



TAŞINMAZ HUKUKU DERSİ

Harita Mühendisliği Bölümü



Hukuk: Bireylerin birbirleri ile olan yaşamında uymaları gereken kurallar bütünüdür denilebilir. Bireylerin birbirlerinin haklarını gasp etmemesi için bireysel yararlarını korumayı amaçlayan, kamu gücü ile konulan kuralları kapsar.

Toplumsal yaşam bir düzen gerektirir ve tarih boyunca tüm toplumlar bu düzeni sağlamak adına kendi toplum kurallarını getirmişlerdir.

Bu kurallar toplumda yaşayan bireyleri belirli davranışlara zorlamakta yada bireylerin bir takım davranışlarına sınırlamalar getirmektedir.

Herhangi bir zorlamanın kural niteliğinde olması için zorlamanın bir buyruk içermesi, bu buyruğun genel ve sürekli olması, son olarak da bu buyruğun bir yaptırıma dayanması gerekmektedir.

Toplum düzenini etkileyen kurallar genel olarak;

Hukuk Kuralları,

Ahlak Kuralları

Görgü Kuralları

Din Kuralları, olmak üzere 4 ana başlığa ayrılmaktadır.

Hukukun tanımı yapılacak olursa; hukuk her şeyden önce bir düzen demektir. Hukuk, yaşanan toplumda, toplumun düzenli yaşamasını sağlamayı amaçlar. Hukuk düzeninde ortaya çıkacak herhangi bir aksama direkt olarak toplumun düzeninin etkileyecektir.

Hukuksal düzen toplumda barış, güven, eşitlik ve özgürlük sağlar. Hukukun belirli bir ülkede belirli bir dönemde yürürlükte olan kuralların tümü şeklinde Pozitif Hukuk tanımı da vardır.

Genel anlamda hukuk tanımlanacak olursa; toplumu düzenleyen, toplumda yaşayanların yaşam şekillerini toplumun genel yararını veya bireylerin ve toplumun ortak iyiliğini sağlamak amacıyla konulan ve kamu gücü ile desteklenen kurallar bütünüdür.

Hukuk Kurallarının Ortak Nitelikleri

- 1. Her hukuk kuralı bir değer yargısına dayanır. Toplumdaki olaylar değerlendirilir, bu olaylardan yapılması gereken, yapılmaması gereken yada sınırlanması gerekenler belirli bir hukuk kuralı içersine sokulur.**
- 2. Hukuk Kuralları genel anlamda insan davranışlarını ve bazı doğa olaylarını düzenler.**
- 3. Hukuk kuralları çoğu kez olumlu yada olumsuz buyruklar içerir. Bu kurallar bazen izin verme bazense yasaklama şeklinde kendini gösterir. Zaman zaman belli kişi yada kurumlara yetkiler tanır.**
- 4. Hukuk kuralları soyuttur. Herkese uygulanır. Hukuk kurallarının soyut olması belli ve tek bir olaya değil aynı niteliği taşıyan bütün olaylara uygulanması sonucunu doğurur.**
- 5. Hukuk kuralları yaptırıma dayanır. Yaptırım zorlama anlamı taşır. Hukuk kurallarına uyulması, yaptırımın sağlanması kamu gücüyle olur. Hukuk kurallarına aykırı davranışta bulunan kişi yada kişilere hukukun öngördüğü yaptırımlar uygulanır.**

Yaptırım Çeşitleri

Hukuksal yaptırımlar değişik hukuk dallarında değişik şekillerde kendini gösterir. Örneğin ceza hukukunda hapis, para cezası, anayasa hukukunda milletvekilliğinden düşürölme, yönetim hukukunda kaçak yapıların yıkılması, ruhsatların iptali, vergi hukukunda vergi cezası, borçlar hukukunda tazminat ödenmesi gibi yaptırımlar örnek verilebilir.

Kamu gücünün elinde bulunan yaptırımlar

- 1.Ceza Verme (hapis cezası gibi)
- 2.Zorla Yaptırma (vergi ödememe, kaçak elektrik, haciz, ipotek gibi)
- 3.Tazminat Ödetme (hakaret edilmesi durumunda gibi)
- 4.Geçerli Saymama (aklı yerinde olmayan iki kişinin evliliğinin geçerli sayılmaması gibi)
- 5.İptalini İsteme (İdarelerce yapılan uygulamalara ilişkin yürütmeyi durdurma talebi gibi) şeklinde sayılabilir.

Hukukun Bilimsel Olarak İncelenmesi

Pozitif Hukuk: Belirli bir dönemde belirli bir yerde uygulanan yazılı hukuk kurallarının tümüdür.

Hukuk Felsefesi: Hukukun felsefesi, pozitif hukukun en adaletli şekilde uygulanmasını sağlamaktır.

TÜRK HUKUKUNUN KAYNAKLARI

Türkiye birçok Avrupa ülkesinin hukukundan alıntı yapmıştır. Dolayısıyla **yasama, Türk hukukunun en önemli kaynağı haline gelmiştir. Daha dar anlamda olmak üzere örf ve adet hukuku ile yargı kararları diğer kaynaklardır.** Son olarak da **kitaplar ve öğretisi (doktrin) Türk Hukukunun yardımcı kaynaklarıdır.** İlkel topluluklarda örf ve adet kuralları doğaüstü yaptırımlarla desteklenirdi. Bu kuralların evrimi ile örf ve adetlerin, hukukun kaynağı olarak önemi giderek azalmıştır. Modern dünyada yasama meclisi, yasa ile örf ve adet kurallarının yasal statülerini ortadan kaldırdığından örf ve adet, hukukun yardımcı kaynağı haline gelmiştir. Bu durum özellikle, yasaların bilinçli olarak toplumdaki davranış eğilimlerini değiştirmek ya da engellemek amacı ile yapıldığı Türk Hukuku için de geçerlidir. Türkiye’de bazı hukuk kuralları Avrupa modellerine uygun olarak ülkeyi geliştirmek ve modernleştirmek üzere doğrudan geleneklere aykırı olarak düzenlenmektedir.

Hukuk, çeşitli kaynaklardan oluşur.

Bunlar;

- **1.Yazılı Kaynaklar** (Anayasa, Medeni Kanun, Çeşitli Kanunlar, Kararnameler, Tüzükler, Yönetmelikler gibi.)



- **2.Yazılı Olmayan Kaynaklar** (Gelenek, görenek, örf, adet ve ahlak kuralları)
- **3.Yardımcı Kaynaklar** (çeşitli içtihatlar: Yargıtay, Danıştay mahkeme kararları)
Önceki Mahkeme Kararları hakime hüküm tesis ederken yardımcı olabilse de onu bağlamaz ve hakim doğru olduğunu düşündüğü şekilde karar vermelidir. Her ne kadar teoride bu görüş geçerli olsa da uygulamada genel olarak önceki mahkeme kararlarından üst mahkemelerin kararlarının, özellikle de Yargıtay kararlarının, kesinlik ve kararların aynılığını korumak amacıyla, yasal olarak bağlayıcı olduğu kabul edilir.
- **Öğreti (Doktrin):** Öğreti, belli bir konuda, bilimsel bir görüşle, aynı hedef ve ilkeler doğrultusunda ortaya atılan düşüncelerdir. Bazı durumlarda hukuk kurallarının oluşumunda rol oynadığı halde bağımsız olarak hukukun kaynaklarından biri sayılmamaktadır. Özellikle pozitif hukukun sessiz kaldığı yerde doktrin onun yerini alabilir. Akademisyenlerin görüşleri Türk Mahkemelerince ender olarak kaynak gösterilse de, profesyonel görüşlerin Türk yasal sisteminde giderek artan bir şekilde önem kazandığı kesin olarak söylenebilir.

ANAYASA

Bu kavramı tanımlamadan önce Devlet tanımını yapmak gerekir.

DEVLET: İktidar, saltanat anlamına gelir. Başka deyişle örgütlenmiş bir toplumdur. Devletin düzenine Anayasal Düzen denir ve bu düzen Devlet organlarının görev ve yetkilerini, bireylere tanınan hak ve özgürlükleri belirler.

Anayasa devletlerin temellerini teşkil eder. Bir devletin kuruluşunu, temel yapısını, örgütlenme biçimini, işleyişini, idare şeklini, çeşitli kuruluşları, bunların yetki ve görevlerini, birbirleriyle olan ilişkilerini ve devlet karşısında kişilerin temel hak ve özgürlüklerini düzenleyen yazılı metindir.

* Hiçbir yazılı hukuk kuralı Anayasaya aykırı olamaz.

* T.C. Anayasasına göre **Devlet Organları; Yasama, Yürütme ve Yargı'dır.**

Yasama: Türkiye Büyük Millet Meclisi

Yürütme: Cumhurbaşkanı * *(Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçiş sürecindeki ilk Kanun Hükmünde Kararname (KHK) Resmî Gazete'de yayınlandı. Bu kararname ile kanunlardaki 'Başbakanlık ve Bakanlar Kurulu'na yapılan atıfların, Cumhurbaşkanına yapılması öngörülmüştür.)*

Yargı: Mahkemeler [**İlk dereceli yargı organları:** sulh ceza mahk., sulh hukuk mahk., asliye ceza mahk., asliye hukuk mahk., kadastro mahk., vergi mahk., iş mahk., çocuk mahk., ağır ceza mahk, askeri ceza mahk., idare mahk., bölge idare mahk., v.b.]

[**Yüksek (Üst Dereceli) yargı organları:** Yargıtay mahk., Askeri Yargıtay, Danıştay, Sayıştay, Askeri Yüksek İdare mahk., Uyuşmazlık mahk. ve Anayasa Mahkemesi'dir.] ** (Halk oylamasının ardından yüksek yargıyla ilgili düzenlemeler yürürlüğe girdi. HSYK'nın adı HSK (Hâkimler ve Savcılar Kurulu) oldu, Askeri Yargıtay, Askeri Yüksek İdare Mahkemesi ve askeri mahkemeler kaldırılmıştır).

Mahkemeler, Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından hazırlanmış olan kanunlara göre, millet adına, bağımsız olarak adaleti yerine getirirler.

Mahkemeler genel şekliyle ikiye ayrılır: 1 - Hukuk Mahkemeleri, 2 - Ceza Mahkemeleri.

Hukuk Mahkemeleri

Alacak, boşanma, miras, ev boşaltma, evlat edinme gibi dâvalara bakar.

Hukuk mahkemeleri şu bölümlere ayrılır:

- 1 - Sulh Hukuk Mahkemeleri (Bin liraya kadar alacak, nafaka, ev boşaltma dâvalarına bakar).
- 2 - Asliye Hukuk Mahkemeleri (Bin liradan fazla alacak, boşanma dâvalarına bakar).
- 3 - Ticaret Mahkemeleri (Ticaret işlerinden çıkan dâvalara bakar).
- 4 - İş Mahkemeleri (İşçi ve işverenlerle ilgili dâvalara bakar).
- 5 - İcra Mahkemeleri (İcra takip işleri ile ilgili dâvalara bakar).

Ceza Mahkemeleri

İşlenen suçlar, bir ceza vermeyi gerektiriyorsa, bu dâvalara Ceza Mahkemeleri bakar.

Ceza Mahkemeleri, şu bölümlere ayrılır:

- 1 - Sulh Ceza Mahkemeleri (Küçük suçlara bakar).
- 2 - Asliye Ceza Mahkemeleri (Sahte işlemler, hakaret gibi dâvalara bakar).
- 3 - Toplu Asliye Ceza Mahkemeleri: (Asliye ceza ile ağır ceza mahkemelerinin baktığı suçlar dışında kalan dâvalara bakar).
- 4 - Ağır Ceza Mahkemeleri (Cana, namusa, mala, devletin güvenliğine karşı suç işleyenlerin yargılandığı mahkemelerdir).

****** Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile Sınai Haklara ilişkin KHK'lardan doğan davalar Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemelerinde, bunlara dayanmayıp sadece haksız rekabete dayalı olarak açılan davalar ise ticaret ve asliye ceza mahkemelerinde görülmektedir. Fikri ve Sınai Haklara ilişkin olarak özel hukuk davalarına Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemeleri, bu haklara tecavüz sebebi ile açılacak ceza davalarına ise Fikri ve Sınai Haklar Ceza Mahkemeleri bakmaktadır.

HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU

Kanun Numarası : 6100

Kabul Tarihi : 12/1/2011

Yayımlandığı R.Gazete : Tarih: 4/2/2011 Sayı : 27836 Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 50

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Görev, Yetki ve Yargı Yeri Belirlenmesi

BİRİNCİ AYIRIM

Görev

Görevin belirlenmesi ve niteliği

MADDE 1- (1) Mahkemelerin görevi, ancak kanunla düzenlenir. Göreve ilişkin kurallar, kamu düzenindedir.

Asliye hukuk mahkemelerinin görevi

MADDE 2- (1) Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin

davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.

(2) Bu Kanunda ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından

da görevlidir.

Ölüm veya vücut bütünlüğünün yitirilmesinden doğan zararların tazmini davalarında görev

MADDE 3- (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 16/2/2012 tarihli ve E.: 2011/35, K.: 2012/23 sayılı Kararı ile.)

Sulh hukuk mahkemelerinin görevi

MADDE 4- (1) Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın;

- a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayırık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,
10874
- b) Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları,
- c) Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları,
- ç) Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları,
görürler.

Bu mahkemeler dışında askeri mahkemeler de mevcuttu.

Askerî Mahkemeler

Subay, asker ya da askerlikle ilgili kimseler tarafından işlenen askerlik suçlarına bakardı. 2017’de yapılan Halk Oylamasının ardından Anayasada ve HSYK’da yapılan değişikliklerle **Askeri Yargıtay, Askeri Yüksek İdare Mahkemesi (AYİM) ve askeri mahkemeler kaldırıldı.**

Asliye ceza Mahkemelerinde, Toplu Asliye Ceza Mahkemelerinde, Ağır Ceza Mahkemelerinde, yargıçlardan başka. Cumhuriyet Savcısı da bulunur. Cumhuriyet Savcısı, suç işleyenleri, Türk milleti adına davacı olarak takip eder.

Bu mahkemelerde, kendisine bir suçu işlediği söylenen kimse sanık adını alır. Suçu, mahkeme kararı ile kesinleşirse, suçlu adını alır.

Yargıçlar, verdikleri hükümlerde, kanunlara göre hareket ederler ve hiçbir etki altında kalmazlar. Kararlarında serbesttirler. Her dâvâlı, her davacı, her sanık, istediği zaman, mahkemelerde dâvasını daha iyi takip edebilmek için avukat tutabilir. Avukatlar, Hukuk Fakültelerini bitiren ve mahkemelerde başkalarının haklarını savunabilme yetkisini almış olan kimselerdir.

Bu mahkemelerden başka, **Yüksek Mahkemeler de vardır. Yüksek Mahkemeler şunlardır:**

YARGITAY

Bütün mahkemelerin üstünde olan yüksek bir mahkemedir. En tecrübeli yargıçlardan meydana gelmiştir, Ankara'dadır. Yukarda görülen mahkemelerin herhangi birinde dâvası görülmüş olan her vatandaş, yargıç tarafından verilen hükmü, kendine göre, kanunlara uygun görmez ve beğenmezse, bu hükmün bir daha incelenmesi için Yargıtaya başvurur, yargıtayda bu hüküm incelenir. Yargıcın verdiği karar doğru bulunursa, onaylanır, böylece hüküm yerine getirilir. Yargıcın verdiği karar, Yargıtayca uygun görülmezse, bozulur ve dâvaya yeniden bakılır. Mahkeme, dâvaya, bu bozulma kararını göz önünde tutarak, yeniden bakar. Ya yeni bir hüküm verir ya da ilk verdiği kararda ısrar eder. O zaman, dâva yeniden Yargıtaya gider ve orada, Yargıtaydaki bütün yargıçların katılması ile incelenir. Bunların vereceği karar, artık kesin olur. Eskiden Ağır Ceza Mahkemeleri tarafından verilmiş olan ölüm cezaları, Yargıtayda da onaylandıktan sonra, ölüm cezasının yerine getirilmesi için, Büyük Millet Meclisinden karar alınırdı. Ölüm cezası, Meclis tarafından onaylanırsa, suçlu, asılmak suretiyle cezalandırılmış olurdu.

İlk kademe Mahkemelerinin vermiş oldukları kararlarla ilgili itirazlar **İstinaf Mahkemeleri** diye de isimlendirilen **Adli Dava Mahkemelerinde** ve onun da üstünde **YARGITAY'DA** görüşülmektedir.

Askerî Yargıtay

Askerî mahkemelerin vermiş olduğu kararların Yargıtay gibi, incelenmesinin ve onaylanmasının yapıldığı yüksek bir mahkemedir. **2017'de kaldırılmıştır.**

Anayasa Mahkemesi

Yeni Anayasamıza göre kurulmuş yüksek bir yargı organıdır. Anayasa Mahkemesi, Bakanların işledikleri suçlara ve Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından çıkarılan kanunların Anayasaya aykırı olup olmadığına bakar.

Uyuşmazlık Mahkemesi

Adliye, idare mahkemeleri ve askerî mahkemeler arasındaki görev ve hüküm uyuşmazlıklarını kesin olarak çözmekle görevli bir mahkemedir.

İdare mahkemeleri

idare hukuku alanında ve özellikle kamu gücünün kullanılması ile ilgili anlaşmazlıkların çözümünde görev yapan mahkemelerdir. Bu mahkemeler Kara Avrupası hukuk düzenini kabul etmiş Avrupa devletlerinde bulunur ve genel mahkemelerden ayrıdır. Türkiye'deki idare mahkemeleri, idari yargı düzeni içindeki danıştay, vergi mahkemeleri ve bölge idare mahkemelerinin görevi dışında kalan davalara bakmakla görevlidir. İdari eylem ve işlemlerden dolayı menfaati ihlal edilen kişilerin idare organlarına karşı iptal ve tam yargı davası açtıkları mahkemelerdir. 2576 sayılı kanuna göre kurulmuş olup 2577 sayılı kanunda yargılama usulleri belirlenmiştir. İdare Mahkemelerinin üstünde **İstinaf Mahkemeleri** de denilen **İdari Dava Mahkemeleri** ve onların da üstünde **DANIŞTAY** Mahkemeleri İdare Mahkemelerinde görülen davalarda meydana gelen uyuşmazlıklara bakmaktadır. Yani temyize bu Mahkemelere gidilmektedir. İdare Mahkemelerinde İdarelerin iş ve eylemlerine karşı açılan davalarda görülen belli başlı dava konuları şunlardır:

- * Memurların atama, disiplin cezası, terfi, yükselme gibi özlük haklarına ilişkin davalar,
- * Belediyelerin hazırlamış olduğu imar planlarının ve imar uygulamalarının iptali için açılmış olan davalar,
- * Emekli sandığı işlemlerine karşı açılan davalar,
- * İdare organlarının işlem ve eylemleri nedeniyle hakları ihlal edilen kişiler tarafından açılan maddi ve manevi tazminat davaları, (Tam Yargı davaları, Tazminat davaları, Ecrimisil Davaları,v.b.)
- * Öğrencilerin not ve sınıf geçme işlemleri ile ilgili davalar.

HUKUKUN BÖLÜMLERİ

- Türkiye’de hukuk özel hukuk ve kamu hukuku olmak üzere 2 kısma ayrılır.
- **Özel Hukuk:** Toplumda yaşayan bireylerin ve kurumların eşit haklara sahip ve yükümlülük altında olan varlıklar olarak sürdürdükleri ilişkileri düzenleyen hukuk dalıdır.
 - **Kamu Hukuku:** Diğer devletlerle yada toplumda yaşayan bireylerle devlet arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuk dalıdır.

Özel Hukuk kendi içinde;

Medeni Hukuk

Kişiler Hukuku

Aile Hukuku

Miras Hukuku

Eşya Hukuku

Borçlar Hukuku

Ticaret Hukuku

Fikir Hukuku

Devletler Özel Hukuku

Kamu Hukuku ise kendi içinde;

Anayasa Hukuku

İdare Hukuku

Ceza Hukuku

Yargılama (Usul) Hukuku

Vergi (Mal) Hukuku

İş Hukuku

Devletler Genel Hukuku

Şeklinde sınıflandırılmaktadır.

Bu hukuk dallarının içersinde en kapsamlı olanı; kişilerin durumlarını, kişi ve mallarla kişilerin ilişkilerini düzenleyen ve özel hukukun en geniş dalı olan **Medeni Hukuk'dur**. Bu günkü şekliyle 2001 tarih, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu esas alır. Yukarıda görüldüğü gibi;

Kişi-Aile-Miras-Eşya-Borçlar Hukuku

bölgümlerinden oluşur. Bunlardan ilk dördü Medeni Kanun ile, ***Borçlar Hukuku ise Medeni Kanun dışında ayrı bir Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir***. Ancak konusu nedeni ile Medeni Hukuk dalıdır.

Bunların dışında hukuk dalları olarak; toprak hukuku, hava hukuku, bankacılık hukuku, v.b. gibi karma hukuk dalları sayılabilir

KİŞİ HUKUKU

- Kişi, hukukun temelini teşkil eder; zira, “hukuk”: “şahıslar arasındaki ilişkileri düzenleyen maddi müeyyideli kuralların bütünüdür”.
- Aynı şekilde, “hak” da “kişilere hukuk düzeninin tanıdığı yetkiler” olarak bilinmektedir. Yani, hak da şahıslar için vardır.

Kişi (şahıs)

- Haklara ve borçlara sahip olabilen yani, hakları ve borçları bulunabilen varlıklara “kişi” denir.
- Kişinin hak ve borç sahibi olmasına “hak ehliyeti” (medeni haklardan yararlanma ehliyeti) denir.
- Kişi kavramı hukuki bir kavramdır. Hukukta, gerçek kişilerden başka, insan toplulukları ve mal toplulukları da kişi kabul edilir.

Kişilik (şahsiyet)

- Dar anlamda, haklara ve borçlara ehil olmayı ifade eder.
 - Geniş anlamda, “hak ehliyeti”nden başka;
 - “Fiil ehliyeti” ni (medeni hakları kullanma ehliyeti)
 - “Şahsi haller”i
 - “Şahsiyet hakları”nı
- da kapsar.

Şahsi Haller

- Bir şahsı diğer şahıslardan ayıran ve hukuk düzeninin kendilerine birtakım sonuçlar bağladığı niteliklerdir.
 - Cinsiyet,
 - Nesep (sahih, gayri sahih),
 - Küçük / reşit olma,
 - Mahcur (kısıtlı) olma,
 - Evli, bekar, dul, boşanmış olma

birer “şahsi hal”dir.

Şahsiyet hakları

- Şahısların maddi – manevi ve iktisadi bütünlüğü ve varlıkları üzerinde sahip buldukları mutlak haklardır.
- Bir kimsenin;
 - Vücut bütünlüğü,
 - Sağlığı,
 - Şeref ve haysiyeti,
 - Resmi hüviyeti,
 - Sır çevresi,
 - İktisadi ve fikri faaliyetleri

üzerindeki haklar birer şahsiyet hakkıdır.

ŞAHİS TÜRLERİ

- Hakiki Şahıslar
(Gerçek kişiler)
- Hükmi Şahıslar
(Tüzel Kişiler)

• HAKİKİ ŞAHISLAR

- İrk, dil, din ve cinsiyet gibi unsurlar gözetilmeksizin bütün insanlar hakiki şahıstır.
- Roma hukukunda yalnızca hür olanlar şahıs sayılıyordu. Köleler ise birer eşya gibi kabul ediliyordu.
- Roma gibi Bizans, Eski Mısır, İbrani, Hint, Eski Arabistan ve hatta eski Avrupa medeniyetlerinde de kölelik vardı.
- Günümüzde ise bütün insanlar birer hukuki kişidir (MK. 8-9).
- Hukukumuzda hayvan ve bitkilerin şahıs olma niteliği yoktur.

HÜKMİ ŞAHISLAR (Tüzel kişiler)

- Varlıklarına bir hüküm ile karar verilir.
- Bir tek şahsın yapması imkansız olan faaliyetleri gerçekleştirmek üzere özel kişilerin bir araya gelmesiyle oluşan kişi ve mal topluluklarıdır.
 - İnsan toplulukları: Dernekler, partiler, kulüpler ...
 - Mal toplulukları: Şirketler, Ortaklıklar, Bankalar ...

Hakiki Şahsiyetin Başlangıcı

- Hakiki şahsiyet, çocuğun anasından sağ olarak ve tamamen doğmasıyla başlar.
- Bu, miras hukuku bakımından önemlidir. Zira, mirasçı olabilmek için; miras bırakanın öldüğü anda mirasçısı sağ olmalıdır.
- Çocuk ölü doğmuşsa mirasçı olamaz.
- Çocuk sağ doğmak şartıyla, ana rahmine düştüğü andan itibaren medeni haklardan yararlanır. Buna “cenin” denir (MK. 28).
- Mirasçılar arasında cenin varsa, miras pay edilmez, çocuk doğuncaya kadar bekletilir (MK. 643).
- Evlilik dışı cenin varsa, babalık davası açılabilir (MK. 303).
- Cenin, vasiyetle kendine bağışlanan mirası, sağ doğarsa alır.

Hakiki Şahsiyetin Sona Ermesi

- Hakiki şahsiyet ölüm ile sona erer (MK. 28).
- “Gaiplik” de hakiki şahsiyeti sona erdirebilir.
- Ölüm: Hakiki şahsiyeti sona erdiren hukuki olaydır.
- Ölenin; şahsiyet hakkı, şahsa bağlı hakları ortadan kalkar. Mameleki ve hakları mirasçılara geçer.
- Ölenin cesedi eşya niteliği taşımaz. Ancak, bazı organları, vasiyeti üzerine bilimsel araştırmalarda kullanılmak üzere bağışlanabilir.
- Bir şahsın ölmüş olduğunun ispatı, bundan kendi lehine bir hak çıkaracak olan kimseye düşer (MK. 21).
- Ölüm olayı, nüfus kütüğündeki kayıtlarda “ölüm karinesi” ile ispat edilir.

Ölüm Karinesi

- Ölümüne kesin gözle bakılacak bir halde kaybolan ve cesedi bulunamayan bir kimse ölmüş sayılır (MK. 31). Bu kimsenin nüfus kütüğüne, mahallin en büyük mülki amirinin emriyle ölüm kaydı düşülebilir (MK. 43). Buna ölüm karinesi denir.
- Ölüm karinesi verilen kimsenin sağ olduğu anlaşılırsa nüfustaki kaydı yenilenir.
- Birlikte Ölüm Karinesi: Hangisinin önce veya sonra öldüğünü tayin mümkün olmaksızın ölenler bir anda ölmüş sayılırlar. Buna birlikte ölüm karinesi denir. Bunlar birbirlerine mirasçı olamazlar.

Gaiplik

- Ölüm tehlikesi içinde kaybolma veya çoktan beri kendisinden haber alınamama durumunda kişinin gaipliğine hakim tarafından karar verilebilir (MK. 32).

Bunun için;

- Ölüm tehlikesi halinde kaybolmada **1 yıl** (Ölüm karinesi verilmişse, gaiplik kararına gerek kalmaz),
- Çoktan beri haber alınamama halinde **5 yıl geçtikten sonra** bu karar verilir.
- Gaibin eşi dava açmaz ise evlilik devam eder (MK. 131).
- Gaibin mirası, teminat gösterilmek suretiyle mirasçılara verilir.

Teminat süreleri;

- Ölüm Tehlikesi halinde: **5 yıl**,
- Çoktan beri haber alınamama durumunda **15 yıl'dır** (MK. 584).

T.C. BAKIRKÖY 7. SULH HUKUK MAHKEMESİ

Sayı: 2012/1235 Esas

BAKIRKÖY 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ İİAKİMLİĞİ'NDEN

İLAN

Davacılar Burcu Hacıoğlu ve Mutlu Hacıoğlu'nun hasımsız olarak Mahkememizde görülmekte olan Gaipliğe Karar Verilmesi davası nedeniyle;

TMK.302 maddesine göre İstanbul İli, Esenler İlçesi, Fatih mah/köy, cilt no 19, hane no 178 de kayıtlı bulunan, Rafi ve Düriye'den olma 19/12/1962 doğumlu 32089811574 T.C. Kimlik numaralı Erol Hacıoğlu'nun Yurt dışı bağlantılı bir firmada tercüman olarak çalışmakta iken, firma tarafından görevli olarak 1995 Yılı'nın Kasım ayında Rusya'ya gönderildiğini, 1995 Yılı Kasım ayından bu güne kadar 17 Yılda fazla bir süredir Erol Hacıoğlu'ndan herhangi bir haber alınmadığını, bu nedenle Erol Hacıoğlu hakkında gaiplik kararı verilmesini talep etmiştir.

Yukarıda açık kimliği yazılı bulunan Erol Hacıoğlu'nu gören veya bu şahıs hakkında bilgisi bulunan kimselerin iş bu ilanın yayınlandığı tarihten itibaren 6 ay içinde Mahkememizin 2012/1235 Esas sayılı dosyasına başvurmaları ve adresini bildirmeleri, aksi halde yukarıda adı geçen Erol Hacıoğlu'nun gaipliğine karar verileceği hususu ilan olunur.

B.: 13708 www.bik.gov.tr

Resmi İlanlar www.ilan.gov.tr'de

Hakiki Şahsiyetin Ehliyetleri

- **Hak Ehliyeti (Medeni haklardan yararlanma ehliyeti)**

- Hak ve borç sahibi olabilme iktidarındır.
- Hakiki şahsın sağ doğmuş olması hak ehliyetini kazanması için yeterlidir. Cenin dahi hak ehliyetine sahiptir (MK. 28).
- Hükmi şahısların hak ehliyeti, onların kanunen kurulmasıyla başlar(MK. 47-48).

- **Fiil Ehliyeti (Medeni hakları kullanma ehliyeti)**

- Bir şahsın, bizzat kendi gayretiyle lehine haklar, aleyhine borçlar yaratabilme iktidarındır.
- Medeni hakları kullanma salahiyetine, mümeyyiz (ayırıt etme yetisine sahip kişi) ve reşit olan kişiler sahiptir, mahcur (kısıtlı) olanlar değil..

a)Mümeyyiz Olmak

- Temyiz kudretine sahip olanlar mümeyyiz (ayirt etme gücüne sahip)'dirler.
- **Temyiz Kudreti (ayirt etme gücü) :** Bir şahsın, fiil ve muamelelerinin sebeplerini, sonuçlarını, kapsam ve etkinliklerini önceden görebilme ve buna uygun olarak hareket edebilme iktidarındır.
- Temyiz kudreti fiil ehliyetinin en önemli şartıdır.
- Bir kimse reşit olsa ve mahcur da olmasa, temyiz kudretinden yoksun ise fiil ehliyetine sahip olamaz; yani, ehliyetsizdir.
- Bir kimse bir olayda temyiz kudretine sahip olmasına karşın, diğer bir olayda olmayabilir. Örneğin; çocuğun su ile kezzabı ayirt edemeyecek yaşta iken, kezzabı su niyetine su tabancası ile insanlara fıskırtmak istemesi gibi.. Bu nedenle, temyiz kudreti mutlak bir kavram değildir.
- **Temyiz Kudreti;**
 - Akıl hastalığı,
 - Akıl zayıflığı,
 - Yaş küçüklüğü,
 - Sarhoşluk

gibi hallerde ortadan kalkar.

b) Reşit Olmak (erginlik)

- Yaşla ilgili bir fiil ehliyetidir.
- Kişiler yaşa göre; “reşit” ve “küçük” olmak üzere ikiye ayrılırlar.
- Reşit (ergin kişi): 18 yaşını tamamlamış (İsviçre’de 20 yaş) kişi ergin sayılır (MK. 11).
- Onbeş yaşını dolduran küçük, kendi isteği ve velisinin rızasıyla mahkemece ergin kılınabilir (Mk. 12).
- Evlenme kişiyi ergin kılar.
 - Erkek veya kadın 17 yaşını doldurmadıkça evlenemez.
 - Olağanüstü durumlarda ve pek önemli bir sebeple 16 yaşını doldurmuş olan erkek veya kadının evlenmesine hakim izin verebilir. Bu durumda önce veli veya vasinin rızası alınır. Buna da “fevkalade evlenme rüşdü” adı verilir.
 - Evlenme sona ermesi ile reşit olmamış duruma dönülmez.
- Küçük: 18 yaşından küçüklere verilen sıfattır.

c) Mahcur (kısıtlı) Olma

- Fiil ehliyetine sahip olabilmek için reşit ve mümeyyiz olmaktan başka kısıtlı olmamak gerekir.
- Mahkeme kararıyla fiil ehliyeti kısmen veya tamamen kaldırılabilir. Buna “hacir” denir.
- Hacir sebepleri;
 - Akıl hastalığı veya zayıflığı,
 - İsraf,
 - Ayyaşlık,
 - Suihal, (kötü durum)
 - Suiidare, (kendi kendini idare edememe)
 - Bir yıldan fazla cezai mahkumiyet,
 - Aciz olan kimsenin talebi (ihtiyari hacir).

Fiil Ehliyetinin Kullanılması

- **Hukuki Muamele ile:**

- Tek taraflı

- Vasiyet
- Vakıf kurma

- Çok Taraflı

- Sözleşme
- Semen (bedel) karşılığı satma
- Kiraya verme

- **Haksız Fiil İşleyerek:**

- Haksız fiilden sorumlu olma ehliyeti (yaptığı işten dolayı zarara uğrayacağını bilerek işi yapma ve doğacak sonucu göze alma).

FİİL EHLİYETİNE GÖRE HAKİKİ ŞAHISLARIN HUKUKİ DURUMU

- **Tam Ehliyetliler**
 - Mümeyyiz ve reşit olan, aynı zamanda mahcur bulunmayan bütün şahıslar.
- **Sınırlı Ehliyetliler**
 - Reşit, mümeyyiz; mahcur da değil, ancak istisna ehliyetsizlikleri olanlar. Örneğin; evli kadınlar, kanuni müşaviri olanlar (müşavirin muvafakati olmadan tasarrufta bulunamazlar).
- **Sınırlı Ehliyetsizler**
 - Mümeyyiz küçükler ve mümeyyiz mahcurlar (kanuni mümessillerinin rızası olmadan tasarrufta bulunamazlar).
 - Bunların bizzat yapamayacakları işler: satım, kira sözleşmesi, borç.
 - Kendi başlarına yapabilecekleri muameleler: karşılıksız kazanma, bağış alma.
 - Yapamayacakları fiiller: bağışlama, vakıf kurma, kefalet.
- **Tam Ehliyetsizler**
 - Fiil ehliyetleri hiç yoktur. Gayri mümeyyizdirler. Haksız fiilden sorumlu olma ehliyetleri yoktur. Dava ehliyeti de yoktur.

Velayet: Anne ve babanın henüz ergin olmayan çocukları üzerindeki yetkilerinin bütününe denir. Velayet altındaki çocuğun anne ve babasına **veli** denir.

Vasi: Küçüğün veya kısıtlının kişilik haklarıyla mal varlıklarını korumak üzere sulh hukuk mahkemesi tarafından oluşturulan bir kurumdur.

Çocuğun anne babasının olmadığı yada velayetinin bunlardan alındığı durumda, kısıtlı olanların yerine mahkemece atanan ve bunların görevini yerine getiren kişiye vasi denir.

Kayyım: Belli bir işi görmek için görevlendirilen veya malvarlığını yönetmek için atanan özel vasidir.

ŞAHSİYET HAKLARI

Bir şahsın maddi, manevi ve iktisadi bütünlüğü ve varlıkları üzerindeki mutlak haklarıdır.

Bir kimse;

Şahsiyetine dahil olan unsurlara (sağlığı, vücut bütünlüğü, şeref ve haysiyeti, sırları, ismi, resmi ve hürriyetleri) karşı haksız saldırılarda bulunmaktan kaçınmasını herkesten talep edebilir.

Şahsiyetin Korunması

1- Dahile karşı korunma

Kimse hak ve fiil ehliyetlerinden kısmen de olsa vazgeçemez (MK. 23).

2- Haricen Korunma

Şahsiyetin dışı karşı korunmasıdır.

- a) Tespit davası: Bir kimse, kendisi hakkında yalan yanlış haberler yayıldığını duyarsa tespit davası açabilir.
- b) Men davası: Haksız saldırılar hala devam ediyorsa men davası açabilir.
- c) Önleme davası: Yakın zamanda yapılması beklenen haksız tecavüzün önlenmesi davası.
- d) Tazminat davası:
 - Maddi: maddi zararın karşılığının ödenmesi;
 - manevi: tekzip, özür dileme..

HÜKMİ ŞAHSİYET

- Belirli bir gayeyi gerçekleştirmek amacına yönelmiş olan şahıs ve mal topluluklarına hükmi şahıslar (tüzel kişiler) denir.
- Hükmi şahıslar da hak ve fiil ehliyetine sahiptirler.

Kanuni Organları: Genel Kurul, Yönetim Kurulu, Denetleme Kurulu

İdari Organları: Haysiyet Divanı, Danışma Kurulu

1- Bünyelerine Göre

– Şahıs Toplulukları

- » Dernekler
- » Şirketler
- » Belediyeler
- » Köyler

– Mal Toplulukları

- » Vakıflar
- » Kamu Kurumları
- » Üniversiteler
- » Şirketler

2- Tabi Oldukları Hukuka Göre

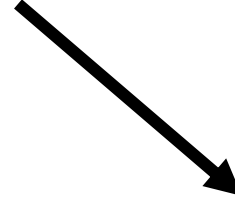
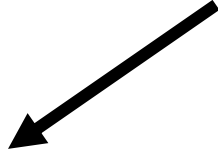
– Kamu Hukuku Hükmi Şahısları

- Kamu İdareleri(şahıs topl.)
 - Devlet
 - Vilayet
 - Belediye
 - Köy
- Kamu Kurumları (mal topl.)
 - Üniversiteler
 - Hastaneler
 - TRT

– Özel Hukuk Hükmi Şahısları

- Ticari
 - Şirketler
- Gayri İktisadi
 - Dernekler

HÜKMİ ŞAHSİYETİN SONA ERMESİ



• DAĞILMA (İnfisah) İLE

- Dağılmayı Gerektiren Haller
 - Gayenin gerçekleşmiş olması
 - Kuruluş gaye ve şartlarının kaybedilmiş olması
 - Sürenin geçmiş olması
 - Yönetim Kurulunu kuramayacak hale gelmesi
 - Aciz hale düşme
 - Üst üste iki olağan genel kurulun yapılamaması
 - İlk genel kurul toplantısının yapılmamış olması

• DAĞITILMA (Fesih) İLE

- Kendi yetki organlarının kararıyla
- Yargısal kararlar;
 - Gayenin hukuka, ahlaka ve adaba aykırı hale gelmesi
 - Dernekler Kanununa uygun olmaması
 - Suç kaynağı haline gelmiş olması
- İdari bir kararlar

EŞYA HUKUKU

MÜLKİYET KAVRAMI

- Hukuk düzeninin, kendi sınırları içinde, taşınır ya da taşınmaz bir eşya üzerinde gerçek veya tüzel kişilere tanıdığı kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkıdır. (**Medeni Kanun madde 683**). **Mülkiyet hakkına sahip kişi (malik) mülkiyetinde olan nesneyi kullanma, başkalarına devretme, tahrip etme, nesnenin ürünlerinden yararlanma veya üzerinde ayni haklar tesis etme yetkilerine sahiptir. Mülkiyet, mutlak hak olup herkes karşısında geçerlidir.**
- **Mülkiyet hakkını, diğer bir ayni hak olan zilyetlik ile karıştırmamak gerekir.** Medeni Kanun madde 973'e göre "bir şey üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir". Söz edilen fiili hakimiyetin hukuk düzeni sınırları içerisinde olması gerekmediği gibi (örn. bir hırsız eşya üzerinde fiili hakimiyeti bulunduğu sürece çalmış olduğu malın zilyetliğine sahiptir) nesnenin maliki de fiili hakimiyetten yoksun bırakıldığı sürece zilyetliği kaybeder (örn. hırsızın çaldığı eşyanın maliki).

Hukuk Terminolojisinde yeryüzünde varolup da elle tutulabilen varlıklara **maddi mal** denir. Maddi mallar kendi içinde *Taşınmaz (Gayrimenkul) ve Taşınır mal* olmak üzere ikiye ayrılır. Bu bağlamda;

Taşınmaz; yerinde sabit olup, bir yerden başka bir yere nakil olanağı bulunmayan mallardır. Genel anlamda ise; fiziksel bir varlık olan arazinin kendisi ve bu arazi üzerinde inşa edilmiş yapılar olarak da tanımlanmaktadır.

Arsa: Genellikle üzerinde yapı yapılmak için ayrılmış yer olarak tanımlanır. İmar Kanununa göre ise imar adaları içersindeki kadastro parsellerinin imar kanunu ve imar yönetmeliklerine göre düzenlenmiş şeklidir.

Özel mülkiyet, bizzat malın kendisi veya ondan elde edilen fayda ile ilgili düzenlemeler getiren bir hükümdür. Başka deyişle taşınır taşınmaz mallara sahip olabilme hakkıdır.

T.C. Anayasasının 35. maddesinde “**Madde 35.-** Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” İfadeleri yer almaktadır.

Anayasanın 46. maddesine göre mülkiyet hakkına müdahale kamulaştırma ile mümkün: Devlet ve kamu tüzel kişileri;kamu yararının gerektirdiği hallerde,gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını,kanunla gösterilen esas ve usullere göre,kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

- **Anayasa'nın 35. Maddesinde** “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” **temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasını düzenleyen 13. maddesinde ise,** “*temel hak ve hürriyetlerin, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabileceği, bu sınırlamaların, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz*”
- Anayasa'nın 90. maddesi uyarınca uygun bulunan ve iç hukukun bir parçası halini alan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 nolu Ek Protokolünün “*Mülkiyetin korunması*” başlıklı 1. maddesinde de: “*Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.*” hükmü yer almaktadır.
- Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla hazırlanarak yürürlüğe konulan 3194 sayılı İmar Kanununun; 7. ve 8. maddeleriyle, belirli nüfus kriterini aşan belediyelere imar planlarını hazırlama ve yürürlüğe koyma yükümlülüğü getirilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası

127. Madde

2. Mahalli İdareler

Mahalli idareler; il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileridir.

Mahalli idarelerin kuruluş ve görevleri ile yetkileri, yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenlenir.

Mahalli idarelerin seçimleri, 67 nci maddedeki esaslara göre beş yılda bir yapılır. Ancak, milletvekili genel veya ara seçiminden önceki veya sonraki bir yıl içinde yapılması gereken mahalli idareler organlarına veya bu organların üyelerine ilişkin genel veya ara seçimler milletvekili genel veya ara seçimleriyle birlikte yapılır. Kanun, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirebilir.

Mahalli idarelerin seçilmiş organlarının, organlık sıfatını kazanmalarına ilişkin itirazların çözümü ve kaybetmeleri, konusundaki denetim yargı yolu ile olur. Ancak, görevleri ile ilgili bir suç sebebi ile hakkında soruşturma veya kovuşturma açılan mahalli idare organları veya bu organların üyelerini, İçişleri Bakanı, geçici bir tedbir olarak, kesin hükme kadar uzaklaştırabilir.

Merkezi idare, mahalli idareler üzerinde, mahalli hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahalli ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idari vesayet yetkisine sahiptir. Mahalli idarelerin belirli kamu hizmetlerinin görülmesi amacı ile, kendi aralarında Bakanlar Kurulunun izni ile birlik kurmaları, görevleri, yetkileri, maliye ve kolluk işleri ve merkezi idare ile karşılıklı bağ ve ilgileri kanunla düzenlenir. Bu idarelere, görevleri ile orantılı gelir kaynakları sağlanır.

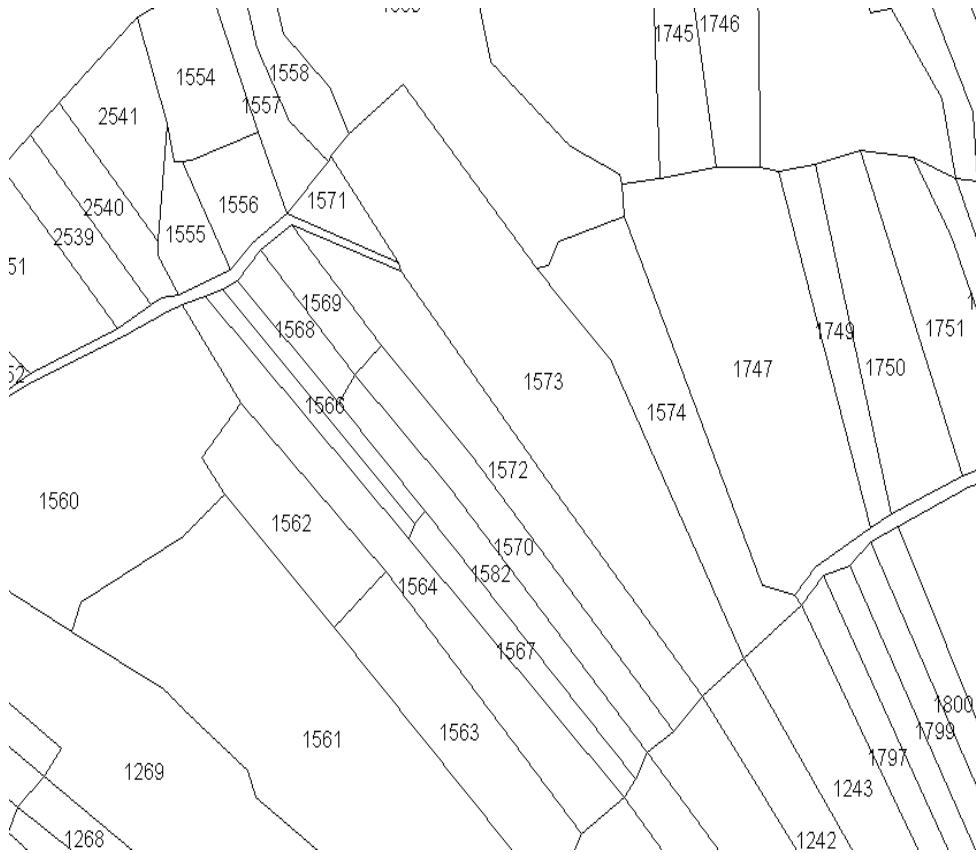
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesinde ***“Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir.***
- ***Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılınca veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.”*** hükmü uyarınca belediyelere, imar planlarını uygulamak üzere belirtilen süre içerisinde imar programını hazırlama; ilgili yatırımcı kamu kuruluşlara ise imar programlarında kendi görev alanlarındaki kamu hizmeti için ayrılan özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırma zorunluluğu yüklenmiştir.

Mülkiyet Hakkı (AİHS Ek 1. Protokol md 1, AY md 35)

AİHS:Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1. Protokol



Madde 1 - Mülkiyetin korunması

Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.



KADASTRO PAFTASI ÖRNEĞİ

Mülkiyete konu olan taşınmazlar büyük ölçekli haritalar üzerinde tamamlayıcı işaretlerle sistematik bir biçimde gösterilir ve ilgili kayıtlarla birlikte bir bütün oluşturur. Taşınmaz mallara ilişkin “kimin? Nasıl?” gibi hukuki durumları TAPU, “Nerede? Ne kadar?” soruları ile belirlenen konuma ilişkin teknik soruları da KADASTRO yanıtlar.

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İçesi		KARTAL / 2					
Mahallesi		ORHANTEPE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		DRAGOS					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ		143000.00YTL 1	1879	98	ha	mr	dmr
Niteliği		ARSA					
Sınır		Paftasında					
Eğirme Sebebi		TAMAMI Mustafa Safder oğlu Ahmet Sedat TARIM adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi		Hopalılar Derneği :					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	691	25	2459		11/07/2005	Cilt No.	
Sahle No.	2505					Sahle No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	11/07/1989					Tarih	
Ertim Matbaası Ankara - 1981							
Diğer Sorulara İhtiyacı var ise bu belge her zaman için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							
Sık No. 129							

TAPU ÖRNEĞİ



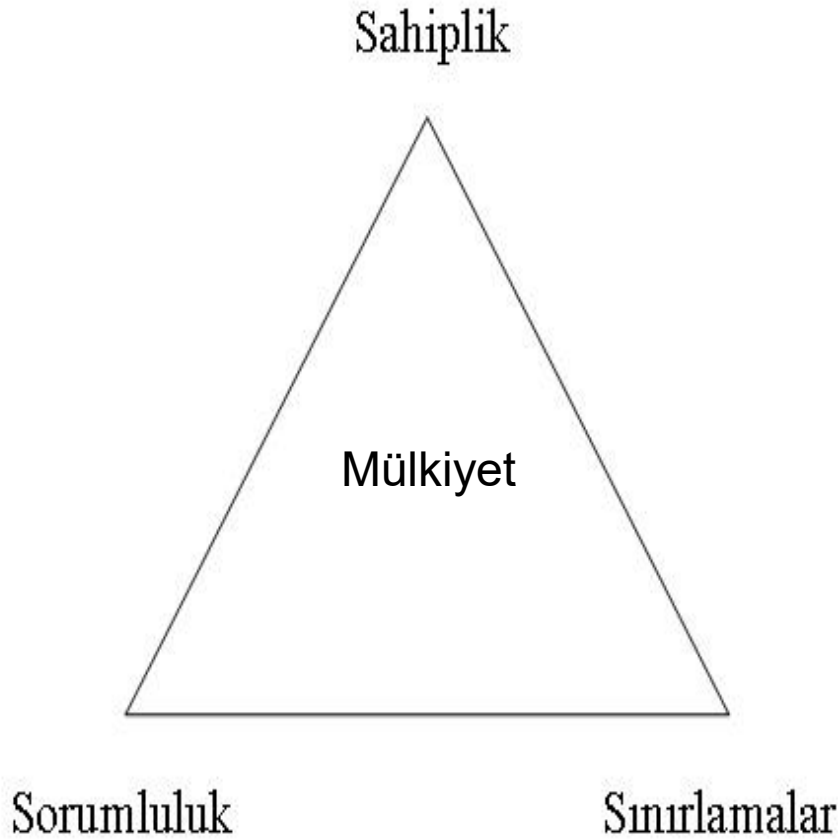
ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		FOTOGRAF	
İli			TAPU SENEDİ	Yüzölçümü	ha
İlçesi					
Mahallesi					
Köyü					
Sokağı					
Mevkii		Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	178,30	m ²
ARSA					
Sınırı Planındadır					
Zemin Sistem No : 90131661					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	
				120/1120	
BAĞIMSIZ BÖLÜM					
Edinme Sebebi					
Sahibi Tam					
Geldisi		Yevmiye No		Gittisi	
Cilt No.		Cilt No.		Cilt No.	
Sahife No.		Sahife No.		Sahife No.	
Sıra No.		Sıra No.		Sıra No.	
Tarih		Tarih		Tarih	

D.M.O Basım İst. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Blok No: 199

Pembe renkli tapular, söz konusu mülkün (taşınmazın) projesinde onaylı bağımsız bölümleri olduğunu, kullanım alanlarının ve hisselerinin tespit edildiğini ifade ediyor.

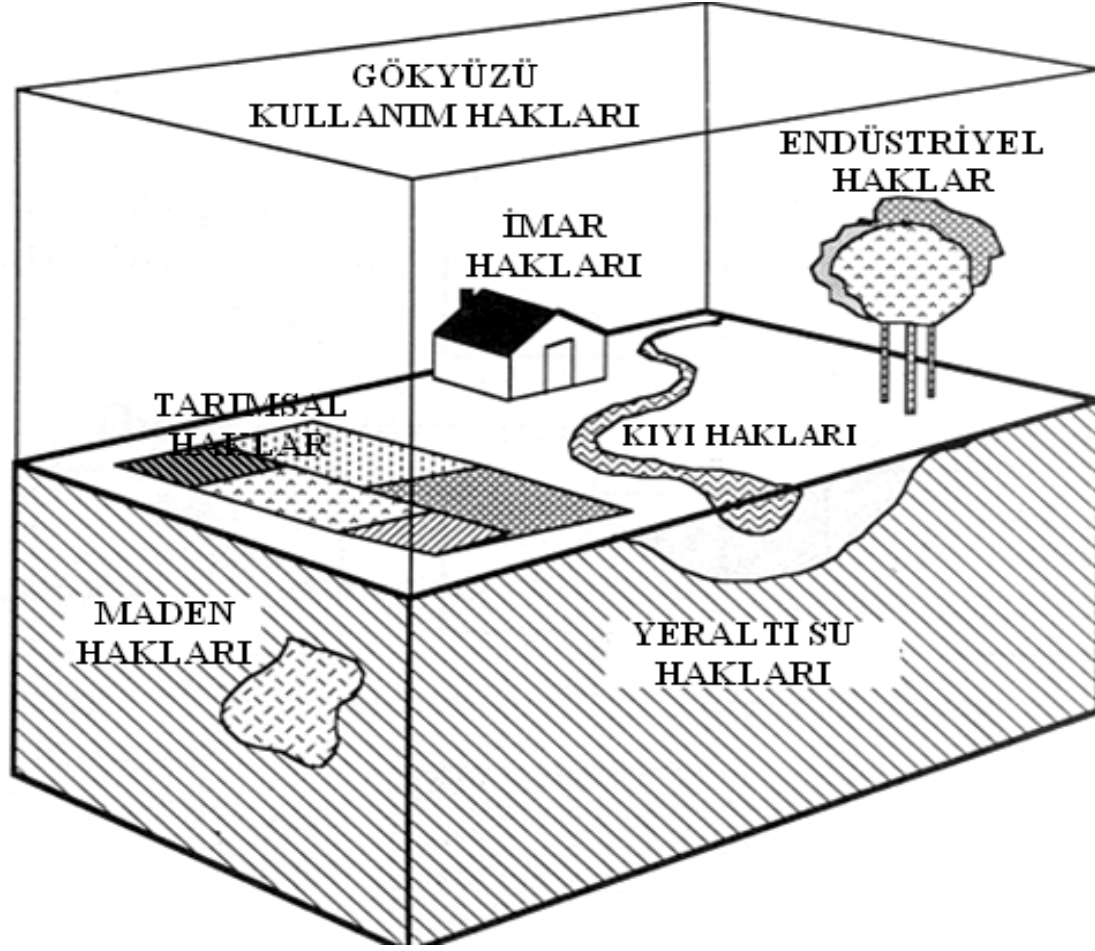
Mavi çerçeveli tapular, söz konusu mülkün bir arsa olduğunu gösteriyor. Arsa tapusunda kullanılan mavi renk, arsanın herhangi bir kat mülkiyetine geçmediğini de simgeliyor.

Anayasanın 35. maddesi ile mülkiyet hakkı verilmiş olsa da mülkiyete ilişkin şu esaslar unutulmamalıdır.



Mülkiyet hakkı verilmekte ancak sahip olunulan mülkiyetle ilgili bir takım sorumluluk ve sınırlamalar söz konusu olmaktadır. Sorumluluk olarak emlak, çöp vergisi, v.b. Sınırlamalar olarak da kanun, yönetmelik, imar planları ile gelen sınırlamalar anlaşılabilir. İmar planına göre yapı nizamı Ayrık 3 kat olan yerde mülkiyetine sahip olduğunuz taşınmaz üzerinde 3 kattan yüksek bina yapılamaması.

Yeryüzünün üç boyutlu yapısında, parsel, Şekilde görüldüğü gibi, zemin üstü haklarına ilave olarak alt ve üst kullanım haklarını da kapsar.



Şekil : Bir kadastro parseli (Dale ve McLaughlin, 1988)

- Mülkiyet, hak sahiplerinin sayısına göre **tek kişi mülkiyeti** ve **birlikte mülkiyet** olmak üzere ikiye ayrılır. Birlikte mülkiyet de kendi içinde **paylı mülkiyet** (Medeni Kanun madde 688) ve **elbirliği mülkiyeti** olarak (Medeni Kanun madde 701) ikiye ayrılmaktadır.
- Mülkiyet mutlak bir hak olduğundan, Medeni Kanun malikin mülkiyeti altındaki nesneyi başkalarının haksız saldırılarından koruyabilmesi için bazı yetkiler belirlemiştir. Medeni Kanun madde 683'e göre malik, "*malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı*" **istihkak davası** veya **haksız el atmanın önlenmesi davası** açabilir.

ARAZİ İDARESİ VE ARAZİ YÖNETİMİ

Araziye ait veriler ve bilgiler, kararlar vermek, raporlar üretmek, analizler yapmak ve varolan problemlere çözüm üretmek için gereklidir.

UNECE (1996 ve 2005)'e göre **Arazi İdaresi**; “Arazi Yönetim politikalarının uygulanması sırasında, arazi ile ilgili sahiplik, değer ve kullanım bilgilerinin oluşturulması, kaydedilmesi ve kullanıcılara sunulması işlemidir.

Dale ve McLaughlin (1999) ise Arazi İdaresini “arazi ve taşınmazlardaki gelişmeleri izleme, arazinin kullanım ve korunmasını düzenleme, satış, kiralama ve vergilendirme yoluyla araziden gelir elde etme ve arazinin mülkiyet ve kullanımıyla ilgili anlaşmazlıkları çözme süreçleri” olarak tanımlamaktadır.

UNECE (1996) ve WPLA (2008) gibi Dale ve McLaughlin (1999)'da **arazi idaresinin 3 temel öz niteliği olarak mülkiyet, değer ve kullanımı ifade etmektedir.**

Arazi İdaresi Sistemleri başlangıçta arazi ve mülkiyet gelişimlerinin düzenlenmesi, arazi kullanım kontrollerinin sağlanması, vergilendirme ve arazi anlaşmazlıklarının giderilmesi gibi görevlere odaklı iken günümüzde artık sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek amacı ile bütüncül bir arazi yönetimi yaklaşımını hedeflemektedir (Enemark vd., 2005; Kalantari vd., 2008).

Bu bağlamda

Arazi Yönetimi; sürekli artan nüfusu destekleyecek arazi kaynaklarının etkili kullanımını sağlamak, doğal çevrenin bozulmasını önlemek, yaşanılabilir yerleşim alanları oluşturmak, su havzalarını ve sulak alanları korumak, sosyal ve teknik altyapı alanları geliştirmek, gayrimenkul piyasasının ekonomik verilerine erişimi sağlamak, arazi ve yapılarla ilgili vergi ve harçlar yoluyla devlet hizmetlerini desteklemek gibi temel arazi yönetimi politikalarına yönelik karar verme süreci olarak tanımlanmaktadır (Dale ve McLaughlin, 1988; FIG, 1995).

Bir başka tanıma göre; **ARAZİ YÖNETİMİ**: ülkelerde toprağa bağlı sosyal eşitliği, ekonomik büyümeyi ve çevre korumasını garanti altına alan arazi politikalarının uygulanabilmesi için temel altyapıyı sağlayarak, bu problemlerin çözümüne olanak sağlayan sistemlerdir...

Arazi yönetiminde aşağıdaki **5 ANA FONKSİYON** söz konusudur.

Bunlar;

- 1- Arazi Mülkiyeti (Tapu-kadastro, mülkiyet hakları..)
- 2- Arazi Kullanımı (Kent-Kır planlaması, uygulama ve politikalar..)
- 3- Arazi Geliştirme (Planların uygulanması, imar-izleme-denetimler..)
- 4- Arazi Değeri (Taşınmazların değer tespiti, değerlendirme haritaları..)
- 5-Arazi Bilgi Altyapısı (Arazi/Kent/Coğrafi Bilgi Sistemleri, veri setleri..)

ARAZİ YÖNETİMİNİN AMAÇLARI

- Ekosistemin parçası ve kıt olan araziyi;
- **Korumak, Geliştirmek, Faydalarını maksimum yapmak ve Sürdürülebilirliğini sağlamaktır.**
- **Arazi yönetimi**, ülkelere göre farklılıklar arz etmektedir.
- Ülkeler, sahip oldukları mevcut arazilerin, *taleplere, ihtiyaçlara, ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak yasalar ve kurumsal düzenlemelerle yönetilmesini sağlarlar.*
- *Kırsal Arazi Yönetimi* - *Kentsel Arazi Yönetimi*



Şekil . Arazi bilgisi, politikası, yönetimi, idaresi ve kullanımı arasındaki ilişki (UN ve FIG, 1999)

TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ

Türkiye'de arazi yönetiminin konusu, öznesi; taşınmaz mal ve onun mülkiyeti, aidiyetidir. Taşınmaz mal; özel iyeliğe ait, kamunun kullanımına ayrılmış, devletin hüküm ve tasarrufunda ya da tescil dışı olabilir. Bu önemli değildir. Eğer etkin ve sürdürülebilir bir arazi yönetiminden söz edilecekse ülkenin tüm arazi/taşınmazları ve onlara ilişkin her türlü arazi veri ve bilgilerine ayrıntılı olarak gereksinme vardır. Bu nedenle Türkiye'ye özgü bir arazi yönetim modeli oluştururken temel olarak taşınmaz mal/gayrimenkul mülkiyeti alınmıştır (Çizim 3). Bundan sonra arazi, taşınmaz mal ve gayrimenkul kavramları yan yana, iç içe ve aynı amaçla kullanılacaktır. (Ülger, 2011)

TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ
ARAZİ/TAŞINMAZ MAL (GAYRİMENKUL) MÜLKİYETİ

HUKUKSAL TEMEL
ARAZİ/TAŞINMAZ MAL VE ONUN MÜLKİYET HAKKI İLE İLGİLİ TEMEL MEVZUAT:

- T.C. ANAYASA
- MEDENİ KANUN

KAMU MALLARI

ÖZEL HUKUKUN KONUSU OLAN TAŞINMAZA İLİŞKİN MÜLKİYET HAKLARI

UYGULAMA / TEKNİK TEMEL

- ARAZİ/ TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ UYGULAMA KANUNLARI
- ARAZİ/ TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİ İLE ; İLGİLİ UYGULAYICI KURUMLAR
- ARAZİ/ TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİNİN; KULLANIMI, EDİNİMİ VE DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ TÜM TEKNİK FAALİYET VE UYGULAMALAR.

ARAZİ / TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ UYGULAMA KANUNLARI

ARAZİ / TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ UYGULAMA KURUMLARI

ARAZİ / TAŞINMAZ MAL MÜLKİYETİNİN; KULLANIMI, EDİNİMİ VE DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ FAALİYETLER VE UYGULAMALAR

ARSA/ARAZİ DEĞERLEMESİ

ARAZİ / TAŞINMAZ MAL KULLANIMI EDİNİMİ VE İMAR UYGULAMALARI

ARAZİ KAYIT SİSTEMİ (TAPU VE KADASTRO SİSTEMİ)

KAMULAŞTIRMA

ARSA / ARAZİ DÜZENLEMELERİ

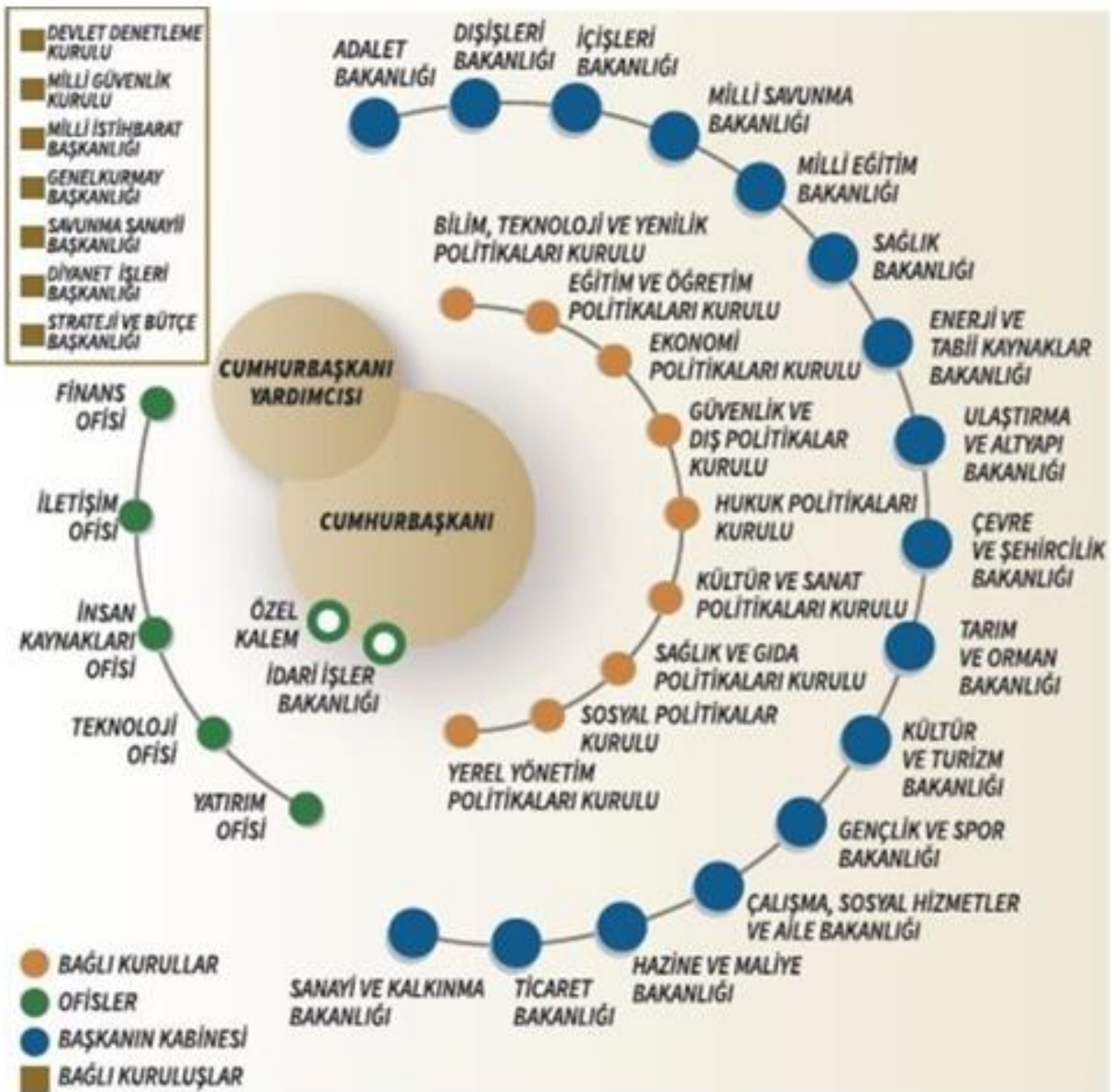
KENTSEL ARAZİ DÜZENLEMELERİ

KIRSAL ARAZİ DÜZENLEMELERİ

ARSA DÜZENLEMESİ 18. MADDE UYGULAMASI

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİLEME (ÖZELLİKLE İMAR UYGULAMALARI)

- Ülkemizde, başta Anayasa ve Medeni Kanun'da olmak üzere, farklı kanun, kanun hükmünde kararname (KHK), tüzük, yönetmelik, yönerge ve genelgelerde araziyle ilgili düzenlemeler bulunmaktadır. Bunlardan kanun, KHK ve tüzükler “kural koyucu”; yönetmelik, yönerge ve genelgeler ise ilgili mevzuatın uygulanmasına “yol gösterici” düzenlemelerdir.
- Ülkemizde araziyle doğrudan ilgili 88 adet yasa, KHK ve tüzüğün bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak, araziyle ilgili dolaylı hükümler içeren mevzuat ve araziye yönelik faaliyet yürüten kurumların yetki ve sorumluluklarını belirleyen kuruluş yasaları bu sayıya dâhil değildir. Bunların da dikkate alınması halinde düzenleme sayısı 300'ü bulmaktadır.
- Ülkemizde araziye yönelik faaliyet yürüten 55 kurum bulunmaktadır. Başbakanlık ve 9 farklı bakanlığın altında, merkez teşkilatları genellikle genel müdürlükler şeklinde yapılandırılmış olan bu kurumların büyük bir bölümünün taşra teşkilatı bölge ve il müdürlüklerinden oluşmaktadır (Çete ve Yomralıoğlu, 2009).
- Aşağıda Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçiş sonrası Arazi Yönetimi kapsamındaki çeşitli uygulama alanlarına yönelik yasal düzenlemeler ve yetkili kurumlara örnekler verilmiştir.



Şekil 1. Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi şeması (URL-1)



Şekil: Arazi Yönetimi ile ilişkili kurum ve kuruluşlar

ARAZİ İLE İLGİLİ DÜZENLEME TÜRLERİ, UYGULAYICI KURUMLAR VE YASAL DAYANAKLARI

UYGULAYICI KURUMLAR	DUZENLEME TURLERİ	YASAL DAYANAK
<ul style="list-style-type: none"> • Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü • Karayolları Genel Müdürlüğü • Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü • Afet İşleri Genel Müdürlüğü • Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü • Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ) • Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü • Orman Genel Müdürlüğü • Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü • Sermaye Piyasası Kurulu • Toplu Konut İdaresi Başkanlığı • Özelleştirme İdaresi Başkanlığı • Vakıflar Genel Müdürlüğü • Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu • Tarım Reformu Genel Müdürlüğü • Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği Genel Müdürlüğü • Valilikler • Belediyeler • İl Özel İdaresi (Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü) • DHMİ Genel Müdürlüğü 	<p style="text-align: center;">Taşınmaz Değerleme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Türkiye Cumhuriyeti Anayasası • Kamulaştırma Kanunu • Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun • Emlak Vergisi Kanunu • Vergi Usul Kanunu • Gelir Vergisi Kanunu • Sermaye Piyasası Kanunu • Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük • Tapu Sicili Tüzüğü • Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların • Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik • Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik • Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ

UYGULAYICI KURUMLAR	DUZENLEME TURLERİ	YASAL DAYANAK
<ul style="list-style-type: none">• Çevre ve Şehircilik Bakanlığı• Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü• Tarım ve Orman Bakanlığı• Orman Genel Müdürlüğü• Tarım ve Orman İl Müdürlükleri	Kadastro	<ul style="list-style-type: none">• Kadastro Kanunu• Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun• Orman Kanunu• Mera Kanunu• Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu• Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun• İmar Kanunu• Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

UYGULAYICI KURUMLAR	DUZENLEME TURLERİ	YASAL DAYANAK
<ul style="list-style-type: none"> • Belediye • İl Özel İdaresi • Tarım Reformu Genel Müdürlüğü • Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü • Toplu Konut İdaresi • Orman Genel Müdürlüğü • Afet İşleri Genel Müdürlüğü • BOTAŞ Genel Müdürlüğü • Karayolları Genel Müdürlüğü • Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü • İller Bankası Genel Müdürlüğü • Türkiye Kömür İşletmeleri • Vakıflar Genel Müdürlüğü • Orman - Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü • Maden İşleri Genel Müdürlüğü • Tanımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü • Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü • Yatırım ve İşletmeler GM • TEDAŞ Genel Müdürlüğü • Petrol İşleri Genel Müdürlüğü • Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu 	<p>Kamulaştırma</p>	<ul style="list-style-type: none"> • İmar Kanunu • İşkan Kanunu • İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu • Belediye Kanunu • Boğaziçi Kanunu • Büyükşehir Belediyesi Kanunu • Devlet İhale Kanunu • Devlet Su İşleri Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun • Emlak Vergisi Kanunu • Gecekondu Kanunu • Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun • Kadastro Kanunu • Kamu İhale Kanunu • Kamulaştırma Kanunu • Kamu Mali Yönetimi Kontrolü ve Kontrol Kanunu • Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu • Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu • Serbest Bölgeler Kanunu • Petrol Piyasası Kanunu • Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun

Mülkiyet belirlemesine ilişkin yapılan Kadastro çalışmalarında **5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununu esas alınmaktadır.** Bu kanunun 1. maddesinde

Madde 1 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/1 md.):

Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.

Kadastro Çalışmaları - Kadastro bölgelerinin belirlenmesi ve ilanı: Madde 2 – Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil eder. Denilmektedir.

Tescil: Taşınmazların ve taşınmazlar üzerindeki aynı hakların tapu kütüğüne kayıt edilmesi işlemidir.

Tahdit: 4342 sayılı Mera Kanunu esasınca mera tespit komisyonlarınca mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarının özel sicile kaydedilmesi amacı ile bu alanların ülke koordinat sistemine dayalı ölçülüp, sınırlarının belirlenip, 1/5000 ölçekli haritalara işlenmesi işlemidir. Kısaca sınırlandırma da denilebilir.

Tahsis: Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını ifade eder.

Tespit: Bir yerin kime ait olduğunun yada üzerindeki aynı hakların bilirkışı beyanı ve resmi belgelerle belirlenmesidir.

ECRİMİSİL: Kamu mallarından haksız olarak yararlanmanın karşılığının tazmin ettirilmesi

Genel Kadastro Çalışmaları

Cumhuriyet döneminde plana dayalı ilk çalışmalar **22.04.1925 tarih ve 658 sayılı Kadastro Kanunu** ile başlanmıştır. Bu kanun kapsamında Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde bir kadastro kurularak, taşınmaz malların mülkiyet ve sınırlarının belirlenmesi konum ve ekonomik durumlarına göre sınırlarının, tespit edilmesi amaçlanmış ve kanuna göre İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Konya gibi büyük illerde çalışmalar yapılmıştır. 1987 yılına kadar, 1934 tarih ve 2613 sayılı "**Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu**" gereğince **şehirlerde**; 1950 tarih 5602, 1964 tarih 509 ve 1966 tarih 766 sayılı "**Tapulama Kanunları**" gereğince de **köylerde** sürdürülen özel ve tüzel mülkiyete konu olan arazi ve mülklerin kadastro sununun yapılması çalışmaları kapsamaktadır. 21.06.1987 tarih 3402 sayılı "Kadastro Kanunu" ile kır ve kent kadastro çalışmaları birleştirilmiştir. 2005 yılında ise 5304 sayılı "Kadastro Kanunda Değişiklik" çalışması yapılmış, mekansal bilgi sistemini altyapısını oluşturmak hedeflenmiştir.

Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinde kadastro yapılan bir yerde ikinci kadastro yapılamayacağı belirtilmiştir. 3402 Sayılı Kadastro Kanununda yenilemeyle ilgili bir hüküm bulunmamaktayken 03/03/2005 tarih 25744 sayılı Resm Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3402 Sayılı Kadastro Kanununa yenilemeyle ilgili bir hüküm getirilmiştir.





TARIMSAL FALİYETLER

- Toprak ve Tarım Reformu
- Arazi Topplulaştırması
- Arazi Düzenlemesi
- Üretim planlaması
- Rekolte tahmini



MÜHENDİSLİK

- Etüt Çalışmaları
- Proje Hazırlanması

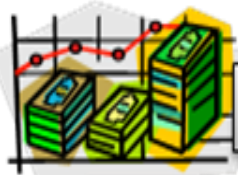


ŞEHİRCİLİK

- İmar Uygulaması
- Gecekondu önlenmesi
- Bölge Planlaması
- Yer altı Tesisleri Yapımı

HUKUK

- Vergilendirme
- Sınır Anlaşmazlıkları
- Alım-Satım İşleri



EKONOMİ

- Taşınmaz Değerleme
- Alım-Satım İşleri
- Vergilendirme



İSTATİSTİK

- Taşınmaz Mal İstatistikleri



ARAZİ VARLIĞI

- Özel Mülkiyet Arazileri
- Hazine Arazileri
- Vakıf Arazileri
- Devlet Ormanları
- Mera, Yaylak ve Kışlaklar
- Köy Orta Malları
- Afet Sonrası Sınırlar

KADASTRONUN YARARLARI

Tablo 1. TAKBİS sistemi üzerinden kullanıcılar ile paylaşılan veriler (URL-4)

Kadastro veri paylaşımı (sunulan katmanlar)	Tapu veri paylaşımı (tapu bilgileri)	Harita veri paylaşımı
<p>*kadastro çalışma alanı sınırları (köy/mahalle)</p> <p>*ada</p> <p>*parsel</p> <p>*irtifak</p> <p>*yapı</p> <p>*poligon noktaları</p> <p>*tescil harici alanlar</p>	<p>*gerçek/tüzel kişi</p> <p>*zemin (alan, cins)</p> <p>*hissedar</p> <p>*şerh</p> <p>*irtifak</p> <p>*beyan</p> <p>*parsel</p> <p>*malik</p> <p>*muhdesat</p> <p>*eklenti</p> <p>*rehin</p>	<p>*C1 derece ana GPS ağı (AGA) noktası (ITRF) koordinat değeri</p> <p>*C2 derece sıklaştırma GPS ağı (SGA) noktası koordinat değeri</p> <p>*C3 derece alım için sıklaştırma ağı (ASA) noktası koordinat değeri</p> <p>*Ana nirengi noktası (ED-50) koordinat değerleri</p> <p>*Ara nirengi noktası (ED-50) koordinat değerleri</p> <p>*Onaylanmış dönüşüm parametresi</p> <p>*Onaylanmış yüzey hesabı parametre değerleri</p> <p>*Nivelman noktası değerleri</p> <p>*Sayısal arazi modeli verisi (20*20 metre grid aralıklı XYZ formatında)</p> <p>*Sayısal arşiv ortofoto haritalar</p> <p>*Harita bilgi bankası proje indeks bilgileri (metaveri)</p>

Kadastro sonuçlarının ilanı: (KADASTRO KANUNUNA GÖRE)

Madde 11 – Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir.

Kadastro müdürü bu işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır.

Bu Kanun gereğince yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır.

Kadastro tutanaklarının kesinleşmesi ve hak düşürücü süre:

Madde 12 – 30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

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.

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.

Kadastrosu tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamaz.

Kesinleşmemiş tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda medeni kanunun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespiti:

Madde 14 – Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.

Sulu veya kuru toprak ayırımı, 3083 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılır.

Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.

- A) 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,**
- B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,**
- C) Muteber müteveli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,**
- D) Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,**
- E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,**
- F) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,**
- G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,**
- H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları.**

3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNA GÖRE;

İhya edilen taşınmaz mallar: Madde 17 – Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir. İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz.

Hazine adına tespit: Madde 18 – Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur. Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.

Takyitler, sınırlı ayni haklar ve muhdesat: Madde 19 – Tapuda kayıtlı taşınmaz malın zilyet lehine tespitinde, mevcut ve her türlü takyid ile sınırlı ayni 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.

KADASTRODA YENİLEME İŞLEMLERİ

1983 tarih, 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi hakkında Kanunun 1. Maddesinde ise; *Teknik sebeplerle yetersiz kalan, Uygulama niteliğini kaybeden, Eksikliği görülen, Zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği tespit edilen, Tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi ve buna uygun olarak tapu sicilinde yapılacak düzeltmeler amaçlanmaktadır. Aşağıdaki gerekçelerden herhangi birinin kadastro paftalarının yenilenmesi mümkündür.*

- Teknik sebeplerle yetersiz kalma:** Paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeniyle istenilen hassasiyetin sağlanmaması,
- Uygulama niteliğini kaybetme:** Paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması,
- Eksikliği görülme:** Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bilgilerin orijinal belgelerden elde edilememesi,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun gösterme:** Taşınmazların paftadaki sınırları ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmediği tespit edilen sınırları arasında tecvizi aşan farkların bulunması,
- Nirengi, poligon gibi yer kontrol noktalarına ait tesislerin kaybolması yahut ihya edilemez olması,
- Kullanılan pafta altlıklarının yıpranması, eskimesi, kalitesiz oluşları nedeniyle kullanılmaz duruma gelmeleri, kullanılmasının ısrarı halinde yanılma sınırları dışında hatalara sebep olması,
- Plan ölçeklerinin ihtiyaca cevap verememesi, büyültme durumunda ise yanılma sınırları dışında hataların oluşması, (Adıbelli,2006).

Ülkemizde halen kadastro yenileme çalışmaları 2859 sayılı yasa ve 21.03.1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenme Yönetmeliği ile yürütülmektedir. 2859 sayılı yasa ile fiziksel olarak yıpranan, eskimiş olan ve kullanılamaz durumdaki haritaların yenilenmesi amaçlanmıştır. Bu yönüyle 2859 sayılı yasa iyelik kadastroğunu temel alan hukuk sisteminin ürünüdür ve bir kadastro yenilemesinden çok bir revizyon işlemidir.

Yenileme Yönetmeliği'nin 14. maddesi; kuruluş kadastrounu sonrasında inşa edilmiş yapı ve tesislerin ölçülüp, tutanağında ve paftasında gösterilerek parsellerin cins değişikliğinin doğrudan yapılmasını öngörmekteydi. Ancak yapı kullanım izni olmayan kaçak binaların da yenileme çalışmaları sonucunda niteliklerinin değiştirilmesi ve bu çalışmalarındaki doğrudan yapılan cins değişikliği çalışmaları TKGM' nin 2003/2 sayılı genelgesi ile yeniden düzenlenmiştir. Bu genelge ile yapı kullanım izin belgesi olmayan binaların paftasında ve tapu kütüğünde gösterilmemesi yani taşınmazın cinsinin değiştirilmemesi öngörülmüştür.

Kadastro Kanununun 22-A UYGULAMALARI

Evvelce kadastro yapılan yerler: Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

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 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) 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,

b) 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.

2009 yılı içerisinde tüm ülke genelinde ilk tesis kadastrou çalışmalarının (%1 lik sorunlu birimler dışında) tamamlanması planlanmaktadır. İlk tesis kadastrounun tamamlanması sürecinde TKGM tarafından Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP) başlatılmıştır. TKMP'nin başlıca amaçları; (URL:1)

- Kadastro haritalarının sayısal kadastro ve tapu bilgilerini destekleyecek şekilde yenilenmesi ve güncellenmesi;
- Sayısal tapu ve kadastro bilgilerinin kamu ve özel sektör kuruluşlarının hizmetine sunulması;
- Tapu ve kadastro Müdürlüklerinde müşteri hizmetlerinin iyileştirilmesi;
- TKGM' nün insan kaynaklarının geliştirilmesi;
- Türkiye'de gayrimenkul değerlemesi için en iyi uluslararası uygulamaların benimsenmesine yönelik politikaların ve kapasitenin geliştirilmesi yoluyla tapu ve kadastro hizmetlerinin etkililiğini ve verimliliğini arttırmaktır.

TKMP sayesinde ikinci kadastro olanağı bulunmayan ülkemizde günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen “Kadastro Harita ve Bilgilerinin” güncellenmesi (3402./22-a) ile “Pafta ve Teknik Arşiv Verilerinin Bilgisayar Ortamına Aktarılması” çalışmaları yapılarak “Mekansal Bilgi Sistemine altlık oluşturulması hedeflenmiştir.

Hataların düzeltilmesi:

Kadastro Kanunu Madde 41 – (Değişik birinci fıkra:22/2/2005 – 5304/9 md.)

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. (2)

(Değişik: 22/2/2005-5304/9 md.) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir. (2)

Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.

MEDENİ KANUNUMUZA GÖRE;

II. Sınırlar

1. Sınırların belirlenmesi

Madde 719- Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir.

TAPU PLÂNLARI İLE ARZ ÜZERİNDEKİ İŞARETLER BİRBİRİNİ TUTMAZSA, ASIL OLAN PLÂNDAKİ SINIRDIR.

Bu kural, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz.

2. Sınır belirleme yükümlülüğü

Madde 720- Her arazi maliki, komşusunun istemi üzerine belli olmayan sınırların belirlenmesi için tapu plânlarının düzeltilmesine veya arz üzerine sınır işaretleri konulmasına katkıda bulunmakla yükümlüdür.

3. Sınırlıklar üzerinde paylı mülkiyet

Madde 721- İki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çit gibi sınırlıklar, aksi ispat edilmedikçe, her iki komşunun paylı malı sayılır.

4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNUNA GÖRE;

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU

MADDE 704.- Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması

Tescil

MADDE 705.- Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

Taşınmaz mülkiyetinin içeriği

MADDE 718.- Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.

ÖZEL HUKUKA KONU OLAN TAŞINMAZ MALA YÖNELİK MÜLKİYET HAKLARI

ANAYASA (A) MD. 35
MEDENİ KANUN MD. 683

GAYRİMENKUL MÜLKİYETİ
MK. MD. 704,718

TAPULU

TAPUSUZ (ZİLLİYETLİKLE
EDİNİM) MK. MD. 973

SINIRSIZ AYNI HAKLAR

MÜLKİYET HAKKI

HAK SAHİBİNE GÖRE

EŞYANIN NİTELİĞİNE GÖRE

TEK KİŞİLİK MÜLKİYETİ

BİRLİKTE MÜLKİYET

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

TAŞINIR MÜLKİYETİ

MK. MD. 704

MK. MD. 762

PAYLI MÜLKİYET

ELBİRLİĞİ İLE MÜLKİYET MK. MD. ---

ARAZİ

BAĞIMSIZ

BAĞIMSIZ SÜREKLİ HAKLAR

NOT: Koyu kutular içerisindeki Tek Kişilik ve Birlikte Mülkiyet aynı zamanda Taşınmaz Mülkiyetidir.

SINIRLI AYNI HAKLAR

İRTİFAK HAKLARI
MK. MD. 780-785

TAŞINMAZ YÜKÜ
MD. 839

TAŞINMAZ REHİN HAKLARI
MD. 850

İPOTEK

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ

İRAT SENEDİ

BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR

KİŞİYE BAĞLI HAKLAR

DEVREDİLEMİYEN HAKLAR
MK. MD. 838

ÜST HAKKI

KAYNAK HAKKI

GEÇTİ HAKKI

ATIŞ EĞİTİMİ

SPOR ALANI

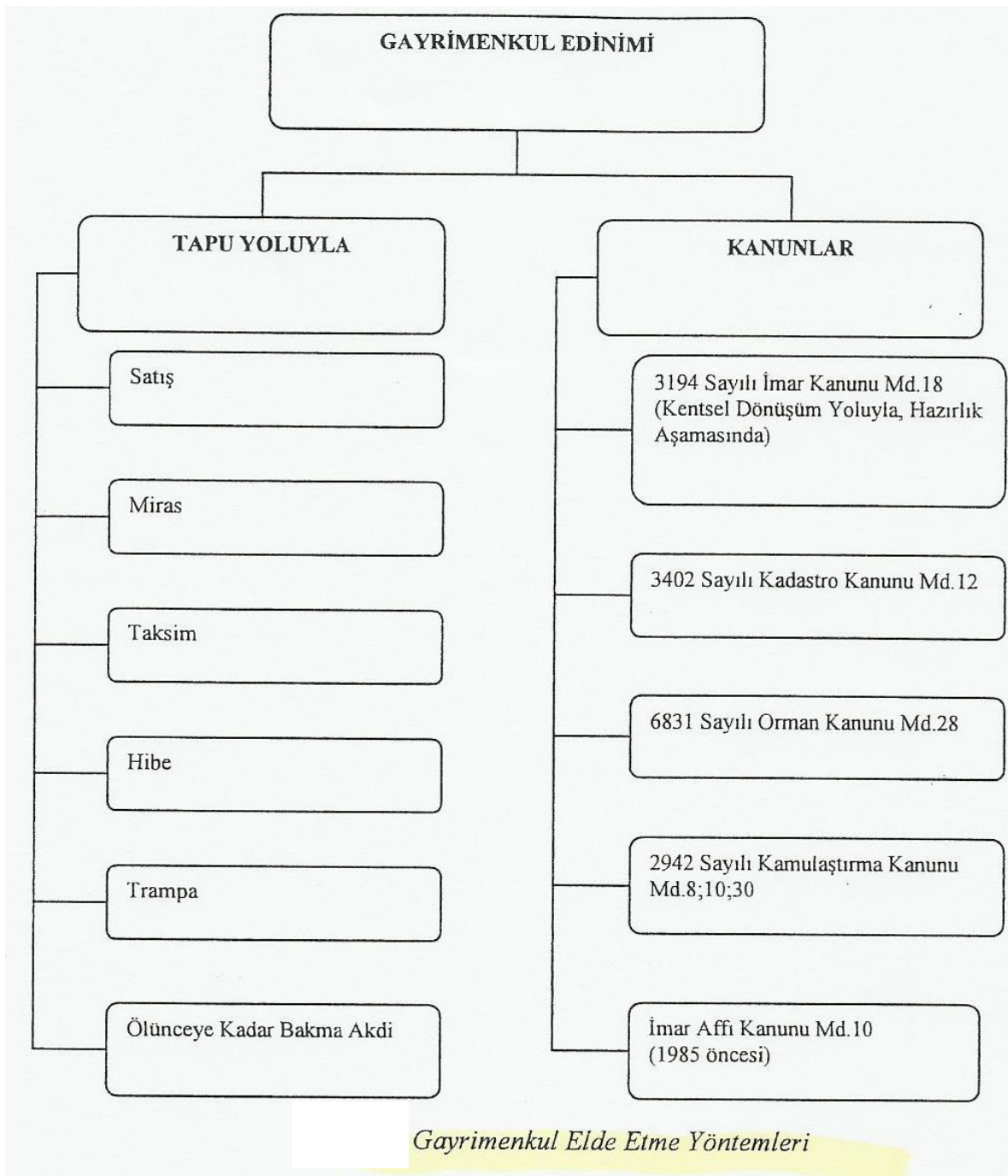
DİĞER

İNİFA HAKKI
MK. MD. 803

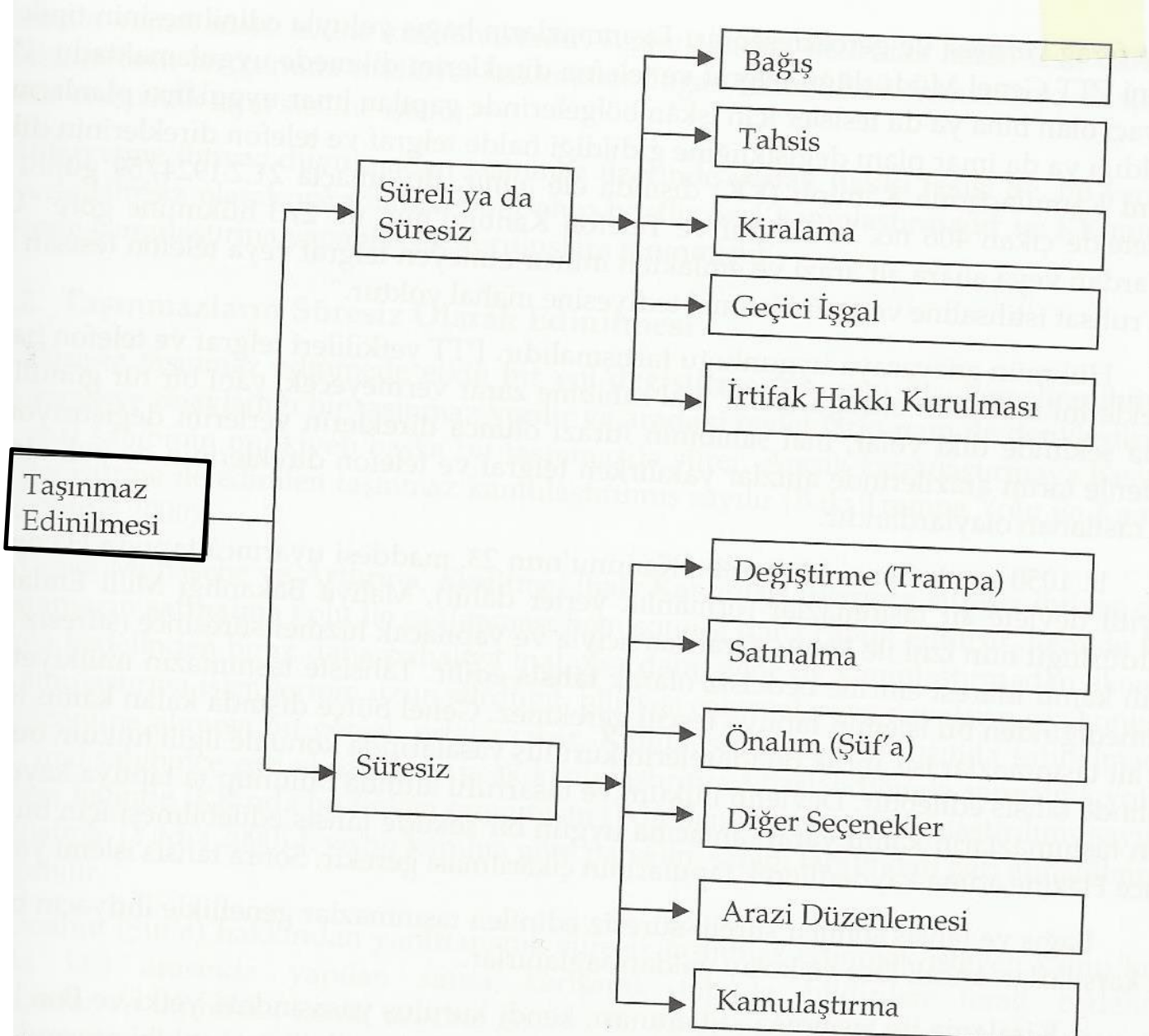
OTURMA HAKKI
MK. MD. 823

DİĞER

Özel Hukuka Konu Olan Taşınmaz Mala Yönelik Mülkiyet Hakları



TAŞINMAZ EDİNİLMESİ YÖNTEMLERİ



Türk Medeni Kanununun 715. maddesinde tescil dışı alanlar aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır.

**** MADDE 715.-** 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.

Aynı ifade 2005 Tarihli, 5393 sayılı Belediyeler Kanununda

Belediye tasarrufundaki yerler

MADDE 79. — 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. Şeklinde ifade edilmektedir.

2005 tarihli 5304 sayılı Kanunla değişik 1987 tarih, 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre;

KAMU MALLARI:

Madde 16 – Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görölmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

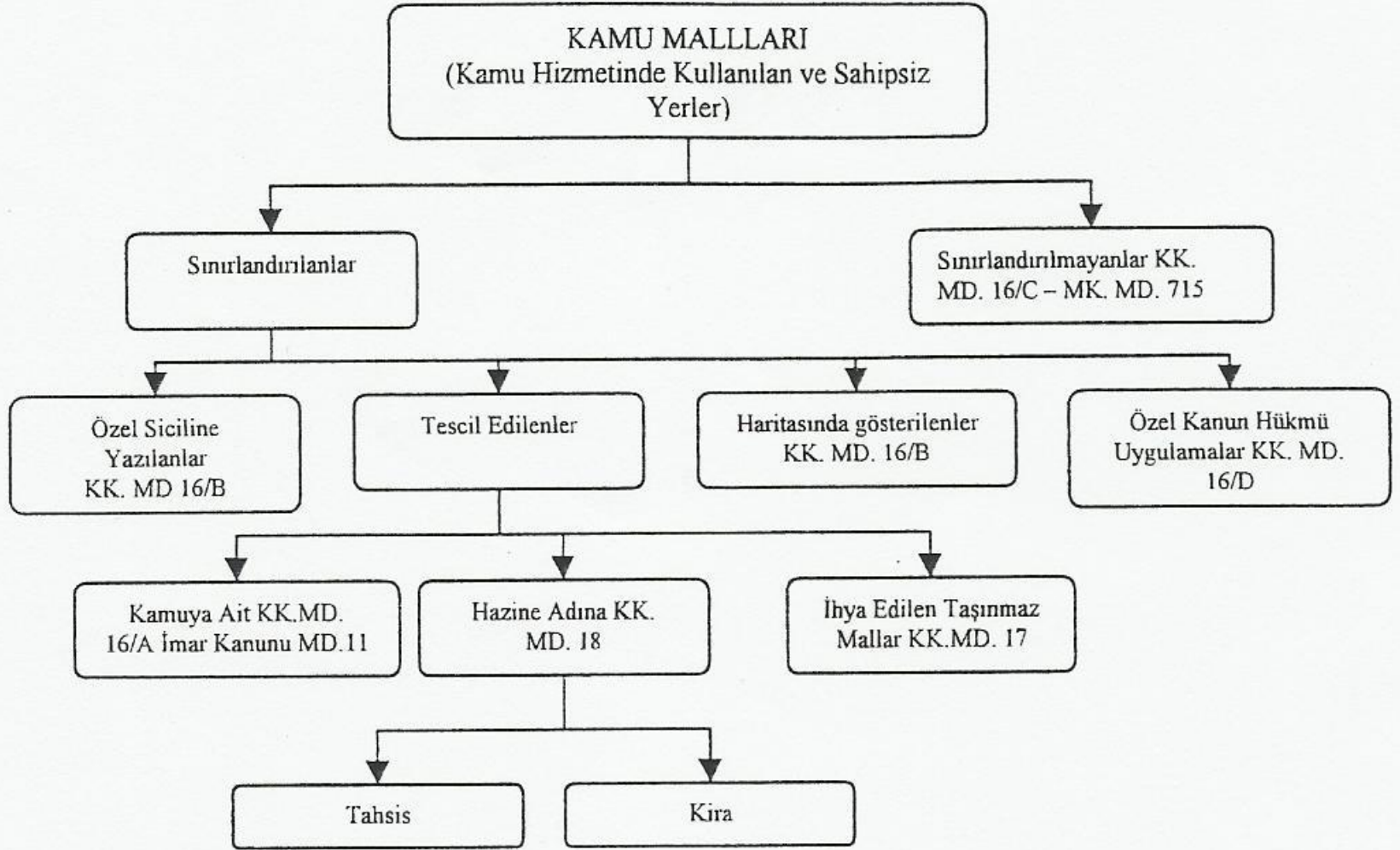
B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü 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.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

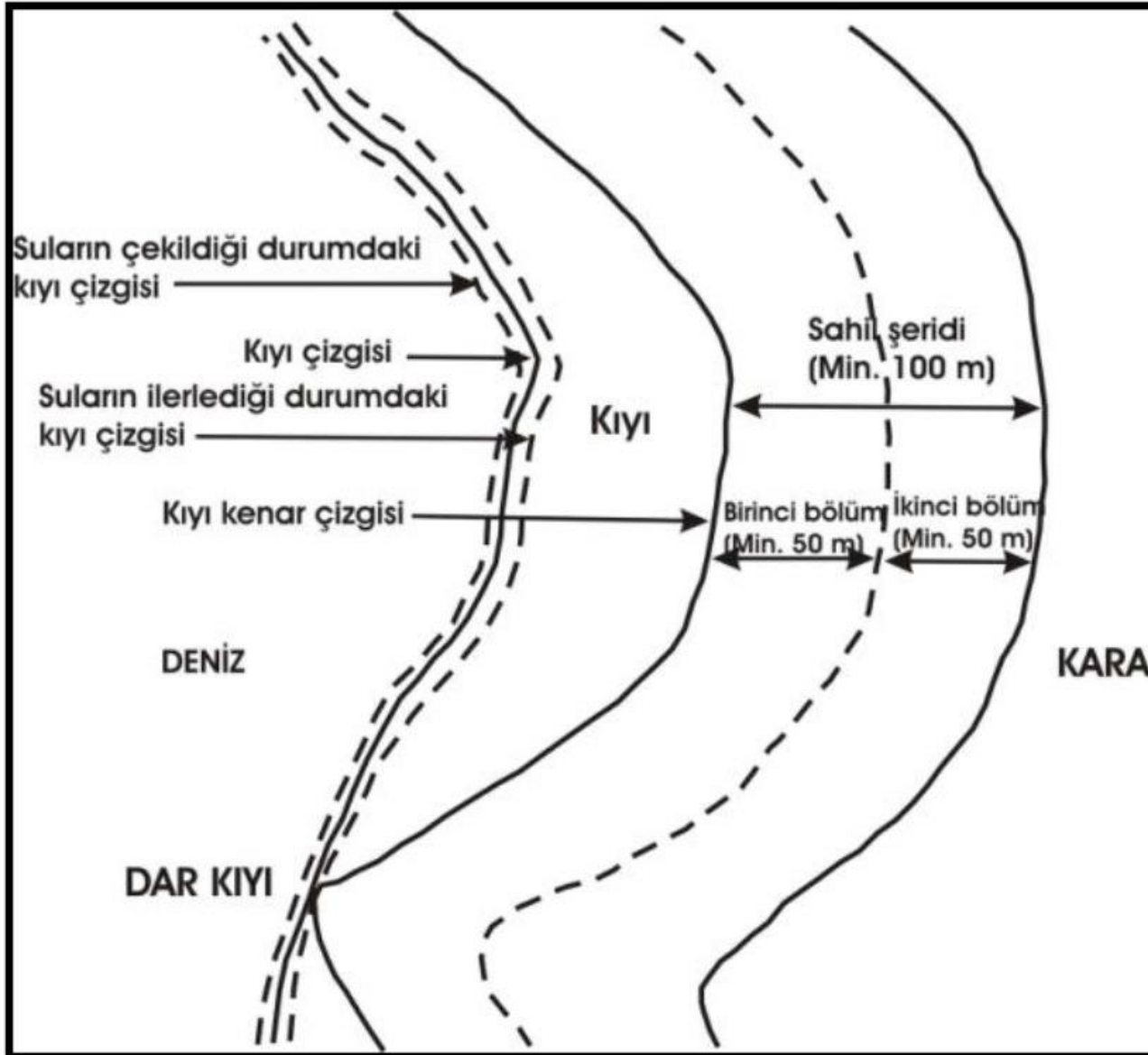
C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir. **Şeklinde ifade edilmektedir.**



3402 sayılı kadastro kanununun ilgili maddelerine göre düzenlenmiş kamu mallarına ilişkin Çizim

KIYI ÇİZGİSİ, KIYI KENAR ÇİZGİSİ, DAR KIYI, SAHİL ŞERİDİ TANIMLARINI GÖSTEREN KROKİ



Denizlerde ve kıyılarda mülkiyet söz konusu değildir. Tescil edilemezler.

KIYILARLA İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

(1990 tarih, 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre)

- ❖ KIYI ÇİZGİSİ : Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan ve meteorolojik olaylara göre değışen doğal çizgidir. Tabii ve suni göllerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen maksimum su kotu kıyı çizgisini belirler.
- ❖ KIYI KENAR ÇİZGİSİ : Deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların alçak- basık kıyı özelliğı gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu, kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar-yüksek kıyı özelliğı gösteren kesimlerinde ise, şev ya da falezin üst sınırıdır. Bu sınır doldurma suretiyle arazi elde edilmesi halinde de değıştirilemez.



Dar-Yüksek Kıyı: Plaj ya da abrozyon platformu olmayan veya çok dar olan şev veya falezle son bulan kıyılardır.



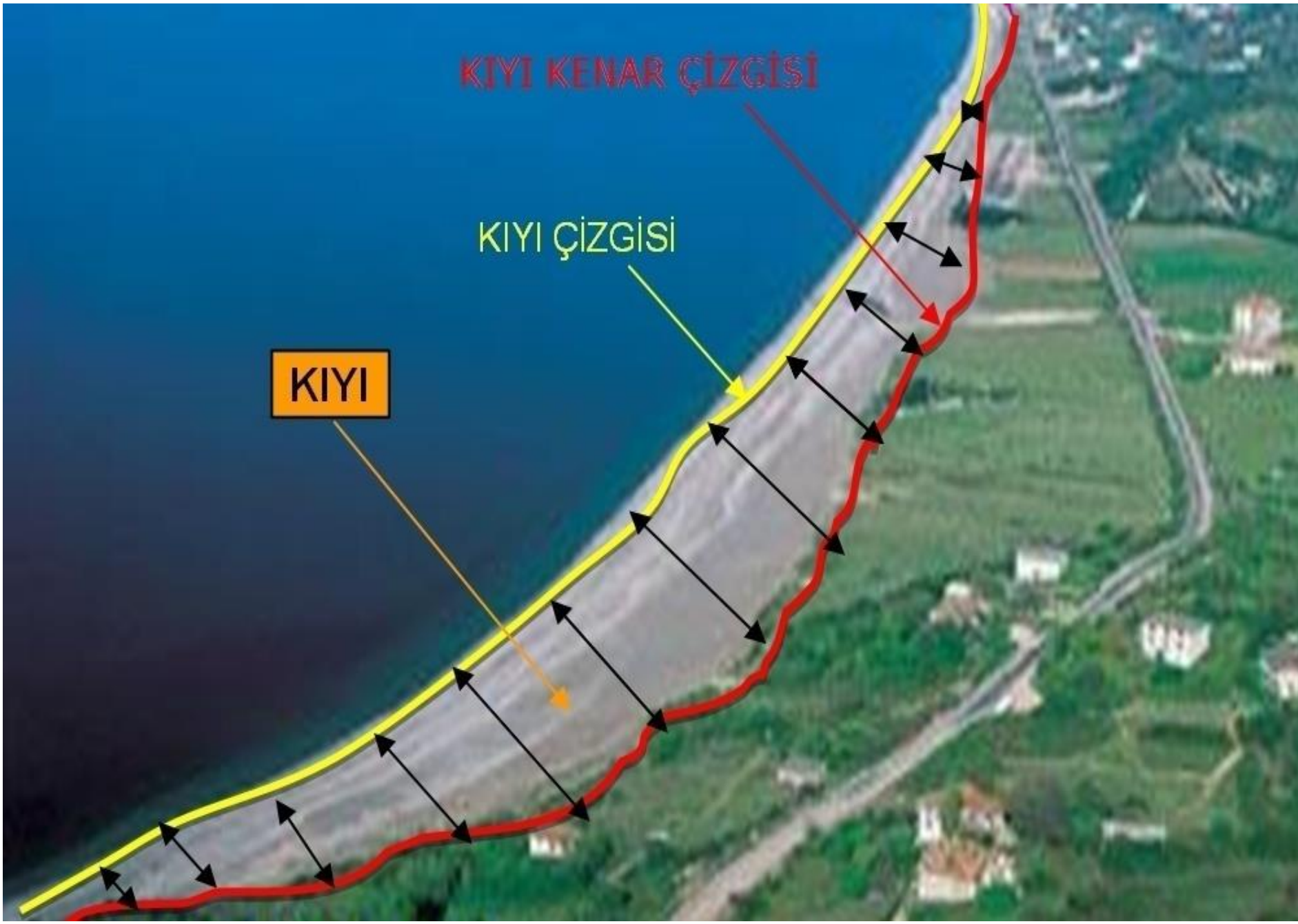


Alçak-Basık Kıyı
: Kıyı çizgisinden sonra da devam eden kıyı hareketlerinin oluşturduğu plaj, hareketli ve sabit kumulları da içeren kıyı kordonu lagün gölü, lagün alanları, sazlık, bataklık ile kumluk, çakıllık, taşlık ve kayalık alanları içeren kıyılardır.

KIYI KENAR ÇİZGİSİ

KIYI ÇİZGİSİ

KIYI



KIYILARLA İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

- ❖ KIYI : Deniz, göl (tabii ve suni) ve nehirlerin kıyı çizgisi boyunca uzanan kıyı hareketlerinin düştüğü kumluk , çakıllık, taşlık, bataklık alanının kara yönündeki doğal çizgisi arasında kalan alandır. En basit tanımıyla kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alandır.

SAHİL ŞERİDİ : (Değişik tanım: 25/03/2011-27885 S.R.G Yön/1.md.)

Deniz ve tabii göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır.

İki bölümden oluşan sahil şeridi kullanım amacı ve doğal eşiklere göre belirlenir.

Sun'î ve baraj göllerinde, Yönetmeliğin sahil şeridi ile ilgili hükümleri uygulanmaz.

Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.

Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlar uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu Yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir.

KIYILARIN DÜZENLENMESİ ve KULLANILMASINA İLİŞKİN TEMEL YASAL DAYANAKLAR

*** 1982 tarih, 2709 sayılı T.C. Anayasası'nın 43. maddesinde kıyıların, devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, deniz, göl ve akarsu kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada kamu yararı gözetildiği belirtilmektedir.**

*** 22.11.2001 tarih, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesine göre; 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 özel mülkiyete konu olamaz..**

*** 10 Ekim 1987 tarih, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16/c maddesine göre, “kayalar, tepeler, dağlar, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl ve nehir kıyıları devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.” Bu yerler tescil ve sınırlandırmaya konu olmazlar**

*** 1934 tarih 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 14/2 maddesine göre deniz, göl ve nehir metrukatı sahipsiz yerlerdendir.**

KIYILARIN DÜZENLENMESİ ve KULLANILMASINA İLİŞKİN TEMEL YASAL DAYANAKLAR

*** 03.07.2005 tarih, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 79. maddesinde; “Diğer kanunlarla getirilen hükümler saklı kalmak üzere, mezarlıklar ile belediye sınırları içinde bulunan ve sahihsiz 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.

KIYILARA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

1. Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır,
2. Kıyılardan yararlanmada kamu yararı gözetilmelidir,
3. Kıyılar özel mülkiyete konu olamaz, tescil harici bırakılmalıdır,
4. Kıyıda planlama ve uygulama için KKÇ tespit edilmelidir.
5. Kıyılarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıp onaylanmadan uygulama ve yapılanmaya geçilemez.
6. Kıyılarda özel mülkiyet hakkı kıyı kenar çizgisinden itibaren başlar.
7. Dolgu suretiyle alan kazanılması kıyı kenar çizgisini değiştirmez.

NOT: AİHM ve YARGITAY kararları sonrası **14.03.2009 tarih 5841 sayılı yasa ile** Kadastro Kanununun 12 nci maddesinde yapılan düzenlemeye göre; **maddede öngörülen hak düşürücü sürenin taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, özel mülkiyete konu olsun veya olmasın Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazları da kapsayacağı açıkça belirtilmiştir.**

Buna göre artık kıyıda kalması nedeni ile tapu iptali gerektiren taşınmazlarda söz konusu taşınmazın tescil edildiği tarihin 10 yıllık hak düşürücü süreyi sağlaması durumunda tapu iptali söz konusu olamayacaktır. Ancak hak düşürücü süreden yararlanma imkanı olmayan taşınmazların tapu iptali işlemleri devam edecektir.

Ancak Anayasa Mahkemesi 5841 sayılı Yasanın Kadastro Kanununun HAK DÜŞÜRÜCÜ süre ile ilgili 12. maddesini iptal etmiştir. Bu nedenle kıyılarda kalan mülkiyetler için hak düşürücü süre söz konusu olmayacaktır.

ECRİMİSİL: Kamu mallarından haksız olarak yararlanmanın karşılığının tazmin ettirilmesi.

TAZMİNAT CEZASINDA REKOR

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin geçen yıl en fazla tazminat cezası verdiği ülke Türkiye oldu. Kurumun geçen yıl hükmettiği 88 milyon Euro'luk tazminatın yüzde 23'ü Türkiye'ye kesildi.



■ AIHM'nin 2016'da verdiği tazminat cezaları 88 milyon 288 bin Euro'ya yükselirken bu tutarın 20 milyon 743 bin Euro'luk bölümü Türkiye aleyhine açılan davalarla ilgili. Tazminat sıralamasında Türkiye'yi Arnavutluk (18.2 milyon Euro), İtalya (15.1 milyon Euro) ve Rusya (7.3 milyon Euro) izliyor. >> 14'te

1959-2011 yılları arasında, AIHM tarafından en az bir maddeyi ihlal ettiği gerekçesiyle verilen toplam ihlal kararları sayısında (dava sayısı itibarıyla) Türkiye, 2 bin 404 aleyhe kararla sözleşmeye taraf 47 ülke arasında 1. sırada yer alıyor.

Türkiye'ye ilişkin ihlal kararları, mahkemenin vermiş olduğu tüm ihlal kararlarının yüzde 19'unu oluşturuyor. (Mülkiyet ve diğer konulardaki davaların tamamı)

Orman Tanımı ve Orman Kadastro

- **1956 TARİH, 6831 SAYILI Orman Kanununa göre; Madde 1** – Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.
- *Orman kadastro* “ormanların yerleriyle birlikte tesbit, sınırlandırma, ölçü ve tescilinin yapılması işlemidir” Devlet ormanlarının, hükmü şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanların, hususi ormanların orman kadastro ve bu ormanların bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayin ve tesbiti, orman kadastro komisyonları tarafından yapılır.

ORMAN SAYILAN ve SAYILMAYAN YERLER

1956 TARİH, 6831 SAYILI Orman Kanununa göre; Madde 1 – Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

Ancak :

A) Sazlıklar;

B) Step nebatlarıyla örtülü yerler;

C) Her çeşit dikenlikler;

Ç) Parklar;

D) (**Değişik: 23/9/1983 - 2896/1 md.**) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,

E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmiyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler;

F) (**Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.**) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

G) (**Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.**) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

H)(**Değişik: 5/11/2003-4999/1 md.**) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan (...) (1) fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar;

İ) (**Değişik : 23/9/1983 - 2896/1 md.**) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile 9/7/1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılansmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar.

J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler, orman sayılmaz.

(1) Bu arada yer alan "... kızılağaçlıklar ile aşılı kestanelikler, ..." sözcükleri, An.Mah.nin 17/3/2004 tarihli ve E.:2003/100, K.:2004/33 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden madde metinden çıkartılmıştır.

ORMAN SINIRI DIŐINA ÇIKARILACAK YERLER

Madde 2 – (Değişik : 5/6/1986 - 3302/1 md.)

Orman sayılan yerlerden:

A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim va 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 şahsiyeti 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.

ORMAN SINIRI DIŐINA ÇIKARILACAK YERLER

Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz

(Değişik dördüncü fıkra: 5/11/2003-4999/2 md.)Bu madde hükümleri; muhafaza ormanı, millî park alanları, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlar ve 3 üncü madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerinin devamı süresince; yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz

(Ek : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Bu maddenin (B) bendi ile orman sınırları dıŐına çıkarılıp, 2924 sayılı Kanunun 11 ve 12 nci maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar ecri misil alınmaz.

Kamuoyunda ‘2-b Yasası’ olarak bilinen ‘19.04.2012 tarih, 6292 sayılı ‘Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları DıŐına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun’ Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Yasaya göre, orman kadaastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dıŐına çıkartılan yerlerden **2/A alanları**, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitiŐığında bulunan köyler halkının kısmen veya tamamen yerleŐtirilmesi için Devlet eliyle ihya edilerek bu halka devri ve yararlandırılması amacıyla **Orman Genel Müdürlüğünün**, **2/B alanları** ise, Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere **Maliye Bakanlığı’nın**, tasarrufuna geçti.

2/A ve 2/B alanlarında bulunan taşınmazların tapu kütüklerinde 6831 sayılı Kanununa göre orman sınırları dıŐına çıkartıldığı yönünde yer alan belirtmeler, ilgisine göre Orman Genel Müdürlüğü’nün veya Maliye Bakanlığı’nın ya da idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilecek.

MADEN VE MADEN HAKLARI

Ülkemizde 1985 tarih, 3213 sayılı MADEN KANUNU'nun 4. maddesine göre madenler devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve içinde buldukları arzın mülkiyetine tabi değildir.

Maden hakları, medeni hakları kullanmaya ehil T. C. vatandaşlarına, madencilik yapabileceği statüsünde yazılı Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş tüzelkişiliği haiz şirketlere, bu hususta yetkisi bulunan kamu iktisadi teşebbüsleri ile müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile diğer kamu kurum, kuruluş ve idarelerine verilir.

Maden hakları gerçek veya tüzel tek kişi adına verilir.

Eski medeni kanununda , tapu siciline “gayrimenkul” olarak kaydedilecekler arasında “madenler” bulunmaktaydı. Ülkemizde madenler 6309 sayılı Maden Kanunu ile özel mülkiyet konusuna olmaksızın çıkarılmış ve Medeni Kanun dışında ayrı bir rejime tabi tutulmuştur.

YABANCILARIN MÜLK EDİNİMİ

YABANCI

- Yabancı, başka bir millet uyruğuna tabi olan (yabancı uyruklu); gerçek kişileri, başka bir ülkede kendi ülkelerinin Ticaret Kanununa göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticari şirketleri,
- Türk Ticaret Kanununa göre yabancıların kurdukları ya da iştirak ettikleri yani sermayesi yabancılara ait olan ticari şirketleri (doğrudan yabancı yatırımları) ifade etmektedir.

KARŞILIKLILIK İLKESİ

Anayasa Mahkemesinin tanımında, karşılıklılık ilkesi “**bir yabancıнын Türkiye’de bir haktan yararlanabilmesi, Türkiye vatandaşlarının da o yabancıнын ülkesinde aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlandırılmasına bağlı olması**”nı ifade etmektedir. (Anayasa Mahkemesi, 2005/14 Sayılı Kararı)

MÜTEKABİLİYET: Karşılıklılık. Mukabele-i Bilmisil Kanuna göre mütekabiliyet ilkesi: Yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapılıyor ise o ülkenin Türkiye’deki vatandaşlarına aynı uygulamanın yapılması ilkesidir. Bir yabancı uyruğunun Türkiye’de bir tapu işlemi yaptırabilmesi için onun ülkesinde Türklerin de aynı tapu işlemi yaptırabiliyor olması gerekir.

6302 Sayılı Kanun, 18.05.2012 (en son yapılan değişlikle)

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerini yeniden düzenleyen bu son yasanın getirdiği önemli bir değişlik, yabancılara mülk ve toprak satışında "**karşılıklılık**" esasını kaldırmasıdır.
- Hangi ülke vatandaşlarına veya ticari şirketlere taşınmaz satılacağına **Bakanlar Kurulu** karar verecektir.
- Yabancıların edinebilecekleri taşınmaz miktarı 2,5 hektardan **30 hektara** çıkarılmış, "ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde" ise Bakanlar Kurulu^{*} bu miktarı **60 hektara** çıkarabilmeye yetkili kılınmıştır. *(Son düzenleme ile Cumhurbaşkanlığınca)
- Son olarak ve belki en önemlisi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş ve uluslararası kuruluşların **yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip** oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.
- Yabancıların edinebilecekleri taşınmazlar ve sınırlı aynı hakların toplamı ise, özel mülkiyete konu alanlar için ilçe yüzölçümünün % 10'una kadar varabilecektir.

YILLARA GÖRE YABANCILARA TOPRAK SATIŞI*

YILLAR	TAŞINMAZ (adet)	TOPRAK (m ²)	YABANCI ŞİRKET (Sayı)	YABANCI KİŞİ (gerçek-tüzel, sermaye-şirket)
1923-2003	20.843	11.961.565	8.180	23.044
2002-2011	96.735	136.527.787	28.180**	136.787

*Bu rakamlara, 3 Ocak 2012 tarihinde Meclis'e sunulan yazılı soru önergesi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının verdiği bilgiler değerlendirilerek ulaşılmıştır. Bkz: <http://siyaset.milliyet.com.tr/10-yilda-yabancilarin-aldigi-topraklar-artti/siyaset/siyasetdetay/09.01.2012/1486510/default.htm> Erişim Tarihi: 30 Nisan 2012

** Hazine Müsteşarlığı, 2011 sonu verileri

YABANCILARA TOPRAK SATIŞIYLA İLGİLİ YASA DEĞİŞİKLİKLERİ

TARİH (Resmi Gazete)	DEĞİŞİKLİK YAPILAN YASA	YAPILAN DEĞİŞİKLİK (özet)
07/04/1924	442 Sayılı Köy Kanunu	Nüfusu 2 binden az köylerde yabancı gerçek/tüzel kişilere arazi emlak almaları yasaklandı.
29/12/1934	2644 Sayılı Tapu Kanunu	"Yasal karşılıklılık ilkesi" ile yabancılara, köy arazisi dışında taşınmaz edinme olanağı sağlandı.
21/06/1984	3029 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. Madde, Köy Kanunu 87. Madde)	Karşılıklılık ilkesine bakanlar kurulu karar verir hükmüyle belediye sınırları içinde yabancıların taşınmaz edinmelerine izin verildi. (Anayasa Mahkemesi iptal etti: 1984/14 Esas)
22/04/1986	3278 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. Madde, Köy Kanunu 87. Madde)	Yabancı ülkelerin de belediye sınırları içinde taşınmaz edinebilmesine dek genişletildi. (Anayasa Mahkemesi ikinci kez iptal etti: 1986/24 Esas)
03/07/2003	4916 Sayılı Kanun (Köy Kanunu 87. Maddesi)	Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinmeleri yasağı kaldırıldı. (Anayasa Mahkemesi iptal etti: 2005/14 Esas)
29/12/2005	5444 Sayılı Kanun (Tapu Kanun 35. Maddesi)	Yabancıların hakkı 2.5 hektardan 30 hektara çıkarıldı; il yüzölçümüne göre binde 5 oranı tespitine Bakanlar Kurulu yetkili kılındı. (Anayasa Mahkemesi iptal etti: 16.01.2008)
03/07/2008	5782 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. ve 36. Maddeleri)	Yabancılara, her ilde imarlı alanın % 10'unu edinebilme hakkı verildi. Bu hak yabancı ülkelerde kurulmuş tüzel kişilere de tanındı. (Anayasa Mahkemesi "kısmen" iptal etti: 12.05.2011)
18/05/2012	6302 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. ve 36. Maddeleri)	"Karşılıklılık ilkesi" aranmayacak ve yabancıların edinebileceği taşınmaz miktarı, Bakanlar Kurulu kararıyla 60 hektara kadar çıkabilecek.

Türkiye geneli değerlendirme

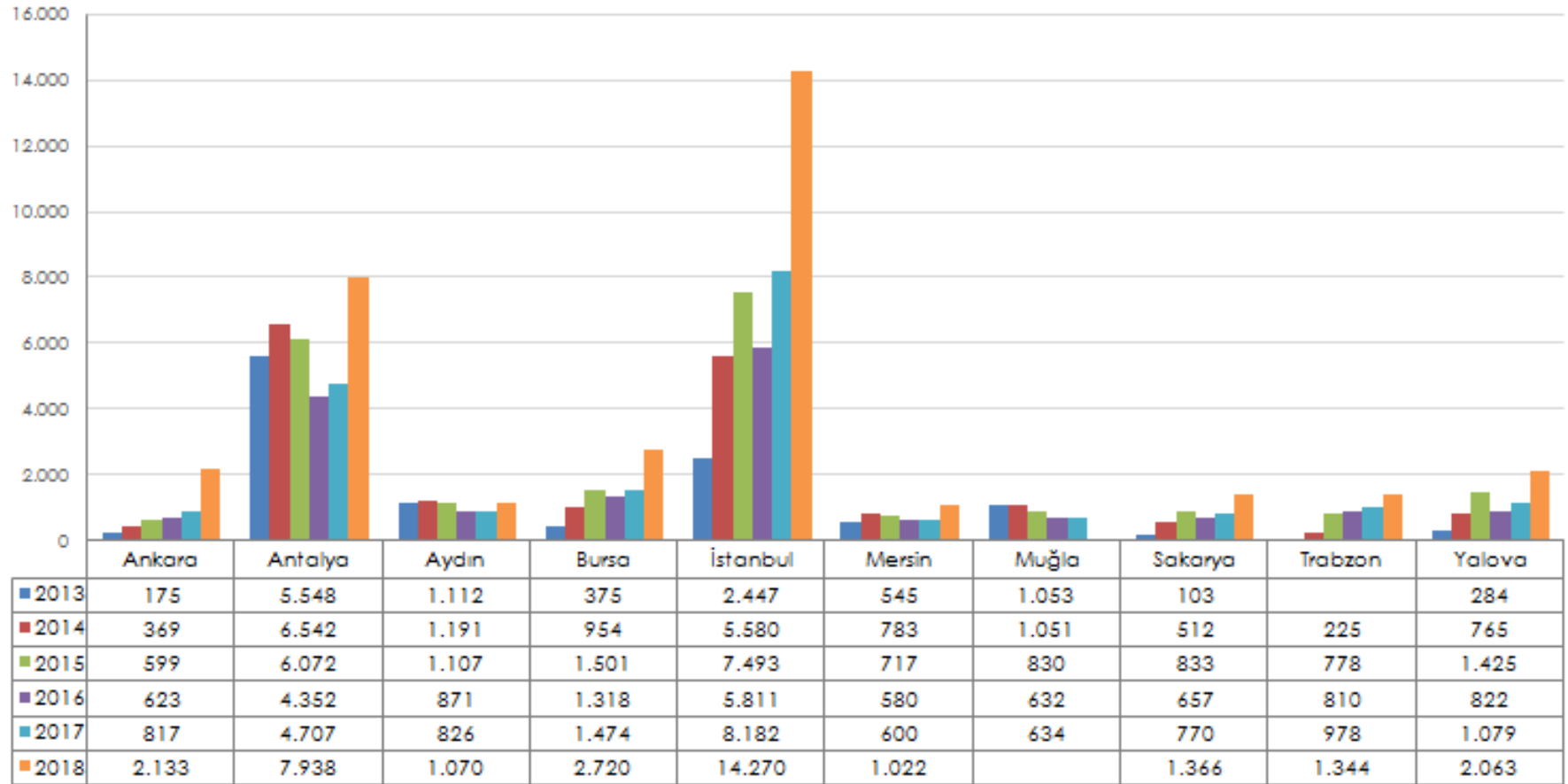
Türkiye geneli açısından; 6302 Sayılı Kanundan önce 82 farklı ülke vatandaşı Türkiye’de taşınmaz ediniminde bulunmuş, 2012 yılı Kanun değişikliği sonrası bu rakam 151 ülkeye çıkmıştır. 2012 yılı öncesi 82 farklı ülkeden toplam 56.664 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir. Kanun öncesi; 82 ülke vatandaşı Türkiye’de toplam 6.043.052 m² alana sahip 8.514 adet arazi, 4.211.082 m² alanın üzerinde yapılı 36.630 adet konut edinmiştir. 2012 yılı Kanun değişikliği sonrası ise 151 farklı ülkeden toplam 160.038 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir (Şekil 5.1). Bu kişiler kanun sonrası; 21.62.9131 m² alana sahip 17.295 adet arazi ile 12.467.184 m² alanın üzerinde yapılı 149.729 adet konut edinmişlerdir (Anonim, 2019b).

Taşınmaz edinimiyle Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında: “En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen” yabancı kişiler Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir (Anonim, 2010a).



2013-2018 Yılları Arasında En Çok Konut Satışının Olduğu İlk 10 İl

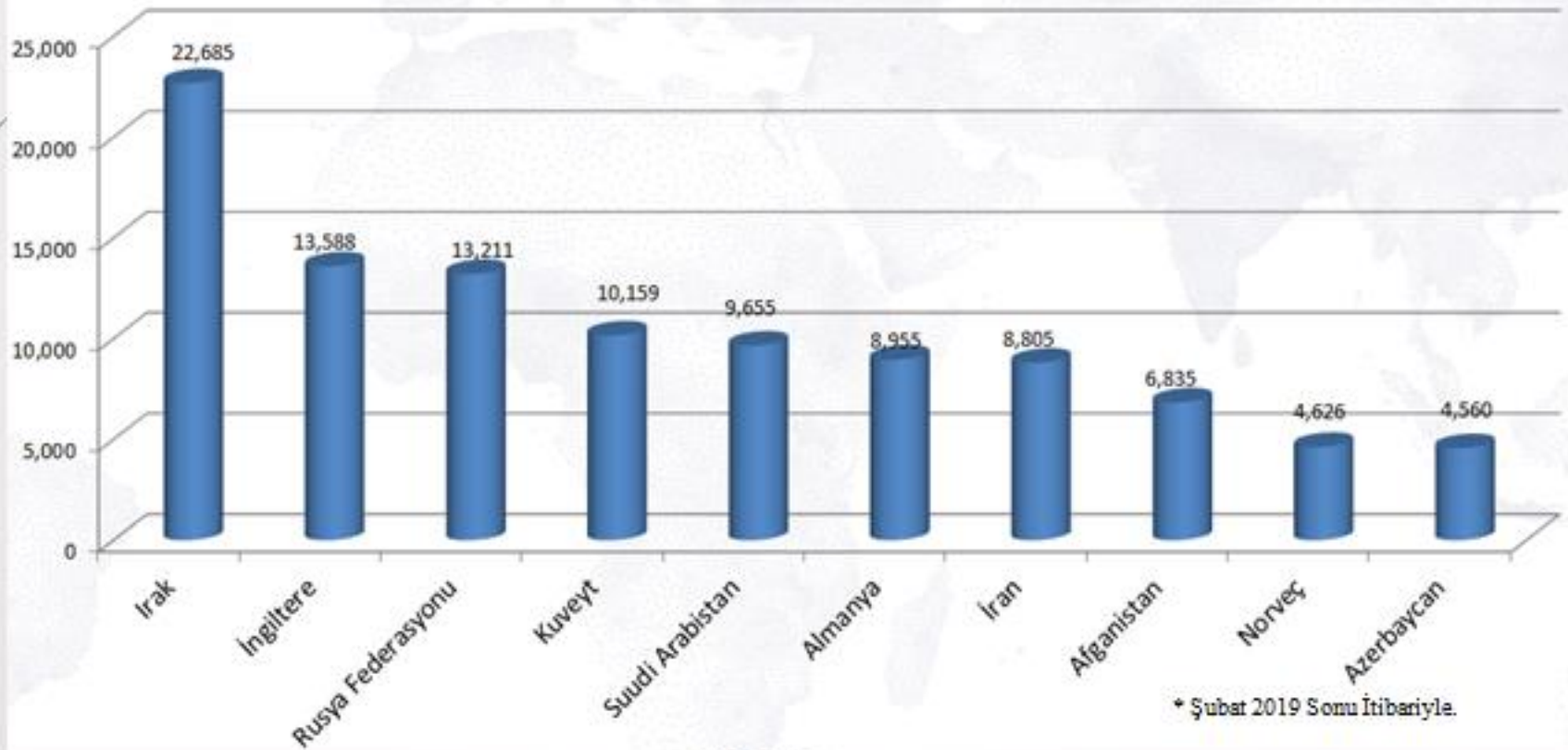


6302 Sayılı Kanun Sonrası En Çok Taşınmaz Edinen İlk 10 Yabancı Ülke Vatandaşı

2012 yılından sonra 151 ülkeden toplam 160.038 yabancı ülke vatandaşı;

🏡 21.62.9131 m² alana sahip 17.295 adet **arazi**,

🏠 12.467.184 m² alanın üzerinde yapılı 149.729 adet **konut** edinmiştir.



6302 Sayılı Kanun Öncesi ve Sonrası Ülke Karşılaştırılması

2012 ÖNCESİ	2012 SONRASI*
Ülke Adı	Ülke Adı
İngiltere	Irak
Yunanistan	İngiltere
Almanya	Rusya Federasyonu
Norveç	Kuveyt
Rusya Federasyonu	Suudi Arabistan
Danimarka	Almanya
Hollanda	İran
İrlanda	Afganistan
Belçika	Norveç
İsveç	Azerbaycan

2012 yılı öncesinde Avrupa Birliği Ülke vatandaşları taşınmaz ediniminde ilk 10'a girerken; düzenleme sonrası Körfez Ülkeleri (4 tane) ile Azerbaycan ve Afganistan vatandaşlarının ilk 10'a girdiğini görmekteyiz.

* Şubat 2019 Sonu İtibariyle.

Arap Ülke Vatandaşlarının En Çok Taşınmaz Ediniminde Bulunduğu İlk 10 İl

- ◆ Arap ülkeleri vatandaşlarının Türkiye’de genel olarak tercih ettiği bölgeler incelendiğinde genel olarak talep ettikleri bölgeler Marmara ve Karadeniz Bölgeleridir.*



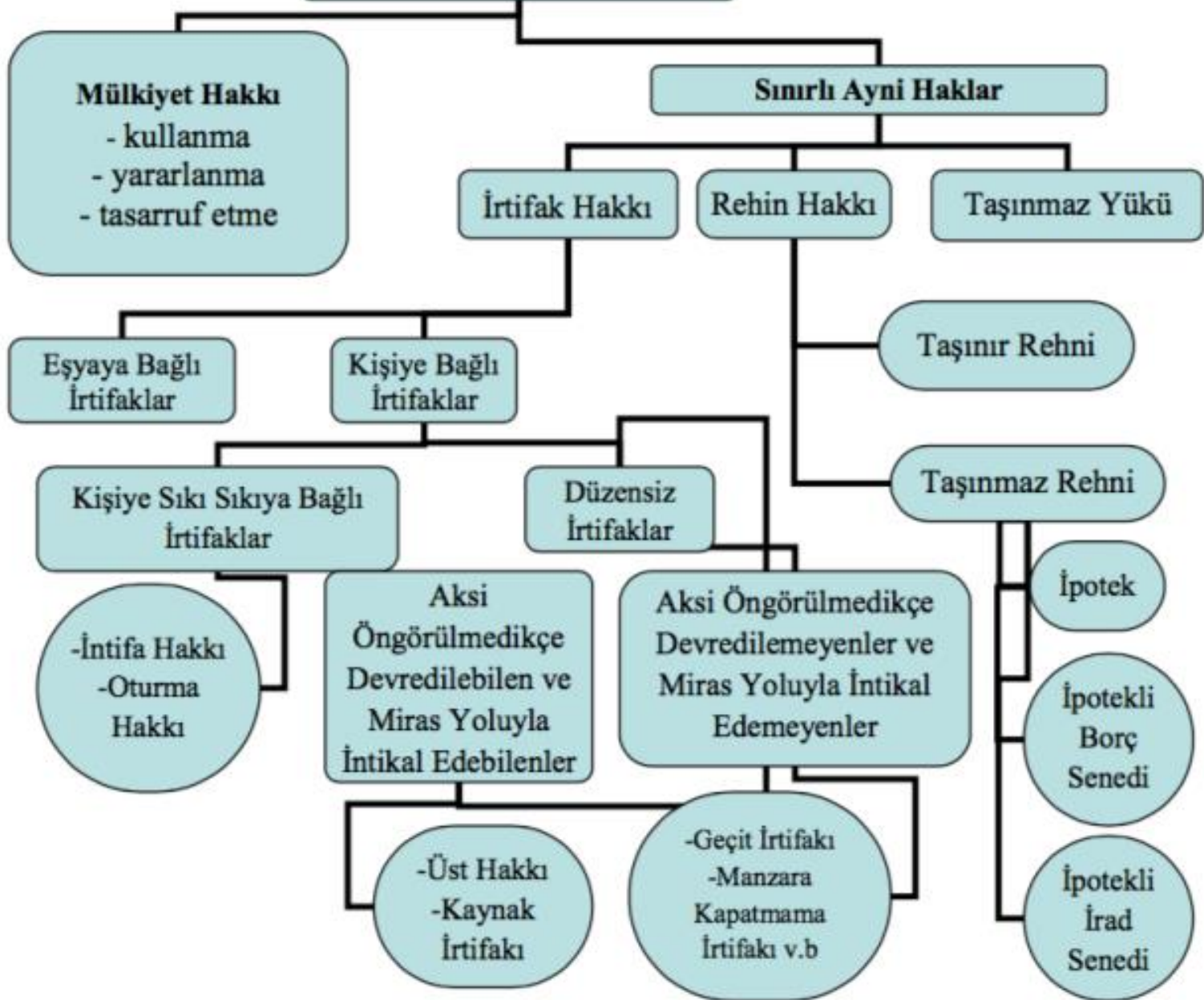
08.07.2019 Samsun

* Şubat 2019 Sonu İtibariyle.

Ayni hak

- MÜLKİYET başta olmak üzere maddi nesnelere üzerindeki eşya hukukunun konusunu oluşturan her türlü haktır (örn. sahip olunan bir otomobil üzerindeki mülkiyet hakkı, alınan borç karşılığı rehne verilen bir mücevher üzerindeki rehin hakkı). Maddi olmayan mallar üzerindeki haklara ise fikri haklar denmektedir.
- Ayni haklar, sınırsız ve sınırlı olmak üzere iki ana başlık altında incelenmektedir: Sınırsız ayni hak, **yalnızca mülkiyet hakkında** söz konusudur. Sınırlı ayni haklar ise, **irtifak hakkı, rehin hakkı** ve **taşınmaz yükü** olmak üzere üç gruba ayrılır.

AYNI HAKLAR



Mülkiyet Hakkı

- kullanma
- yararlanma
- tasarruf etme

Sınırlı Ayni Haklar

İrtifak Hakkı

Rehin Hakkı

Taşınmaz Yükü

Eşyaya Bağlı İrtifaklar

Kişiyeye Bağlı İrtifaklar

Taşınır Rehini

Kişiyeye Sıkı Sıkıya Bağlı İrtifaklar

Düzensiz İrtifaklar

Taşınmaz Rehini

- İntifa Hakkı
- Oturma Hakkı

Aksi Öngörülmedikçe Devredilebilen ve Miras Yoluyla İntikal Edebilenler

Aksi Öngörülmedikçe Devredilemeyenler ve Miras Yoluyla İntikal Edebilenler

İpotek

İpotekli Borç Senedi

- Üst Hakkı
- Kaynak İrtifakı

- Geçit İrtifakı
- Manzara Kapatmama İrtifakı v.b

İpotekli İrad Senedi

Ayni haklar üzerinde genel geçerli belirli ilkeler mevcuttur:

Mutlaklık ilkesi

Ayni hakların herkes karşısında ileri sürülebilmesini ifade eder. Örneğin, malik kendisine ait bir nesne üzerindeki mülkiyet hakkını herkes karşısında iddia edebilir.

(Muayyenlik) Belirlilik ilkesi

Ayni haklar yalnızca önceden belirli nesnelere üzerinde kurulabilirler. Belirsiz bir eşya topluluğu üzerinde ayni hak kurulması mümkün değildir. Mesela, bir ev içerisindeki eşyaların herhangi bir yarısı A'ya, diğer bir yarısı B'ye ait olamaz. Hangi eşyanın kime ait olduğu tek tek belirlenmelidir.

(Aleniyet) Kamuya açıklık ilkesi

Ayni hakların mutlak haklardan olması, bu hakların sahiplerinin herkesçe bilinmesini gerektirir. Taşınır mallarda aleniyet zilyetlik, taşınmazlarda ise tapu sicili ile sağlanır.

İRTİFAK HAKKI

Medeni Kanuna göre;

MADDE 779.- Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğerk 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.

MADDE 780.- İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır.

İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörölmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır.

İrtifak hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması, ancak mülkiyeti bu yolla elde edilebilecek taşınmazlarda mümkündür.

Genelde Medeni Kanun, Kamulaştırma Kanunu ve İmar Kanununda irtifak hakları şeklinde düzenlenmiş olan irtifak hakkı kuruluş şekilleri şunlardır:

- a) Mecra (akımlık) irtifakı,**
- b) İnşaat (üst) hakkı,**
- c) Geçit hakkı,**
- d) Kaynak hakkı**
- e) İntifa hakkı**
- f) Sükna hakkı**

a) Mecra Hakkı

Medeni Kanunun 727. maddesine göre, su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları (akımları) için irtifak hakkı tesis edilebilir (Dörtgöz, 2003). Kanunda “ve benzerleri” ifadesi, bu mecraların (akımlıkların) su, gaz ve elektrik ile sınırlı olmadığını ifade etmektedir. Teknolojik gelişmenin getirdiği akımlıklar ile zamanla ortaya çıkacak tel, boru vb. araçlarla arazi üzerinden veya altından geçirilecek nesnelere için mecra (akımlık) irtifakı kurulabilir. Bu mecralar açıkta ise Tapu Siciline kaydı şart değildir. Ancak, talep edilirse kaydolunur. Yeraltından geçiyorsa tapu kaydında aynı hak olarak tesisi şarttır. Mecra irtifakının tesisi, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında olduğu gibi, tescile esas teşkil edecek bir temel işleme, yani iktisap sebebine ihtiyaç gösterir. İktisap sebebini teşkil eden hukuki işlem, çoğunlukla bir irtifak sözleşmesi görünümünü taşır (Karahasan, 2002).

Tarafların mecra hakkı konusunda anlaşarak, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde düzenlenecek resmi senedi imzalamaları (MK. Md. 781) ve tapuya tescil ile mecra irtifakı kurmaları gerekir. Resmi senette mecranın süresinin bedelli veya bedelsiz olduğunun ve diğer önemli unsurlarının gösterilmesi gerekir. Ayrıca; mecranın, arazinin neresinden geçirileceğinin bir haritaya bağlanması lazımdır. Mecranın başka yerden geçirilmesi imkansız veya çok büyük masraf ve emek harcamayı gerektirecek nitelikte ise ve komşu parsel maliki bu mecraya razı olmuyorsa, zararı ödemek koşuluyla mahkemeden zorunlu mecra tesisine müsaade etmesi talep edilebilir. Mahkeme talebi kabul ederse, kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak tapuya tescil edilir (Dörtgöz, 2003).

b) İnşaat (Üst) Hakkı

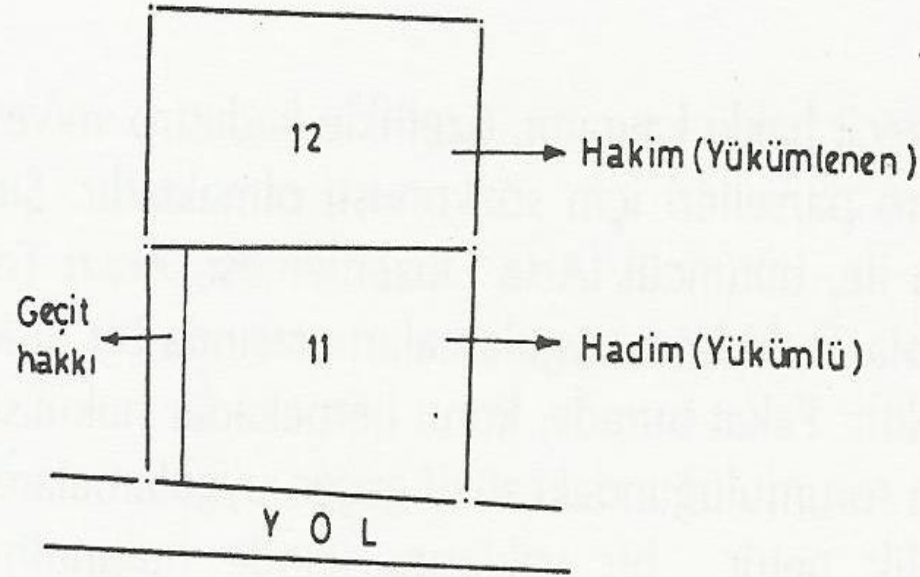
Üst hakkı, sahibine, başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde bir yapı inşa, yahut halen mevcut olan bir yapıyı muhafaza etme ve bu yapının mülkiyetine sahip olma yetkisini bahşeden bir irtifak hakkıdır MK. Md. 726, 826). Bu irtifak hakkı, arazi üzerindeki mülkiyetin, arazinin altındaki ve üstündeki yapıları da kapsamına aldığı yolundaki kuralın bir istisnasını oluşturur (Gürzumar, 1998).

Üst hakkı, aksi kararlaştırılmadıkça devredilebilir ve miras yoluyla mirasçılara aktarılabilir. Üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından, irtifak hakkı olan üst hakkı ve müstakil ve daimi olan üst hakkı olmak üzere iki şekilde kurulabilir. **Bağımsız ve en az otuz yıl için kurulan yani, sürekli olan üst hakkı sahibinin istemi üzerine Tapu Kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.**

c) Geçit Hakkı

Geçit hakkı, bir gayrimenkul malikinin, genel yola çıkmak için zorunluluk ve ihtiyaçtan dolayı komşu parsellerden uygun olanından geçebilmek için rızaen ya da mahkeme kararıyla (kazaen) bedel karşılığında almış olduğu bir hakdır (Tüdeş / Bıyık, 1994). Bu hak, Medeni Kanununun 748. maddesine göre bir irtifak hakkı olarak Tapu Siciline tescil olunabilir. Uygulamada en çok görülen irtifak hakkı çeşidi geçit hakkıdır. Bu hak bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs gerçek veya tüzel kişi olabilir. Tarafların anlaşması halinde Tapu Sicil Müdürlüğünde düzenlenecek resmi senetle geçit hakkı kurulur. Ayrıca, bu hakkın arazi veya arsanın neresinden kullanılacağı (nereden geçirileceği) bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanmalıdır (Dörtgöz, 2003).

Aynı irtifak haklarında daima iki taşınmaz bulunur. Bunlardan biri, üzerinde irtifak hakkı kurulan yani hakkın konusunu teşkil eden taşınmazdır ki, buna **hadim** (yükümlü) taşınmaz denir. Diğeri ise, lehine irtifak hakkı kurulmuş olan, yani irtifak hakkından malikinin yararlanacağı taşınmazdır ki, buna **hakim** (yükümlenen) taşınmaz denir (Esmer,1976) (Şekil).



Geçit Hakkı örneği

T.C. HALFETİ SULH HUKUK MAHKEMESİ İLAN

Esas No:2009/172 Karar No:2013/185

Davacılar Mehmet Çakmak, Hayriye Çakmak, Edime Bindal, İsmet Çakmak, Saide Bozkurt ve davalılar Mehmet Bulut ve Mehmet Tarhan arasında Geçit Hakkı davasının yapılan yargılaması sonucunda ;

DAVANIN KABULÜNE, Davacının davasının kabulü ile Fen Bilirkişisi İhsan Zengin ve Harita Bilirkişisi İsmet Gül'ün 03/04/2013 tarihli 2 sayfadan oluşan rapor ve ekinde krokisinde 1. Alternatif olarak değerlendirdikleri Ömerli Köyünde kaim 193 parselde Kırmızı renge boyalı 100,03m² uzunlukta 3 Metre genişliğinde ve 301,53m²'lik kısımda Ömerli Köyünde kaim 192 parsel lehine geçit hakkı TESISİNE, kurulan geçit hakkının Tapu Siciline TESCİLİNE, Geçit hakkı olarak belirlenen 2915,34TL'nin karar kesinleştiğinde malik Mustafa oğlu Mehmet Bulut'a verilmesine, Fen Bilirkişisi ve Harita Bilirkişisinin 03/04/2013 tarihli rapor ve krokisinin ilamın eki sayılmasına, Yapılan yargılama giderlerinin davanın mahiyeti gereği davacı üzerinde bırakılmasına, Davanın mahiyeti gereği, Ücret-i vekalet taktirine YER OLMADIĞINA, Harçlar tarifesine göre alınması gereken harçtan peşin alınan harcın mahsubu ile eksik lara 183,54TL ilam harcının davacıdan alınarak hazineye iradına, Dair, karar ilamından itibaren 8 gün içerisinde mahkememize bir dilekçe vermek suretiyle temyizi kabil olmak üzere mahkememizden verilen 12/07/2013 tarih, 2009/172 esas, 2013/185 karar sayılı ilamla karar verilmiş olup davalı Mehmet BULUT ve dahili davalı Hışman ÇAKMAK'a karar tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan olunur. 22/01/2014

B: 8733 www.bik.gov.tr

Resmi ilanlar www.ilan.gov.tr'de

d) Kaynak Hakkı

Kaynak hakkı, başkasının taşınmazından fışkıran bir kaynaktan su almak ve onu akıtmak yetkisi veren bir irtifaktır (MK. md. 837, 756). Taşınmaz irtifakı olarak, bir taşınmaz yararına ya da kişiye bağlı bir irtifak olarak gerçek veya tüzel kişi yararına kurulabilir. Eğer bu hak, kişiye bağlı bir irtifak olarak kurulmuşsa, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer. Ne var ki, sözleşmeyle bunun tersi kararlaştırılabilir. Bağımsız ve sürekli nitelikte ise, Tapu Kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak yazılabilir. Bu durumda taşınmaz gibi işlem görür (Karahasan, 2002).

e) İntifa Hakkı

Bir eşya veya hak üzerinde kullanma ve yararlanma hatta eşyayı yönetme yetkilerinin bir arada verilmesidir. Mülkiyet hakkında sonra sahibine en geniş yetkileri sağlayan hak türüdür. İntifa hakkı taşınırlar da zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda ise tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

İntifa hakkı bir alacak üzerinde verilmişse bu alacak hakkının getirisini de edinme yetkisi verir. İntifa hakkı kişiye bağlı bir irtifak hakkı olduğundan devredilemez ve miras yoluyla da geçmez. Ancak hakkın devredilememesi ile kullanımının devredilmesi aynı şey değildir. İntifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür.

f) Sükna (oturma) hakkı

Medeni Kanununun 823. maddesine göre, "Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.

Oturma hakkı başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır." hükmünü içermektedir.

Oturma (sükna) hakkı bedelli veya bedelsiz tesis edilebilir.

Üzerinde rehin hakkı kurulabilecek taşınır varlıklar

MADDE 5- (1) Rehin hakkı aşağıda belirtilen taşınır varlıklar üzerinde kurulabilir.

- a) Alacaklar.
- b) Çok yıllık ürün veren ağaçlar.
- c) Fikri ve sınai mülkiyete konu haklar.
- ç) Hammadde.
- d) Hayvan.
- e) Her türlü kazanç ve iratlar.
- f) Başka bir sicile kaydı öngörülmemeyen her türlü lisans ve ruhsatlar.
- g) Kira gelirleri.
- ğ) Kiracılık hakkı.
- h) Makine ve teçhizat, araç, ekipman, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dâhil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatı.
 - ı) Sarf malzemesi.
 - i) Stoklar.
 - j) Tarımsal ürün.
 - k) Ticaret unvanı ve/veya işletme adı.
 - l) Ticari işletme veya esnaf işletmesi.
 - m) Ticari plaka ve ticari hat.
 - n) Ticari proje.
 - o) Vagon.
 - ö) Bu fıkrada sayılanlardan üçüncü kişiler zilyetliğindeki taşınır varlık, hak ve paylı mülkiyet hakları.

TAPU SİCİLİ

Kurulması

I. Sicil bakımından

1. Genel olarak MEDENİ KANUNUN 997. MADDESİNDE;

MADDE 997.- Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur.

Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur.

Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller tüzükle belirlenir.

2. Taşınmazların kaydedilmesi

a. Kaydedilecek taşınmazlar

MADDE 998.- *Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:*

1. Arazi,

2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,

3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

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.**

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

b. Tapu Siciline Kaydedilmeyecek taşınmazlar

MADDE 999.- Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

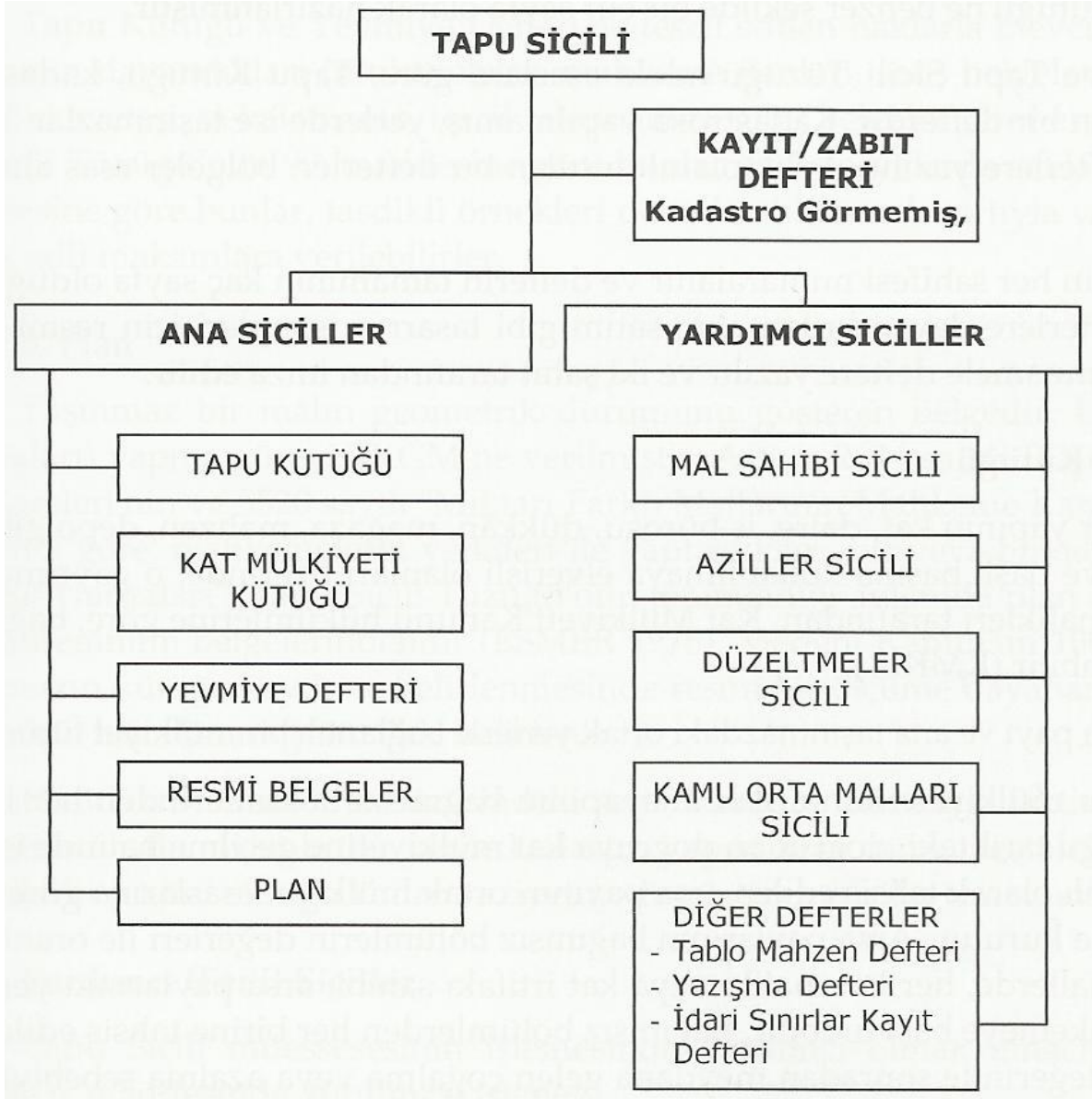
- Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.

TAPU SİCİLİNİN İLKELEERİ

Tapu Sicilinin altı temel İlkesi vardır. Bunlar şunlardır:

- Tescil İlkesi, (Bir taşınmaz malın Tapu siciline kaydır. Bir aynı hak tescil olmadıkça aynı hak sayılmaz.)
- Aynı Açıklık İlkesi, (Tapu sicillerinin kaydedildiği tapu kütüğü kişiye göre değil taşınmazlara göre tutulur.)
- Açıklık İlkesi, (Tapu sicili ALENİDİR. Alakası olan herkes mülkiyet hakkı ile ilgili belgeleri isteyebilir.)
- Devletin Sorumluluğu İlkesi, (Medeni Kanuna göre hazine tapu sicillerinin tutulmasından kaynaklı zararlardan sorumludur.)
- İlliyet İlkesi, (Nedensellik İlkesi) tapu siciline yapılan bir tescilin geçerliliği ona esas teşkil eden hukuki muamelenin geçerliliğine bağlıdır.
- Tapu Siciline Güven İlkesi. (Medeni Kanun Madde 1007- Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.)

TAPU SİCİLİNİN UNSURLARI



TAPU SİCİLİNİN UNSURLARI

ANA SİCİLLER

- a. Tapu kütüğü**
- b. Kat mülkiyeti kütüğü**
- c. Yevmiye defteri ve belgeler**
- d. Plân**

a. Tapu kütüğü

MADDE 1000.- Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.

Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi hâlinde uyulacak usul tapu sicil tüzüğü ile belirlenir.

Medeni Kanun madde 1000 ve 1008'e göre:

Tapu Kütüğünün her sayfasındaki özel sütunlara taşınmazlara ilişkin aşağıdaki haklar tescil edilir:

- 1. Mülkiyet,**
- 2. Taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü,**
- 3. Taşınmaz üzerindeki rehin hakları.**

b. Kat mülkiyeti kütüğü

MADDE 1001.- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır.

Özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, kütükte yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır.

KAT MÜLKİYETİ													
Kat Mülkiyeti Sahibi No. 2385		BAĞIMSIZ BÖLÜM											
Tescilli hisse plânda		Vergi hisse No.		Ana Pay		Nispeti			Genel Sigorta				
Kat No. : <u>Bodrum</u>				1 Hisse		Depo			No. : _____				
Müstakil Bölüm No. : <u>1</u>									Tarih : _____				
Proje No. : _____									Müddet : _____				
Tarih : _____									Miktar : _____				
ANA GAYRİMENKULON													
Eski Sahife No. : _____		Mahallenin veya Köyü :		Pafta No. : <u>2</u>		Yüz Ölçümü		Nispeti		Genel Sigorta			
Yeni Sahife No. : _____		<u>Ayasofya</u>		Ada No. : <u>867</u>		H M' Dm'		Altında bodrumu olan		No. : _____			
Devam Sahife No. : _____		Sokak :		Parcel No. : <u>108</u>		<u>187 12</u>		<u>3 dükkanlı 5 katlı</u>		Tarih : _____			
Ana gayrimenkul Sahife No. : <u>701</u>		Kapı No. : _____						<u>4 daireli kargılı</u>		Müddet : _____			
								<u>Apartment ve Arsa</u>		Miktar : _____			
MÜLKİYET													
İrtifak hakları ve gayrimenkul gütüğüne yazılmaları													
Kanun : Madde 1 919 - 920 - 921		Mülkin Adı, Soyadı ve İbraz adı			Pay Miktarı	Mülk No. M' Dm'	İbraz mabedi	Kayıt Tarihi	Yerleşme No.	Harf	H : hak M : mülkiyet	Kayıt Tarihi	Yerleşme No.
		<u>Satım Öz. Tenekte</u>			<u>1</u>	<u>1676</u>	<u>inşa</u>	<u>2-5-93</u>	<u>383</u>	<u>1</u>			
		<u>Halim Kaya: Yusuf oğlu</u>			<u>1</u>	<u>2526</u>	<u>satış</u>	<u>2-5-93</u>	<u>385</u>	<u>1</u>			

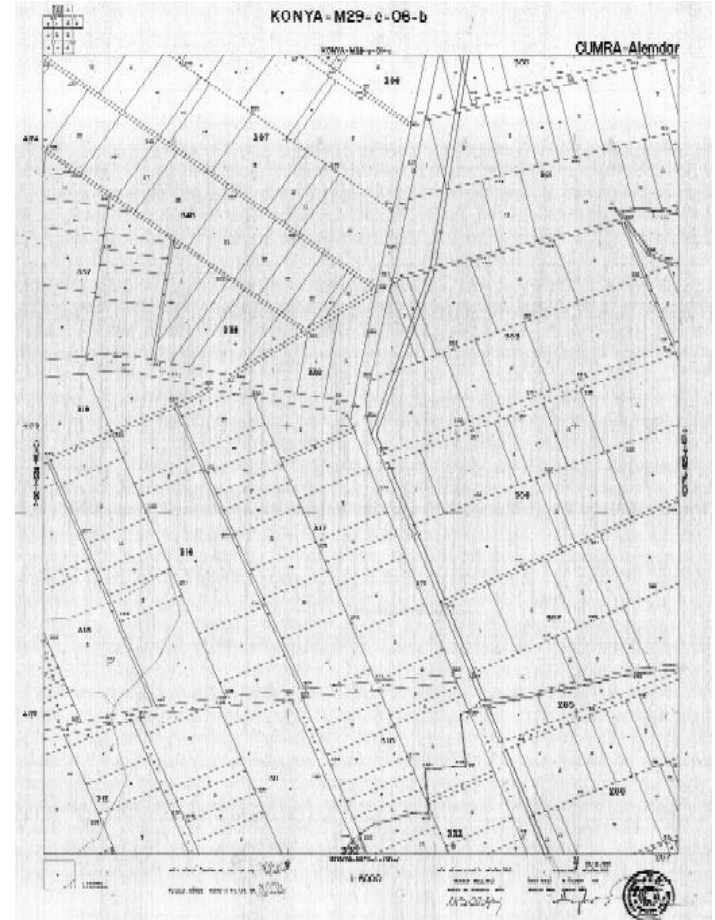
18.19. Yevmiye defteri

Sıra No		Ahd-Ş		İstem sahibinin adı Soyadı ve adresi	Köy veya Mahallesi	Sahife No	İstem konusu	Evlilik sayısı	DÜŞÜNCELER Yapılan işlem
Saat	Dakika								
5865	9	05		Ahmet Canı Kavaklıdere Buklüm Sokak No: 12/5	Küçükcesat	4185	İhtikar ve satış	11	Tescil edildi.
5866	10	20		Ankara 4.üü İcra memurlu- Funun 9/9/1966 gün ve 1966/12 sayılı müeske- resi.	Arzınca	3117	Hacis	1	Şerh verildi.
5867	11	30		İbrahim Ziya Altıparmak Hacıoğlu Mahallesi NO.2	Hacıoğlu	1929	İpotek	4	Tescil edildi.
5868	15	10		İnan Balı Cebeci Tepesi sokak No: 11/3	Dikmen	4380	Kat mülkiyeti tesisi	15	Bina aşam. olduğundan talep reddedilmiştir. <i>B.Ü. Balı</i>
5869	10	40		Nejat Üncebe : Anıttepe Bal sokak No: 3	Yenişehir	3800	İrtifak hakkı	8	Tescil edildi.
5870	14	55		Mustafa Altuntaş : Yeni- mahalle 5. durak, Üzen So- kak No: 20/B	Farabi	4100	Kira sözleşmesi	4	Şerh verildi. <i>B.Ü. Üzen</i>

c. Yevmiye defteri ve belgeler

MADDE 1002.- Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyen kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhâl yevmiye defterine yazılır. Bu defterler günlük tutulur. Tapu Kütüğünde yapılan işlemler saati dakikası ile bu deftere yazılır.

Bu işlemlerin dayanağı olan belgeler, özenle sıraya konulur ve saklanır.



d. Plân

MADDE 1003.- Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır.

Plânların nasıl hazırlanacağı tapu sicil tüzüğü ile belirlenir.

YARDIMCI SİCİLLER

1. Mal Sahipleri Sicili

Mal Sahipleri Sicili, malikin adından hareketle, üzerine kayıtlı taşınmazları tespit etmeye veya maliklere ulaşmaya yarayan sicildir. Her bölgedeki taşmaz mal, sahiplerinin ad ve adresleri ile sahip oldukları taşınmazların mahalle, sokak, ada, parsel ve kütük sayfa numaraları bu defterlere yazılır. Bunlar bölge esasına göre düzenlenir, her harfe bir defter tahsis edilerek maliklerin adları alfabetik sırasına göre ilgili bilgiler bunlara yazılır.

Adres değiştiren malikler, yeni adreslerini Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirerek Mal Sahipleri Sicili'ne işletmeye mecburdurlar. Ancak bu maddenin uygulanması istenildiği şekilde sağlanamamıştır (ESMER 1976).

2. Düzeltmeler Sicili

Tapu sicil işlemleri sırasında memurlar tarafından yapılan ve Yevmiye Defteri'ne yazılması gerekmeyen yanlışlıkların düzeltilmesi halinde düzeltme sebebi, açıklamasıyla birlikte bu sicile yazılarak Tapu Sicil Müdürü tarafından imzalanır.

3. Aziller Sicili

Bu sicillere "Vekaleten Azil Sicili" de denir. Vekalet verenlerin soyadına göre tutulurlar. Bunun amacı, vekaletle yapılan işlemlerde vekaletnamenin geçerli olup olmadığını kontrol etmektir. Kontrol sırasında vekaletnamenin durumuna göre "azledilmiştir" veya, "azil kaydına rastlanmamıştır" şeklinde yazılı açıklama yapılır.

4. Kamu Orta Malları Sicili

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları, özel sicillerine yazılırlar. Bu kayıtlarda, taşınmazın hangi köy veya belediyeye tahsis edildiği belirtilir. İlgili belgeleri ise özel dosyasında saklanır.

5. Diğer Defterler

Tablo Mahzen Defteri: Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senet ciltleri ile yardımcı siciller tablo - mahzen defterine kaydedilir. Bu yazımlar her yıl sonunda Genel Müdürlüğe bildirilir.

Yazışma Defteri:

Tapu Sicil Müdürlüğüne gelen ve giden her türlü evrakın tarih sırasına göre kaydedildiği bir defterdir. Gelen ve giden evrakların kolayca bulunmasını sağlar.

İdari Sınırlar Kayıt Defteri: Yetkili mercilerce karara bağlanan idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları bu defterlere yazılarak belgeleri özel dosyalarda saklanır.

II. Tapu sicilinin tutulması

1. Bir bölgede

Medeni Kanun MADDE 1004.- Taşınmazlar, buldukları bölgenin tapu siciline kaydedilir.

Kadastro Kanununa göre;

Kadastro bölgelerinin belirlenmesi ve ilanı:

Madde 2 – Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil eder.

Kadastro çalışma alanı, ilan ve itiraz:

Madde 4 – Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri, kadastro çalışma alanını teşkil eder.

2. Birden çok bölgede ise;

Medeni Kanun MADDE 1005.- 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 tapu idarelerine bildirilir

.

KAT MÜLKİYETİ

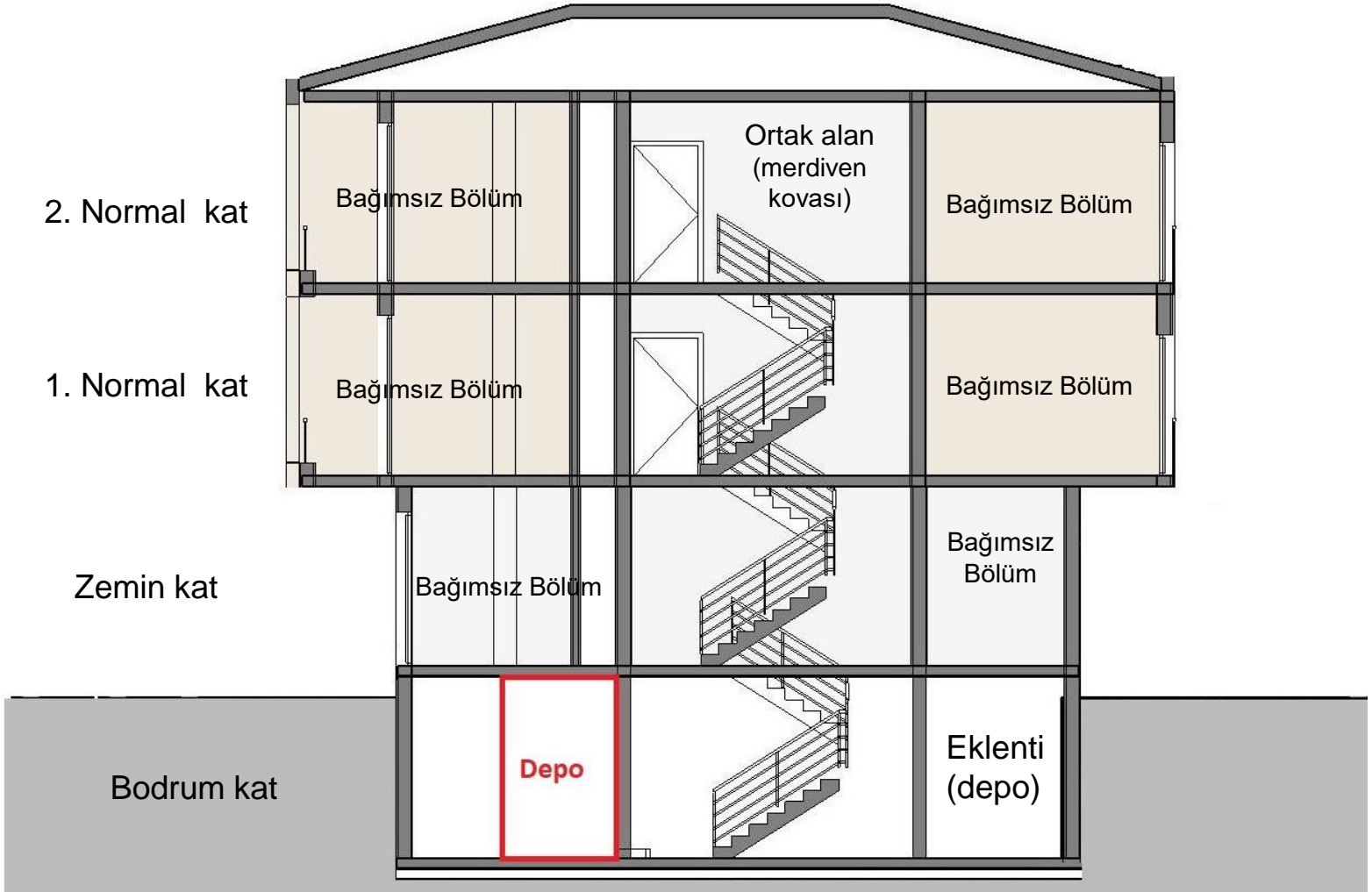
Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

TEMEL KAVRAMLAR

(634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre)

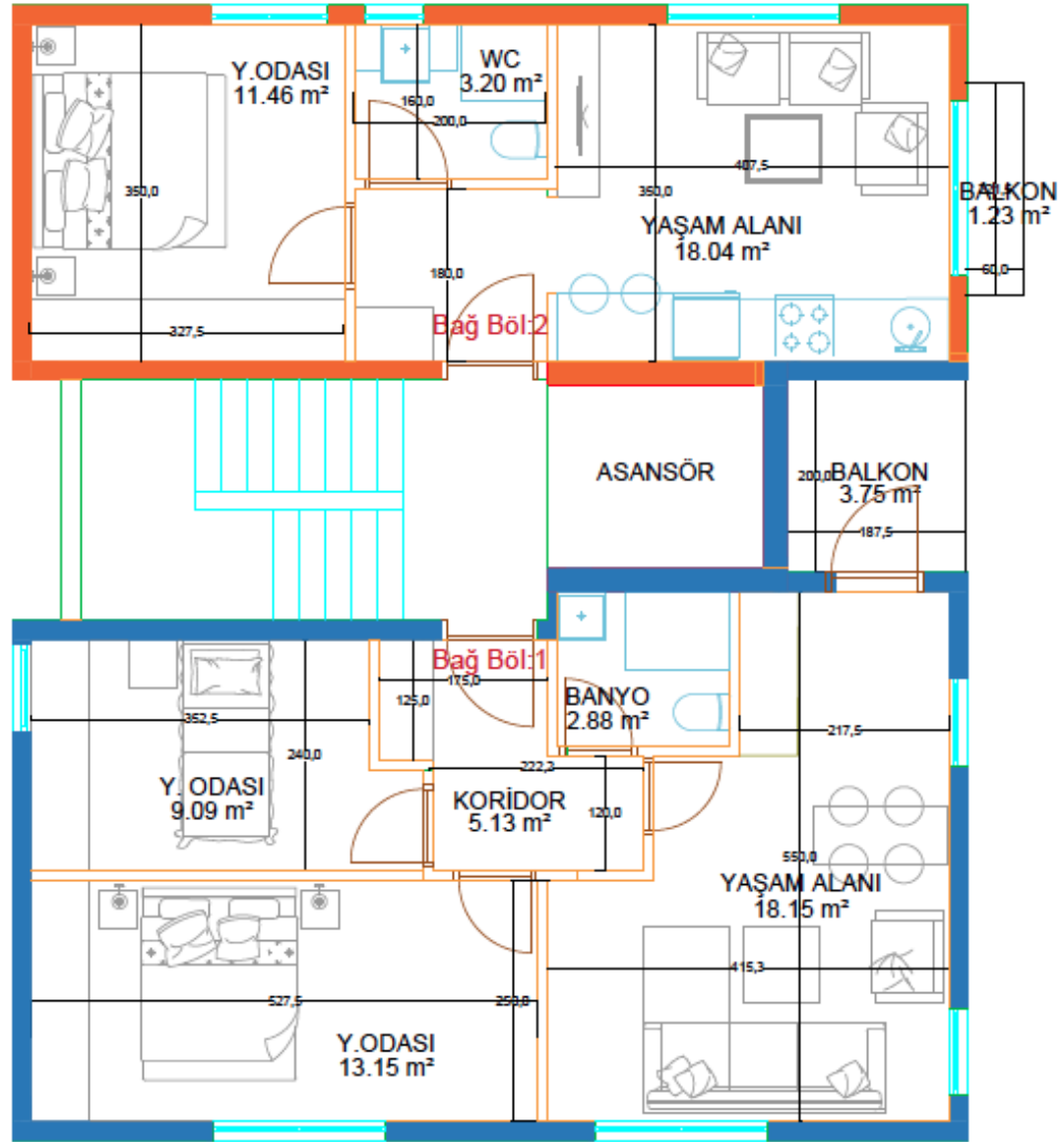
- a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (**Anagayrimenkul**); yalnız esas yapı kısmına (**Anayapı**) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (**Bağımsız bölüm**); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (**Eklenti**); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (**Kat mülkiyeti**) ve bu hakka sahip olanlara (**Kat maliki**);
- b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (**Ortak yerler**); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (**Kullanma hakkı**);
- c) (**Değişik: 13/4/1983 - 2814/1 md.**) 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 bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (**kat irtifakı**); bu hakka sahip olanlara da (**kat irtifak sahibi**);
- d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (**Arsa payı**);
- e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (**Sözleşme**); denir.



Bağımsız Bölüm listesi

L İ S T E					
B a ğ ı m s ı z b ö l ü m ü n					
Bulunduğu kat	Numarası	Arsa payı	Niteliği	Eklentisi	Sahibi (27)
Birinci	1	3/24	Mesken	(E: 1) kömürlük	Ahmet Yılmaz
"	2	3/24	Mesken	(E: 2) kömürlük	" "
İkinci	3	3/24	Mesken	—	" "
"	4	3/24	Mesken	—	Osman Yılmaz
Üçüncü	5	3/24	Mesken	—	" "
"	6	3/24	Mesken	—	" "
Zemin	7	2/24	Dükkân	(E: 3) depo	Osman Yılmaz
"	8	2/24	Dükkân	(E: 4) depo	Ahmet Yılmaz
"	9	2/24	Dükkân	(E: 5) depo	Ahmet Yılmaz 1/2
					Osman Yılmaz 1/2

Bağımsız
bölüm kat planı
örneği



1. KAT

Bağımsız Bölüm 1: 2+1 : 69,5 m²
Bağımsız Bölüm 2: 1+1 : 43,5 m²

Devre Mülk Hakkı

(634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre)

Madde 57 – Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

Madde 58 – Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde 59 – Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

Madde 3 – Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/1 md.) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün 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. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları 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.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/6/2009-5912/1 md.) 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.

Bağımsız Bölümlerin arsa paylarının belirlenmesi

Bağımsız Bölüm No.	Değeri TL.	Arsa payı	Bulun- duğu Kat	Niteliği	Eklenti	Maliki (44)
1	450.000 TL	45/420	Birinci	Mesken	E: 1 Kömürlük	A. Tosun
2	450.000 TL	45/420	Birinci	Mesken	E: 2 Kömürlük	B. Yıldız
3	500.000 TL	50/420	İkinci	Mesken	E: 3 Kömürlük	C. Yıldız
4	500.000 TL	50/420	İkinci	Mesken	E: 4 Kömürlük	C. Yıldız
5	550.000 TL	55/420	Üçüncü	Mesken	E: 5 Kömürlük	B. Yıldız
6	550.000 TL	55/420	Üçüncü	Mesken	E: 6 Kömürlük	A. Tosun
7	600.000 TL	60/420	Zemin	Dükkan	} A. Tosun : 1/3	
8	600.000 TL	60/420	Zemin	Dükkan		B. Yıldız : 1/3
Topl.	4.200.000 TL					C. Yıldız : 1/3

Arsa payı, kat mülkiyeti varsa, bağımsız bölümlerin ortak mülkiyet payıdır. Bağımsız bölümlerin binanın tamamına kıyasla olan değerlerine göre tahsis edilir. Bağımsız bölümlerin arsa payı Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı bir ortak mülkiyet payıdır.

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

Ortak yerler

Madde 4 – Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya 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, (1)

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 faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

KAT MÜLKİYETİ KURULMASI İÇİN GEREKLİ BELGELER

C) Kat mülkiyetinin kurulması:

I - İstem ve belgeler:

Madde 12 – (Değişik: 14/11/2007-5711/5 md.)

Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) **(Değişik: 15/2/2018-7099/5 md.)** Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.

c) **(Mülga: 23/ 6/ 2009-5912/ 2 m d.)**

Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kat mülkiyetinin sona ermesi

Madde 46 –

Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile

II - Anayapının harap olması

III - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi

Kat irtifakının sona ermesi:

Madde 49 – Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

(Değişik fıkralar: 13/4/1983 - 2814/14 md.):

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk

II - Anayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:

Madde 19 – Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya 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 anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

Anagayrimenkulun Genel Giderlerine Katılma

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma :

Madde 20 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/9 md.) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;⁽¹⁾

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

(Değişik: 13/4/1983-2814/9 md.) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.⁽¹⁾

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Bağımsız Bölümlerle ilgili Yasaklanan İşler

VII - Yasak işler:

Madde 24 – Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

(Ek fıkra: 13/2/2011-6111/194 md.) 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.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.

Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyetini Gerektiren Nedenler

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti:

Madde 25 – Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri 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 devredilmesini hakimden isteyebilirler.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/12 md.) Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için 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 ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir :

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

(Değişik dördüncü fıkra: 14/11/2007-5711/12 md.) Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

VAKIFLAR VE İLGİLİ MEVZUAT

Toplumsal bir ortamda yaşamanın bazı sorumlulukları vardır. İnsanlık alemi bu sorumluluklarını çeşitli yöntemlerle yerine getirmektedir.

Farklı toplumlarda farklı isimlerle ortaya çıkan bu dayanışma ve yardımlaşma yöntemleri, bizim kültürümüzde vakıf adıyla kendini göstermiştir.

Vakıf, kişinin taşınır ve taşınmaz mallarını, şahsi mülkiyetinden çıkarıp, hayır ve hasenat gayesi ile kendisi tarafından belirlenen şart ve hizmetlerde kullanılması için ebedi olarak tahsis etmesidir.

Vakıflar, menkul yada gayrimenkulden oluşan birer mülk topluluğudur.

Vakıflara konu olarak sayılan bütün hizmetlerin temelini taşınmaz mallar oluşturmaktadır.

Hayrat: Vakıfların, doğrudan toplumun istifadesine bedelsiz olarak sundukları mal veya hizmetler olarak tanımlanır.

(Cami, çeşme, okul, kütüphane gibi..)



Cami



Kütüphane

Akar: Vakfın amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilebilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazlardır. (İşhanı, konut, bedesten, hamam, arsa, tarla gibi...)



İş hanı



İstanbul Formula-1 Pisti



Konut

İHTİYAT AKÇESİ: Vakfın akar ve hayratlarının onarımı için brüt gelirinden ayrılan paya “İhtiyat Akçesi” denir. (Mazbut Vakıflarda brüt gelirden %15 oranında ihtiyat akçesi ayrılır.)

CUMHURİYET DÖNEMİNDE VAKIFLAR

Vakıflar mevzuatı, 1935 yılında yürürlüğe giren **2762 sayılı Vakıflar Kanunu** ile düzenlenmiştir.

Bu kanun ile;

Selçuklu ve Osmanlıdan günümüze intikal eden 41.550 adet mazbut vakfın yönetimini, bu vakıflara ait 60 bine yakın taşınmaz ve 18.500 adet tarihi eserin yasal sorumluluğunu Vakıflar Genel Müdürlüğü üstlenmiştir.

2008 yılında yürürlüğe giren 5737 sayılı kanunla vakıflar mevzuatı son halini almıştır.

Bu kanuna göre vakıflar özel hukuk tüzel kişiliğine sahiptir ve vakıf malları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümleri uygulanamaz.

5737 sayılı Vakıflar Kanununa göre vakıflar,

Mazbut Vakıflar

Mülhak Vakıflar

Cemaat Vakıfları

Esnaf Vakıfları

Yeni Vakıflar

olmak üzere 5 kısma ayrılmaktadır.

MAZBUT VAKIFLAR

Cumhuriyet öncesinde kurulan ancak;

**Vakfiyesi gereği yönetecek kişi kalmadığından,
vakfın hayri hizmetlerini gerçekleştirmesi**

- fiilen**
- hukuken**

imkansız hale gelmesinden dolayı,

**Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yaşatılan, yönetilen
ve temsil edilen vakıflardır.**

**Başlangıçta 200 binin üzerinde olan bu vakıflardan
günümüze 41.550 adedi ulaşmıştır.**

MÜLHAK VAKIFLAR

Cumhuriyet öncesi kurulmuş ve vakfedenin soyundan gelenler tarafından yönetilmesi şart edilmiş olan vakıflardır. Günümüzde 288 adet mülhak vakıf bulunmaktadır.

CEMAAT VAKIFLARI

Cumhuriyet öncesinde gayrimüslim Türk vatandaşlarının oluşturduğu hayır kurumlarıdır.

2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış,

1936 yılında; düzenledikleri beyannameler ile Vakıflar Genel Müdürlüğündeki kütüğe tescil ve kayıtları yapılmıştır.

Böylece, cemaatlere ait bu hayır kurumları “vakıf” olarak kabul edilmiştir.

Cemaatlerin, kendi mensuplarından Seçtiği yönetim kurulları tarafından yönetilen bu vakıflar 161 adettir.

**Türk Medeni Kanununa göre belli bir cemaati desteklemek amacıyla vakıf kurulması mümkün olmadığından;
yeni cemaat vakfı kurulması hukuken mümkün değildir.**

ESNAF VAKFI:

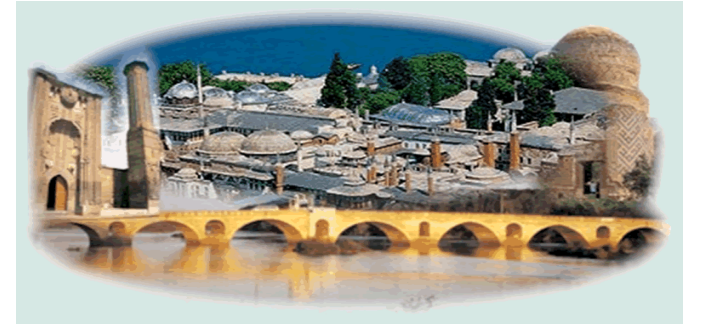
1935 tarih, 2762 sayılı Vakıflar Kanununun yürürlüğünden önce kurulmuş ve esnafın seçtiği yönetim kurulu tarafından yönetilen vakıfları,

YENİ VAKIFLAR

Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve haklarını, belirli ve sürekli bir gayeye özgülemeleriyle kurulan vakıflardır.

Günümüzde 4.530 adet Yeni Vakıf vardır.

**Vakıflar Genel Müdürlüğü,
Başbakanlığa bağlı, Kamu Tüzel Kişiliğine
sahip, özel bütçeli bir devlet idaresi iken son
değişikle Kültür ve Turizm Bakanlığına
bağlanmıştır.**



Her biri özel hukuk hükmü şahsiyeti olan mazbut vakıfların temsilcisidir.

Vakıfları;

- * Vakfiyelerindeki hayır şartlarına göre yönetmek,
- * Vakıf mallarını en ekonomik bir şekilde işletmek,
- * Vakıf eski eserleri muhafaza ve imar etmek,
- * Vakfa ait müesseseleri gayelerine göre yaşatmak,
- * Vakıf duygu ve düşüncesini bizden sonraki nesillere aktarmaktır

Vakıfların Mülkiyet durumu

2008 yılı itibariyle Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından idare edilen 41550 adet vakfa ait 67521 adet vakıf taşınmazı bulunmaktadır.

Vakıf kökenli kültür varlığı sayısı günümüz itibarı ile 21162'dir.

SAMSUN VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İDARESİNDEKİ TAŞINMAZLARIN İLLERE GÖRE DAĞILIMI

İLİ	Mazbut Akar	Mazbut Hayrat	Mülhak Akar	Toplam
SAMSUN	809	98	10	917
SİNOP	21	40	0	61
ORDU	15	39	0	54
GENEL TOPLAM	845	177	10	1032

YAPI TÜRÜ	SAYISI
TARLA	430
İŞYERİ	281
CAMİ/TÜRBE	85
KONUT	66
ARSA	45
HAMAM	5
TAŞHAN	2
KÜTÜPHANE	2
BEDESTEN	1
TOPLAM	917

Samsun İlindeki Taşınmazlara Ait Mülkiyet Durumu

Nisan 2011 itibariyle Samsun il ve ilçelerinde

- 809 adet mazbut akar,
- 98 adet mazbut hayrat,
- 10 adet mülhak akar olmak üzere

Toplam 917 adet taşınmaz bulunmaktadır.

Kadastro çalışmaları sonucunda bu sayının 10.000' e çıkması bekleniyor.

Vakıf Adı	Tapudaki Malik Adı	Vakıf Türü	Hisse Payı	Hisse Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi	Edinme Yevmiye No	Terkin Durumu
LALA MUSTAFA PAŞA VAKFI SAHSİYETİ MANEVYESİ	LALA MUSTAFA PAŞA VAKFI	HAZBUT	1000	1000	İMAR UYGULAMASI	25.07.1960		

TAKRİS Malik Bilgileri

Kişi Tipi	Tapudaki Malik Adı	TC Kimlik No	Hisse Payı	Hisse Payda	Edinme Sebebi	Edinme Yevmiye Tarihi	Edinme Yevmiye No
Tüzel Kişi	LALA MUSTAFA PAŞA VAKFI		1000	1000	Tesis Kadastro	25.07.1960	0

Taşınmazla İlişkili Tüm Fotoğraflar (Tespit, Yatırım Programı, Taşınmaz Onarım İhale ve Taşınmazın Kendi Resimleri)

			
03.08.2013 TAPU KÜTÜK SAYFASI(Tapu Sayfa.jpg)	09.01.2014 Yatırım Teklifi(Erzurum Lalapaşa Camii 2.jpg)	09.01.2014 Yatırım Teklifi(Erzurum Lalapaşa Camii 1.jpg)	09.01.2014 Yatırım Teklifi(Erzurum Lalapaşa Camii 3.jpg)
			
19.11.2013 Fotoğraf(narmanlı camii.JPG)	19.11.2013 Fotoğraf(lalapaşa camii.jpg)	04.08.2013 FOTOĞRAF(2.JPG)	

Vakıf Kütük Bilgileri

Kütük Adı	Cilt No	Sayfa No	Sıra No	Durumu
Hazbut Hayrat	1	4	35	

Entegre Vakıf Otomasyon Sistemi (EVOS),

Şekil 16. EVOS programında taşınmaza ait tapu kütük, fotoğraf, kadastro belgelerini ve vakıf malik ve kütük bilgilerini gösteren örnek ekran

Dünya Miras Listesi

Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu (UNESCO).

Bütün insanlığın ortak mirası olarak kabul edilen evrensel değerlere sahip kültürel ve doğal varlıkları dünyaya tanıtmak, toplumda söz konusu evrensel mirasa sahip çıkacak bilinci oluşturmak ve çeşitli sebeplerle bozulan, yok olan kültürel ve doğal değerlerin yaşatılması için gerekli işbirliğini sağlamak amacıyla UNESCO'nun 17 Ekim – 21 Kasım 1972 tarihleri arasında Paris'te toplanan 17. Genel Konferansı kapsamında, 16 Kasım 1972 tarihinde "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" kabul edilmiştir. 14.04.1982 tarih ve 2658 sayılı Kanunla katılmamız uygun bulunan bu Sözleşme, 23.05.1982 tarih ve 8/4788 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla onaylanarak, 14.02.1983 tarih ve 17959 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmıştır.

Uluslararası önem taşıyan ve bu nedenle takdire ve korunmaya değer doğal oluşumlara, anıtlara ve sitlere "Dünya Mirası" statüsü tanınmaktadır. Sözleşmeyi kabul eden üye devletlerin UNESCO'ya başvurusuyla başlayan ve Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) ve Uluslararası Doğayı ve Doğal Kaynakları Koruma Birliği (IUCN) uzmanlarının başvuruları değerlendirmesi sonunda tamamlanan bir işlem dizisinden sonra aday varlıklar Dünya Miras Komitesinin kararı doğrultusunda bu statüyü kazanmaktadır.

2018 yılı itibariyle Dünya genelinde UNESCO Dünya Miras Listesi'ne kayıtlı 1092 kültürel ve doğal varlık bulunmakta olup bunların 845 tanesi kültürel, 209 tanesi doğal, 38 tanesi ise karma (kültürel/doğal) varlıktır. Her yıl gerçekleşen Dünya Miras Komitesi toplantıları ile bu sayı artmaktadır. Detaylı bilgilere Dünya Miras Merkezi'nin resmi web sitesi olan <http://whc.unesco.org/en/list> adresinden ulaşılabilmektedir.

Ülkemizin, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu altında yürüttüğü çalışmalar neticesinde bugüne kadar UNESCO Dünya Miras Listesi'ne 18 adet varlığımızın alınması sağlanmıştır. Bu varlıklardan;

İstanbul [1985]

Divriği Ulu Camii ve Darüşşifası (Sivas) [1985]

Hattuşa (Boğazköy) - Hitit Başkenti (Çorum) [1986]

Nemrut Dağı (Adıyaman - Kahta) [1987]

Xanthos-Letoon (Antalya - Muğla) [1988]

Safranbolu Şehri (Karabük) [1994]

Troya Antik Kenti (Çanakkale) [1998]

Edirne Selimiye Camii ve Külliyesi (Edirne) [2011]

Çatalhöyük Neolitik Kenti (Konya) [2012]

Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı (İzmir) [2014]

Bursa ve Cumalıkızık: Osmanlı İmparatorluğunun Doğuşu (Bursa) [2014]

Diyarbakır Kalesi ve Hevsel Bahçeleri [2015]

Efes (İzmir) [2015]

Ani Arkeolojik Alanı (Kars) [2016]

Afrodisiyas (Aydın) [2017]

Göbeklitepe Arkeolojik Alanı (Şanlıurfa) [2018]

kültürel olarak;

Göreme Milli Parkı ve Kapadokya (Nevşehir) [1985]

Pamukkale-Hierapolis (Denizli) [1988]

hem kültürel, hem doğal miras olarak listeye alınmıştır.

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU

Kanun Numarası : 2863 Kabul Tarihi : 21/7/1983

Yayımlandığı R.Gazete : Tarih : 23/7/1983 Sayı : 18113

Madde 3 – Bu Kanunda geçen tanımlar ve kısaltmalar şunlardır:

a) Tanımlar:

(1) **(Değişik:14/7/2004 – 5226/1 md.) "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.

(2) **"Tabiat varlıkları"**; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

(3) **"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. ⁽³⁾
(7) (Ek:14/7/2004 – 5226/1 md.) **"Ören yeri"**; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır.

(13) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/41 md.) **"Doğal (tabii) sit"**; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

(14) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/41 md.) **"Taşınır tabiat varlıkları"**; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli taşınır tabii değerlerdir.

(8) (Ek:14/7/2004 – 5226/1 md.) "Koruma amaçlı imar plânı"; bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.

Devlet malı niteliği:

Madde 5 – Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları **Devlet malı niteliğindedir.**

KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları:

Madde 6 – Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

- a) Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- b) Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığınca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- c) Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- d) Milli tarihimizdeki önlemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tesbit edilecek alanlar ile **Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.**

Ancak, Koruma Kurullarınca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar.

Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve isihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar; çeşme ve sebiller; imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliye, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peribacaları ve benzeri taşınmazlar; taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir. ⁽¹⁾

Tarihi mağaralar, kaya sığınakları; özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri; taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir.

Türkiye Geneli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı İstatistiği

2018 Yıl Sonu

TÜRKİYE GENELİNDE TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI	TAŞINMAZ SAYISI
SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ	69.104
DİNSEL YAPILAR	10.147
KÜLTÜREL YAPILAR	12.530
İDARİ YAPILAR	2.985
ASKERİ YAPILAR	1.252
ENDÜSTRİYEL VE TİCARİ YAPILAR	4.171
MEZARLIKLAR	5.169
ŞEHİTLİKLER	307
ANIT VE ABİDELER	375
KALINTILAR	2.702
KORUNMAYA ALINAN SOKAKLAR	71
TOPLAM	108.813

TÜRKİYE GENELİNDE TESCİLLİ SİT ALANLARI	
SİT TÜRÜ	SAYISI
ARKEOLOJİK SİT ALANI	17.958
KENTSEL SİT ALANI	299
TARİHİ SİT ALANI	171
KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANI	35
KARMA SİT ALANLARI	
Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı	47
Arkeolojik ve Tarihi Sit Alanı	15
Arkeolojik-Tarihi-Kentsel sit alanı	3
Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	30
Toplam	95
ÇAKIŞAN SİT ALANLARI (DOĞAL SİT İLE) (17.08.2011 tarihi itibarıyla)	
Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı	321
Arkeolojik-Doğal-Tarihi Sit Alanı	5
Arkeolojik-Doğal-Tarihi-Kentsel Sit Alanı	2
Doğal ve Tarihi Sit Alanı	13
Doğal-Tarihi-Kentsel Sit Alanı	4
Kentsel- Doğal - Arkeolojik Sit Alanı	9
Kentsel ve Doğal Sit Alanı	21
Toplam	375
TOPLAM	18.933

Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesi, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesi, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağı,

II. Derece Arkeolojik Sit: Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesi ancak günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceği,

III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. III. Derece Sit alanlarında Koruma Kurulları ve Koruma Amaçlı İmar Planı kararları doğrultusunda yapılaşma yapılabilecek, alanlar olarak tanımlanmaktadır.

MİRAS HUKUKU

Temel Kavramlar

Bir kimsenin para ile ölçülebilen hak ve mükellefiyetlerinin bütününe **Mamelek** denir. Bu kavram sadece hakları değil aynı zamanda borçları da kapsar. Ölen kimsenin mameleki **tereke** yada **miras** adını alır.

Muris: Ölümü ile miras hukuku kurallarının uygulanmasını harekete geçiren kişiye muris başka deyişle miras bırakan kişi denir. **Müteveffa (vefat eden)** kelimesi de muris anlamında kullanılmaktadır. Medeni Kanunun bazı maddelerinde geçen vasiyetçi de murisi tanımlamaktadır.

Varis: Murisin terekesinin intikal edeceği gerçek veya tüzel kişi veya kişilere varis (**mirasçı**) denir.

Murisin kan bağı olan mirasçıları 2 kısma ayrılır.

Füru: Murisin kendisinin altsoyu yani; çocukları, torunları, çocuklarının torunları,

Usul: Murisin anne ve babası, dedesi ve diğer üst akrabası.

Mahfuz Hisse: Murisin ölüme bağlı tasarruf ehliyetine sahip olması, kendisine mameleki üzerinde dilediği gibi tasarruf etme imkanı vermez. Muris tasarruf ehliyetini kanuni sınırlar içerisinde kullanabilir. Medeni Kanunun bazı mirasçılara bıraktığı ve murisin ölümüne bağlı tasarrufla başkalarına devredilmesine müsaade etmediği miras hissesinin saklı kalan kısmına mahfuz hisse, mahfuz hisseden arta kalan ve üzerinde murisin tasarruf edebileceği geri kalan kısma da **tasarruf nisabı** denir.

MİRAS DAĞITIMI İLE İLGİLİ TEMEL ESASLAR

Medeni kanundan önceki hukukumuzda göre; bir kimsenin terekesinde bulunan menkul mallar (hayvan, makine, nakliye araçları, ziraat ve sanat eserleri, ev eşyası, mücevherat, nakit para, v.b.) ile yapı cinsinden gayri menkuller (ev, dükkan, han, hamam, depo, samanlık, v.b.) ve köy, şehir, kasaba içersindeki arsalar mülk diye tanımlanarak FERAZ hükümleri, araziler için ise ilgilinin ölüm tarihinde yürürlükte olan İNTİKAL KANUNU hükümleri uygulandığından Medeni Kanun öncesinde bu hükümlere göre karar verilirdi. Feraiz hükümlerinin en belirgin özelliği, mirastan erkek evladın 2 kız evladın bir pay almasıydı.

* 4 Ekim 1926'da 743 sayılı Türk Medeni Kanunu ile Miras Hükümleri değiştirilmiştir. ** 1967 yılında 903 sayılı yasa, *** 1973 yılında 1659 sayılı yasa ve **** 1990 yılında 3678 sayılı yasa ile 743 sayılı Türk Medeni Kanununun Miras Hükümlerinde değişiklikler yapılmıştır. ***** 22 Kasım 2001'de 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile 743 sayılı Türk Medeni Kanunu yürürlükten kaldırılmış (mülga) ve Miras Hükümlerinde yenilikler yapılmıştır. ***** 4 Mayıs 2007'de 5650 sayılı yasa ile Medeni Kanununun mirasla ilgili bazı hükümleri değiştirilmiştir.

MİRAS DAĞITIMI İLE İLGİLİ TEMEL ESASLAR

Türk Medeni Kanununa göre Zümre sistemi esas alınmıştır. Bu sistemde kadın veya kocası asıl kabul edilmiş, bunlar füru (alt soyu:çocukları) ile birlikte aynı zümre sayılmıştır. İsviçre ve Almanya da zümre sistemini kullanmaktadır.

Medeni Kanunumuza göre mirasçılık 2 çeşittir.

- 1. Kanuni mirasçılık** (Kan bağına dayalı, Akdi bağına dayalı, Uyruk bağına dayalı)
- 2. Mansup (iradi) mirasçılık** (murisin kendi iradesine göre hareket ederek malları üzerinde yaptığı tasarruftur. Vasiyet ve miras mukavelesi örnek verilebilir)

Miras paylaşımında En önemli husus muris ne zaman vefat etmiş ise o zaman yürürlükte olan kanun hükümlerine göre paylaşım yapılması zorunluluğudur.

Veraset İntikali: Miras bırakan kişinin mirasının mirasçılara pay edilmesi için gerçekleştirilen hukuki bir işlemdir.

MİRAS DAĞITIMI İLE İLGİLİ TEMEL ESASLAR

- Alt soydan mirasçı varsa, üst soydan gelen zümredelikler mirasçı olamazlar. Yani murisin eşi ve çocukları var ve sağ ise anne ve babası mirasçısı olamaz. Veya torunu varken babası yada annesi mirasçısı olamaz.
- Her zümrede zümre başları kendi fūrularından yani alt soylarından önce mirasçı olurlar. Muris öldüğünde kızı yada oğlu varken torunu mirasçısı olmaz. Örneğin muris öldüğünde evli değilse anne ve babası ile kardeşleri sağ ise, anne babası mirası paylaşır. Kardeşlerine miras düşmez.
- Bir tarafa dahil olan mirasçı yoksa mirasın tamamı diğer taraftaki zümrede bulunan mirasçılara kalır. Örneğin baba tarafından büyükanne kolunda mirasçı yoksa baba tarafından büyük baba koluna geçer.
- Evlatlık olan çocuk hem evlatlık olduğu aileden kalan hem de kendi öz ailesinden kalan mirası alabilir.
- Nesebi gayri sahih çocuk (evlilik dışı ilişkiden olan çocuk) 1990 yılında çıkartılan 3678 sayılı yasa ile medeni kanunda yapılan değişiklikle sahih nesepli çocuklarla aynı miras hakkına sahiptir.
- Bu temel kurallar özetlenirse; murisin alt soyu varsa miras onların olur. Alt soy yoksa üst soya gider. Üst soyda da kimse yoksa üst soyun alt soyuna yani kardeşlere gider.

****** Eşin mirasçılığı, mahfuz hisse oranları, miras payları ve miras paylaşımı derslerde çözülecek örneklerle ayrıca anlatılacaktır.**

- **Veraset ilamı nedir?** Veraset ilamı ölen veya gayipliğine karar verilen kişinin yasal mirasçılarına ve mirastaki paylarını gösteren aksi sabit oluncaya kadar geçerli mahkeme kararıdır.
- **Vasiyetname varsa miras paylaşımı nasıl yapılır?** Vasiyetname var ve **saklı paylı** mirasçıların saklı paylarını ihlal etmiyorsa miras vasiyetnameye göre paylaşılır (vasiyetnamede saklı payı olan mirasçıların saklı payları aleyhine bir hüküm varsa bu mirasçılar tenkis davası açabilirler)
- **Miras hukukuna göre yasal mirasçılar kimlerdir?** Medeni kanun miras hükümlerine göre 495,496,497,498,499,500 ve 501 maddeleri gereğince eş çocuklar, alt soy ve onların alt soyları, anne baba alt soyları, büyükanne büyükbabalar alt soyları, soy bağı kurulmuş evlilik dışı çocuklar (oran bakımından evlilik içi çocuklar gibidir), evlatlık ve alt soy, mirasçı bırakmaksızın ölen kişinin mirası devlete kalır.
- **Miras bırakan kişi sağ iken mallarını paylaştığı anlaşılırsa diğer mirasçılar ne yapabilir?** Saklı paylara ihlal edilmeksizin yapılan yasal paylaştırmalar geçerlidir. Bu paylaştırmada hiç pay verilmeyen ya da saklı payı ihlal edilen mirasçılar **tenkis** ya da **iptal davası** açabilirler. Ülkemizde sıkça görülen vakalar özellikle erkek çocuklar arasında mirasın satış muamelesi gösterilerek paylaştırılmasıdır ki buna karşı **muvaza (danışıklı işlem) nedeni ile iptal** ya da **tenkis davası** açılabilir. Kanunumuzda mirasçılık bakımından kız ve erkek çocuklar arasında hiçbir farklılık yoktur. Bu yasa hükmüne aykırı olarak yapılan satış ve bağışlamalar iptal edilebilir.
- **Yasalar nezdinde geçerli bir vasiyetname nasıl hazırlanır?** Vasiyetname hukukumuzda noter vasıtası ile yapılmaktadır. Sözlü vasiyetname olmaz.
- **Hangi durumlarda miras reddedilebilir?** Mirası reddetmek isteyen kişiler yasal süresi **(3 ay)** içerisinde mahkemeye müracaat edebilirler.
- **Nikahsız eş ve evlilik dışı doğan çocuklar mirastan pay alabilir mi?** Nikahsız eşin hukuken hiçbir miras hakkı yoktur. Çocukların mirasçılığı evliliğe bağlı değildir. Evlilik içi ve dışı doğan çocuklar aynı oranda mirasçı olurlar.
- Medeni Kanuna göre miras bırakan; çocukları, eşi, kardeşleri, anne ve babasından kaynaklanan saklı payları istisna olmak üzere, ölüme bağlı tasarrufta bulunabilir. Miras bırakan, ölümü halinde bir **ön mirasçı atayarak**, mirasının **üçüncü bir kişiye devredilmesini isteyebilir**. Miras bırakanın ölümü halinde, **mirasın ilk bırakıldığı kişiye ön mirasçı, belirlenen süre ya da ön mirasçının ölümü halinde** mirasın devredildiği kişiye ise **art mirasçı** adı verilir.

ÖLÜM, MİRAS VE VERGİ

Ölüm halinde, ölenin borcu daha fazlaysa, **ölüm tarihinden itibaren “ÜÇ AY İÇİNDE” mirası**

reddetmek mümkün (Medeni Kanun Md. 606). Bu süre içinde reddedilmediği takdirde, miras; mirasçı tarafından kabul edilmiş oluyor (MK Md. 610). Mirası reddeden kişi, ölen kişiden bağlanacak olan dul ve yetim aylığını alabiliyor. Bu da önemli bir avantaj.

Ölüm halinde, mirasçılar “DÖRT AY İÇİNDE” “veraset ve intikal vergisi” beyannamesi verecekleri için bu süre dolmadan “sulh hukuk mahkemesi”ne ya da notere başvurup “veraset ilamı” yani kimlerin ne oranda mirasçı olduklarını gösteren mahkeme kararı almaları gerekiyor.

Ölüm nedeniyle intikal eden miras üzerinden, mirasçılar beyanname verip “veraset ve intikal vergisi” ödüyorlar. Duruma göre de ödemiyorlar.

İSTİSNA TUTARI

ÖRNEĞİN 2017 yılında, mirasçılara uygulanacak “istisna tutarı” ve “tarife” yeniden belirlendi. Buna göre;

1) Miras kalan menkul ve gayrimenkul mallardan (borçlar düşüldükten sonra), evlatlıklar da dahil olmak üzere füruğ (altsoy yani bir kimsenin çocukları, onların çocukları, onların da çocukları) ve eşten her birine isabet eden miras hissesinin 2017 yılında 176 bin 600 TL’si veraset ve intikal vergisinden müstesna.

İlginçtir çocuk, torun hatta torunun torunu bile 176 bin 600 TL’lik istisnadan yararlanabilmesine karşılık; anne, baba ve kardeş yararlandırılmıyor. Çünkü yasa böyle!..

2) Füruğ bulunmaması halinde, eşe isabet eden miras hissesinin 2017 yılında, 353 bin 417 TL’si veraset ve intikal vergisinden müstesna tutulacak. Bağış ve yarışma-çekilişlerde kazanılan ikramiyelerde bu tutar 4.068 TL.

BU MİKTARLAR HER YIL GÜNCELLENMEKTEDİR.

VERGİ TARİFESİ

Veraset ve İntikal Vergisi hesaplanırken;

- Önce her mirasçıya isabet eden miras payının tutarı belirleniyor.
- Sonra her birinden ayrı ayrı “istisna tutarı” düşülüyor.
- Kalan tutarın vergisi, (yüzde 1’den başlayıp 10’a kadar çıkan) tarifeye göre hesaplanıyor.

Hesaplanan Veraset ve İntikal Vergisi, her biri Mayıs ve Kasım ayında olmak üzere, 3 yılda 6 eşit taksitte ödeniyor.

18.26. Noter tarafından düzenlenmiş, resmi vasiyetname.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

Tarih:

Y.No:

T.C.
ZONGULDAK
2. NOTERİ
SADIK YÖRÜK
Gazipaşa Cad. Vakıf
İşhanı Kat: 1

ÖRNEK TİR

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VASIYETNAME

Bu gün Bindokuzyüzsekseñaltiyılı aralık ayının dördüncü perşembe günü.4.12.1986 Ben aşağıda mühürve imzası bulunan Zonguldak ikinci Noteri Sadık Yörük Megrutiye mahallesi gazipaşa caddesi vakıf apt. kat:1. de görevimin başında iken yanıma gelen bu işi yapma yeteneğinin bulunduğunu anladığım ve şahısvahüviyetini ibraz ettiği : Zonguldak nüfus idaresinden verilme 30.3.1984 tarih ve 119921 sayılı (Güzdam kayıtlı),A01 987414 seri numaralı resim vetastikli N.H.C. aslına nazaran Zonguldak Merkez türkalı köyü 054/03 cilt, 27 sayfa, ve 044 kutuk sıra no da kayıtlı 1316 doğumlu habibe ve hüseyin den olma HÜSEYİN ENGİN (Vasiyetçi)Bana mürcat la tarafından düzenleme şeklinde bir vasiyet name tanzimini istedi. bu sırada şahısvahüvi yedini ibraz ettiğiZonguldak trf. şub.verilme 24.haziran.1986tarihve 2990 sayılı ehliyet e nazaran Zonguldak Davrek Muharremler köyü hane - 16, sayfa no - 21 ve 34 sayılı hane kayıtlı 1949d.lu hasim ile Fatmadan olma veda ma BAKİR ERMEZ (Tanık) ile Zonguldak nüf. ve rilme30.01.1986tarihve 935887sayılı B03 serili resimli vetastikli MHC. nazaran Trabzon ili. eroklı ilçesi pervane köyü 183 hane, 031.06 c ve 5 sayılı hanede kayıtlı 1950d.lu rüstem ile kodis dan olma vedağma OSMAN SUIÇMEZ(tanık)de taktırir verilirken mecliste hazır bulunuyorlarc vasiyetçinin ibraz eylediği Zonguldak ili Meri l nolu sağlık ocagından verilme akli ve ruhi melokelerinin yeriinde olduğunu gösterir raporu ve n nemi halinde ehliyetini haiz olduğunu g tarmasına haza an iş bu vasiyetnamayı tanzime ehil olduğunu ve kendisinin okur ve yazmadığını

Değeri	İmza:
Mevci	Asıl Örnek Toplam
Harç	
Damga	
Değ.K.	
Not.Ü.	
azı.Ü.	
Kar.Ü.	
Cev.Ü.	
Tes.Ü.	
Düz.Ü.	
Yol.Ö.	
TT	
TV	
am	

18.27. Sulh hukuk mahkemesince verilmiş mirasçılık (veraset) belgesi.

Zonguldak
2. Sulh Hukuk Hekimliği (KARAR)

Esas no : 989/218
Karar no : 989/322
Yargıç : H.Fahri Gültekin 20968
Yazman : Şemsî Sağlam
Davacı : Tahsin Alay
Vekili : Av. C.Tufan Yazıcıoğlu Gazipaşa cad. 46/3 Zonguldak.
Dava : Veraset
Dava tarihi : 25.4.1989
Karar tarihi : 22.6.1989
Davacı vekili tarafından akabe edilen veraset davasına yapılan açık yargılama sonuğda :
GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ
Davacı vekili dava dilekçesinde ve oturumlarda, müvekkilinin muris babası Binali Alay'ın 28.3.1989 tarihinde vefat ettiğini, veris olarak geride eşi Firdes ile müşterek çocukları, müvekkili Tahsin ve kardeşleri Ahmet Sebahat, Hüseyin, Mehmet ve Recep'i terkettiğini, murisin başka verisinin olmadığını iddia ederek bir kıta veraset ilamının sübutuna karar verilmesini talep etmiştir.

Colbeğilen nüfus kayıtlarından Muris Binali Alay'ın 28.3.1989 tarihinde vefat ettiği, verisolarak geride eşi Firdes ile müşterek çocukları Tahsin, Ahmet, Sebahat, Hüseyin, Mehmet ve Recep'i terkettiği, murisin başka verisinin olmadığı, dava dilekçesi ile nüfus kayıtlarının birbirini doğruladığı görülmüş, sağış adına seçimlik hakkını kullanması konusunda megrutlu davetiye tebliğ edilmiş, oturuma gelmeyerek mülkiyet hakkını teroh ettiğİ anlaşılmıştır. İzah edilen nedenlerle Yargıçlığımız bir kıta veraset ilamının sübutuna karar verilmesi oihetine gittimdir.

H Ü K Ü M /

Erzurum ili, Aşkale ilçesi Kükürtlü köyü çilt: 041/01 sahife: 36 kutuk:43 de kayıtlı Ahmet oğlu Binnoz'dan olma 1927 doğ. Binali Alay'ın 28.3.1989 tarihinde vefat ettiği, mevcut'iddia ye nüfus kaydı gibi delillo sa-bit olduğundan, murisin mal varlığı 24 şehim ad ve itibar olunarak:

- 6 şehiminin mülkiyeti teroh eden eşi Firdes'e,
- 3 şehiminin murisin 1951 doğ. çocuğİ Tahsin'e,
- 3 şehiminin murisin 1962 doğ. çocuğİ Ahmet'e,
- 3 şehiminin murisin 1958 doğ. kıza Sebahat'a,
- 3 şehiminin murisin 1959 doğ. çocuğİ Hüseyin'e,
- 3 şehiminin murisin 1966 doğ. çocuğİ Mehmet'e,
- 3 şehiminin de murisin 1969 doğ. çocuğİ Recep'e, intikalen aidi-

yetine, verasetin bu şekilde sübutuna, karar ve ilam harcı 3.500.- peyin alındı-ğandan yeniden harç alınmasına mahal olmadığına, davacı tarafından yapılan masrafların uhdesinde bırakılmasına, dair alınan kararakisi sabit oluncaya kadar geçerli ve tomyizi-kabil olmak üzere davacı vekilinin yüzüne karşı alenen tehdim edildiği 22.6.1989

YAZMAN

YARGIÇ 20968

2019 Yılı Veraset ve İntikal Vergisinde İstisna Tutarları ve Matrah Dilimleri.

Numara : 5

Tarih : 2.1.2019

VERGİ SİRKÜLERİ

NO: 2019/5

KONU: 2019 Yılı Veraset ve İntikal Vergisinde İstisna Tutarları ve Matrah Dilimleri.

31 Aralık 2018 tarihli ve 30642 sayılı 3. Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 50 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 01.01.2019 tarihinden geçerli olmak üzere, veraset ve intikal vergisinde istisna tutarları ile matrah dilimleri yeniden belirlenmiştir.

Buna göre, 1/1/2019 tarihinden itibaren 7338 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b), (d) ve (e) bentlerinde yer alan istisna tutarları;

- Evlatlıklar dâhil, fûruğ ve eşten her birine isabet eden miras hisselerinde 250.125 TL (fûruğ bulunmaması halinde eşe isabet eden miras hissesinde 500.557 TL),
- İvazsız suretle meydana gelen intikallerde 5.760 TL,
- Para ve mal üzerine düzenlenen yarışma ve çekilişler ile 14/3/2007 tarihli ve 5602 sayılı Şans Oyunları Hasılatından Alınan Vergi, Fon ve Payların Düzenlenmesi Hakkında Kanunda tanımlanan şans oyunlarında kazanılan ikramiyelerde 5.760 TL,

olarak dikkate alınacaktır.

1/1/2019 tarihinden itibaren veraset yoluyla veya ivazsız surette meydana gelen intikallerde veraset ve intikal vergisi aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır.

Matrah	Verginin Oranı (%)	
	Veraset Yoluyla İntikallerde	İvazsız İntikallerde
İlk 290.000 TL için	1	10
Sonra gelen 700.000 TL için	3	15
Sonra gelen 1.500.000 TL için	5	20
Sonra gelen 2.700.000 TL için	7	25
Matrahın 5.190.000 TL'yi aşan bölümü için	10	30

A. İptal davası (Türk Medeni Kanunu)

I. Sebepleri

Madde 557.- Aşağıdaki sebeplerle ölüme bağlı bir tasarrufun iptali için dava açılabilir:

1. Tasarruf mirasbırakanın tasarruf ehliyeti bulunmadığı bir sırada yapılmışsa,
2. Tasarruf yanılma, aldatma, korkutma veya zorlama sonucunda yapılmışsa,
3. Tasarrufun içeriği, bağlandığı koşullar veya yüklemeler hukuka veya ahlâka aykırı ise,
4. Tasarruf kanunda öngörülen şekillere uyulmadan yapılmışsa.

II. Dava hakkı

Madde 558.- İptal davası, tasarrufun iptal edilmesinde menfaati bulunan mirasçı veya vasiyet alacaklısı tarafından açılabilir.

Dava, ölüme bağlı tasarrufun tamamının veya bir kısmının iptaline ilişkin olabilir.

İptal davası, ölüme bağlı tasarrufla kendilerine, eşlerine veya hısımlarına kazandırma yapılanların tasarrufun düzenlenmesine katılmalarının yol açtığı sakatlığa dayandığı takdirde tasarrufun tamamı değil, yalnız bu kazandırmalar iptal edilir.

III. Hak düşürücü süreler

Madde 559.- İptal davası açma hakkı, davacının tasarrufu, iptal sebebini ve kendisinin hak sahibi olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak **BİR YIL** ve her hâlde vasiyetnamelerde açılma tarihinin, diğer tasarruflarda mirasın geçmesi tarihinin üzerinden, iyi niyetli davalılara karşı **ON YIL**, iyi niyetli olmayan davalılara karşı **YİRMİ YIL** geçmekle düşer.

Hükümsüzlük, def'i yoluyla her zaman ileri sürülebilir.

B. Tenkis davası

I. Koşulları

1. Genel olarak

Madde 560.- Saklı paylarının karşılığını alamayan mirasçılar, miras bırakanın tasarruf edebileceği kısmı aşan tasarruflarının tenkisini dava edebilirler.

Yasal mirasçıların paylarına ilişkin olarak tasarrufta yer alan kurallar, miras bırakanın arzusunun başka türlü olduğu tasarruftan anlaşılmadıkça, sadece paylaşırma kuralları sayılır.

2. Saklı paylı mirasçılar lehine kazandırmalar

Madde 561.- Saklı pay sahibi mirasçılara ölüme bağlı tasarrufla yapılan ve tasarruf edilebilir kısmı aşan kazandırmaların onların saklı paylarını aşan kısmı orantılı olarak tenkise tâbi olur. Tenkise tâbi birden fazla ölüme bağlı tasarrufun bulunması hâlinde, saklı pay sahibi mirasçıya yapılan kazandırmanın saklı payı aşan kısmı ile saklı pay sahibi olmayan kimselere yapılan kazandırmalar orantılı olarak tenkis edilir.

3. Mirasçının alacaklılarının hakları

Madde 562.- Miras bırakan, tasarruf edebileceği kısmı aştığında, saklı payı zedelenen mirasçı, iflâsı hâlinde iflâs dairesinin veya mirasın geçtiği tarihte kendisine karşı ellerinde ödemededen aciz belgesi bulunan alacaklıların ihtarına rağmen tenkis davası açmazsa, iflâs idaresi veya bu alacaklılar, alacaklarının elde edilmesi için gerekli olan oranda ve mirasçıya tanınan süre içinde tenkis davası açabilirler.

Mirasçılıktan çıkarılanın çıkarma tasarrufuna itiraz etmemesi durumunda da iflâs idaresi veya alacaklılar, aynı koşullarla tenkis davası açabilirler.

II. Hükümleri

1. Genel olarak

Madde 563.- Tenkis, miras bırakanın arzusunun başka türlü olduğu tasarruftan anlaşılmadıkça, mirasçı atanması yoluyla veya diğer bir ölüme bağlı tasarrufla elde edilen kazandırmaların tamamında, orantılı olarak yapılır.

Ölüme bağlı tasarrufla kazandırma elde eden kimse, bazı vasiyetleri yerine getirmekle yükümlü kılınmışsa, kazandırmanın tenkise tâbi tutulması hâlinde, bu kimse miras bırakanın arzusunun başka türlü olduğu tasarruftan anlaşılmadıkça vasiyet borçlarının da aynı oranda tenkis edilmesini isteyebilir.

2. Bölünmez mal vasiyetinde

Madde 564.- Değerinde azalma meydana gelmeksizin bölünmesine olanak bulunmayan belirli bir mal vasiyeti tenkise tâbi olursa, vasiyet alacaklısı, dilerse tenkisi gereken kısmın değerini ödeyerek malın verilmesini, dilerse tasarruf edilebilir kısmın değerini karşılayan parayı isteyebilir.

Tasarruf konusu malın vasiyet alacaklısında kalması durumunda, malın tenkis sebebiyle vasiyet borçlusuna verilmesi gereken, aksi hâlde tasarruf oranı içinde kalan kısmının karar günündeki değerinin para olarak ödetilmesine karar verilir.

Bu kurallar, sağlararası kazandırmaların tenkisinde de uygulanır.

3. Sağla rarası kazandırmalar

a. Tenkise tâbi kazandırmalar

Madde 565.- Aşağıdaki karşılıksız kazandırmalar, ölüme bağlı tasarruflar gibi tenkise tâbidir:

1. Miras bırakanın, mirasçılık sıfatını kaybeden yasal mirasçuya miras payına mahsuben yapmış olduğu sağlar arası 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. Miras bırakanın serbestçe dönme hakkını saklı tutarak yaptığı bağışlamalar ve ölümden önceki bir yıl içinde âdet üzere verilen hediyeler dışında yapmış olduğu bağışlamalar,
4. Miras bırakanın saklı pay kurallarını etkisiz kılmak amacıyla yaptığı açık olan kazandırmalar.

b. Geri verme borcu

Madde 566.- Kendisine tenkise tâbi bir kazandırma yapılmış olan kimse iyi niyetli ise, sadece mirasın geçmesi anında kazandırmadan elinde kalanı geri vermekle yükümlüdür; iyi niyetli değilse, iyi niyetli olmayan zilyedin geri verme borcuna ilişkin hükümlere göre sorumlu olur.

Miras sözleşmesiyle elde ettiği kazandırma tenkise tâbi tutulan kimse, bu kazandırma için miras bırakana verdiği karşılığın tenkis oranında geri verilmesini isteyebilir.

Madde 569.- Mirası art mirasçuya geçirme yükümlülüğu ile saklı payı zedelenen mirasçı, aşan kısmın tenkisini isteyebilir.

IV. Hak düşürücü süreler

Madde 571.- Tenkis davası açma hakkı, mirasçılarının saklı paylarının zedelendiğini öğrendikleri tarihten başlayarak **BİR YIL** ve her hâlde vasiyetnamelerde açılma tarihinin, diğer tasarruflarda mirasın açılması tarihinin üzerinden **ON YIL** geçmekle düşer.

Bir tasarrufun iptali bir öncekinin yürürlüğe girmesini sağlarsa, süreler iptal kararının kesinleşmesi tarihinde işlemeye başlar. Tenkis iddiası, def'i yoluyla her zaman ileri sürülebilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre;

TARIM ARAZİLERİNİN MİRASÇA BÖLÜNEMEZ MALLAR OLMASI HUSUSU

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

Madde 8/A – (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.) : il ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları Bakanlığın izni ile satılabilir. Bilimsel gelişmeler ve günün koşullarına göre bu Kanuna ekli (1) sayılı listede Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Mirasa konu tarımsal araziler ile yeter gelirli tarımsal arazilerin devri

Madde 8/B – (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır.

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, bu Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.

Devrin yapılacağı mirasçı

Madde 8/C – (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında;

- a) Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılama durumunda birden fazla mirasçıya devrini,
- b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini,
- c) Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini,
- ç) Mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, **kararlaştırabilirler.**

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde, mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

Bu durumda sulh hukuk hâkimi tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin;

- a) Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir.
- b) Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir.
- c) Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır.

Yeter gelirli tarımsal araziler birden çok yeter geliri sağlayan tarımsal arazi büyüklüğüne bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.

Ehil mirasçıya ait nitelikler, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.

İhbar yükümlülüğü ve mahkeme tarafından devir yapılması

Madde 8/Ç – (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin 8/B maddesinde belirtilen sürede devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Bakanlığa bildirilir. Bakanlık bu Kanun hükümlerinin uygulanması için **mirasçılara üç ay süre verir**. Verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde mirasçılar veya Bakanlıkça bu Kanun kapsamında açılacak davalar her türlü resim ve harçtan muaftır.

Diğer mirasçılarının paylarının ödenmesi

Madde 8/D – (Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)

Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçılarının miras paylarının bedelini mahkeme vezasına depo etmek üzere **altı aya kadar süre verir**. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı ay ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.

Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçılarının paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Verilecek kredi miktarı diğer mirasçılarının payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz. Bu fıkra uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın ve Bakanlığın müşterek teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenir.