**Tapuda Akitli ve Akitsiz İşlemler Nelerdir?**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde gerçekleştirilen işlemler, akitli ve akitsiz olmak üzere ikiye ayrılır. 2644 sayılı Tapu Kanununa göre irade beyanının yani bir işlemi gerçekleştirmek isteyen tarafların bunu resmi olarak bildirme zorunluluğun bulunduğu işlemlere akitli işlemler denir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde gerçekleştirilip resmi senet düzenlenmeyen işlemlere ise akitsiz işlemler denir.

**Tapuda Akitli İşlemler Nelerdir?**

Tapuda akitli işlemler resmi senet düzenlenerek gerçekleştirilir. Bu işlemlere örnek olarak şunlar verilebilir:

* Velayetten mal alımı
* Geçit hakkı
* İntifa hakkı yani başkasına ait bir taşınmazdan yararlanma hakkı
* Sükna yani oturma hakkı
* Kaynak hakkı
* Kat irtifakı temlik sözleşmesi
* Mal devri
* Miras payının devri
* Trampa yani takas işlemi
* Kısıtlamalı satış
* Hükümlü adına taşınmazın satışı
* Kanuni ipotek tesisi
* Bağış
* Bağımsız bölüm ilavesi
* Ölünceye kadar gelir sözleşmesi
* Kooperatif üyelerinin ferdileşmesi

**Tapuda Akitsiz İşlem Nedir?**

Mal devri, kat mülkiyeti gibi ayni hakların kurulması ve devri dışında kalan işlemlere akitsiz işlemler denir. Bu işlemlerde resmi senet yerine tescil istem belgesi düzenlenir. Tapuda akitsiz işlemlerden bazıları şunlardır:

* Kira şerhi istemi
* Aile konutu şerhi
* Mirasın intikali
* İfraz yani ayırma istemi
* Finansal kiralama
* Tevhit yani birleştirme istemi
* Cins değişikliği istemi
* Ticari işletme rehni
* Ferdileşme yani bir gayrimenkulün kooperatif üyeleri adına tescil işlemi
* Aile konutunda kalma hakkının şerhi
* Mal rejimi sözleşmesi
* İpotek terkini istemi
* İştirakin bozulması
* Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi şerhi
* Hükmen kamulaştırma
* Yola terk yani imar planı çerçevesinde gayrimenkulün bir kısmının kamu kullanımına bırakılması istemi
* Şufa yani önalım istemi
* Vasiyetnamenin tenfizi yani yerine getirilmesi istemi
* Ortak kullanılan yerlerin tescili
* Kira şerhi terkin istemi
* Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin tescili istemi
* Satış vaadinin şerhi istemi
* Vefa yani geri alım hakkı istemi
* Geçici tescil şerhi
* Unvan değişikliği istemi
* Cebri satışın tescili istemi yani borçlu kişinin sahip olduğu gayrimenkulün icra müdürlüğü yoluyla satılması ve ihale alıcısının adına tescil edilmesi işlemi
* Paylı mülkiyetin devam yükümlülüğü
* İştira yani alım hakkı istemi
* Yönetim planı değişikliği istemi

Tapuda akitsiz işlemler; ayırma, birleştirme, terkin (tapu kütüğünde bulunan şerhlerin çizilmesi) ya da düzenleme gibi tek tarafın başvurusu ile gerçekleştirilebilen işlemlerdir. Akitli işlemlerden farkı, tek taraflı irade beyanı ile gerçekleştirilmesi ve resmi senet düzenlenmesine gerek olmamasıdır.