısıtlayan şerhler, beyanlar, irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyeti, vakıf belirtmesi ve rehinlerin genel adıdır. Kısıtlama anlamına gelir. Bir taşınmaz satın alacakların tapu kütüğü üzerinde takyit (kısıtlama) olup olmadığını mutlaka irdeleyerek satın almasında

son derece fayda vardır.

TANIMA:

Bir kimsenin evlilik dışı doğmuş bir çocuğun babası olduğunu nüfus memuruna veya mahkemeye başvurarak kabul ve beyan etmesine tanıma denir.

TANZİM:

Düzenleme.

TAPU:

Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu müdürlüğünce verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir. Buna *tapu senedi* de denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenir. İtimat (güven) anlamına gelen ve Türkçe bir kelime olan (tapuk) kelimesinden türetilmiştir.

TAPU HARİTASI:

Parsellerin geometrik şekillerini gösterir, belirli ölçekte çizilmiş haritaya tapu haritası denir. Kadastro paftası da denmektedir. İmar, kamulaştırma haritaları da tapuya tescil edilmekle tapu haritası vasfını kazanır.

TAPU PLANI:

Tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır.

TAPU MEVZUATI:

Tapu işlemlerini ve tapu dairelerinin işleyişini ilgilendiren kanun, tüzük, yönetmelik, yönerge, genelge gibi metinler. Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü gibi.

TAPU TAHSİS BELGESİ:

İmar affı çalışmaları sonucunda tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilerek, gecekondü hak sahiplerine verilen ıslah imar planı yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edecek olan belgedir.

TAPULAMA:

Kadastro kelimesinin eski adıdır. Bkz. Kadastro.

TAPU SİCİLİ:

Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir

TAPU KÜTÜĞÜ:

Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki ayni ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü denir

TASARRUF ETMEK:

Bir mal veya hak üzerinde mülkiyet hakkının verdiği yetkileri kullanmaktır. Taşınmaz malı satmak, bağışlamak, ipotek etmek, irtifak hakkı kurmak veya bu hakları terkin etmek *tasarruf etmek* anlamına gelir.

TASHİH:

Tapu siciline yapılan yanlış tescilin düzeltilmesi işlemidir.

TAŞINIR MAL:

Özüne zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınabilen eşyalardır. Örneğin; Otomobil, hayvanlar, kitap vb.

TAŞINMAZ MAL:

Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallardır.

TAVİZ BEDELİ:

Bkz. Vakıf taviz bedeli.

TAVZİH:

Açıklama, aydınlatma. Mahkeme kararlarında belirsiz kalmış hususların hakim tarafından kararın altına şerh (not) düşülerek açıklanması.

TEBLİGAT:

Yazılı bildirim, duyuru.

TEFERRUAT:

Eklenti.

TEFRİK:

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulacak yerlerle ilgili verilen vekaletnamelerde geçmekte olup, bağımsız bölümlerin hissedarlar arasında ayrılması, bölüşülmesi anlamında kullanılmaktadır.

TEKNİK HATA:

Vasf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan taşınmaz malların yüzölçümü, sınırlandırma, ölçü, tersimat (çizim) ve hesaplamalardan doğan fenni hatalardır. Bu hatalar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen (kendiliğinden) düzeltilebilir.

TEMELLÜK:

Mülk edinme, mülk alma.

TEMLİK:

Mülk olarak vermek, mülkiyeti bir bedel karşılığında başka birine nakletmek.

TEMSİL:

Bir gerçek veya tüzel kişinin adına başkalarınca işlem yapılabilmesi için kanun veya bu kişiler tarafından verilmesi gereken yetki.

TEMYİZ:

Bir mahkeme kararının bir üst mahkeme tarafından incelenmesinin istenmesi.

TEMYİZ KUDRETİ:

Bir insanın akli melekelerinin yerinde olması. Normal insanlar gibi davranabiliyor olması.

TENFİZ:

Yerine getirme, uygulama demektir. *Vasiyetin tenfizi*: Vasiyetin yerine getirilmesi anlamına gelir.

TERKİN:

Tapu kütüğünde kayıtlı bir hakkı sona erdirmek amacıyla üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilerek, terkin tarih ve yevmiye numarasının yazılması işlemidir.

TENKİS:

Azaltma. Mirasta mahfuz hissenin ihlal edilmiş olması halinde, miras bırakan tarafından sağlığında yapılmış tasarrufun iptali için açılan dava.

TERSİMAT:	Çizim. Arazide yapılan ölçü değerlerinin, mevzuatında belirtilen boyut ve cinsteki altlık üzerine çizimidir.
TESCİL:	Tescil, tapu kütüğüne yazım demektir. Aynı ve şahsi haklara yönelik işlemlerin gerekleri yerine getirildikten sonra tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir.
TESCİL İSTEM BELGESİ:	Resmi senet düzenlemesine gerek olmayan akitsiz işlemlerde malik veya hak sahibinin isteminin yazıldığı, tescil talebini içeren, talepte bulunan, işlemi hazırlayan memur ve müdürce imzalanıp mühürlenene resmi belgedir.
TESİS ETMEK:	Kurmak, ihdas etmek, yapmak. İpotek tesis etmek: İpotek yapmak.
TEŞRİK:	Ortak etmek, iştirak etmek.
TEVHİT:	Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak, tek bir parsel halini almasıdır.
TEVKİL:	Vekilin kendisine verilen yetkileri yeni bir vekaletname ile başkalarına devredebilme yetkisidir.
TİCARİ İŞLETME REHNİ:	Tacir, sanayici, esnaf ve sanatkarların alacakları kredilerin teminatı olarak sahip oldukları ticari işletmeyi rehin olarak vermesidir. Rehine konu taşınmaz var ise tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir.
TOPLULAŞTIRMA:	Tarımsal üretimin artırılması amacıyla, kişi ve işletmelere ait olan, küçük parseller halinde birden fazla parçaya bölünmüş, değişik yerlere dağılmış veya elverişsiz biçimde şekillenmiş arazilerin, modern tarım işletmeciliği esaslarına göre ve ayrıca sulama hizmetlerinin getirilmesine en uygun bir şekilde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve düzenlenmesi işlemidir.

TÜZEL KİŞİ:

Gerçek kişi olan insanlar gibi maddi bir varlığı olmamasına rağmen hukukun kişi saydığı kurum, kuruluş ve müesseselere tüzel kişi (hükmi şahıs) denir. Tüzel kişiler kamu tüzel kişileri ve özel hukuk tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılır. Devlet, belediyeler, köy, D.S.İ gibi kuruluşlar kamu tüzel kişisidir. Şirketler, kooperatifler, vakıflar, dernekler, sendikalar, siyasi partiler gibi kuruluşlar özel hukuk tüzel kişisidir.

UYGULAMA İMAR PLANI:

Tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

ÜST HAKKI:

Başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır.

VAKIF ŞERHİ:

Gerçek veya tüzel kişiler tarafından yeterli mal veya hakları belirli ve sürekli bir amaca tahsis edilerek, mahkeme kararıyla kurulan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarına vakıf adı verilir. Taşınmazın vakıfla olan ilgisini belirtmek amacıyla tapu kütük sayfasının yazılan belirtmedir. Örnek: "Sultan Beyazıt Vakfından"

VAKIF TAVİZ BEDELİ:

Vakıf malların mülke dönüşümü ve mutasarrufuna (tasarruf edene) intikali için bir bedel öngörülmüş olup, bu bedele taviz bedeli denilmektedir. Taviz bedeli bugün için taşınmazın değerinin yüzde ellisidir. Bu bedel vakfa ödenmedikçe temlik tasarruflar yapılamaz.

VASİ:

Velayet altında bulunmayan küçüklerin veya ergin kimselerin bir yargı kararıyla fiil

ehliyetlerinin kısıtlanarak kendilerine temsilci atanmasına vesayet, kısıtlı vesayeten temsil edecek kimseye de vasi denir.

VASIYETNAME:

On beş yaşını bitirmiş, temyiz kudretine sahip bir kimsenin ölümünden sonra geçerli olmak üzere, mal ve haklarının tamamını veya bir kısmını başkalarına bırakabildiği bir ölüme bağlı tasarruf şeklidir. Resmi vasiyetname, el yazısı vasiyetname ve sözlü vasiyetname olarak üç şekilde yapılabilir.

VEFAEN FERAĞ:

Eski hukukta taşınmaz mal rehni.

VELİ:

Ondokuz yaşından gün almamış (henüz reşit olmamış) küçüklerin anne ve babaları tarafından temsil edilmelerine *velayet*, böyle bir temsilde anne ve/veya babaya ise *veli* denir. Medeni Kanunun 335. maddesine göre Ergin olmayan çocuk, ana ve babasının velayeti altındadır. Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.

VERASET (MİRASÇILIK) BELGESİ:

Mirasın, mirasçılara intikali için tapu müdürlüğünce aranan, sulh hukuk mahkemesinden veya noterden alınmış, vefat eden malikin mirasçılarının kimler olduğunu gösteren, hasımsız, aksi sabit oluncaya kadar geçerli bir belgedir. Veraset ilamı ise veraset belgesinden farklı olarak çekişmeli (hasımlı) bir yargı sonucunda verilen ve infazı için kesinleşmesi gereken mahkeme kararıdır.

YASAL MAL REJİMİ:

Edinilmiş mallara katılma rejimidir. Eşler sözleşme ile hiçbir mal rejimini seçmemişlerse Medeni Kanun gereği yasal mal rejimini seçmiş sayılırlar.

YER GÖSTERME:

Parselin veya bağımsız bölümün bulunduğu yerin, herhangi bir ölçme işlemi yapmadan paftası ile vaziyet ve bağımsız bölüm planındaki şekil ve ölçü değerlerinden faydalanarak mahallinde ilgisine gösterilmesidir.

YETKİ BELGESİ:

TK'nın 2. maddesi uyarınca tapu işlemleri sırasında tüzel kişilerden istenen ve tüzel kişinin taşınmaz tasarruflarına izinli olduğunu ve temsilcisinin kimler olduğunu belirtir belgedir.

YEVMIYE:

Tapu siciliyle ilgili olarak tapu müdürlüğünde yapılan her işlem ile red edilen istemlerin tarih ve sıra numarasına göre kaydedildiği deftere yevmiye defteri; bu defterden alınarak tapu kütüğünde yapılan tescil veya terkinin yanında belirtilen tarih ve numaraya da, yevmiye tarihi ve numarası denir.

YENİ ARAZİ OLUŞUMU:

Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazidir. Bu araziler Devlete ait sayılır.

YOLA TERK:

İmar planlarının uygulanışı sırasında taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak imar planına uygun biçimde taşınmazın tamamının veya bir kısmının kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir.

YOLDAN İHDAS:

Evveliyatı yol olmasına karşın, imar plânı gereği kapanan yolların, imar plânındaki amacına uygun olacak şekilde kullanılmak üzere, ait olduğu adanın son parsel numarası altında, TK'nın 21. maddesi gereğince, belediye sınırları içinde *belediye*, dışında ise **köy tüzel kişiliği** adına, tapu kütüğünün müstakil bir sayfasına kaydedilmesi işlemidir.

YÖNETİM PLANI:

Kat mülkiyeti kurulmuş apartman ve sitelerde bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen ve

tüm kat maliklerince imzalı olan bir belgedir. Kat maliklerinin tümünün beşte dördünün kararı ile değiştirilebilir.

ZABIT DEFTERİ:

Kadastro yapılmamış taşınmaz malların kaydedildiği ve üzerinde kurulacak hakların takip edildiği defterdir. Kadastro gören yerlerde bu defterin yerini tapu kütükleri almaktadır.

ZAYİ:

Bir belgenin kaybolması veya yok olmasıdır. Tapu senedi kayıp edilmesi halinde, zayiinden yenisi çıkartılabilir.

ZİLYETLİK:

Bir mal üzerinde fiili hakimiyet kurma eylemine zilyetlik denir. Eşyayı, kullanmak, elinde bulundurmak zilyetliğin örnekleridir. Malik sıfatıyla olan zilyetliğe asli zilyetlik, şahsi hakka dayanan zilyetliğe ferî zilyetlik denir.

KISALTMALAR

DVK	: Damga Vergisi Kanunu
HK	: Harçlar Kanunu
İK	: İmar Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
NK	: Noterlik Kanunu
S.K.	: Sayılı Kanun
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TİRSHT	: Ticari İşletme Rehni Sicili Hakkında Tüzük
TK	: Tapu Kanunu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu

KAYNAKÇA

- ADLI**, Mehmet Zeki, KARDEŞ, Salâhaddin, Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro, Semih Ofset Matbaacılık, Ankara, 2011.
- AKALP DEMİRTABAK**, Didem, Yasal Önalım Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010.
- AKARTEPE**, Alpaslan, Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 2.Baskı, İstanbul, 2010.
- AKINTÜRK**, Turgut, ATEŞ KARAMAN, Derya, Borçlar Hukuku, Beta Yayınları, 18.Baskı, İstanbul, 2012.
- AKINTÜRK**, Turgut, KUNTALP, Erden, Makale: Paftos ve Örfü Belde, (www.auhf.ankara.edu.tr/dergiler)
- ARSLAN**, İbrahim, Şirketler Hukuku Bilgisi, Mimoza Yayıncılık 9. Baskı, Ankara, 2004.
- BAŞPINAR**, Veysel, "Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gerekli Tedbirler", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt. 57, Sayı. 3, Ankara, 2008.
- ÇINAR**, Ömer, Taviz Bedeli Ve İcareteynli Ve Mukataalı Vakıfların Tasfiyesi, Erzincan Ün. Hukuk Fak. Dergisi, 2011.
- DÖRTGÖZ**, Gürsel Öcal, Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2008.
- DÖRTGÖZ**, Gürsel Öcal, Tapu ve Kadastro ile İlgili Talimatlar ve Yorumlar, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2010.
- EREN**, Fikret, BAŞPINAR, Veysel, Toprak Hukuku, Yetkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 2007.
- ERİŞGİN**, Nuri, Tapu Sicilinin Aleniliği İlkesi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 1989.
- ERTAŞ**, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınları, 9. Baskı İzmir, 2011.
- ESMER**, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Kazancı Hukuk Yayınları, 5. Baskı, İstanbul, 1990.
- ESMER**, Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Tapu Kadastro Vakfı, 6. Baskı, Ankara, 1998.
- FİLİNTE**, Nurettin, PİŞKİNPİŞA , Av.Duygu, Yargıtay Kararları Işığında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı.2010/3, İstanbul.

GÖKNAR, Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara, 1991.

GÖZLER, Kemal, İdare Hukuku Ders Notları, Ekin Yayınevi, 11. Baskı, Bursa, 2011.

GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Hukuka Giriş, Turhan Kitapevi, 15. Baskı, Ankara, 2001.

HAVUTÇU, Ayşe, Devre Mülk Hakkı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 1. Baskı, İzmir, 1987.

İMAMOĞLU, M. Altuğ, Tapu Sicili ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, 1. Baskı, İstanbul, 2010.

KARAŞAHİN, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, Dizgi, 2. Baskı, İzmir, 2002.

KARAŞAHİN, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, Tibyan Yayınevi, (Genişletilmiş 2. Baskı) İzmir, 2002.

KARAŞAHİN, Mustafa, Sosyal Tesislerin Devre Tatil-Devre Mülk Yöntemleri ile Değerlendirilmesi, Maliye Bakanlığı, Ankara, 1998.

KILIÇ, Halil, Gayrimenkul Davaları, Adalet Yayınları, Ankara, 2013.

KILIÇ, Mehmet, Türk Özel Hukukunda Elektronik Tapu Sicili (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2005.

KILIÇ, Tülin, Tapu Sicilinin Aleniyeti, Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşılması, Uygulamadaki Sorunlar ve Çözüm Önerileri (Araştırma Raporu), 2011.

ODYAKMAZ, Zehra, İdare Hukuku-Anayasa Hukuku, On İki Levha Yayınları, 15. Baskı, Ankara 2012.

OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer, Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi, 7. Baskı, İstanbul, 1997.

OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi 11. Baskı, İstanbul, 2006.

OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitapevi, 14. Baskı İstanbul, 2011.

OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt 19, Sayı 1-2, 2011, (<http://www.journals.istanbul.edu.tr/iumhmohb/article/view/1019003226>)

OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, "Medeni Kanunun Kabulünden Sonra Eşya Hukukunda Yaşanan Gelişmeler", 100 JahreSchweizerisches ZGB, 80 JahreTürkisches ZGB: KonvergenzenundDivergenzen, BWV, Koç University, 2008.

OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Kişilik Hakları ve Bilgi Alma Hakkı Çerçevesinde Tapu Sicilinin

Aleniliği (Kamuya Açıklığı) İlkesi, Prof. Dr. Özer SELİÇİ'ye Armağan, Ankara, 2006.

ÖZMEN, Ethem Saba, Devre Mülk Hakkı, Olgaç Matbaası, Ankara, 1988.

ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kaynakları, Turhan Kitapevi, 35. baskı, Ankara, 2012.

ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, 36. Baskı, Ankara, 2012.

SAPANOĞLU, Süleyman, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

SİRMEN, Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Basımevi, Ankara, 2013.

SURLU, Handan Mehmet, Gayrimenkul Satış Vaadi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Yayınevi, Cilt:1/1, İstanbul, 2008.

Tapu ve Kadastro Eğitim Müdürlüğü, Hizmetiçi Eğitim Ders Notları, Ankara, 2012.

YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri; Özel Hükümler, Beta Yayınları, 10. Baskı, İstanbul, 2012.

ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku; Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 11. Baskı, Ankara, 2010.

www.tkgm.gov.tr

<http://www.tkbb.org.tr>

<http://www.avrupakonseysi.org.tr>

<http://www.kalkinma.com.tr>

<http://www.resmigazete.gov.tr>

<http://www.iudergi.com>

<http://www.tbb.org.tr>

www.adalet.gov.tr- UYAP Mevzuat Programı

<http://www.dask.gov.tr>

<http://www.finansrehberi.org>

<http://www.albarakaturk.com.tr>

<http://www.tasinmazmulkiyeti.org.tr>

<http://www.tasinmazmulkiyeti.org.tr>

