

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI



MEGEP

(MESLEKÎ EĞİTİM VE ÖĞRETİM SİSTEMİNİN GÜÇLENDİRİLMESİ
PROJESİ)

PAZARLAMA VE PERAKENDE

**TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN
EMLAK İŞLEMLERİ 1**

ANKARA 2007

Milli Eğitim Bakanlığı tarafından geliştirilen modüller;

- Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığının 02.06.2006 tarih ve 269 sayılı Kararı ile onaylanan, Mesleki ve Teknik Eğitim Okul ve Kurumlarında kademeli olarak yaygınlaştırılan 42 alan ve 192 dala ait çerçeve öğretim programlarında amaçlanan mesleki yeterlikleri kazandırmaya yönelik geliştirilmiş öğretim materyalleridir (Ders Notlarıdır).
- Modüller, bireylere mesleki yeterlik kazandırmak ve bireysel öğrenmeye rehberlik etmek amacıyla öğrenme materyali olarak hazırlanmış, denenmek ve geliştirilmek üzere Mesleki ve Teknik Eğitim Okul ve Kurumlarında uygulanmaya başlanmıştır.
- Modüller teknolojik gelişmelere paralel olarak, amaçlanan yeterliği kazandırmak koşulu ile eğitim öğretim sırasında geliştirilebilir ve yapılması önerilen değişiklikler Bakanlıkta ilgili birime bildirilir.
- Örgün ve yaygın eğitim kurumları, işletmeler ve kendi kendine mesleki yeterlik kazanmak isteyen bireyler modüllere internet üzerinden ulaşabilirler.
- Basılmış modüller, eğitim kurumlarında öğrencilere ücretsiz olarak dağıtılır.
- Modüller hiçbir şekilde ticari amaçla kullanılamaz ve ücret karşılığında satılamaz.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iv
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. TAPUYA BAŞVURU İŞLEMLERİ.....	3
1.1. Tapu Ve Kadastro Teşkilatı	3
1.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü.....	4
1.3. Taşra Teşkilatı.....	4
1.4. Tapu Sicil Müdürlüğü Birimleri Şeması.....	4
1.5. Tapu Sicil Müdürlüğünde İş Akışı.....	5
1.6. Tapu Sicil Müdürlüğünde Tutulan Siciller	8
1.6.1. Ana Siciller	8
1.6.2. Yardımcı Siciller.....	9
1.6.3. Diğer Siciller.....	10
1.7. İşlemlerin Tapu Sicil Müdürlüğünce Reddi	10
1.8. Tapu İşlemlerinde Temsil	11
1.8.1. Kanuni Temsilciler	11
1.8.2 İradî Temsil (vekâlet)	13
1.9. Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaza Yönelik İşlemleri	15
1.9.1. Gerçek Kişiler.....	15
1.9.2. Tüzel Kişiler	19
1.10. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Tasarrufları.....	21
1.10.1. Yabancı Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye'de Taşınmaz Edinimleri	23
1.10.2. Karşılıklı İlkesi	23
1.10.3. Karşılıklı İlkesinin İstisnaları	24
1.10.4. Kanuni Kısıtlayıcı Hükümlere Uymak	24
1.10.5. 4112 Sayılı Kanunun Uygulanması	25
1.10.6. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinmeleri	25
1.10.7. Transfer.....	26
1.10.8. Başvuruların Yapılacağı Mercii Ve Gerekli Belgeler.....	26
UYGULAMA FAALİYETİ	27
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	28
ÖĞRENME FAALİYETİ-2	31
2. SATIŞ VE HİBE İŞLEMLERİ	31
2.1. Satış.....	31
2.1.1. İstenen Belgeler	33
2.1.2. Satış işleminin Mali Yönü	33
2.1.3. Resmi Senedin Yazımı	34
2.1.4. Tapuya Tescili	35
2.1.5. Tapu Senedinin Yazımı	35
2.1.6. Satış çeşitleri.....	36
2.2. Bağış (Hibe).....	49
2.2.1. İstenen Belgeler	50

2.2.2. Başışlama İşleminin Mali Yönu	50
2.2.3. İzlenecek Yol	50
2.2.4. Resmi Senedin Yazımı	51
2.2.5. Tapuya Tescili	51
2.2.6. Tapu Senedinin Yazımı	51
2.2.7. Başış Türleri	52
UYGULAMA FAALİYETİ	54
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	55
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	58
3. İPOTEK, TRAMPA VE TAKSİM İŞLEMLERİ	58
3.1. İpotek(rehin)	58
3.1.1. İpoteğin Kapsamı	59
3.1.2. İpotek Yapma Hakkını Yasaklayan Haller	60
3.1.3. İstenen Belgeler	61
3.1.4. İşlemin Mali Yönu	61
3.1.5. İzlenecek Yol	61
3.1.6. İpotek belgesi	62
3.1.7. İpotekte Sonradan Yapılacak Değişiklikler	64
3.1.8. İpotekte Serbest Derece ve serbest dereceden Yararlanma Hakkı	64
3.1.9. İpoteğin Temliki (Devri)	64
3.1.10. İpoteğin Terkini (sona ermesi)	65
3.1.11. Yabancı uyrukluların ipotek işlemleri	65
3.1.12. İpotek türleri	65
3.2. Trampa(değiştirme-takas) işlemleri	71
3.2.1. İstenen Belgeler	72
3.2.2. Tapuya Tescili	72
3.2.3. Tapu Senedinin Yazımı	72
3.2.4. Trampanın Mali Yönu	73
3.2.5. İzlenecek Yol	73
3.3. Taksim (Paylaşma)	74
3.3.1. İstenen Belgeler	76
3.3.2. Taksim Resmi Senedinin Yazımı	76
3.3.3. Tapuya Tescili	77
3.3.4. Tapu Senedinin Yazımı	78
3.3.5. İşlemin Mali Yönu	78
3.3.6. İzlenecek Yol	78
3.3.7. Taksim Resmi Senedi Örnekleri	78
UYGULAMA FAALİYETİ	80
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	81
ÖĞRENME FAALİYETİ-4	85
4.1. Kat Mülkiyeti	85
4.1.1. Kat Mülkiyeti Kanununda Yer Alan Deyimler	86
4.1.2. Giderlerin karşılanması	87
4.1.3. Kat Mülkiyeti Bulunan Binalarda Açılmayan Ve Açılabilen İşyerleri	87
4.1.4. Kat Mülkiyetinin Yönetimi	87

4.1.5. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	88
4.1.6. Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin İstenen Belge Ve Bilgiler:	88
4.1.7. İzlenecek Yol	89
4.1.8. Sözleşme ve Tescil	89
4.1.9. Devre Mülk Hakkı	92
4.1.10. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	92
4.1.11. İşlemin Mali Yönü	92
4.2. Kat İrtifakı.....	93
4.2.1. İstenen Belge ve Bilgiler	93
4.2.2. İşlemin Mali Yönü.....	94
4.2.3. İzlenecek Yol	94
4.2.4. Kat İrtifakı Resmi Senedi	94
4.2.5. Kat İrtifakının Tescili	94
4.2.6 Kat İrtifakının Sona Ermesi	94
4.3. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevirme.....	95
4.3.1. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi.....	95
4.3.2. Doğrudan Kat Mülkiyetine Çevirme	95
4.3.3 İşlemin Mali Yönü.....	96
UYGULAMA FAALİYETİ	97
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	98
MODÜL DEĞERLENDİRME	100
CEVAP ANAHTARLARI	105
ÖNERİLEN KAYNAKLAR.....	109
KAYNAKÇA	110

AÇIKLAMALAR

KOD	341TP0023
ALAN	Pazarlama ve Perakende
DAL/MESLEK	Emlak Komisyonculuğu
MODÜLÜN ADI	Tapu Sicil Müdürlüğünden Emlak işlemleri 1
MODÜLÜN TANIMI	Tapu işlemlerini tapu sicil müdürlüğünde yapma işlemleri ile ilgili bilgi ve becerilerin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Tapu Sicil Müdürlüğünde emlak işlemlerini gerçekleştirmek
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç Tapu mevzuatlarına göre emlak ile ilgili tapu işlemlerini gerçekleştirebileceksiniz. Amaçlar 1-Tapuya başvuru işlemlerini yapabileceksiniz. 2-Satış ve hibe işlemlerini yapabileceksiniz. 3-İpotek ve trampa işlemlerini yapabileceksiniz. 4-Kat mülkiyeti ve kat irtifakı işlemlerini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: sınıf, tapu sicil müdürlüğü, pazarlama ve perakende atölyesi Donanım: form belgeler, bilgisayar, bilgisayar masası, sarf malzemeleri, yazıcı, projeksiyon, tepegöz
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modülün içinde yer alan her faaliyetten sonra, verilen ölçme araçları ile kazandığı bilgi ve becerileri ölçerek kendi kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmeniniz modül sonunda size ölçme aracı uygulayarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili öğrenci,

Ülkemizde emlak alanındaki kurallar ve mesleki standartlar yasalarla düzenlenmiştir. Ülkemizde emlak komisyonculuğu ile ilgili yasal düzenlemelerin yapılması, yeni kanunların yürürlüğe girmesiyle alandaki mesleklerin saygınlığı giderek artmıştır.

İleride popüler mesleklerden biri olacak olan Emlak Komisyonculuğundaki bu modül ile mesleğinizde daha başarılı olacaksınız. Alacağımız emlak komisyonculuğu sertifikası ile meslektaşlarınızın yanında farkınızı yansıtabileceksiniz.

Bu modül ile alanımızda kullanılan emlak komisyonculuğunda tapu işlemleri ile ilgili terimler, tanımlar, kısaltmalar, belgeler ve formlar size sunulmaktadır.

Bu sayede okul uygulamalarında, beceri eğitimlerinizde ve sonraki meslek hayatınızda ihtiyaç duyacağınız kavramlar, belgeler ve işlemleri tanıyacaksınız.

Bu konudaki mesleki bilgileri kazandığınız takdirde emlak komisyonculuğunda tapu ile ilgili işlemleri kolay ve hızlı bir şekilde yapabileceksiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Tapuya başvuru işlemlerini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu sicil müdürlüğüne giderek işleyişi hakkında bilgi edinerek sınıfa getiriniz.
- İradi temsil (vekâlet) nasıl alınır? Araştırmız.
- Tapu sicil müdürlüğünde tutulan sicilleri araştırmız.

1. TAPUYA BAŞVURU İŞLEMLERİ

Taşınmazların kayıtlı olduğu sicillerin bütününe tapu denir.

Tapu hizmetleri yılda 15 milyondan fazla insana hizmet sunan önemli bir sektördür. Bunun için de tapu ve kadastro teşkilatını iyi bilinmesi gerekir. Böylece işlerin hızlı bir şekilde yapılması sağlanır.

1.1. Tapu Ve Kadastro Teşkilatı

Osmanlı'dan beri devlet bu işi kendi eliyle yürütür. Dünyanın en eski tapu belgeleri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünde saklıdır ve yoklama kayıtları, fermanlar o zamandan beri Osmanlı'nın tapuya ne kadar önem verdiğini gösterir. Tapulamayı daha çok vergi nedeniyle yapmışlardır.

Tapu ve kadastro genel müdürlüğü teşkilatının kuruluşu olarak “Tapu Nizamnamesinin” yürürlüğe girdiği tarih olan 1847 yılı kabul edilmektedir.

Cumhuriyet döneminden önce çıkarılan çeşitli kanun, nizamname, irade ve tebliğlerle teşkilat işlevini sürdürmüştür.

Cumhuriyet sonrası 1341 (1925) tarihli 658 sayılı Tapu Müdüriyeti Umumiyesine bağlı bir kadastro teşkilatının kurulması kabul edilmiş, 1927 yılında çıkarılan “Muvazenei Umumiye Kanunu ile de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bugünkü adını almıştır.

1951 tarih 5840 sayılı kanunla Adalet Bakanlığında alınarak, Başbakanlığa bağlanmış, daha sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. Bugün de görevini bu haliyle sürdürmektedir.

1.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

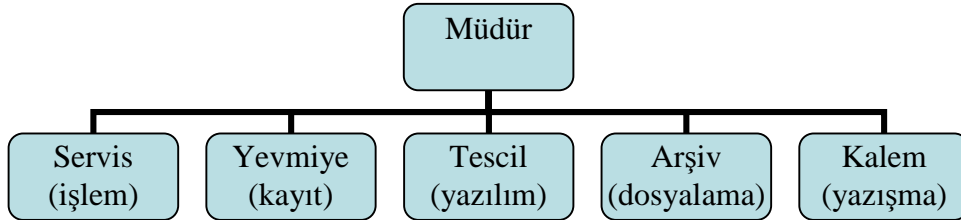
Müdürlük genel bütçe içinde ayrı bütçe ile yönetilen bir kamu kuruluşudur. Genel müdürlüğün görevi, tapu sicillerini oluşturarak düzenli tutulmasını sağlamak, taşınmazlara yönelik akit ve tescil işlemlerini gerçekleştirmek ve kadastro hizmetlerini yürütmektir. Genel müdürlük Ankara'da bulunmaktadır.

Merkez teşkilatında Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcılıkları ve çeşitli daire başkanlıkları bulunmaktadır.

1.3. Taşra Teşkilatı

Üçe ayrılır

- **Bölge müdürlükleri:** Bölgeleri dâhilindeki tapu sicil müdürlükleri ile kadastro müdürlüklerinin sevk ve idaresini yapar, tapu sicil müdürlüklerinin verdiği red kararlarını inceleyerek karara bağlar.
- **Tapu sicil müdürlükleri:** bölgeleri içindeki taşınmazların akit ve tesciline ilişkin işlemleri yerine getirirler. Her ilçe bir tapu sicil müdürlüğü bölgesidir. İşlemlerin ve nüfus yoğunluğunun çok olduğu il ve ilçe merkezlerinde birden fazla tapu sicil müdürlüğü de olabilir. (İstanbul, Ankara gibi). Tapu sicil müdürlükleri bazı durumlar hariç, bölgeleri dışındaki taşınmazlara ilişkin akit ve tescil işlemlerini yapamazlar. Bu sebeple yapılacak müracaatların, taşınmazın kayıtlı olduğu yer tapu sicil müdürlüğüne yapılması gerekecektir.



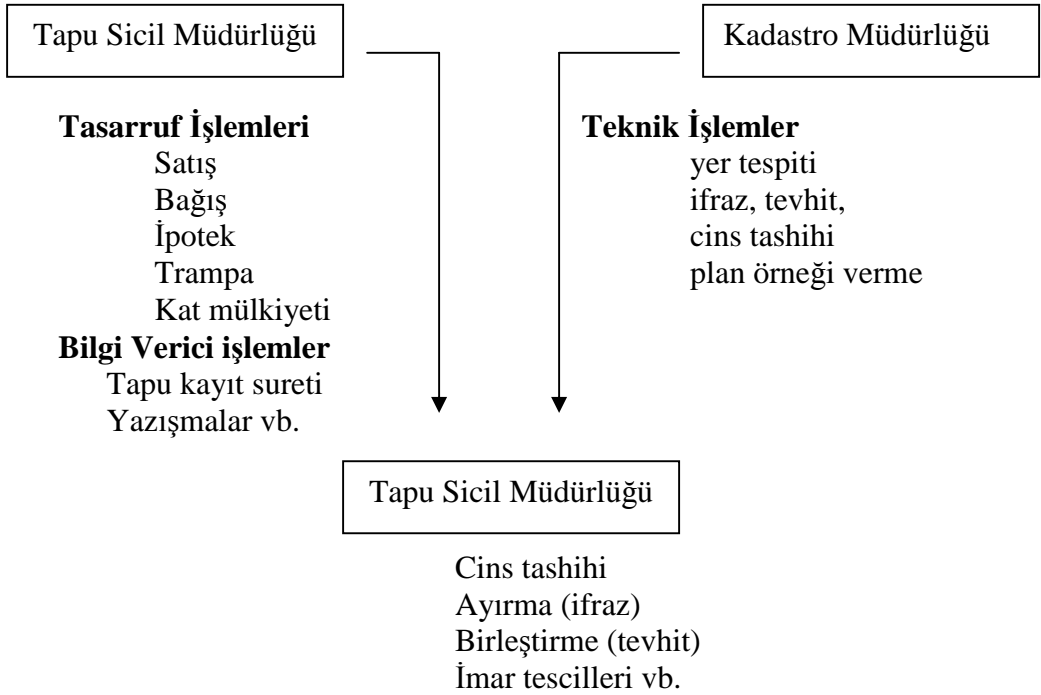
Şekil 1.1: Tapu sicil müdürlüğü birimleri şeması

- **Kadastro müdürlükleri:** medeni kanunda tapu sicil düzeninin kurulması için taşınmazların teknik ve hukuki durumlarını belirleyerek sicilleri oluşturmak, ayrıca tapu işlemlerine yönelik fen hizmetlerini yerine getirmektedir.

1.4. Tapu Sicil Müdürlüğü Birimleri Şeması

Tapu sicil müdürlüğünde yapılan işlemler taşınmazlara yönelik olmak üzere üç yönlüdür.

- Tasarruf işlemleri
- Teknik işlemlerin tescili
- Bilgi verici işlemler



Şekil 1.2 : Tapu sicil müdürlüğü birimleri şeması

1.5. Tapu Sicil Müdürlüğünde İş Akışı

Mal sahibi veya emlak komisyoncusu, tapu sicil müdürlüğüne geldiğinde işlemin yapılmasına bir engel var mı diye kayıtlara bakılır. İşlem yapılmazsa bu gerekçeleriyle açıklanır.

Daha sonra müdür havale ederken başvuru fişi olarak adlandırılan bir belge üzerine havale eder. Bu belge başvuru tarihini, saatini başvuranın adını, hangi taşınmaz için müracaat edildiğini içerir. Sonuç olarak ilk önce kayda bakılır, eğer bir engel yoksa tapu harcı makbuzu verilir ve eğer sözleşmeye tabi işlem yapılacaksa bir resmi senet tanzim edilir.

Bu da hazırlandıktan sonra işlem müdürü kontrol için gönderilir. İncelendikten sonra sözleşme taraflara okunur ve imza altına alınır.

Servis ise yevmiye defterine kayıt eder. Yevmiye defterinden sonra arşive gider. Sözleşmeyi taraflara okuduktan sonra iki taraf rıza gösterirse sözleşme akit altına alınır. Artık işlem tamamlandıktan sonra yevmiye defterine kayıt edilir. Bu deftere kayıt edildikten sonra tescili yapılır. Bundan sonra tapu senedi verilir.

Bu daire içinde olay devam eder. Arşivde yeniden bir düzenleme vardır. Müdür veya görevlendirdiği memurlardan biri tarafından işlem kontrol edilir. Sonrada arşivde bu evrak saklanır.

Mal sahibi veya Emlak komisyoncusunun işlemler anında bulunması gerekli aşamalar:

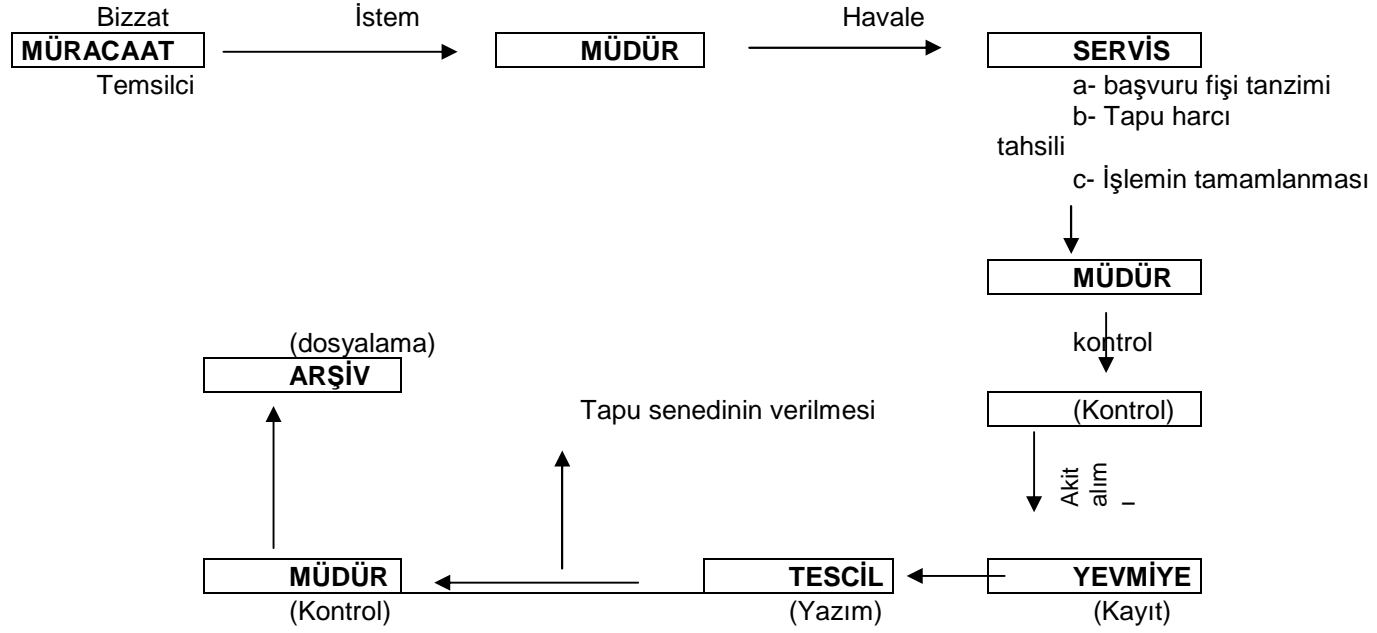
- Müracaat aşaması,
- Akit alımı aşaması,
- İşlem sonucu gerekli belgelerin verilmesi aşaması,

Bunun dışında arşivleme tapunun kendi iç işlemidir.

Servis memuru muameleyi hazırlarken vereceği bazı belgeler olabilir.

Akitli sözleşmeler: Resmi senet adı verilen tarafların karşılıklı olarak iradelerini bildirerek yaptıkları sözleşmeler akitli sözleşmelerdir. Taraflar karşılıklı borç ve yükümlülük altına girerler.

Tek taraflı işlemler, **akitsiz sözleşmelerdir.**



Şekil 1.3 :Tapu sicil müdürlüklerinde iş akımı

Şemadaki iş akımını inceleyecek olursak,

➤ **Müracaat (İstemde Bulunma)**

Taşınmazın kayıtlı olduğu yer tapu sicil müdürlüğüne ilgili kişi veya temsilcisi tarafından yapılır. Müracaat edilecek ilk yetkili genelde tapu sicil müdürüdür. Tapu sicil müdürü kendisine talepte bulunan ilgili, işlemin yerine getirilmesi mümkünse, talebi başvuru fişi üzerinde servisteki ilgili memura havale edecektir.

Tapu sicil müdürlüklerine yapılan talepler, hiçbir kayıt ve şarta tabi tutulamaz. Örneğin satış talebinde bulunan malik, taşınmazın mülkiyetinin, işlemi yapılmasından belli bir süre sonra alıcıya geçmesini isteyemez. Bu konudaki tek istisna hali, rücu şartı ile yapılan bağışlardır.

➤ **Serviste işlemin yerine getirilmesi**

İlgili memur kendisine havale geldiğinde, saat ve dakikasını yazmak sureti ile başvuru fişini doldurur. (Bu husus müdür tarafından belirlenebilir).

Taşınmazın işleme mani bir halinin olup olmadığını araştırır, evrakı inceler. Mani bir hal yok ve evraklar işleme yeterli ise, ilgisince bildirilen bedel üzerinden tapu harçlarını tahakkuk ettirerek, tahsilini sağlar.

Tapu harçlarının tahsil edildiğine dair evraklar ve işleme ilgili bilgiler tamam olduğunda, müsaitse hemen resmi senedi tanzim ederek, tapu sicil müdürünün tesciline sunar. Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ve ikamet adresleri yazılarak fotoğrafları yapıştırılır.

Müdürün tetkikinden sonra, resmi senet müdürün huzurunda ilgili memur veya taraflarca okunmak ve imzalanmak sureti ile akit alınır. İşlerin yoğun olması halinde ilgili memur başvuru fişi üzerinde akdin alınacağı saati yazarak, akit belirlenen bu saatte alınır.

➤ **Yevmiye defterine kayıt**

Düzenlenen resmi senet okunup imzaların alınmasından sonra, işlem yevmiye defterine saat ve dakikası belirtilmek sureti ile kaydedilir.

➤ **Tescil**

Yevmiye defterine kaydı yapılan işlem, bu defterden aldığı tarih ve yevmiye numarası ile işleme konu taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğü sahifesi üzerinde tescili yapılır. Tescilden sonra düzenlenen tapu senedi, üzerine yevmiye tarih numarası yazılmak sureti ile tasdik edilerek ilgiliye verilir.

➤ **Arşivleme**

Yapılan tescil, müdür tarafından kontrol edilerek, işleme ait evraklar arşivlenmek üzere tapu arşivine gönderilir. Arşiv memuru, işleme ait evrakları, işleme konu taşınmazın kütük dosyasına bırakmak sureti ile arşivlenmesini sağlar.



Resim 1.1: İlk olarak tapu sicil müdürünün yanına gidilir

1.6. Tapu Sicil Müdürlüğünde Tutulan Siciller

Tapu sicil müdürlüklerinde, hepsinin ayrı ayrı görev ve önemi olan, birbirini tamamlayıcı nitelikte çeşitli defterler tutulur. Bu defterlerin bütününe birden tapu sicili denir. Tapu dairesinde tutulan defterlerin en önemlisi tapu kütüğüdür.

Bunlar önemleri itibarı ile ,

- Ana (Asli) siciller
- Yardımcı siciller
- Diğer siciller

1.6.1. Ana Siciller

Ana sicil defterleri şunlardır:

- Tapu kütüğü
- Kat mülkiyeti kütüğü
- Yevmiye defteri
- Resmi belgeler

➤ *Tapu kütüğü*

Tapu sicil müdürlüklerinde tutulan defterlerin en önemlisidir. Kadastrosu yapılan yerlerde taşınmazların üzerine kaydedildiği, bunların hukuki durumlarını gösterir ve üzerinde tescillerin yapıldığı defterlerdir.

Taşınmazların her biri için, tapu kütüğünün karışıklıklı bir sayfası ayrılmıştır. Bu sayfalarda taşınmazın teknik ve hukuki durumuna ait bilgilerin yer aldığı özel bölümler yer almaktadır.

Tapu kütükleri esas itibari ile dört bölümden oluşur:

- Birinci bölüm: taşınmazların teknik bilgileri, malikin adı soyadı
- İkinci bölüm: mülkiyet, irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyet ve şerhler
- Üçüncü bölüm: açıklayıcı bilgilerin kaydedildiği beyanlar
- Dördüncü bölüm: ipotek (rehin hakkı) yer almaktadır.

➤ **Kat Mülkiyet Kütüğü**

634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince kat mülkiyetine çevrilen taşınmazlar için tutulan defterlerdir.

Kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmazlarda, her bir bağımsız bölüm müstakil bir sayfaya kaydedilir. İşlemi ve tutuluş şekli tapu kütüğü gibidir.

➤ **Yevmiye Defteri**

Yevmiye defterler, tapu kütüğüne tescilli hakların sırasını gösterir. Tapu kütüğüne yapılacak tesciller, bu defterden alacaklı numara ile kütüğü kaydedilir. Tapu işlemleri her şeyiyle tamam olması halinde saat ve dakikası yazılmak sureti ile yevmiye defterine kaydedilir.

Yevmiye defteri yıl itibari ile tutulmakta, her yılın ilk gününden başlamak sureti ile son gününe kadar yapılan tüm tapu işlemleri, bir numaradan başlayıp, birbirini takip eden numaralarla bu deftere kaydedilmektedir.

➤ **Resmi Belgeler**

Tapu sicil müdürlüklerinde işlemlerin dayanağı olan belgedir. Her işlem buna dayanarak olan belgelerle yapılabilir. Vekâletnameler, resmi senet, veraset belgesi gibi çeşitli türde olabilir. Bu belgeler işlem sonrasında tapu kütüğü dosyalarına konularak arşivde saklanmaktadır.

1.6.2. Yardımcı Siciller

Yardımcı defterler şunlardır:

- Aziller sicili
- Düzeltmeler sicili
- Mal sahipleri sicili
- Kamu orta malları sicili

➤ **Aziller Sicili**

Vekâletname verinin, vekili azletmesi halinde, buna ilişkin yazılı talebin kaydedildiği defterdir. Azil talebinin bu deftere kaydından sonra azledilen vekilin tapu sicil müdürlüğünde, azle ilişkin işlemi yapabilmesi veya yeniden temsile yetki verilmedikçe, azledeni temsil etmesi mümkün değildir. Bu özelliği nedeniyle vekilin, tapu işlemlerinde bu deftere görevli memurlarca sıkça müracaat edilir.

➤ **Düzeltmeler sicili**

Tapu sicil müdürlüğünde yapılan yanlışlıkların düzeltilmesinde kullanılır.

➤ ***Mal sahipleri sicili***

Tapu sicil müdürlüğünün bölgesi içindeki taşınmaz maliklerinin adlarının soyadının baş harfine göre gösterildiği defterdir.

➤ ***Kamu orta malları sicili***

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları bu sicile yazılır. Bu malların hangi belediyeye veya köye ait olduğu gösterilir.

1.6.3. Diğer Siciller

Diğer defterler şunlardır:

- Tablo mahzen defteri
- Yazışma defteri
- İdari sınırlar kayıt defteri

➤ ***Tablo mahzen defteri***

Tapu sicil müdürlüğünde bulunan bütün tapu kütükleri, zabıt defterleri, yevmiye defterleri, resmi senet ciltleri ile yardımcı siciller bu deftere kaydedilmektedir.

➤ ***Yazışma defteri***

Tapu sicil müdürlüğüne gelen ve müdürlükçe gönderilen evrakın yazıldığı defterdir.

➤ ***İdari sınırlar kayıt defteri***

Yetkili mercilerce, karara bağlanan idari sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları bu deftere yazılmaktadır.

1.7. İşlemlerin Tapu Sicil Müdürlüğüne Reddi

İşlemin reddi:

Tapu sicil müdürü kendisine yapılan tüm başvuruları olumlu yada olumsuz sonuçlandırmak zorundadır. Ancak, talep edilen işlem, herhangi bir nedenle sonuçlandırılmıyorsa, o takdirde gerekçesi yazılmak suretiyle işlem reddedilir.

Ret kararına karşı itiraz yolları:

Bu ret kararının ilgiliye tebliğinden itibaren 30 gün içinde bağlı bulunulan Bölge müdürlüğüne (tapu sicil müdürlüğü) itiraz hakkı doğar.

Bölge müdürlüğünün, bu kararı bozması durumunda, işlem sonuçlandırılır. Ret kararının Bölge müdürlüğüne de onaylanması halinde, ilgisininin 30 gün içinde tapu kadastro genel müdürlüğüne itiraz hakkı doğar.

Tapu kadastro genel müdürlüğünün ret kararını onaylanması halinde, adli yargıda dava açma hakkı doğar.

1.8. Tapu İşlemlerinde Temsil

İlgililerin tapu işlemlerini yapmak için, tapu sicil müdürlüğüne bizzat müracaatları zorunlu değildir. Kendilerinin tayin ettikleri veya kendilerine kanunen tayin edilen temsilcileri vasıtasıyla da tapu işlemleri yapılabilecektir.

Kişi ya temsilcisini kendisi seçer, veya kişiye bazı hallerde kanuni temsilciler atanır.

Tapu işlemlerinde temsil iki şekilde olur:

- Kanuni temsilciler
- İradi temsil (vekâletname)

1.8.1. Kanuni Temsilciler

Kanuni temsil, bir kişinin,

- Yaş küçüklüğü
- Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı
- Savurganlık, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı, kötü yönetim,
- Bir sene ve daha fazla süre ile özgürlüğü bağlayıcı ceza
- Kendi isteği ile hacir(kısıtlama) altına alınma sebeplerinden birisi ile, kısıtlaması sonucu, her türlü hukuki tasarrufta bulunabilmesi için, ona yasal olarak bir temsilcinin tayin edilmesidir.

Kanuni temsilciler şunlardır:

- Velinin taşınmaz tasarrufları
- Vasinin taşınmaz tasarrufları
- Kayyımın (hususî vasi) tapu işlemleri
- Kanuni müşavirin (danışman) tapu işlemleri

1.8.1.1. Velinin Taşınmaz Tasarrufları

Yaşı küçüğü anne ve babası temsil eder, evlat edinilmişse evlat edinen kişi temsil eder.

Velayet, küçük yaştaki çocuğun, ana babası tarafından korunup gözetilmesi ve her türlü hukuki tasarrufta temsil edilmesidir. Evlilik birliğinin devamı sonrasında velayet anne babanın birlikte kullandıkları bir haktır. Anne babadan birinin ölümü halinde velayet hakkı sağ kalana ve boşanma halinde ise, mahkemece tayin edilen kişiye aittir.

Taşınmaz tasarrufunda ise, velayet altındaki bir çocuğun malının alınıp, satılması velileri veya velisi tarafından yapılır.

Velinin hiç yapamayacağı işlemler şunlardır:

- Yaşı küçüğün taşınmazının bağışlanması veya vakfedilmesi
- Yaşı küçüğün taşınmazının üçüncü bir kişinin borcu için ipotek edilmesi,

Yukarıdaki işlemler yaşı küçük adına velisi tarafından yapılması kanunen yasaklanmıştır. Bunların mahkeme izniyle yapılması da mümkün değildir.

1.8.1.2. Vasinin Taşınmaz Tasarrufları

Vasi, küçüğün veya mahcurun şahsını koruyan, mallarını idare eden ve muamelelerde onu temsil eden kişidir. Vesayet, velisi bulunmayan küçüklerle, medeni kanunda belirtilen sebeplerin varlığı halinde, reşit olan kimselerin temsilini sağlayan, kanuni bir temsil şeklidir.

Velayet, sadece küçükler için söz konusu iken, vesayet, küçükler yasada hacir edilmiş (kısıtlamış) reşitlerin de tabi olduğu bir müessesedir.

Reşit olan bir kimseye vasi tayinini gerektiren haller şunlardır:

- Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı
- İsraf, kötü hayat sürme, kötü idare, alkol ve uyuşturucu madde bağımlılığı
- Bir yıl veya daha çok hürriyet bağlayıcı bir ceza ile mahkum olma,
- İhtiyarlık, tecrübesizlik ve sakatlığı sebebiyle işlerini bizzat görememe

Vasi tayinine yetkili makam, kedisine vasi tayini yapılacak kişinin ikametgâhının bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir. Vasi tayini halinde, bu durumun ilgili mahkeme veya savcılıkça bildirilmesi üzerine, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kayıt yapılarak, vesayet altına alınan kişinin taşınmazını tasarruf etmesi önlenir.

Vasi kural olarak 2 yıl için atanmaktadır. Sulh mahkemesi bu süreyi her defasında ikişer yıl uzatabilir. Vasinin tapu işlem talebinde görev süresinin devam edip etmediği tapu sicil müdürlüğüne aranacak bir husustur.

Hâkimin iznini gerektiren işlemleri:

Vasi, vesayeti altındaki kişinin taşınmazları üzerinde alım, satım, aynı bir hakkın tesisi (ipotek,terkini) , üç yıl veya daha fazla süreli kiralama, mal rejimi sözleşmesi, miras taksimi, miras payının devri, ölünceye kadar bakma akdi gibi işlemlerinde, sulh hukuk mahkemesinin iznini almalıdır. İzne dair mahkeme kararının işlemde önce tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

Mahkemenin tasdikini gerektiren işlemler:

- Vesayet altındaki kişinin taşınmazı pazarlık yolu ile satılacaksa, sulh hukuk mahkemesinin, vasinin satışı yapmaya yetkili kılındığına dair izni ile, asliye hukuk mahkemesince tasdik edildiğine dair kararın, işlemde önce tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir. Bu halde satış, müdürlüğüne tanzim edilecek olan resmi senet gereğince yapılacaktır.
- Ölünceye kadar bakma akitlerinde de işlemde önce, buna dair sulh hukuk mahkemesinin vasiye izni ve asliye hukuk mahkemesinin bunu tasdikine dair karar, ibraz edilmelidir.
- Vesayet altındaki kişi ile vasi arasında sözleşme yapılması

Vasinin hiç yapamayacağı işlemler: Vesayet altındaki kişinin taşınmazının vakfedilmesi veya bağışlanması ile kendisi veya üçüncü bir kişinin borcundan dolayı taşınmazın ipotek edilmesidir.

1.8.1.3. Kayyımın (hususî vasi) Tapu İşlemleri

Bir kimsenin malının idaresi veya belli bir işin yapılması için, o kimseye tayin edilen kanunî temsilcisi kayyımdır.

Kayyımın velî ve vasi gibi genel anlamda bir temsil yetkisi olmayıp, yetkisi sadece belli bir işin görülmesi veya bir malın yönetilmesi ile sınırlı olmaktadır. Kayyım tayinine yetkili makam, sulh hukuk mahkemesidir. Örneğin bir tapu işlemi yapmak üzere kayyım atanmış ise, yapılacak işlemi gösteren karar ile birlikte işlemi bizzat yapabilir. Kayyımın kendisi temsilci olduğundan vekâleten işlem yaptırılmaz.

Kendisine kayyım tayin edilenler, gerçek kişiler olabileceği gibi, tüzel kişiler de olabilir.

Kayyım tayinini gerektiren haller şunlardır:

- Ergin (reşit) olan bir kimse, hastalık veya başka bir yerde bulunmak veya bunlara benzer nedenlerden birisiyle, acele bir işin kendisi görebilecek veya bir temsilci (vekîl) atayabilecek durumda değilse,
- Yapılacak işlemde, kanunî temsilci (vasî, velî) ile, küçüğü veya kısıtlının (hacir) menfaatleri çatışıyor ise,
- Kanunî temsilcinin işlemi yapmaya engel bir hali ortaya çıkarsa.

Kayyımın tapu işlemlerinde, Medenî Kanunun vasiye ilişkin hükümleri uygulanmaktadır.

1.8.1.4. Kanunî Müşavirin (yasal danışman) Tapu İşlemleri

Kanunî müşavir, kısıtlanması için yeterli sebep bulunmamakla beraber korunması bakımından fiil ehliyetinin sınırlanması gerekli görülen ergin bir kişiye bazı işlemlerde kendi görüşünü de almak koşulu ile atanan kişidir.

Örneğin, kendisine miras yolu ile bir otel intikal eden yaşlı bir kişinin, otel işletme konusunda yeterli bilgi birikimine sahip olmaması halinde, kendi çıkarları açısından ona yasal bir danışman tayin edilmesi gerekebilir.

Taşınmazların alım, satımı, rehin edilmesi ve bunlar üzerinde başka bir aynı hak tesis edilmesi veya bağışlama yapılması halinde, yasal danışmanın da görüşü alınarak işlem yapılabilir.

Yasal danışman, vasi veya kayyım gibi temsil ettiği kişi adına doğrudan işlem yapamaz. Bir kimseye yasal danışman tayin edilmiş ve o kişi de taşınmaz tasarrufunda bulunmak isterse, işleme kendisi ile birlikte yasal danışmanın da katılması gerekir.

1.8.2 İradî Temsil (vekâlet)

Vekâlet tapu dairelerinde en çok karşılaşılan temsil yoludur.

Vekâlet: bir kişinin yapılmasını istediği işleri ve bu işte kendisini temsil edecek kişiyi gösteren bir temsil şeklidir. Verilen belgeye de *vekâletname* denir.

Vekâletnamede iki kişi vardır:

- Müvekkil: herhangi bir işlem için, başka birisine kendisini temsil hususunda yetki veren kişidir.
- Vekil: vekâletnamede belirtilen işleri yapmaya, vekâletname veren tarafından yetkili kılınan kimsedir.

Vekâlet yoluyla temsil sadece gerçek kişiler arasında söz konusu olup, tüzel kişiler bunu temsilcileri vasıtasıyla kullanırlar. Tüzel kişiliğin temsilcisi gerçek kişiler olacağından, bunların da vekâlet yoluyla temsilleri mümkün olmaktadır.

Noter ile Türkiye dışında Türk elçilik veya konsolosluklar, vekâletname tanzimine yetkili mercilerdir.

Vekâletname yabancı ülkenin bu işlere yetkili makamı tarafından tanzim edilmiş ise; vekâletin aslına uygun olarak Türkçeye çevrilerek onaylanması ve üzerinde Fransızca APOSTİLLE tasdikinin olması gerekir. Yabancı makamlarca usulüne uygun olarak düzenlenen vekâletnamede Apostille şerhi yok ise, vekâletname o ülkede bulunan Türk Konsolosluğunca ayrıca onaylanır.

1.8.2.1. Vekâletnamelerde Gerekli Hususlar Şunlardır:

- Yetkili makamlarda düzenlenmiş olmalıdır.
- Düzenleme şeklinde olmalıdır.
- Vekâlet verenin fotoğrafı bulunmalıdır.
- Kimlik tespitinin nüfus cüzdanı veya pasaport ile yapılmış olması gerekir.
- İşleme yetkisinin tam olması gerekir:

Vekilin, vekâlet veren adına tapuda işlem yapabilmesi için işleme ait yetkinin vekâletnamede açıkça yer alması gerekir. Bunun anlamı, vekâlet veren vekilden neyi yapmasını istiyorsa, onu açıkça belirtmelidir. Genel anlamda vekilin tapu sicil müdürlüğündeki tüm işleri yapmaya yetkilidir şeklinde yer alan kelimeye dayanak, her iş yerine hiçbir işi yapamayacağı görülecektir. Eğer taksim için vekâlet verilmişse, buna dayanarak satış yapamaz gibi.

Vekâlet genel olabileceği gibi özel ve hatta daha da özel olabilir. Genel vekâlete örnek T.C. hudutları dâhilindeki taşınmazları satmaya, Özel vekalet örnek “Adana ili, Ceyhan ilçesi, Muradiye köyü/mah” belirtilerek, daha özel vekalet ise yukarıdakinin yanında ada, pafta ve parsel numarasının yanında kapı numarası da vekâlete yazılırsa, bu durumda vekil sadece o taşınmaz için işlem yapabilir.

Mevcut vekâletname taşınmazın alınmasından önce tanzim edilmiş ise, vekâletnamede belirtilen tarihten sonra edinilen taşınmazlar hakkında işlem yapması mümkün değildir. İş sahibi eğer yeni iktisap(kazanım) ettiği gayrimenkuller hakkında da vekili yetkilendirmek istiyorsa “gerek adıma kayıtlı ve gerekse bundan sonra edineceğim taşınmazlarımı satmaya, rehin vermeye vs.” şeklinde bir yetkin olması gerekir.

- Şekli noksanlıkların olmaması(imza, tarih, mühür vb.) çıkıntı ve düzeltmeler varsa noter imzası ve mühürle onanması, ayrıca suret vekâletnamelerde, tanzim eden makam tarafından alıkonulan aslının aynı olduğunun belirtilmesi gerekir.
- Vekilin vekâletteki yetkileri başkasına devretmesi halinde devrin tevkil(vekil etme) yetkisinin yanında devredeceği yetkileri, kendisine verilen yetkilerle sınırlı

- olarak vekâlete açıkça yazdırmalıdır. Tapu sicil müdürlüğü ayrıca dayanak olan vekâletnamenin de birazını isteyecektir.
- Vekâletname şartlı da verilebilir. Bu durumda vekil vekâletnamedeki şartlara uyararak tapuda işlem yapabilir. Örneğin taşınmazın kime ve ne kadar fiyata satılacağı belirtilebilir.
 - Vekâletname birden fazla kişi de vekil tayin edilebilmektedir. Ancak bu halde, vekillerin temsil yetkilerinin, birlikte veya ayrı ayrı kullanılacağı hususunun vekâletnamede belirtilmesi gerekir. Bu husus belirtilmemişse, tüm vekillerin, temsile yetkili oldukları anlaşılır. Temsil yetkisinin ayrı ayrı kullanılmasının vekâletnamede belirtilmiş olmasının, vekillerin birlikte bu yetkiyi kullanmaları engel olunabilir.
 - İşleme konu taşınmaz belirtilmişse, taşınmazın ada, parsel, mahalle, köy gibi bilgilerinin açık ve anlaşılır olması gerekir.

1.8.2.2. Vekâletnamenin Sona Ermesi:

- Vekaletname bilimli bir iş için verilmişse, o işin tamamlanması veya belirli bir süreyi kapsıyorsa, sürenin dolması ile,
- Vekil veya müvekkilin ölümü, hacir altına alınması, iflası veya gaipliğine karar verilmesi ile,
- Vekilin bu görevinden istifa etmesi ile sona erer.
- Vekalet verenin vekili azletmesi: Azil ihbarı, herhangi bir şekil şartına tabi değil ise de tapuda yapılacak her türlü talep yazılı şekilde(dilekçe, mektup, telgraf, noterden) olmalıdır.

1.9. Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaza Yönelik İşlemleri

Kişiler, hukuk düzeninin tanıdığı hakların sahibi ve tarafı olabilen gerçek ya da farazi varlıklardır.

Kişiler gerçek kişiler olan insanlar ve gerçekte var olmamasına rağmen hukuk düzenince varsayılan tüzel kişiler şeklinde iki gruba ayrılır.

1.9.1. Gerçek Kişiler

Yaşına, milliyetine, ırkına, sağlık ve akıl durumuna, mali gücüne, kan bağına bakılmaksızın bütün insanlar gerçek kişidir.

Tapu sicil müdürlüğüne herhangi biri işlem için, gerçek kişinin kendisi veya temsilcisi talepte bulunabilir. Talep kimden gelirse gelsin, talep sahibinin tapu sicil müdürlüğüne ibraz edeceği belgelerin başında, kimliği hakkında bilgi verebilecek bir belgenin ibrazı gerekmektedir. Tapu işlemlerinde ibraz edilecek bu belge, kişinin nüfus cüzdanı, pasaportu, avukatlarda avukatlık kimlik kartıdır.

Tapu sicil müdürlüğü talep sahibinin gerçekten hak sahibi olup olmadığını, ibraz edilen nüfus bilgileri ile mevcut kayıtların karşılaştırılması ile araştırılacağından oto ehliyetnamesi, resmi dairelerce verilmiş kimlik kartları gibi belgeler işleme kabul edilmemektedir.

Ancak noterden tasdikli fotoğraflı nüfus hüviyet cüzdanı kayıt sureti ile işlem yapılabilir.

Talep sahibi temsilcisi ise; temsile ilişkin usulüne uygun düzenlenmiş belgenin ayrıca ibrazı gerekir (vekâletname, vasi kararı vb.)

Yaşı küçük adına talep velisi tarafından yapılıyorsa, yaşı küçüğün nüfus hüviyet cüzdanı ayrıca verilmelidir.

1.9.1.1. İşleme Yeterlilik

Tapu sicil müdürlüğünde istemde bulunacakların hak sahibi olması yanında medeni haklarını kullanma yeterliliğine de sahip bulunmaları gerekecektir.

➤ Hak sahibi olmak

Tapu siciline göre hak sahibi olan kişiler (malik, ipotek alacaklısı, şerh lehtar gibi) istemde bulunabilir. Sicilden önce hak sahibi olmuşsa (örn. miras, cebri satış gibi) bu halde istemde bulunmak için bu hususun ayrıca belgelenmesi gerekecektir.

➤ Medeni Haklarını Kullanma Yeterliliğine Sahip Olmak

Medeni haklarını kullanma yeterliliğine sahip olmak için aşağıdaki hususların bulunması gerekecektir.

a) Mümeyyiz olmak (Temyiz kudretine sahip bulunmak)

Bu hal, kişinin yaptığı işlemi önceden bilmesi, anlayabilmesi hususunda zihni bir yeteneğe sahip olması halidir. Medeni kanuna göre mümeyyizlik yaşı 15 yaşın doldurulmasıdır. Yaşının küçüklüğü veya akıl hastalığı, akıl zayıflığı veya sarhoşluk ve bunlara benzer sebeplerden birisi ile makul surette hareket etme iktidarından yoksun bulunmayan kanunen mümeyyiz sayılmaktadır.

b) Reşit olmak

Kişinin medeni haklarını kullanması için belli bir yaşı doldurmuş olması gerekir. Kanunen bu yaş 18'dir. Bu yaştan önce kişi evlenmekle veya mahkeme kararı ile reşit olabilmektedir.

c) Bir yıldan daha fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı bir ceza ile mahkûm olmamak

Bu kişiler ceza müddetleri boyunca tapu işlemi yapamazlar. Ayrıca vekâletname ile de temsil edemezler, bu süre içerisinde bu kişileri mahkemece tayin edilecek vasileri temsil edecektir. Temsil için cezanın kesinleşmiş olması gerekecektir. Bu durumun varlığının tespiti halinde tapu sicil müdürlüğü cezanın kesinleşip kesinleşmediğini bir yazı ile ilgili cumhuriyet savcılığına soracak, alınacak cevaba göre işlemi yönlendirecektir.

1.9.1.2. Tapu İşlemlerinde Doktor Raporu İsteme Hali

Tapu sicil müdürünün, talepte bulunanın medeni haklarını kullanması (fiil ehliyeti) hususunda şüpheye düşerse, konuyla ilgili hükümet tabipliğinden rapor isteyebileceği Tapu sicil tüzüğünde belirtilmekte olup, ayrıca Medeni Kanununda akıl hastalığı ve akıl zayıflığı

sebebiyle kısıtlamaya ancak resmi sağlık kurulu raporu üzerine mahkemece karar verileceği hükmü yer almıştır.

Yüksek Sağlık Şurasının 2003 yılı tavsiye kararında, yalnızca yapılacak hukuki işlemle ilgili olarak, işlemin yapıldığı anda kişinin işlem yapma ehliyeti veya akli melekесinin yerinde olmadığından ciddi şüphe duyulması veya bu yolda bir iddia, ihbar ve şikâyetin olması halinde tabip raporu isteneceği, tabibin gerek görürse ilgili uzmana sevk yaparak uzman tarafından rapor tanzimini isteyebileceği, 65 yaşın üstünde herkesten bile istisna rapor istenmesinin doğru olmadığı belirtilmiştir.

Tapu sicil müdürü sadece tereddüt veya bu yolda ihbar iddia ve şikâyet halinde hükümet tabipliğine sevk yapacağına göre, söz konusu hallerin varlığının takdir ve tespiti de hükümet tabipliğine ait olacaktır.

1.9.1.3. Evlilikte Eşlerin Taşınmaz Tasarrufları

Yeni Medeni Kanun, eşlerin taşınmaz tasarruflarında bazı yenilik ve sınırlamalar getirmiştir. Tapu sicil tatbikatını önemli şekilde etkileyecek olan bu değişiklikler şunlardır:

- **Edinilmiş Malların Tasarrufu:** Medeni Kanuna göre, edinilmiş mallara katılma rejimini yasal mal rejimi olarak kabul etmiştir. Edinilmiş mallara katılma rejiminde her eş, yasal sınırlar içerisinde kişisel malları ile edinilmiş malları yönetme, bunlardan yararlanma ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Bu nedenle eşlerin adlarına kayıtlı olan taşınmazlarını tasarrufu için (satış, ipotek, trampa vb.) bazı istisnalar dışında diğer eşin rızasına ihtiyaç bulunmamaktadır. Malik eş taşınmazları ile ilgili tapu işlemlerini serbestçe yapabilecektir.
- **Eşlerin Taşınmaz Tasarruflarının Sınırlandırılması:** Medeni Kanunu bazı durumlarda eşlerin taşınmaz mal tasarrufuna sınırlama getirmiştir. Bunlar:

Aile Konutu Üzerindeki Tasarruflar:

Eşlerin aile konutu üzerinde tek başlarına hukuki işlem yapmaları yasaklanmıştır. Taşınmaza yönelik işlemlerde diğer eşin açık rızasının sağlanabilmesi, tapu kütüğüne bu yönde şerhin verilmiş olması gerekir. Tapu kütüğünde şerh olmaması halinde malik eşin yapacağı tasarruflardan mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişilerin bu hakları korunacaktır. Mesela üzerinde aile konutu olduğuna dair şerh olmayan bir taşınmaz malik eş tarafından üçüncü bir kişiye satılmışsa, tapu kütüğünde aile konutu şerhi olmadığı için, taşınmazı satın alan kişinin iyi niyetli olması halinde mülkiyet hakkı korunacaktır.

Ancak satın alan tapu kütüğünde şerh olmasa dahi, satın aldığı taşınmazın aile konutu olduğunu biliyor veya bilmek durumundaysa (satın alanın satıcının yakın akrabası olması gibi) bu taktirde malik olmayan eş kaydın iptalini mahkemeden talep edebilecektir.

Aynı durum taşınmazın devir ve üzerine hak tesisine ilişkin tasarruflar (ipotek, bağış) içinde söz konusu olacaktır. Bu durumun tespiti ve takdiri dava açılmış olması halinde ilgili mahkemeye ait olacaktır.

Taşınmaza yönelik işlemler

Aile konutunun kira ile sağlanarak tapu kütüğüne şerh verilmiş olması ve tapu kütüğüne aile konutu olarak şerh verilmiş taşınmazın malik eş tarafından tasarrufu halinde söz konusudur.

Üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde aile konutuna yönelik kira şerhi verilmişse bu şerhin süresinden önce terkinin her iki eşin birlikte talebi veya diğer eşin noterden işleme rızasına dair beyanı ile söz konusu olacaktır. Kira sözleşmesinin tarafı olan eşin tek taraflı beyanı süresinden önce kira şerhinin terkinin için yeterli olmayacaktır. Kira şerhinde belirtilen sürenin dolması halinde; malikin veya sözleşme tarafı eşin talebi ile kira şerhinin terkinin yapılabilecektir.

Aile konutu olarak tapu kütüğüne şerh verilmiş taşınmazın maliki olan eşin, maliki olduğu taşınmazı diğer eşin açık rızası olmadan devretmesi (satış, bağış, trampa vb.) veya üzerine hak tesis etmesi (ipotek, irtifak, kira vb.) mümkün bulunmamaktadır. Malik olmayan eşin işleme rızası, işlem sırasında düzenlenecek resmi senet veya tescil istem belgesine beyanda bulunması ya da bu konuda noterden düzenlenecek beyanın ibrazı şeklinde olacaktır.

Malik eşin tasarruf yetkisinin mahkemece sınırlanması:

Medeni Kanunla ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan mali bir yükümlülüğün yerine getirilmesinin gerektirdiği ölçüde eşlerden birisinin istemi ile, mahkemece belirlenen taşınmazlarda malik eşin tasarruf yetkisi kaldırabilmektedir. Mahkemece tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi halinde tapu kütüğüne bu husus da şerh verilecektir. Tedbir niteliği taşıyan böyle bir kararın kesinleşme şartı da söz konusu olmayacaktır. Bu halde tasarruf yetkisi kısıtlanan malik eşin taşınmazı tek başına tasarrufu mümkün olmayıp tasarruf diğer eşin rızası ile yapılabilecektir.

Taşınmaz tasarrufu kısıtlanan eşin vesayeti gerektiren genel bir kısıtlılık hali söz konusu olmayıp sadece bazı hallerde, malik eşin mahkemece belirlenecek taşınmazları ile sınırlı bir kısıtlama söz konusudur. Bu kısıtlama ile taşınmaz tasarrufu diğer eşin rızasına bağlı kılınmaktadır. Tasarrufu kısıtlanan eşin, mahkemece belirlenen ve kütüğe şerh edilen taşınmazları dışındaki taşınmazlarının tasarrufunda bu nedenle bir kısıtlılık söz konusu olmayacaktır. Bu hususun takdir ve tespiti de tamamen mahkemeye aittir.

Paylı mülkiyet konusu taşınmazlar

Medeni Kanuna göre; Aksine anlaşma olmadıkça eşlerden her biri diğerinin rızasını almadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamamaktadır. Tapu sicil müdürlüğü paylı mülkiyet halindeki taşınmazların tasarruf taleplerinde, evlilik durumunu nüfustan alınacak kayıt örneğinden tespit edecek, bunun belirlenmesi halinde, tasarruf için, diğer eşin rızasını arayacaktır. Eşlerin sadece kendilerinin diğer üçüncü kişilerle paylı olarak malik oldukları taşınmazlardaki paylarının tasarrufunda böyle bir rızaya ihtiyaç olmadığı olmayacaktır. Yüzlerce pay maliki olan tapu kayıtları düşünüldüğünde, tapu sicil müdürlüğünün bu durumu tespit ve uygulaması, teknik açıdan da mümkün olamayacaktır.

1.9.1.4. Şerh Verme Ve Terkini

➤ Şerh Verme

Kazanılan ve bağlayıcı özellikte olan hukuki hakların ve hükümlerin tapudaki defter ve kütüğe yazılması, tescil edilmesine **şerh** denir.

Aile konutu şerhi verilebilmesi için öncelikle evliliğin devam ettiği yeni tarihli nüfus kaydı ile belgelenmesi gerekecektir. Malik eşin veya her iki eşin birlikte müracaatı halinde aile konutu şerhi için evliliğin sürdüğünün belgelenmesi yeterli olacaktır. Malik olmayan eşin şerh talebinde nüfus kaydının yanında muhtarlıktan alınmış aile konutuna ilişkin bir belgenin de ibrazı gerekmektedir. Verilecek belgelerde taşınmazın tapu kaydı bilgileri ve aile konutu olduğu hususu yer almalıdır. Aile konutunun tapu kaydına uygunluğu yönünden istenmesi halinde kadastro müdürlüklerince de tespit yapılabilmektedir.

Üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerine aile konutu şerhi verilememektedir. Ancak üçüncü kişiye ait olup da üzerine eşlerden birisini taraf olduğu bir kira sözleşmesi şerh edilen aile konutlarında, diğer eşin istemi halinde kira sözleşmesinin aile konutuna yönelik olduğuna dair şerh verilmesi, yukarıda belirtilen belgelerin ibrazı ile, kira süresiyle sınırı olarak mümkün olabilecektir.

Aile konutu olarak şerh verilecek taşınmazların tapu kaydında öncelikle bu niteliğe uygun kaydının olması esastır. Yerleşim yeri niteliğinde olmayan sürekli kalınmayan, yazlık konut, dağ evi, gibi konutlara yönelik şerh talepleri tapu sicil müdürlüklerince karşılanmamaktadır. Ancak taşınmaz bu nitelik de dahi olsa aile konutu olduğu ve sürekli kaldığı gerek muhtarlıklardan alınacak belge gerekse kanaat getirici diğer belgelerle belirlenemiyorsa taşınmazın bu nitelikte olmasının şerhe engel olmayacağı kanısındayız.

Taşınmazın hisseli olması halinde, hissenin zeminde fiili taksim sonucu kullanılan aile konutuna karşılık geldiği yine muhtarlıklardan alınacak belge ile belirlenmesi halinde kanaatimizce tapu kütüğüne aile konutu şerhi verilebilecektir.

➤ Şerhin Terkini

Aile konutu şerhi malik olmayan eşin talebi ile verilmişse, yine onun talebi ile terkin edilebilecektir. Şerh iki eşin birlikte talebi ile verilmişse bu takdirde terkin için her iki eşin birlikte talepte bulunması, şerh malik eşin talebi ile verilmişse malik olmayan eşin de talepte bulunması veya terkine muvafakat etmesi gerekecektir. Eşlerden birisinin tek taraflı talebiyle kaldırılması halinde diğer eşe tapu sicil müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır.

Aile konuru şerhinin mali yönü bulunmamakta. İşlem için Harç vergisi, Eğitim Katkı Payı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeyecektir.

1.9.2. Tüzel Kişiler

Tüzel kişiler, kendisini oluşturan insanlardan bağımsız bir varlık olarak kanunen varsayılan kişilerdir. Örneğin dernekler, şirketler, vakıflar gibi.

Tüzel kişiler kendi arasında ikiye ayrılır:

1.9.2.1. Kamu Tüzel Kişileri

Kamu hukuku tüzel kişilerinin başında devlet gelir. Devlet, bir farazi kişidir. İçeride vatandaşlara karşı binaları, belgeleri, hizmeti ve müeyyideyi uygulayan memuru ile kendisini gösterir.

Kamu tüzel kişilerinin tapu işlemlerinde tüzel kişiliklerini belgelendirmelerine ihtiyaç bulunmamaktadır. Yine temsilcilerini gösterir bir belgenin de tapu sicil müdürlüğüne ibrazı istenmeyecektir.

Kamu tüzel kişilerini tapu işlemlerinde kimlerin temsil edeceği Tapu Kanununda açıklanmıştır. Buna göre devleti, o yerin en büyük mal memuru (illerde defterdar, ilçelerde mal müdürleri); özel idareyi vali; belediyeyi, belediye başkanı, köy muhtarı; vakfı ise vakıf müdür veya memuru temsil eder. Diğer kamu kuruluşlarını, kuruluş kanunlarında yazılı temsilcileri tapu işlemlerinde temsil edecektir.

Tapu Sicil Müdürlüğü işlemi talep eden kamu kuruluşunu ve temsilcilerinin işleme yetkilerinin olup olmadığını araştırır.

Kamu tüzel kişi temsilcilerinin, işleme bizzat iştirakleri zorunlu değildir. Temsil yetkilerini yardımcılara veya diğer memurlara devredebilirler. Temsil yetkisinin devri için, noterden vekâletname gerekmez, işlem için yetkilendirdikleri görevliye bir yazı ile tapu sicil müdürlüğüne bildirmeleri yeterlidir. Bu yazıda, işlemi yapacak memurun kimliği, imza örneği ve fotoğrafı yer alması gerekir.

Kamu tüzel kişilerinin taşınmaza yönelik işlemlerinde aşağıdaki hususların bulunması gerekir:

- özel yasa hükümleri hariç alım, satım ve benzeri işlemlerin Devlet İhale Kanununa göre yapılması,
- arazi ve arsa alım veya satımlarında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne öncelikle teklifte bulunulması,
- kurum içi, işleme ait prosedürün tamamlanması (encümen kararı, bakan onayı vs.)

Kamuya Ait Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Tasarrufu

Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma sınırları dâhilindeki taşınmazların kültür ve turizm bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere devri mümkün değildir.

Kamu tüzel kişileri kural olarak taşınmazlarını bağışlayamazlar; sadece iki kamu kuruluşu arasında Kamulaştırma Kanununa göre, anlaşma sureti ile taşınmaz devri yapılabilmektedir.

Kamu Kuruluşları ihtiyaç halinde taşınmazlarını kiralayabilirler. Ancak turistik tesisler hariç kira süresi 10 yılı geçemez.

1.9.2.2. Özel Hukuk Tüzel Kişileri

Özel hukuk tüzel kişileri, hukuk önünde gerçek kişilerle aynı haklara sahip olan farazi varlıklardır. Özel hukuk tüzel kişilerin amaçları farklı olabilir. Mesela amaç kazanç elde

etmek ise ticaret şirketleri, bankalar tüzel kişilerdir. Diğer özel hukuk tüzel kişileri ise dernekler, sendikalar ve vakıflardır.

Özel hukuk tüzel kişileri, gerçek kişilere mahsus olanların dışında , (yaş, cinsiyet gibi.) tüm hakları edinebilmekte borç altına girebilmektedirler. Dolayısıyla gerçek kişiler gibi serbestçe taşınmaz tasarrufunda bulunabileceklerdir. Ancak, buradaki en önemli husus, yapacakları tasarruf taşınmazlarının amaç ve faaliyetleri ile sınırlı olmasıdır.

Özel hukuk tüzel kişileri tapu işlemlerinde yetki belgesi ibraz ederler, ticaret şirketleri bu belgeyi, ticaret sicil memurluklarından alır. Sendika ve dernekler yetki belgelerinin merkez ve şubelerin bulunduğu yerin en büyük mülki amirinden alırlar. Vakıflar ise belgelerini vakıflar idaresinden alacaklardır. (Genel Müdürlük, Bölge Müdürlüğü)

Yetki Belgelerinde Aranılacak Hususlar

Özel hukuk tüzel kişilerinin tapu işlemleri için ibraz edecekleri yetki belgelerinde, aşağıdaki hususların bulunması gerekir. Bunlar:

- Yetki belgesinin işlemin yapıldığı yıla ait olması (şirketlerde verildiği tarihten itibaren bir yıllık süre içinde geçerlidir)
- Tüzel kişiliğin ve tüzel kişiliği işlemde kimlerin temsil edeceğini açıkça belirtilmesi
- Yapılacak tapu işlemin yer alması
- Yetkili makamlarca verilmiş olması

Ayrıca ibraz edilen yetki belgesi ile tapu sicilinde mevcut belgelerdeki kayıt numaraları karşılaştırılacağından, belgelerin tüzel kişiliğin varsa kayıt numaralarını da içermesi gerekecektir.

1.10. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Tasarrufları

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri, 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde düzenlenmiştir. Yapılan değişikliklerle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Ülkemizde taşınmaz edinimlerine ilişkin yeni esaslar getirilmiştir.

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinin yeni hali aşağıdaki şekildedir:

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler.

Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü **iki buçuk hektarı** geçemez. Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını **otuz hektara** kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler, Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu İlkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora (bitki varlığı) ve fauna (hayvan varlığı) özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre **binde beşi** geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu bakanlığa verilir.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

"Geçici Madde 2: Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç 3 ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu bakanlığa gönderilir.

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılacak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askeri makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür."

1.10.1. Yabancı Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye'de Taşınmaz Edinimleri

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde yapılan değişiklikle, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

İlgili özel kanunlar:

—2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu

—6326 sayılı Petrol Kanunu

—4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

1.10.2. Karşılıklılık İlkesi

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Karşılıklılığın kanuni ve fiili olmasının yanında yeni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanması yerine, yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası getirilmiştir.

Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Bakanlar Kurulu 29.05.1940 tarih ve 2/13394 sayılı kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğini açıklamıştır. Karara göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için kanuni düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanuni

karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşacakları sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz edinimi konusunda, karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanuni ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ülkemizde taşınmaz edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının da o ülkede taşınmaz edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

1.10.3. Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalar şunlardır:

- Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.
- Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.
- Yabana uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

1.10.4. Kanuni Kısıtlayıcı Hükümlere Uymak

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin ikinci koşulu kanunla getirilmiş olan kısıtlayıcı hükümlere uymaktır. Yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak kanunlarımızda bazı kısıtlamalar yer almış bulunmaktadır. Bu kısıtlayıcı hükümler şunlardır:

- Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan düzenlemelere göre: Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmazların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.
- 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesine göre, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüz ölçümü 2,5 hektarı geçemez. Yüz ölçüm miktarını 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. Kanuni miras bu hükmün dışındadır.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazların dışındaki taşınmazları edinemezler. Sınırlı ayni hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin il

bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre beşte geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

1.10.5. 4112 Sayılı Kanunun Uygulanması

4112 sayılı Kanunla 1995 yılında 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununda yapılan değişiklik ile, doğumla Türk vatandaşlığını kazanmış olup da sonradan Bakanlar Kurulu'ndan çıkma izni almak suretiyle yabancı bir devlet vatandaşlığını kazanan kişiler ve bunların kanuni mirasçılarını Türkiye Cumhuriyeti'nin millî güvenliği ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla ülkede ikamet, seyahat, çalışma, miras, taşınır ve taşınmaz mal iktisabı ile ferağı gibi konularda Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanma imkanı sağlanmıştır; yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerin (2644 Sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesi ve 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan kısıtlamalar) uygulanmaması gerekmektedir. Bu kapsamdaki kişilere, belirtilen konulara ilişkin işlemler sırasında gösterilmesi zorunlu olan "4112 Sayılı Kanunla Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge" verilmektedir. Ancak, bu belge bir kimlik veya hüviyet belgesi olmayıp hak sahipliği belgesidir.

• 1.10.6. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

Yabancı sermayeli şirket ifadesi çoğu zaman yabancı şirket ifadesi ile karıştırılmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki, yabancı sermayeli şirketler Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Türkiye'de kurulurlar ve Türk Ticaret Siciline kaydedilirler. Yani, bu şirketler Türkiye Cumhuriyeti hukuk kurallarına tabi şirketlerdir, Sadece sermayelerinin tamamı veya bir kısmı yabancı gerçek veya tüzel kişilere aittir. Hissedarlarının yabancı kişiler olması şirketi yabancı tüzel kişi statüsüne sokmaz; çünkü şirketin uyruğu ile hissedarlarının uyrukları farklı hususlardır.

17 Haziran 2003 tarih ve 25141 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5 Haziran 2003 tarih ve 4875 sayılı "Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu" ile, 18.01.1954 tarih ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılarak; doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve artırılması, yabancı yatırımcının haklarının korunması, yabancı yatırımların gerçekleşmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesi amaçlarıyla yeni esaslar getirilmiştir.

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile, yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabi tutulmuş; yatırım izni, şirket kuruluş izni gibi izin ve onaylar kaldırılmış; yabancı yatırımcıların ülkemizde kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbest bırakılmıştır.

Yabancı sermayeli şirketlerin ülkemizde faaliyetlerine ilişkin 4875 sayılı Kanuna göre faaliyet gösterecek veya mülga 6224 sayılı Kanuna göre kurulmuş şirketler, kuruluş yeri ve idare merkezi esasına göre yabancı sermayeli Türkiye Cumhuriyeti şirketleri sayılmaktadır. Bu sebeple, gerek mülga 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununa göre faaliyet izni almış, gerekse 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre faaliyet gösterecek yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinimleri ve tapu siciline yönelik diğer talepleri, Türk Ticaret Kanununa göre kurulan şirketler ile aynı usul ve esaslara tabi olarak ticaret

sicil memurlukları tarafından verilen ve şirketin taşınmaz mal edinme yetkisini ve yetkilisini gösterir yetki belgeleri değerlendirilmek suretiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerince sonuçlandırılmaktadır.

1.10.7. Transfer

Yabancıların gerek döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gerekse döviz bozdurmaksızın sahip oldukları taşınmaz mal ve aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları yolu ile transfer ettirilmesi serbesttir.

1.10.8. Başvuruların Yapılacağı Mercii Ve Gerekli Belgeler

2644 sayılı Tapu Kanununun 26'ncı Maddesi ile mülkiyete, mülkiyetten ayrı aynı haklara ilişkin sözleşmeleri düzenleme görev ve yetkisi Tapu Sicil Müdürlüklerine verilmiştir.

Taşınmaz mal edinmek isteyen veya mülkiyetten ayrı aynı haklardan yararlanmak isteyen yabancı kişiler, başvurularını, taşınmaz malın bulunduğu yerin Tapu Sicil Müdürlüğüne yapacaklardır.

Başvurular için gerekli belgeler bakımından yabancılarla Türk vatandaşları arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır.

Gerçek kişiler açısından

- Taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,
- Uyruğunda bulunduğu ülkenin kimlik belgesi veya pasaportu ile iki adet vesikalık fotoğraf,
- İstemde bulunan kişi vekil ise, temsile ilişkin vekâletname ile temsilcinin fotoğraflı kimlik belgesi ve vesikalık fotoğraf, alıcılar açısından bizzat işleme katılmayanlar var ise, onları temsil eden temsilcilerin fotoğraflı kimlik belgeleri, vesikalık fotoğrafları ve temsilciliklerine ilişkin belgeler.

Tüzel kişiler açısından;

- 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre kurulan şirketler Ticaret Sicil Memurluğundan alacakları yetki belgelerini, imza sirkülerini ve buna dayanılarak yetki kılınan kişiye verilen vekaletnameyi,
- Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan yabancı ticaret şirketleri için kuruldukları ülkenin kendi mevzuatınca ilgili makamlarından alacakları yetki belgesi yerine geçen bir belgeyi ibraz etmeleri gerekmektedir.

Tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç ve vergiler açısından yabancı uyruklu kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları arasında hiçbir fark yoktur.

Ancak, ülkemizde taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin edinmek istedikleri taşınmaz malların Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri dışında kalıp kalmadığının tespit edilebilmesini teminen yetkili askeri makama sorulurken, taşınmazın bulunduğu yerin 1/25000 ölçekli haritada işaretlenmesi için araziye gidilmesi gerekiyorsa "parselin yerinde gösterilmesi" işlemine göre döner sermaye hizmet bedeli alınmaktadır.

UYGULAMA FAALİYETLERİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Vekâletname alınız.	➤ Noterden vekâletname alma yöntemlerini öğreniniz. ➤ Vekâletnamede aranan özellikleri noter işlemleri modülüne bakınız.
➤ Tapu işlemlerinde müşteriye temsil ediniz.	➤ Temsilde aranan özellikleri araştırınız. ➤ Temsille hangi işlemlerin yapıldığını öğreniniz. ➤ www.tkgm.gov.tr adresinden araştırınız.
➤ Gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaza yönelik işlemlerini yapınız.	➤ Gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaza yönelik işlemleri tapu dairesine giderek araştırınız. ➤ Tapu sicil müdürlüklerinin sitelerinden araştırınız.
➤ Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz tasarruflarını gerçekleştiriniz.	➤ Yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz tasarrufları gerçekleştirmek için gerekli şartların neler olduğunu bu modülden öğreniniz. ➤ Tapu sicil müdürlüklerinden konu ile ilgili örnekler isteyiniz.

Bu faaliyet ile hangi bilgileri kazandığınızı, aşağıdaki soruları cevaplayarak belirleyiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER.

a. Aşağıdaki sorulara doğru (D), yanlış (Y) olarak cevap veriniz.

	Doğru	Yanlış
1. Tapu simci müdürlüğünde satış, bağış, trampa işlemleri yapılır.		
2. Kadastro müdürlüğünde yer tespiti, ifraz, tevhit işlemleri yapılmaz.		
3. Tek taraflı işlemler akitsiz sözleşmelerdir.		
4. Yevmiye defteri ana sicil defteri değildir.		
5. Tapu işlemlerinde işlemin reddedilmesinden sonra 30 gün içinde itiraz hakkı doğar.		
6. Vasi, bir çocuğun kanuni temsilcisi değildir.		
7. Vesayet, küçükler ve yasada hacir edilmiş (kısıtlamış) reşitlerin tabi olduğu bir müessesedir.		
8. Kayımanın veli ve vasi gibi bir temsil yetkisi vardır.		
9. Vekâletnamede, müvekkil ve vekil olmak üzere iki kişi vardır.		
10. Şirketler, dernekler ve vakıflar gerçek kişilerdir.		
11. Yüzölçümü miktarı 30 hektara kadar artırmaya bölge tapu sicil müdürlükleri yetkilidir.		

b. Aşağıdaki boşlukları tamamlayınız.

12. Tapu ve kadastro genel müdürlüğü bağlıdır.

13. Tapu ve kadastro genel müdürlüğünün taşra teşkilatı olarak üçe ayrılır.

14.: bölgeleri dâhilindeki tapu sicil müdürlükleri ile kadastro müdürlüklerinin sevk ve idaresini yapar, tapu sicil müdürlüklerinin verdiği red kararlarını inceleyerek karara bağlar.

15., vekilin, tapu işlemlerinde görevli memurlarca sıkça müracaat ettiği defterdir.

16. Tapu işlemlerinde temsil şeklinde olur.

17., küçük yaştaki çocuğun, ana babası tarafından korunup gözetilmesi ve her türlü hukuki tasarrufta temsil edilmesidir.

18.: bir kişinin yapılmasını istediği işleri ve bu işte kendisini temsil edecek kişiyi gösteren bir temsil şeklidir. Verilen belgeye de denir.

19. Yaşına, milliyetine, ırkına, sağlık ve akıl durumuna, mali gücüne, kan bağına bakılmaksızın bütün insanlar

20. Medeni hakları kullanmak içingerekir.

21. En büyük kamu tüzel kişisitir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz.

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütleri göre değerlendiriniz.

1. Tapu Sicil müdürlüğündeki iş akışını yazınız.

Evet **Hayır**

1. İlgili kişi veya temsilcisi tapu sicil müdürlüğünde müdürle görüşür.
2. Talep uygun görülürse başvuru fişi ilgili memura havale edilir.
3. İlgili memur belgeye saat ve dakikasını yazarak başvuru fişini düzenler.
4. Memur tarafından işleme mani bir halin olup olmadığı incelenir, yoksa tapu harçları tahakkuk ettirilerek tahsili sağlanır.
5. Tapu harçlarının tahsil edildiği evrak ilgili memura verilerek tescil işlemi başlatılır.
6. İlgili memur tarafından resmi senet (tapu senedi) düzenlenir.
7. Tarafalara ilgili senet okunarak “okudum” ibaresi yazılarak imzalatılır.
8. Düzenlenen resmi senet yevmiye defterine yazılır.
9. Resmi senedin tescili yapılır. ve ilgisine verilir.
10. Resmi senedin bir örneği arşive bırakılır.

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Tapu sicil müdürlüğünde satış ve hibe(bağışlama) işlemlerini gerçekleştirebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Satış işleminin aşamalarını bir emlak komisyoncusuna giderek bilgi alınız.
- Hibe işlemlerinin tapu sicil müdürlüğünde nasıl gerçekleştiğini tapu sicil müdürlüğüne giderek bilgi toplayınız.
- Tapu sicil müdürlüklerinin web adreslerine girerek satış ve hibede ödenen harç tutarlarını not ediniz.

2. SATIŞ VE HİBE İŞLEMLERİ

Akitli işlemlerden olan satış, bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başkasına devredilmesi işlemidir.

Akitli işlemlerden olan hibe (bağış) ise bir bedel veya başkaca bir karşılık alınmaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesidir.

Şimdi bu konuları tek tek anlatalım.

2.1. Satış

Satış işlemi ile taşınmazın mülkiyeti belli bir bedel karşılığında malik tarafından alıcıya devredilmektedir. İşlemi tapu sicil müdürlüğünden talep edecek kişi , satış konu taşınmazın maliki veya onun temsilcisidir.

Satış akdi, alıcı ve satıcıya karşılıklı hak ve borç yükleyen bir sözleşme türüdür. Alıcının, taşınmaz bedelini ödemesine karşılık, satıcının malın mülkiyetini karşı tarafa geçirme görevi vardır.

Satış sözleşmesinin iki unsuru vardır. Bunlar :

➤ **Satılan taşınmaz mal**

Satış için düzenlenecek resmi senette, satışa konu taşınmaz malın köy, mahalle, ada, parsel, yüzölçümü belirlenmesi şarttır. Tapu sicilinde kaydı bulunmayanların satışı yapılamaz.

Tapu sicilinde kayıtlı olmayan taşınmaz mallar satılmaz. Henüz kadastrosu yapılmadığından tescili yapılmamış zabıt defterinde de kaydı bulunmayan, tapusuz taşınmazların satışı mümkün değildir.

Kamu hizmetine verilmiş taşınmazlar ile orta malı niteliğindeki taşınmazlar satılamaz. Park, yol, meydan gibi kamu taşınmaz malları ile yaylak, mera gibi taşınmaz mallar bu niteliktedir. Kadastrosu yapılan taşınmaz mallardan taşınmazın yüzölçümü resimi bir ölçüye dayandığı için tapu siciline kaydolunan miktardan az çıkması halinde, satıcı buna özel bir söz vermemişse noksanı tazmin ile yükümlü değildir. Ancak devlet alıcının uğradığı zarardan sorumludur.

➤ **Satış bedeli:**

Satış tapu sicili açısından taşınmaz malın para ile değiştirilmesi demektir. Satış trampa ve bağıştan ayıran unsur da budur. Bedel olarak paranın yanında başka bir şey de veriliyorsa bu bir karma akit sayılır. Taşınmaz para dışında başka bir şeyle değiştiriliyorsa bu ancak trampadır. Taşınmazın taşınmazla, altınla, arabayla, bir aynı hakla veya başkaca maddi bir değerle değiştirilmesi satış değil trampadır. Taşınmazın maddi bir değer karşılığı değil de manevi bir değer karşılığı verilmesi veya karşılıksız devri bağış sayılır.

Satış bedelinin belirlenmesi taraflara aittir. Az veya çok belirlenebilir. Tapu sicil müdürlüğünün bu bedelin az veya çok olduğu yönünde müdahale yetkisi yoktur. Ancak tapu sicil müdürlüğü, satış bedelinin emlak beyan değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmaması gerektiğini, aşağı olması halinde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre cezalı olarak tahsil edileceğini resmi senede yazarak taraflara hatırlatır.

Satış bedelinin çok düşük gösterilmesi halinde, müdürlük işlem yapmaktan kaçınmaz. Satıcının istemi halinde satış bedelinden arta kalan kısım için kanuni ipotek tesis edilebilir.

Resmi senette satış bedeli ile emlak beyan değerinin ayrı ayrı gösterilmesi mümkündür. Taraflar talep ederse gösterilebilir. Tapu harcı bunlardan yüksek olanı üzerinde hesaplanır.

Satıcı satış bedelinin tamamını aldığı beyana zorlanamaz. Satıcı ve alıcı satış bedelinin miktarı üzerinde anlaşınca bu bedel resmi senede yazılır. Satıcı bu satış bedelinin tamamını o sırada alabilir. Dilerse bir kısmını alır geri kalanını vadeye bağlayabilir. Sonra alacağını beyan edebilir. Bu beyan resmi senede yazılır. Satıcı satış bedelinden hiçbir peşinat almadan da satış yapabilir. Bu halde satış bedelinin miktarı resmi senede yazılmakla beraber satış bedelinin hiç alınmadığı resmi senede yazılır. Bu bağış sayılmaz. Satış bedeli taraflarca belirlenmiştir. Ancak ödeme daha sonra yapılacaktır. Satıcı bunun için kanuni ipotek talep etmek zorunda değildir. Satış bedelinin ödenmesi konusunda taraflar arasındaki hususlar ve vadeler resmi senede yazılır. Ancak bu hususların tapu kütüğüne yazılması mümkün değildir.

Satış bedelinin resmi senette döviz olarak gösterilmesi mümkün değildir. Bir belgeye dayalı olarak satış bedelinin döviz olarak belirtilmesi halinde , dövizin karşılığı T.C. Ziraat Bankasına yazı ile sorularak resmi senede Yeni Türk Lirası olarak yazılması gerekir. Ancak yabancı para karşılığı YTL olarak gösterilebilir.

Taşınmazın sembolik bir bedelle satılması mümkündür. Taşınmaz rayiç bir bedelle satılır. Bir taşınmaz “bir lira” gibi sembolik bir bedelle de satılabilir. Bunda hukuka aykırılık yoktur. Genelde kendi mevzuatları gereği bağış kabulü yasaklanmış olan vakıf, dernek,

kurum ve kuruluşlara satışlar bu şekilde sembolik rakamlarla yapılmaktadır. Ancak böyle bir halde dahi tapu harçlarının tarafların beyan edeceği taşınmaz değeri üzerinden alınması gerekir. Ayrıca beyan edilen bu değerin emlak beyan değerinden düşük olmaması da lazımdır.

2.1.1. İstenen Belgeler

- Satılması istenilen taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,
- Satıcı ve alıcıların fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları ile satıcıların birer, alıcıların ikişer adet son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları,
- İstem(talep) , malikin temsilcisinden geliyor ise, temsile ilişkin belge (vekâletname, vasi kararı, kayyım kararı vb.) ile temsilcinin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve bir adet vesikalık fotoğrafı, alıcılar arasında bizzat işleme katılmayanlar var ise, onları temsil eden (vekil) temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları, vesikalık fotoğrafları ve temsil yetkisine ilişkin belgeler (vekâletname, vasi kararı, kayyım kararı vb.),
- İstem, bir tüzel kişi adına yapılıyorsa tüzel kişinin “gayrimenkul tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi” ,
- Satıcı ve alıcının vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge.
- Tapu sicilinde kayıtlı binalar ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki tüm bağımsız bölümlere, Zorunlu Deprem Sigortasına tabi olduğundan, işleme konu gayrimenkul bu tür gayrimenkul olması halinde (Örneğin; bahçeli kagir ev, bina, mesken, konut, daire, villa, vs.) Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi. (Tapu Sicilinde vasfı arsa, tarla, bağ vs. gibi gayrimenkuller ile tamamı işyeri olan gayrimenkullerde Zorunlu Deprem Sigortası aranmamaktadır.)

2.1.2. Satış işleminin Mali Yönü

Satış işleminin tapu siciline tescili için, 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 20.a pozisyonu uyarınca genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden (diğer yıllarda bir önceki senenin emlak vergisi değerine her yıl Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunacak değerden) az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı, binde 15 oranında harç tahsil edilir. (2006 yılı için geçerli orandır) (2007 için %)

Ayrıca, taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir ve Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Örneğin , 100.000 YTL beyan bedeli olan bir taşınmazın satış işleminde ödenecek toplam masraf;

100.000 YTL * 0,0015= 1.500 YTL bu tutarı hem satıcı hem de alıcı ayrı ayrı ödeyecek.

döner sermaye işletmesince belirtilen tarifenin de 75 YTL kabul edersek toplam masraf 3.075 YTL ödenecektir.

Taşınmazın satış bedelinin bulunması şöyle yapılacaktır:

2000 yılı beyan döneminde 10.000 YTL olarak beyan edilen bir taşınmazın 2005 yılı içinde satışı halinde,

2001 yılı için belirtilen % 53,2

2002 yılı için belirtilen % 29,5

2003 yılı için belirtilen % 14,25

2004 yılı için belirtilen % 5,6 oranı kadar artırılmak suretiyle bulunacak bedel asgari beyan bedeli olmaktadır.

$$10.000 * (1,532) * (1,295) * (1,1425) * (5,6) = 126.932.48 \text{ YTL}$$

Veraset ve intikal vergisi ilişkisi olup olmadığını anlamak için, satacak kimsenin bu taşınmaz malı bağış veya intikal gibi bedelsiz bir şekilde iktisap edip etmediğine bakılır. Bedel ödemediği iktisap etmiş ise vergi dairesinden veraset ve intikal vergisi kesildiğine veya bu vergiden muaf olduğuna dair yazı getirmesi istenir. Bu yazı getirilmedikçe aynı hak doğurucu işlem yapılmaz.

Vakıf taviz bedeline tabi olup olmadığını anlamak için ise tapu kütüğünde “taşınmazın nev’i” sütununa bakılmalıdır. Burada “Valide Sultan Vakfından” gibi bir vakıftan söz edilmişse vakıflar idaresinden taviz bedeline ilişkin yazı getirilmesi istenir. Yazı getirilmedikçe işlem yapılmaz.

Gerçek satış bedeli 10.000 YTL olan bir taşınmazın, emlak vergi beyan değerinin 15.000 YTL olması durumunda, taraflar arasında alışveriş, 10.00 YTL üzerinden olmakta, ancak beyan edilen bedelin gerçek satış bedelinden yüksek olması nedeniyle 15.000 YTL ’si alınmış gibi bir durum ortaya çıkmaktadır.

Bu bedel değer artışı kazancının tespitine esas teşkil edeceğinden, satıcının gelir vergisi ödemek durumunda kalmasına yol açabilir. Satış bedelinin, emlak vergi değerinden daha düşük olması halinde, alım-satım harçlarının emlak vergi değeri üzerinden, satışın ise gerçek bedel üzerinde yapılmasında yarar vardır. Böyle hallerde, satışa konu olan resmi senette, satış bedelinin 10.000 YTL olduğu belirtilerek, tapu harcının ise beyan bedeli olan 15.000 YTL üzerinden tahsil edilmesi halinde , hem gelir vergisi açısından, hem de emlak vergisi açısından cezai bir durum ortaya çıkmayacaktır.

2.1.3. Resmi Senedin Yazımı

Resmi senet tapu sicil memuru tarafından yazılır. İlgililere imzalatılır.

Örnek bir resmi senet aşağıdaki gibidir.

BİR TARAFTAN.....: Fatih ÖZLER:H.Fehmi oğlu (Uray V.D. 1907190707)
DİĞER TARAFTAN.....: Numan BULUT: Bircan oğlu (Mithatpaşa V.D. 1903190303)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Çankaya İlçesi Çetin Emeç Mahallesinde kain (bulunan) 101 ada, 1 parsel sayılı 400 m2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz malın ½ hissesi Fatih ÖZLER adına kayıtlı olup (iken); adı geçen

malik bizzat hareketle iş bu taşınmaz maldaki ½ hissesinin tamamını 50.000. YTL (on milyar lira) bedelle Numan BULUT'a sattığını, satış bedelinin tamamını nakden peşinen ve tamamen aldığını alıcısı adına tescilini istediğini; alıcısı Numan BULUT da bu satışı yukarıda yazılı şekil ve şartlarla aynen kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamlı, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen (kesintisiz) sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirilme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

2.1.4. Tapuya Tescili

İstem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir.

Satış işlemlerinde, kütük sayfasının malik sütunundaki devreden kişinin adı ve soyadı, baba adı ile edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası kırmızı mürekkepli kalemle çizilir. Yine kırmızı mürekkepli kalemle tarih ve yevmiye numarası yazılır. Malik sütununun ilk boş satırına yeni malikin adı, soyadı ve baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Tüzel kişilerin adı tam olarak yazılır.

Pay satın alan kimsenin o taşınmaz üzerinde başka payı varsa imar mevzuatın gereği payın tescili sırasında eski payla yeni alınan yapı birleştirilerek kütüğe toplamı tescil edilir.

Fatih ÖZLER: H.Fehmi oğlu	½	Satış	30.06.1990	155
Numan BULUT: Bircan oğlu	½	Satış	06.12.2006	5016

2.1.5. Tapu Senedinin Yazımı

“Bu taşınmazın ½ hissesi Fatih ÖZLER adına kayıtlı iken hissesinin tamamını satışından tescil edildi”

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	ÇETİN EMEÇ						
Köyü							
Sokağı	--						
Mevkii	--	TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
					ha	m2	dm2
50.000 YTL		175-II-185-IV	101	1	--	0400	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planı Gibi					
	Edinme Sebebi	bu taşınmazın 1/2 hissesi Fatih ÖZLER adına kayıtlı iken hissenin tamamının satışından tescil edildi.					
	Sahibi	NUMAN BULUT					
Geldisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi
Cilt No	7		9	5016		06.12.2006	Cilt No
Sahife No	666	Siciline Uygundur. Hayati ÇALIŞKAN Tapu Sicil Müdürü					Sahife No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih

Belge 2.1: Satış için düzenlenen tapu senedi örneği

2.1.6. Satış çeşitleri

Satış çeşitleri şunlardır:

- Bizzat satış
- Vekâleten satış
- Vesayetten satış
- Velayetten satış

- Cebri satış
- Hisseli satış
- İpotekli satış
- Yabancılara satış
- İpka ve birden çok kişiye hisse satışı
- Sağır ve dilsizin satışı
- Beyan değerinden aşağı bedelle satış

2.1.6.1. Bizzat Satış

- Başvuruda bulunan hak sahibinin reşit, mümeyyiz ve hacir altına alınmamış olması aranmalı, yaşlı kimselerde temyiz kudretinin varlığı önem gösterdiğinden, tereddüt durumunda konu, hükümet tabipliğinden ya da tam teşekküllü devlet hastanesinden alınmış bir raporla belgelendirilmelidir.
- İstem konusu taşınmazın, siciline göre satışına engel bir durumunun bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.
- Satışla ilgili resmi senette, varsa takyidatlar (kayıtlar) gösterilmeli ve alıcının bunları hukuksal sonuçlarıyla kabulleri belirtilmelidir. (Ör/kira şerhi) Satış resmi senedinde, taşınmazın cinsi ada ve parsel numarası (Kadastro görmeyen yerlerde hududu), mahalle, köy ve mevkii, satış bedeli (satış bedeli emlak beyan değerinden düşük ise ceza uygulanacağı) gösterilip tescil talebinin varlığı aranmalıdır. Düzenlenen resmi senet, akit taraflarca “okudum” ibaresi yazılmak suretiyle ve okunarak imzalanmalıdır. Okuma yazma bilmeyen ve imza kullanmayanlar ile gözleri görmeyenlerin mühür ve parmak izleri resmi senede geçirilerek, senet ayrıca iki tanık huzurunda okunmalı ve parmak izleri ile mühürlerin (sadece parmak izi yeterlidir) ilgililerine ait oldukları söz konusu tanıkların da imzaları alınmak suretiyle belgelendirilmelidir.

Resmi senet, yazımı tamamlandıktan sonra işlemi hazırlayan Personel ve Tapu Sicil Müdürü tarafından imzalanmalıdır.

Akit zamanında akit tarafların aynı zamanda senedi imzalamış olmaları aranmalıdır.

- İşlem tamamlandıktan sonra yevmiye defterine kaydı yapılmalıdır.
- İpotekli bir taşınmazın satışında alacaklıya bildirimde bulunmalıdır.
- Akit sonucunda işlem tapu kütüğüne tescil edilmelidir.
- Satışla ilgili tapu harçlarının 492 Sayılı Harçlar Yasasının 20/a pozisyonu uyarınca tahakkuk ettirilip T.C. Ziraat Bankasına tahsili ayrıca, Döner Sermaye Ücreti, E.K.P. ve Ö.İ.V. de yatırılmalıdır.
- İşlemler evraklar TST(Tapu Sicil Tüzüğü)nin 99. maddesine göre açılmış bulunan evrakı saklanmalıdır. Resmi senetlerde 6x4 cm. büyüklüğünde fotoğraf kullanılması ve fotoğrafın yeniliği aranmalıdır (son altı ay içerisinde çekilmiş olmalıdır).
- İkinci örnek tapu senetleri ay sonu itibarı ile Tapu Arşiv Daire Başkanlığına gönderilmeli ve alındıları da dosyasında bulunmalıdır.

2.1.6.2. Vekâleten Satış:

- Vekâletnameler yetkili merciler tarafından düzenlenmiş olmalıdır. Türkiye’de noterler, yurt dışında konsolosluklar, ya da elçilikler veya noter görevi yapan birimler yetkili mercilerdir. Noter görevi yapan birimlerin bu konuda yetkili buldukları konsoloslukça belirtilmeli ve onaylanmalı.
- Yurt dışında düzenlenmiş bulunan vekâletnamelerin, düzenleyen merci veya tasdik merciinin imza ve mührünün tasdiki, ancak vekâletnamenin içeriği tanzim şekli ile yetkilinin imza ve mühründe tereddüt edilmesi halinde Bölge Müdürlüğü aracı ile merkeze intikali sağlanmalı.
- Vekâletnamelerin, nüfus hüviyet cüzdanı ya da pasaporta göre düzenlenmiş olduğu
- Vekâletnamelerde, müvekkilin fotoğrafının yapıştırılmış olması aranmalıdır. Fotokopi vekâletnamelerde fotoğrafın açıklıkla belirlenememesi durumunda, ayrıca fotoğraf yapıştırılması ve bunun noter tarafından tasdikinin yapılmış olduğu görülmelidir.
- Vekâletnameler “Düzenleme” şeklinde yapılmış olmalı, istem konusu işlemle ilgili “Yetki” açık olarak belirtilmelidir.
- Vekâletnamede “Tevkil” yetkisi (vekil devir yetkisi) var ise, dayanağı vekâletnamenin ekli olduğu
- Vekil müvekkilin malını kendisi almak istiyorsa, bu konuda özel yetkinin varlığı veya satış bedelinin belirtilmiş olması,
- Şartlı vekâletnamelerde, söz konusu şartlara uygun hareket edilip edilmediği,
- İşlem konusu edilen taşınmaz vekâletnamede belirtilmiş ise, taşınmazla ilgili detaylı bilginin varlığı (ada-parcel-mahalle-mevki vs.)
- Vekâletname yabancı dilden çevrilmiş ise, noterce aslına uygunluğunun tasdik edildiği
- Umumi vekâletname ile gayrimenkul satışı için özel yetki gerektiği ve vekaletnamenin fotoğraflı olması hususuna dikkat edilmesi gerektiği,
- Vekâletnamenin düzenlendiği tarih ile taşınmazın edinildiği tarih karşılaştırılmalı, sonradan edinilecek taşınmazların satışı konusunda yetki verilmek isteniyorsa bu yetkinin vekâletnamelerde açıklıkla belirtilmesi,
- Azil olmadığı için ilk yapılan işlemde vekâletnamenin üzerinde daha sonraki işlemler için de resmi senet üzerinde belirtilmesinin gerektiği,
- Vekâletname üzerindeki her türlü ilave ve eklemelerin mutlaka Noterlik Kanununun 81. maddesine göre noterce imzalanmış ve mühürlenmiş olduğu,
- Vekâletname yabancı ülke noterlerince kendi mevzuatlarına göre düzenlenmişse vekaletnamenin düzenlendiği ülkenin yetkili makamınca 5 Ekim 1961 tarihli LAHEY SÖZLEŞMESİ’ ne göre tasdik edilmesi, tasdik şerhinin ülke lisanı yanında Fransızca “APOSTİLLE” şerhinin bulunması halinde ayrıca o yerdeki Türk konsoloslğunun tasdikinin aranmayacağı, 5 Ekim 1961 tarihli LAHEY SÖZLEŞMESİNE üye olmayan yabancı ülke noterlerince kendi mevzuatlarına göre düzenlenen ve APOSTİLLE tasdiki bulunmayan vekâletnamelerde ilgili noter imzasının bağlı bulunduğu resmi makam tarafından bu merciin imza ve mührünün o yerdeki Türk konsoloslğunca tasdik edilmesinin gerektiği, aranmalıdır.

Vekâletle satış örneğinde, satıcılardan beş adet malik aynı noterden düzenlettirdikleri vekaletname ile birisini, dört adet malik de birlikte aynı noterden düzenlettirdikleri vekaletname ile aynı kişiyi vekil tayin ederek ve alıcı bizzat akde iştirak ederek, kat irtifakı tesis edilmiş olan taşınmaz malda bir meskenin belirli bir hissesine ait satış resmi senedi örneğidir.

BİR TARAFTAN.....: Ahmet ÇETİNKAYA (Vergi No:...),
Fatma ÇETİNKAYA (Vergi No:...)
Erol ÇETİNKAYA (Vergi No:...),
Ümmühanım AKTAR (Vergi No:...),
Lale HARMANKAYA (ÇETİNKAYA) nın (Vergi
No:...)
Ankara 41. Noterliğinde tanzim edilen 21.9.1998 tarih 36667
sayılı vekâletnamelerine istinaden ve yine Mualla EROL
(DERİN) (Vergi No:...)
Malik DERİN (Vergi No:...)
İkbal DERİN (Vergi No:...),
Ünal DERİN'in (Vergi No:...)
Ankara 41. Noterliğinde tanzim edilen 18.9.1998 tarih
ve 36407 sayılı vekâletname gereği Vekaleten Nihat YILDIZ
bilvevale

DİĞER TARAFTAN: Fatma VAROL (Vergi No:...)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Çankaya ilçesi, Çukurca mahallesi 101 ada 8 parseli teşkil eden 778 m2 miktarındaki arsa üzerine inşa edilmekte olan Kargir Apartmanın birinci bodrum kat (2) nolu meskende müstakilen, (9) nolu meskenin 236/3112 hissesinin kat irtifakına ayrılan 195984/2421136 arsa payı Fatma ÇETİNKAYA, (9) nolu meskende 180/3112 hissesinin kat irtifakına ayrılan 16560/2421136 şar arsa payı Erol ÇETİNKAYA, Ümmühanım AKTAR, 230/3112 hissesinin kat irtifakına ayrılan 21160/2421136 arsa payı Ahmet ÇETİNKAYA, (9) nolu meskende 196/3112 hissenin kat irtifakına ayrılan 54096/7263408 arsa payı Malik DERİN 146/3112 şer hisse oranında kat irtifakına ayrılan 40296/7263408 arsa payı Ünal DERİN, Mualla DERİN, (9) nolu meskende 146/3112 hissenin kat irtifakına ayrılan 13432/2421136 arsa payı İkbal DERİN adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerin yetkili vekilleri Nihat YILDIZ müvekkilleri adlarına bilvevale hareketle iş bu (2) nolu meskenin kat irtifakına tekabül eden 74272/2421136 arsa payını (küçültülmüş olarak 56/778) Fatma ÇETİNKAYA üzerinde ipka edip, (9) nolu meskenin 1640/3112 hissesi oranında kat irtifakına ayrılan 150880/2421136 arsa payının tamamını 250.000. (İkiyüzellibin) YTL.sı bedelle Fatma VAROL'a sattığını, satış bedelini nakten ve tamamen bilvevale aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; Alıcı Fatma VAROL'da iş bu 3. Normal kat (9) nolu meskenin 1640/3112 hisse oranında kat irtifakına ayrılan 150880/2421136 arsa payını yukarıda yazılı bedelle satın alıp kabul ettiğini ve adına tescilinin yapılmasını istediğini,...

2.1.6.3. Vesayetden Satış

- Vasinin yetkili kılındığına dair Sulh Hukuk Mahkemesinin kararı ya da satışa izin verilen kararlarda bu hususun varlığı,
- Pazarlık suretiyle yapılan satışlarda, sulh hukuk hâkiminin izni (izinde satış bedeli vesayet tüzüğündeki şekilde belirlendiği) ile Asliye Hukuk Mahkemesinin tasdiki,
- Açık arttırma suretiyle yapılan satışlarda, sulh hukuk hâkiminin izninin gerekli olduğu, ihalenin kesinleşmiş olması gerekeceği, bu zamanda ise resmi senet düzenlenmesine gerek bulunmayacağı,
- Vasi, vakfetme, bağışlama ve kefalette bulunma gibi işlemleri yapamayacağından, bu hususların varlığına dikkat edilmesi gerektiği,

Vesayeten Satış ve Hisse Tevhidi

Yeni Medeni Kanuna göre, pazarlık suretiyle yani tapuda resmi senet düzenlenerek vesayet altındaki kısıtlının taşınmaz malı satılacaksa, asliye hukuk mahkemesince pazarlıkla satışa karar vermesi yeterli olup ayrıca sulh hukuk mahkemesinin iznini aramaya gerek yoktur.

Düzenlenecek resmi senette, bu izin kararının tarih ve sayısı gösterilerek belirtilmelidir. Bu kararda aksine açıklık yoksa satışın peşin parayla yapılması gerekir. Vasi satış bedelini kendiliğinden vadelere bağlayıp, taksitlendiremez ve kanuni ipotek talep edemez. Bunları ancak kararda açıklık varsa yapabilir. Tesis edilecek kanuni ipoteğin vasi lehine değil, kısıtlı lehine yapılması gerekir.

Kural olarak mahkemece satış bedelinin kararda gösterilmiş olması lazımdır. Kararda bir bedel gösterilmiş ise vasi bu bedelden daha düşük fiyata satış yapamaz. Kararda bedel gösterilmemişse vasinin en aşağı emlak beyan değeri üzerinden, rayiç değere uygun satış yapması gerekir.

Ancak kararda bedel yazılmamışsa tapu sicil müdürlüğü satış bedelinin ne olacağına müdahale edemez. Düşük bedelle satış halinde vesayet makamlarının vasi hakkında gerekli işlemi yapması gerekir.

Bir yıldan eski satış kararları ile satış yapılmamasında yarar vardır. Zira bu kararda yazılı bedeller enflasyon nedeniyle artık rayiç değer (piyasa değerinin) altında kalmış olacaktır. Kaldı ki bu satışta artık kısıtlının menfaati de kalmamış olabilir. Bu nedenle eski tarihli satış kararları getirildiğinde, vesayet makamlarından yeni bir karar veya eski kararın geçerliliğinin devam ettiği yönünde bir şerh veya müzekkere getirilmesinin istenmesi bizce daha doğru olacaktır.

Örnek:

BİR TARAFTAN..... : Nedime HAVABULUT'a (Vergi No:..)
vesayeten İbrahim HAVABULUT

DİĞER TARAFTAN.: Fidan SEVGİLİ: Ebubekir kızı, (Vergi No:..) aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Köyünde kain ... parsel sayılı, 6870.00 m2 yüzölçümündeki “sulu tarlanın” 6/24 hissesi Süleyman kızı Nedime HAVABULUT adına kayıtlı iken, Çorum Sulh Hukuk Hakimliğinin 13.12.1996 tarih ve 1996/1587-1561 esas ve karar sayılı kararı gereğince malik Nadime HAVABULUT’a Mehmet oğlu İbrahim HAVABULUT’ un vasi olarak tayinine karar verilmiş olup, Çorum 1.Asliye Hukuk Hakimliğinin 06.01.1997 tarih ve 1997/3 D.İş sayılı kararı ile pazarlıkla satışa karar verilmiştir. Bu kez, Nedime HAVABULUT’a vesayeten İbrahim HAVVABULUT bu gayrimenkuldeki Nedime HAVVABULUT’ un hissesinin tamamını 75.000. (yetmişbeşbin) YTL. bedelle Ebubekir kızı Fidan SEVGİLİ’ye sattığını, satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını ve alıcısı adına tescilinin yapılmasını istediğini; alıcı Fidan SEVGİLİ de anılan hisseyi bu surette satın alıp kabullendiğini ve kendi hissesi ile birlikte tevhidden adına tescilinin yapılmasını istediğini, ...

2.1.6.4. Velayetten Satış

- Çocuğun reşit olmadığı ya da reşidin hacir altına alındığının ve mahkemece vasi tayinine gerek duyulmadığının aranması gerektiği,
- Velayet hakkının anne ve babaya ait müşterek hak olduğu bu hakkın yalnız anne veya baba tarafından kullanılacak olması halinde bunun nedeninin belgelenmiş olması,
- Yapılan işlemde, çocukla velinin çıkarları çatışıyorsa ya da çocuk 3. şahıslara karşı ve anne-baba yararına borç altına giriyorsa, bu iş için kayyum tayini ve Sulh Hukuk Hâkiminin izni,
- Velinin çocuğa, çocuğun da veliye yapacağı satışta, kayyum tayini ve Sulh Hukuk Hâkiminin izni,
- Velinin yaptığı işlemlerin, bağış, vakıf ve kefalet işlemleri dışında kaldığı,
- Velilerin küçüklere ait gayrimenkullerin temlik için başkalarına verecekleri vekâletnamenin tetkiki,
- Velinin çocuğun malını Sulh Hâkiminin izni olmaksızın satabileceği, aranmalıdır.

Satış (Velayeten) örneği:

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Battal köyü 103 ada 12 parseli teşkil eden 1000.m2 miktarındaki tarlanın tamamı Ahmet SARIOĞLU adına kayıtlı iken; adı geçenin yaşının küçük olması (1980 doğumlu) sebebiyle annesi Fatma SARIOĞLU ve babası Mustafa SARIOĞLU velayeten iş bu taşınmazın tamamını 1.000.(Bin) YTL bedel ile Fatih ÖZLER’e sattıklarını, satış bedelini nakden ve tamamen aldıklarını alıcıda iş bu taşınmazın tamamını aynı bedel ile kabul ettiğini, devrin yapıldığı ve geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden müteselsilen sorumlu olduklarını, devir ve iktisap için bildirilen değer yeniden belirlenmiş emlak vergisi değerinden düşük olmaması gerektiğini, aksi halde V.U.K.na göre cezalı duruma düşecekleri hususunu da kabul ettiklerini ifade ve beyan ettiler.

2.1.6.5. Cebri Satış

Cebri satış, üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescil işlemidir.

- Cebri icra yolu ile yapılan satışlarda, icra memurluğunun veya yetkili memurlar tarafından yapılan ve açık artırma sonucunda kendisine gayrimenkul ihale edilen kişi adına tesciline ilişkin bildirim varlığı,
- İhale kesinleştikten sonra her aşamada tescilin yapılabileceği,
- Tescili istemeye yetkilinin, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanuna göre Maliye Dairelere ve ortaklığın giderilmesi için İcra ve İflas Kanununa göre satış yapmak üzere Sulh Hukuk Hâkimi tarafından görevlendirilen memur tarafından gerçekleştirilmesi,
- İcra tezkerelerinde sicildeki takyitlerle ilgili ve terkinin içeren hususlar, adına ihale edilenin fotoğrafı ve bunun tasdiki, nüfus kimliği, taşınmazın nitelikleri, imza ve mührün bulunmuş olması,
- İşlemin icrası için resmi senet düzenlenmesine gerek bulunmadığı,
- 492 sayılı Harçlar Yasasının 4 sayılı tarifesinin 20/a pozisyon u uyarınca tapu harcının tahsili ve ayrıca döner sermaye ücreti ile E.K.P. ve Ö.İ.V.nin tahsili, aranmalıdır.

2.1.6.6. Hisseli satış

Tapu sicilinde tescilli bir taşınmazın sahiplerinin birden fazla sahibinin bulunması halindeki tapulara hisseli tapu denir.

Hisseli satışlarda en önemli kural, taşınmazın imar planı içinde kalıp kalmadığı, plan dahilinde ise, hangi amaca tahsis edildiği (konut, sanayi, turizm, ticaret vs.) ve taşınmazın imar parseli olup olmadığıdır.

Hisseli satışlarda satışı yapılan taşınmazda alıcının daha önce adına kayıtlı hissesi var ise bu hisseler ayrıca talep edilmese dahi resen birleştirilmektedir.

Hisseli satışlarda şufa hakkının kullanılması: Hisseli satışlarda taşınmazdaki diğer hissedarlara öncelikle satın alma (şufa) hakkı tanınmıştır. Ancak bu hak, hisse satışının hissedarlar dışındaki üçüncü bir kişiye yapılması halinde kullanılabilir. Satışın taşınmazdaki hissedarlara yapılması halinde bu hak kullanılmayacaktır.

Şufa hakkının kullanılma süresi ise, satışın yapıldığının öğrenildiği tarihten itibaren 1 ay, öğrenilmemesi durumunda ise 10 yıldır. Bu sürelerin geçmesi halinde hakkın kullanılması da mümkün değildir.

Satış (Hisseli) örneği:

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi Yaprak mahallesinde bulunan 1180 ada 15 parsel sayılı (150).m2 lik arsanın tamamı Ömer KARAKAYA adına kayıtlı iken, malik iş bu taşınmaz malının tamamını 2 hisse itibar ederek, 1/2 hissesini adında bırakıp, geriye kalan 1/2 hissesini de 500.000.(Beş yüz bin)YTL bedelle Şerif UZUNASLAN'a

sattığını satış bedelini nakden ve tamamen aldığını alıcı da iş bu satışı aynı şekilde kabul ettiğini, bu satışın ifraza imkân vermediği , yasal gereği yapılmadan bu hisse üzerinde müstakil bir bölünmeye ve yapılaşmaya gidilemeyeceği, bundan doğacak hukuki ve cezai sorumlu olduklarını bildiklerini ve kabul ettiklerini; her iki taraf da devrin yapıldığı ve geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden müteselsilen sorumlu olduklarını, devir ve iktisap için bildirilen değer yeniden belirlenmiş emlak vergisi değerinden düşük olmaması gerektiğini, aksi takdirde V.U.K.na göre cezalı duruma düşecekleri hususunu da kabul ettiklerini ifade ve beyan ettiler.

2.1.6.7. İpotekli Satış

Bir taşınmaz mal üzerinde ipotek bulunması taşınmazın satışına veya üzerinde başkaca hak kurulmasına engel değildir. İpoteğin varlığı resmi senedin uygun bir yerine yazılarak satış yapılabilir. İpoteği görerek taşınmazı satın alan alıcı, ipotek borcunu da yüklenmiş sayılmaz. Onun külfeti sadece bu ipotek borcu ödenmez ise taşınmazın icra kanalıyla satılmasına katlanmaktır. Bunun için düzenlenecek resmi senede “... ipoteği görerek ve doğabilecek hukuki sonuçlarını kabul ederek satın aldığını.....” şeklinde yazmak gerekir.

Örnek:

BİR TARAFTAN :

DİĞER TARAFTAN :

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır. Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı,Mahallesinde bulunan ve tapununada,parsel sayılı 234 m2 yüzölçümündeki arsanın tamamı üzerindeki Güllü AYDIN lehine 1500 (BİNBEŞYÜZ) TL. bedelli 2.derecede 9 ay müddetle 03.10.1965 tarih ve 861 yevmiye numarası ile ipotekli olarak Hüseyin oğlu Mikail YILDIRIM adına kayıtlı iken; malik bu taşınmazın 1/2 hissesini üzerinde (uhdesinde) tutarak geriye kalan ½ hissesini 500.000(beşyüzbin) YTL. bedelle ipoteğin hukuki sonuçları ve vecibeleri ile birlikte Ali oğlu Fahri AYDIN'a sattığını, satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; adı geçen alıcı da iş bu taşınmazdaki ½ hisseyi bu bedel ve surette, üzerinde mevcut ipoteğin tüm hukuki vecibeleri ile birlikte satın aldığını, aldığı hisse karşılığında zeminde müstakil yer kullanımının mümkün olmadığını bilerek kabullendiğini, adına tapu siciline tescilini istediğini, ...

2.1.6.8. Yabancı Uyrukluya Satış

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz. Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanamayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin tapu işlemlerinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekir:

➤ taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan ülkeler

1. Almanya	2. Amerika birleşik devletleri	3. Andorra	4. Arjantin
5. Avustralya	6. Avusturya	7. Bahamalar	8. Bangladeş
9. Barbados	10. Belçika	11. Belize	12. Benin
13. Bolivya	14. Bosna-hersek	15. Botswana	16. Brezilya
17. Danimarka	18. Dominik cumhuriyeti	19. Ekvator	20. El Salvador
21. Estonya	22. Fildişi sahili	23. Filipinler	24. Finlandiya
25. Fransa	26. Gabon	27. Gana	28. Gine
29. Grenada	30. Guatemala	31. Guyana	32. Güney Afrika cumhuriyeti
33. Haiti	34. Hırvatistan	35. Hollanda	36. Honduras
37. İngiltere	38. İrlanda	39. İspanya	40. İsrail
41. İsveç	42. İsviçre	43. İtalya	44. Jamaika
45. Japonya	46. Kamerun	47. Kanada	48. KKTC
49. Kolombiya	50. Kore (güney)	51. Kosta rika	52. Letonya
53. Liechtenstein	54. Litvanya	55. Lüksemburg	56. Macaristan
57. Malawi	58. Malezya	59. Mali	60. Malta
61. Mauritius	62. Meksika	63. Monako	64. Moritanya
65. Mozambik	66. Nijerya	67. Nikaragua	68. Norveç
69. Orta Afrika cumhuriyeti	70. Panama	71. Paraguay	72. Peru
73. Polonya	74. Portekiz	75. San marino	76. Senegal
77. Sırbistan ve karadağ (yugoslavya)	78. Singapur	79. Somali	80. Sri lanka
81. Swaziland	82. Şili	83. Tanzanya	84. Uruguay
85. Venezuela	86. Yeni Zelanda	87. Yeşilburun adaları.	

Vatandaşları için mütakabiliyet ilkesi bulunduğundan bu ülke vatandaşlarının tapu işlemlerinde TKGM. Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına sorulmadan işlem karşılabilir (TKGM.2003/12Sy. Gn).

Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler:

1- Afganistan	2- Bahreyn	3- Birleşik Arap Emirlikleri	4- Burma
5- Cezayir	6- Çek Cumhuriyeti	7- Endonezya	8- Eritre
9- Ermenistan	10- Etiyopya	11- Fiji	12- Hindistan
13- Irak	14- İzlanda	15-R Kamboçya	16- Katar
17- Kore (Kuzey)	18- Kuveyt	19- Küba	20- Laos
21- Libya	22- Maldivler	23- Moğolistan	24- Nepal
25- Nijer	26- Oman	27- Papua Yeni Gine	28- Slovakya
29- Sudan	30- Surinam	31- Suudi Arabistan	
32- Tayland	33- Tunus	34- Vietnam	35- Yemen.

Vatandaşları için şu anda mütakabiliyet yoktur. Bu nedenle bu ülke vatandaşları Türkiye’de taşınmaz mal edinemezler.

- Bu ülkelerin dışındaki ülkelerin vatandaşlarının tapu işlemlerinin ise mütakabiliyet (karşılıklılık) ilkesinin varlığının tespiti için Genel Müdürlüğe sorularak alınacak cevaba göre hareket edilmesi gerekir.
- Tüm yabancı uyrukluların gayrimenkul edinim ve kiralama gibi yabancıнын o parsel üzerinde bulunmasını gerektirecek işlemlerinde talebe konu parselin askeri yasak ve güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığını tespiti açısından yetkili askeri birime iletilerek alınacak cevaba göre hareket edilmesi gerekir.

Ancak yabancıнын işleme konu parsel üzerinde bulunmasını gerektirmeyecek işlemlerin askeri birimlere sorulmasına gerek yoktur. Ör/ ipotek tesis ve tüm terkin işlemleri.

Askeri Birime Yazılacak Yazı Örneği:
 KOMUTANLIĞINA

Kuşadası’nın Oba Kasabasının Göl mevkiinde kain tapunun 23 m. 432 pafta ve 101 nolu parselini teşkil eden 4082 m2 miktarındaki arsanın üzerine inşaa edilmekte olan (A) Blok, birinci kat, (5) nolu meskeninin kat irtifakına tekabül eden 4/320 arsa payının tamamı S.S. Obakent Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken, bu kez, işbu taşınmaz malın tamamının Almanya uyruklu Muhammed Nour HADİ ile Pakistan uyruklu Nurul Hadijah YAHYA’ya satışı talep edilmiştir.

Taşınmaz malın bulunduğu yer 1/25.000 ölçekli haritada işaretlenerek ilişikte sunulmuştur.Talebe konu parseli Alman ve Pakistan uyruklu kişilerin satın almasında Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu açısından bir sakınca olup olmadığının bildirilmesini arz ederim.

EKİ: (1) adet harita.

(İmza – Mühür)
 Tapu Sicil Müdürü

b) Resmi Senet Örneği

BİR TARAFTAN... : Rauf ORBAY: Sadullah oğlu (Vergi No:...)
DİĞER TARAFTAN: Yunan uyruklu Dimitri kızı Monika STEWART (Vergi No:...)
Malezya uyruklu Zuraidah YAHYA (Vergi No:...)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, ... mahallesi 101 ada 1 parsel sayılı 4082 m2 miktarındaki tarla ve bahçenin üzerine inşaa edilmekte olan kargir binadaki, B blok, zemin kat (1) nolu meskenin kat irtifakına ayrılan 4/320 arsa payı ve bu arsa payına isabet eden tam hissesi Rauf Orbay adına kayıtlı iken; bu kez, Komutanlığının tarih sayılı yazıları ve TKGM. Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının tarih sayılı yazıları uyarınca yabancı uyrukluya satışında sakınca bulunmadığı bildirildiğinden malik Rauf Orbay bizzat hareketle işbu taşınmazın 4/320 arsa paylı, B blok zemin kat (1) nolu meskeninin tam hissesini 300.000. (üçyüzbin) YTL bedelle eşit oranlarda olmak üzere Yunan uyruklu Monika STEWART ile Malezya uyruklu Zuraidah YAHYA'ya sattığını, bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını alıcıları adına tescilini istediğini; Alıcılar Yunan uyruklu Monika STEWART ile Malezya uyruklu Zuraidah YAHYA' da, bizzat hareketle B blok, zemin kat (1) nolu meskenin kat irtifakına ayrılan 4/320 arsa payı ve bu arsa payına isabet eden tam hissesini eşit oranlarda yukarıda yazılı bedelle kabul edip satın aldıklarını ve adlarına tescilini istediklerini; ...

Satış(Yabancı Uyruklu) örneği:

Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Daracık mahallesi Belaz mevkii 1571 ada 119 nolu parsel 250.m2 miktarındaki ev ve dükkan nitelikli taşınmazın tamamı Ahmet KANAT adına kayıtlı iken, bu kez adı geçen malik anılan taşınmazın tamamını 275.000.(iki yüz yetmiş bin) YTL bedelle Alman uyruklu Albert oğlu George BONSON'a sattığını satış bedelini tamamen nakden ve peşinen aldığını alıcı George BONSON ise yukarıda bahsi geçen taşınmazın tamamını aynı bedelle satın aldığını devir yapıldığı yıl ve geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesine ve devralanın müteselsilen sorumlu olduğu işlem için bildirilen değerin yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmaması gerektiği aksi takdirde aradaki farkın cezalı olarak V.U.K.nu uyarınca cezalı olarak tahsil edileceğini bildiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

2.1.6.9.İpka Ve Birden Çok Kişiyeye Hisse Satışı

Bir kimse tam mülkiyet payını veya mevcut hissesini, tekrar hisselerine bölerek bölünmüş hisseyi tasarruf edebilir. Bunun için hisseli satışla ilgili 1997/12 sayılı genelge hükümlerine uyulması gerekir.

İpka, bu bölünen hisselerden bir kısmını üzerinde tutmak demektir.

BİR TARAFTAN : Şahap YÜKSEL: Zülfü oğlu, (Vergi No:...)
DİĞER TARAFTAN : Yüksel YAVUZ'a (Vergi No:...) velayeten Nurettin DENİZ ve Kıymet DENİZ
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Mahallesi de kain ... ada, ... parsel sayılı 152.00 m2 yüzölçümünde ki "Arsa" vasıflı ve üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmaz malın tamamını Zülfü oğlu şahap YÜKSEL adına kayıtlı iken; bu kez, şahap YÜKSEL bu taşınmaz malının tamamı 6 mülkiyet hissesi itibar ederek bundan 2/6 mülkiyet hissesini kendi uhdesinde (zerinde) tutup, geriye kalan zemin kat (1) numaralı 2/6 arsa paylı meskeni 55.000. (ellibeşbin) YTL bedelle Nurettin oğlu Deniz YÜKSEL' e ve ikinci katta bulunan 2/6 arsa paylı (3) numaralı meskeni de tamamını 55.000.(ellibeşbin) YTL bedelle Nurettin oğlu Yavuz YÜKSEL'e sattığını satış bedellerini tamamen ve peşinen aldığını, alıcılari adına tescilini istediğini, ancak alıcılardan Deniz YÜKSEL 1995 doğumlu olup, yaşı küçük olduğundan (henüz reşit olmadığından) Babası Nurettin YÜKSEL ile Annesi Kıymet YÜKSEL bilvelaye (velayeten) ve Yavuz YÜKSEL bizzat işleme katılarak bu taşınmaz mallari bu surette satın alıp kabul ettiklerini ve adlarına tescillerini istediklerini beyandan sonra,

2.1.6.10. Sağır Ve Dilsizin Satışı

Taraflardan biri kr, sağır veya dilsiz ise işlemin iki tanık huzurunda yapılması gerekir. Ayrıca kendileriyle yazı ile anlaşılması mümkün olmayan sağır ve dilsizler için iki tanık yanında işaret dilinden anlayan bir yeminli tercüman bulundurulması zorunludur.

Sağır ve/veya dilsiz ile yazı ile anlaşılabiliriyorsa ilgilinin sağır, kr veya dilsiz olduğuna veya olmadığına dair doktor raporu istenmesine gerek yoktur. Bu durumun takdiri Tapu Sicil Müdürüne aittir. Yeminli tercüman ve tanıkların da resmi senedi imzalamaları zaruridir. Resmi senede tanık ve tercümanın kimlik bilgileri ve ikametgâh adresleri de yazılır.

BİR TARAFTAN : Ahmet BAYDEMİR: Veli oğlu, (Maltepe V.D. 152 007 2097)
DİĞER TARAFTAN : Ersin CENGİZ: şakir oğlu, (Bakırköy V.D. 205 015 2015)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Mahallesi ada 209, parsel 157 de kayıtlı 580.68 m2' yüzölçümünde ki arsa üzerine kurulmuş kat irtifaklı taşınmaz malın B-Blok 4 nolu, 2/114 arsa paylı zemin kattaki meskeninin tamamı, Veli oğlu Ahmet Baydemir adına kayıtlı iken; malik bu meskene isabet eden arsa payının tamamını 51.500 (ellibirbinbeşyz) YTL. bedelle şakir oğlu Ersin Cengiz'e sattığını ve satış bedelini tamamen ve peşinen aldığını alıcısı adına tescilini istediğini; alıcının sağır ve dilsiz olduğu ve Türkçe okur yazar olmadığı anlaşıldığından alıcı Ersin Cengiz yeminli tercümanı ağla Kumru vasıtasıyla bu meskeni bu bedel ve şartlarla satın alıp kabullendiğini ve adına tapuya tescilini istediğini beyandan sonra; ...

İş bu resmi senedin okur yazar olmayan'ya yeminli tercümanı tarafından huzurumuzda anlatıldığına ve aşağıdaki parmak izi ve mührün sağır dilsiz 'ya ait olduğuna tanıklık ederiz.

Tanık Tanık

2.1.6.11. Beyan Değerinden Aşağı Bedelle Satış

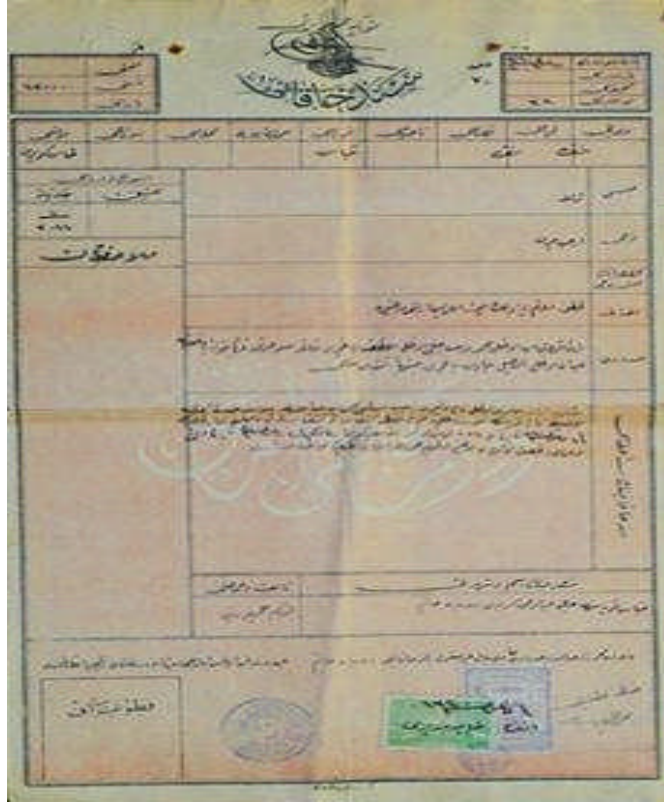
Bir taşınmaz mal, emlak beyan değerine yeniden değerlendirme oranları uygulanarak bulunacak değerden daha düşük bir bedelle de satılabilir. Çünkü bir taşınmaz mal emlak beyan değerine göre değil o günkü piyasa şartlarına ve satıcı ile alıcının o anki ihtiyaçlarına, ekonomik durumlarına göre değer bulmaktadır.

Bu nedenle taraflarca emlak beyan değeri belirtilerek bundan daha düşük bir fiyatla satış yapılmak istenmesi halinde, istem kabul edilerek resmi senette durum izah edilmeli, taşınmaz malın taraflarca bildirilen emlak beyan değeri yazıldıktan sonra, yine taraflarca belirtilen satış bedeli resmi senede yazılmalıdır.

Ancak tahakkuk ve tahsil edilecek harçların emlak beyan değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değer üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

BİR TARAFTAN : İbrahim Ethem oğlu İlhan DAĞ (265 007 9133)
DİĞER TARAFTAN : İbrahim Ethem oğlu Orhan DAĞ (265 005 0592)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Mahallesi, 26237 ada, 16 parsel sayılı 952 m2 miktarındaki arsanın tamamı ile İmrahor mahallesi, 26237 ada, 20 parsel sayılı 881 m2 miktarındaki arsanın tamamı İlhan DAĞ, adına kayıtlı iken; bu kez, İlhan DAĞ bizzat hareketle 178.000.(yüzyetmişsekizbin) YTL. beyan değerli 26237 ada 16 parselin tamamını 130.000.(yüzotuzbin) YTL. bedelle, 89.000. (seksendokuzbin) YTL. beyan değerli 26237 ada 20 parselin tamamını 65.000. (altmışbeşbin) YTL. bedelle Orhan DAĞ' a sattığını, bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini; alıcı Orhan DAĞ da bizzat hareketle, 26237 ada, 16 parselin tamamı ile 26237 ada, 20 parselin tamamını aynı bedellerle kabul edip, satın aldığını, adına tescilini istediğini beyandan sonra; ...



Resim 2.1: Osmanlı devletindeki tapu senedi örneği

2.2. Bağış (Hibe)

Bağışlama, hayatta olan kişiler arasında bir tasarruftur ki onunla bir kimse, mukabilinde bir ivaz (karşılık gözetmeden) taahhüt edilmeksizin malının tamamını veya bir kısmını diğer kimseye temlik eder. Henüz iktisap edilmemiş bir haktan feragat yahut mirası reddetmek hibe değildir. Ahlaki bir vazifenin ifası da bağışlama sayılmaz.

Daha basit bir anlatımla bağış, herhangi bir bedel ya da karşılık olmaksızın, bir malın mülkiyetinin başka bir kimseye devir edilmesi işlemidir.

Bağışlamanın konusu , devir ve temlik mümkün taşınır ve taşınmaz mal ile hak olabilir. Bağışlayan, mallarının tamamını bağışlayabileceği gibi bunların bir kısmı hissesini veya belli bir malını da bağışlayabilir.

Bir kimsenin bağış yapabilme şartı reşit (18 yaşını bitirmiş ve mümeyyiz) olması gerekir.

Bağış yapamayacak kişiler şunlardır:

- 18 yaşını bitirmemiş kimse bağış yapamaz.
- Yine zihinsel özürlü kişiler bağış yapamazlar.
- Reşit ve mümeyyiz olmayan kişiler kanuni temsilcilerinin (veli veya vasiinin) izni ile dahi bağış yapamazlar.

- Vasi vesayeti altındaki kimsenin malını bağışlayamaz.
- Anne-baba da velayetleri altındaki küçüğün malını satabildiği halde bağışlayamaz.

Bağışı kabul edebilecek kimselerde aşağıdaki şu özellikler aranır.:

- Medeni hakları kullanma yeterliliğine sahip olması
- Medeni hakları kullanma yetkisinden mahrum olan kimse temyiz kudretine sahip olması
- Kanuni temsilcisi (veli veya vasisi) bu bağışı kabul etmesi

Bağış yapılırken bağışı yapan kimse bağışı kabul eden kimseye bir kısım mükellefiyetler yükleyebilir. Bu mükellefiyet bir şeyi yapma veya yapmaktan kaçınma şeklinde olabilir. Böyle bir mükellefiyet varsa bağış resmi senedine bu mükellefiyet de yazılır.

2.2.1. İstenen Belgeler

- Bağışlanacak taşınmaza ait tapu senedi yoksa ada parsel numarasını gösterir belge veya malikin sözlü beyanı,
- Bağışlayanın ve bağışlananın veya temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanı,
- Taraflardan biri veya ikisinin temsili söz konusu ise temsile ilişkin belge
- Bağışlayanın bir, bağışı kabul edenin iki adet, en son altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları
- Tarafların vergi numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge,
- Tapu sicilinde kayıtlı binalar ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki tüm bağımsız bölümler, Zorunlu Deprem Sigortasına tabi olduğundan, işleme konu gayrimenkul bütün gayrimenkul olması halinde (Örneğin, bahçeli kagir ev, bina, mesken, konut, daire, villa, vs.) Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi. (Tapu Sicilinde vasfı arsa, tarla, bağ vs. gibi gayrimenkuller ile tamamı işyeri olan gayrimenkullerde Zorunlu Deprem Sigortası aranmamaktadır.)

2.2.2. Bağışlama İşleminin Mali Yönü

Bağışlanan taşınmaz malın ve mülkiyetten gayri aynı hakların vergide kayıtlı değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden binde 54 oranında tapu harcı bağışı kabul edenden tahsil edilir. 2006 yılı için geçerli orandır (2007' de de değişmemiştir.)

Ayrıca taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ilişkisi kestirilir.

Bağış işleminden sonra veraset ve intikal vergisi yönünden tapu sicil müdürlüğünce Maliye Vergi Dairesine bildirimde bulunulur.

Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

2.2.3. İzlenecek Yol

Yukarıda belirtilen belgelerle Tapu Sicil Müdürlüğüne bizzat veya yetkili vekilin müracaatları yeterlidir. İstem üzerine görevlilerce başvuru tutanağı tanzim edildikten sonra resmi senet düzenlenir.

2.2.4. Resmi Senedin Yazımı

BİR TARAFTAN.....: Hüseyin AKBABA:Sami oğlu (Vergi No:)
DİĞER TARAFTAN.....: Hidayet GÜVENÇ:Ali oğlu (Vergi No:.....)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesiinde kain (bulunan) 101 ada, 2 parsel sayılı 400 m2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz malın tamamı Hüseyin AKBABA adına kayıtlı olup (iken); adı geçen malik bizzat hareketle iş bu taşınmaz malının tamamını kayıtsız, şartsız ve bedelsiz olarak Hidayet GÜVENÇ'e bağışladığını, Hidayet GÜVENÇ de bu bağışı yukarıda yazılı şekil ve şartlarla aynen kabul ettiğini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamlı, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirilme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

2.2.5. Tapuya Tescili

Bağış akdinin tapu kütüğüne tescili yukarıda açıklanan satış akdinin tescili gibi yapılır.

30.5.2000 4563

Hüseyin AKBABA: Sami oğlu Tam İntikal 09.8.1975 1245

Hidayet GÜVENÇ: Ali oğlu Tam Bağış 30.5.2000 4563

2.2.6. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı Sami oğlu Hüseyin AKBABA adına kayıtlı iken, kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak bağışın tesciline istinaden düzenlenmiştir.

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	kırkkonaklar						
Köyü							
Sokağı	--						
Mevkii	--						
TAPU SENEDİ							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
bağış		175-II-185-IV	101	2	ha	m2	dm2
					--	0400	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planı gibi					
	Edinme Sebebi					
						
		işbu taşınmaz malın tamamı sami oğlu hüseyin AKBABA adına kayıtlı iken, kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak bağışın tesciline istinaden düzenlenmiştir.					
	Sahibi	Nidayet GÜVENÇ					
Geldisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi
Cilt No	8		19	4563		30.05.2006	Cilt No
Sahife No	777	Siciline Uygundur. Hayati ÇALIŞKAN Tapu Sicil Müdürü					Sahife No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih

Belge 2.2: bağış işlemlerinde verilen tapu senedi örneği

2.2.7. Bağış Türleri

Rücu Şartı (geri dönme) ile Bağış

Türk medeni kanununa göre, satış şartlı olamaz, ancak bağış bir şarta veya mükellefiyete bağlı olarak yapılabilir. Bu şartlardan yalnızca “rücu şartı” tapu siciline tescil edilebilir.

Rücu şartı, lehine bağış yapılan kimsenin, bağış yapandan önce ölmesi halinde mülkiyetin tekrar bağış yapan kimseye dönmesidir.

Rücu şartı ile lehine bağış yapılan kişinin, bağış yapandan önce ölmesi halinde, bağışlanan taşınmaz, ölenin mirasçılara intikal etmez ve herhangi bir mahkeme kararına gerek olmaksızın, ölümün belgelenmesi ve bağış yapan malikin talebi ile adına tescil işlemi yapılır.

Rücu şartı ile ilgili resmi senet örneği aşağıdaki gibidir:

BİR TARAFTAN : Ali Yaşar TUTKAN : Osman oğlu (Vergi No:..)
DİĞER TARAFTAN : Gökhan KARA : Ali oğlu (Vergi No:..)
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Kastamonu ili Kurtuluş Mahallesiinde 150 ada, 20 parsel sayılı, 800 m2 miktarlı bağın tamamı Osman Oğlu Ali Yaşar TUTKAN adına kayıtlı iken; bu kez, malik gayrimenkulün tamamını Ali oğlu Gökhan KARA'ya Borçlar Kanununun 242. Maddesine göre rucu şartı ile bağışladığını, bağış lehtarını lehine tescilini istediğini; Ali oğlu Gökhan KARA da bu rucu şartı ile bağışı aynen kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, ...

Veraset ve İntikal Vergisi Yönünden Bağış işlemi

Esas amacı, karşılığında bir bedel olmaksızın taşınmazın devri işlemi olan bağışa , uygulamada bazen tapu harcının az ödenmesi düşüncesiyle başvurulduğu görülmektedir.

Bazen de taraflar aralarında gerçekten bağış işlemi yapmak istemekle birlikte, ileride bunun bazı sakınca ve külfetler doğuracağı kanısı ile satış yolunu tercih etmektedirler.

Bütün bu düşüncelerin sebebi: Karşılıksız bir edinme olması nedeni ile, bu edinilen taşınmazların veraset ve intikal vergisine konu olmasıdır.

Bağış yoluyla edinilen taşınmazların edinen tarafından süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanda bulunarak veraset ve intikal vergisinin ödenmesi gerekmektedir. Söz konusu vergi tahsil edilmediği veya başkaca taşınmazların teminat gösterilmediği sürece , bu yolla edinilen taşınmazların bir başkasına devri veya üzerine aynı hak tesisi mümkün değildir. Ancak rücu şartın bağlı olarak yapılan hibeler veraset intikal vergisinden istisna tutulmuştur.

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Vekâletname alınız.	➤ Noterden vekâletname alma yöntemlerini öğreniniz. ➤ Vekaletnamede aranan özellikleri noter işlemleri modülüne bakınız.
➤ Satış veya Bağışlama işlemleri için Tapu sicil müdürlüğüne dilekçe ile başvurunuz.	➤ Tapu sicil müdürlüğüne giderek dilekçenin nasıl yazıldığını öğreniniz. ➤ Tapu sicil müdürlüklerinin web sitelerinden araştırınız.
İşlemin mali yönünü gerçekleştiriniz.	➤ Ne kadar işlem vergisi ödeyeceğinizi www.tkgm.gov.tr adresinden öğreniniz. ➤ Tapu sicil müdürlüklerin web sitelerinden araştırınız. ➤ Emlak komisyoncusuna giderek harçların ne kadar olduğunu öğreniniz.
➤ Tapu senedi alınız.	➤ Satış ve hibe tapu senet örneklerini temin ediniz. ➤ Tapu sicil müdürlüklerin web sitelerinden örnek tapu senedini indiriniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER.

a. Aşağıdaki sorulara doğru (D), yanlış (Y) olarak cevap veriniz:

	Doğru	Yanlış
1. Satış, akitli işlemlerden değildir.		
2. Hibe, bir akitli işlemdir.		
3. satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 15 oranında harç tahsil edilir.		
4. satış işleminde satış harcı ve döner sermaye ücreti ödenmez.		
5. Tapu sicilinde tescilli bir taşınmazın sahiplerinin birden fazla sahibinin bulunması halindeki tapulara hisseli tapu denir.		
6. Taraflardan biri kör, sağır veya dilsiz ise işlemin üç tanık huzurunda yapılması gerekir.		
7. Mümeyyiz olmayan kişiler bağış yapabilir.		
8. Bağışlama işleminin tapu harcı binde 54 oranındadır.		

b. Aşağıdaki boşlukları tamamlayınız.

- ile taşınmazın mülkiyeti belli bir bedel karşılığında malik tarafından alıcıya devredilmektedir.
- , bir bedel veya başkaca bir karşılık alınmaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesidir.
- satış sözleşmesi, ve olmak üzere iki unsurdan oluşur.
-, üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescil işlemidir.
- Hisseli satışlarda taşınmazdaki diğer hissedarlara öncelikle hakkı tanınmıştır.
-, lehine bağış yapılan kimsenin, bağış yapandan önce ölmesi halinde mülkiyetin tekrar bağış yapan kimseye dönmesidir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı modülün sonundaki cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz.

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

1. Aşağıdaki bilgiler doğrultusunda satış işlemini gerçekleştiriniz.

Fatih Özler, Mersin ili, Yenişehir ilçesinde bulunan taşınmazını Numan Bulut'a satmak istiyor. Bunun için emlak komisyoncusu Begüm Yıldız'a işlemin gerçekleşmesi için vekâletname veriyor. Emlak komisyoncusu aşağıdaki işlemleri gerçekleştirerek tapuya gidiyor.

Satış resmi senedini düzenleme	Evet	Hayır
1. Tapu senedini hazırladınız mı?		
2. Fatih ÖZLER ve Numan BULUT ve sizin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve vergi kimlik numarası yanınızda mı?		
3. Vekâetname örneğini getirdiniz mi?		
4. Deprem sigortası(dask) belgesi var mı?		
5. Fatih ÖZLER'in bir, Numan BULUT'un iki adet, altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları hazır mı?		
6. Binde 15 oranında tapu harcı banka şubelerinin vergi dairesi adına açılan hesaba yatırılması için tahakkuk fişi düzenleterek memurdan aldın mı?		
7. Tahakkuk fişini yatırdın mı?		
8. Döner sermaye ücretini ilgili tapu sicil müdürlüğüne yatırdın mı?		
9. Tapu senedi tapu sicil memuru tarafından düzenlendi mi?		
10. Tapu senedi "okundu" ibaresi yazılıp imzalandı mı?		
11. tapu senedi alınıp Numan BULUT'a verildi mi?		

2. Aşağıdaki bilgiler doğrultusunda bağış işlemini gerçekleştiriniz.

Fatih Özler, Mersin ili, Yenişehir ilçesinde bulunan taşınmazını Numan Bulut'a bağışlamak istiyor. Bunun için emlak komisyoncusu Begüm Yıldız'a işlemin gerçekleşmesi için vekâletname veriyor. Emlak komisyoncusu aşağıdaki işlemleri gerçekleştirerek tapuya gidiyor.

Bağış resmi senedini düzenleme	Evet	Hayır
1. Tapu senedini hazırladınız mı?		
2. Fatih ÖZLER ve Numan BULUT ve sizin fotoğraflı nüfus cüzdanınız yanınızda mı?		
3. Vekâletname örneğini getirdiniz mi?		
4. Deprem sigortası(dask) belgesi var mı?		
5. Fatih ÖZLER'in bir, Numan BULUT'un iki adet, altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları hazır mı?		
6. Binde 54 oranında tapu harcı banka şubelerinin vergi dairesi adına açılan hesaba yatırılması için tahakkuk fişi düzenlenilerek memurdan aldın mı?		
7. Tahakkuk fişini yatırdın mı?		
8. Döner sermaye ücretini ilgili tapu sicil müdürlüğüne yatırdın mı?		
9. Tapu senedi tapu sicil memuru tarafından düzenlendi mi?		
10. Tapu senedi "okundu" ibaresi yazılıp imzalandı mı?		
11. Tapu senedi alınıp Numan BULUT'a verildi mi?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

İpotek, trampa ve taksim işlemlerini gerçekleştirebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- İpotek belgesini temin ediniz.
- Bir emlak komisyoncusuna giderek ipotekle ilgili evrakların neler olduğunu not alınız.
- Trampanın nasıl yapıldığını tapu sicil müdürlüğüne giderek bilgi toplayınız.
- Taksim ne demektir. Araştırınız.

3. İPOTEK, TRAMPA VE TAKSİM İŞLEMLERİ

Akitli işlemlerden olan ipotek, bir gayrimenkul güvence gösterilerek borç alınması işlemidir.

Akitli işlemlerden olan trampa, bir taşınmazın bir başka taşınmazla karşılıklı değiştirilmesidir.

Akitli işlemlerden olan taksim, ortak mülkiyete konu mallardan ortaklığın sona erdirilmesi ve her ortağın müstakilen en az birer mala sahip olması demektir.

Şimdi bu konuları tek tek anlatalım.

3.1. İpotek(rehin)

İpotek, halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan her hangi bir alacak için taşınmaz malın güvence altına alınmasıdır.

Diğer bir ifade ile ipotek, doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesidir. Borç vadesinde ödenmezse, alacaklının gayrimenkulü icra kanalıyla sattırılarak alacağını alma hakkı vardır.

Söz konusu alacaklar

- Hâlen mevcut olan yani malikin veya diğer bir kişinin almış olduğu borç para için, taşınmazın teminat olarak gösterilmesi,

- İleride vücut bulacak alacaklara örnek vermek gerekirse satış bayiliği alan bir kimsenin satıcı firmanın kendisine vereceği mallar için taşınmazın teminat göstermesi gibi.
- İleride vücut bulması muhtemel alacaklarda ise alacağın doğumu ileride buna sebep olacak bir olaya veya şarta bağlıdır. Buna ölüncüye kadar bakma akitlerinde bakım alacaklısının kanuni ipotek hakkı örnek olarak verilebilir.

İpotek işlemleri, bugün çok geniş bir uygulama alanı bulmaktadır. Bunun sebebini taşınmaz kıymetlerindeki büyük artışlara ve taşınmazların sağlam bir teminat olma görevini yerine getirmesindedir. Aynı zamanda ipotek, alacak hakları içinde en kuvvetlisidir. Çünkü bazı fer'i alacaklarda zamanaşımı yolu ile borçtan kurtulmak mümkün iken, ipotekte zamanaşımı yolu işlemez. Ayrıca, ipotek şahsi bir alacak doğurduğundan, ipotekli taşınmazın borca yeter olmaması halinde, alacaklının, borçlunun diğer mallarına da müracaat edebilme hakkı vardır.

Özellikle, kısa vadeli mevduat toplayabilen ve süresi azamı 3 yıl olan bankacılık sektörü, uzun vadeli konut finansmanı (mortgage) işlemlerinde, ipotek finansman kuruluşları vasıtası ile uzun vadeli fon yaratabilirler. 2006 yılı sonunda uygulamaya girmesi hedeflenen mortgage sistemi, gerek inşaat sektörüne katacağı ivme, gerekse tüketici açısından uygun bir düzenleme olacaktır.

İpotek tesisi için talepte bulunacak kişi taşınmazın maliki veya temsilcisidir. Bütün tapu işlemlerinde ilgililerden istenecek genel bilgi ve belgelerin yanında, ipotek işlemlerinde ayrıca aşağıdaki hususların bilinmesi gerekmektedir.

- İpotek alacaklısının adı soyadı , tüzel kişilerde ticaret unvanı ,
- Taşınmazın ne miktar için ipotek edileceği
- İpoteğin müddeti
- Faizi
- Derecesi, ikinci ve sonraki derece ipotek tesislerinde , ipoteğe serbest dereceden istifade hakkının tanınıp tanınmayacağı

Taşınmazın maliki veya temsilcisinin, bu hususları içerir sözlü talebi üzerine resmi senet düzenlenmek suretiyle işlem tapu sicil müdürlüğüne yerine getirilir. Bankalar yardımlaşma sandıkları gibi kredi veren kurumların tapu sicil müdürlüğüne ipotek tesisi için yazıları varsa bu yazılar ilgilinin imzası alınmak sureti ile işleme konur.

3.1.1. İpoteğin Kapsamı

- Mütemmim cüz (bütünleyici parça)

Mütemmim cüz, tasarruflarda asıl eşyaya tabi olduğundan ve ondan ayrı olarak tasarrufa konu olamayacağından ipotek mütemmim cüzü de kapsar.

- Teferruat (eklenti)

Gayrimenkulün teferruatı olan menkul eşya tapu sicilinde gösterilmiş olmasa bile ipoteğin kapsamına dahildir. Bu nedenle teferruatın tapu sicilinde gösterilmesi, rehlin

teferruatı kapsamının şartı değildir. Teferruatın tapu sicilinin “beyanlar” sütununa yazılmasının amacı sadece aleniyeti sağlamaktır.

➤ Kira

İpotek belli zamana yönelik olma üzere kiralari da kapsar.

➤ Sigorta

Muaccel (vadesi gelmiş) sigorta tazminatı ipotek kapsamına girer.

3.1.2. İpotek Yapma Hakkını Yasaklayan Haller

Tapu sicilinde kayıtlı buldukları halde, ipotek edilemeyen ipotek yapma hakkının kısıtlanmış olduğu bazı gayrimenkuller vardır. Bunlar temlik tasarruflar ve özellikle rehin hakkı yönünden kanuni tahdit ve takyitlere tabi gayrimenkullerdir.

➤ Kamu yararına tahsis edilmiş mallar üzerinde ipotek kurulamaz.

İpotek özel mülkiyet konusu gayrimenkuller üzerinde kurulabilir, kamu yararına tahsis edilmiş bulunan ve tescile tabi olmayan yol, meydan, pazar yeri gibi yerlerin ipoteğe konu edilmesi söz konusu değildir.

Diğer taraftan tescile tabi olmakla beraber, tahsis olundukları amaç bakımından hizmet malı sayılan okul, hastane, müze ve benzeri gayrimenkuller de tahsis gayesi değiştirilmedikçe, ipotek edilmeleri caiz olmayan gayrimenkuller arasındadır.

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da tapuda kayıtlı ve kamu hizmetine tahsis edilmemiş rehin hakkı yönünden kanuni tahdit ve takyitlere tabi gayrimenkullerdir.

Kamu yararına tahsis edilmiş mallar üzerinde ipotek kurulamaz.

➤ Bazı şerh ve beyanlara tabi gayrimenkuller ipotek edilemez.

İpotek edilmesi düşünülen gayrimenkulün şerhler yada beyanlar hanesinde mevcut ihtiyati tedbir, kamu haczi, konkordato (iflas anlaşması) ile verilen mehil, iflas ilanı, aile yurdu tesisi, nakil ile yükümlü mirasçı tayini gibi belirtmeler ya da 775 sayılı gecekondü kanunu m.34, kamulaştırma kanunu m.31/b , iskan kanununun m.30 gibi maddelerin öngördüğü belirtmeler gayrimenkulün ipotek edilmesini kısıtlamaktadır.

➤ Gayrimenkulün ifraz edilmemiş parçası ipotek edilemez

Gayrimenkul ifraz edilip ayrılan parçalar tapu siciline kaydedilmedikçe gayrimenkulün bir kısmının ipoteği mümkün değildir.

➤ Mevcut hisse bölünerek ipotek edilemez.

Gayrimenkul tam mülkiyet olarak tek kişiye ait iken, gayrimenkulü ifraz etmeden malikin tamamını hisselerle bölünerek ipotek etmesi mümkün değildir.

3.1.3. İstenen Belgeler

- İpotek edilecek taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı
- Alacaklı ve borçlunun veya yetkili temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,
- Alacaklının iki, borçlunun bir adet en geç altı ay önce çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları
- Taraflardan biri veya ikisi vekille temsil edilecek ise temsil belgesi.
- Lehine ipotek tesis edilenlerin vergi kimlik numarasını gösterir vergi dairesinde alınmış belge.
- Tapu sicilinde kayıtlı binalar ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki tüm bağımsız bölümler, Zorunlu Deprem Sigortasına tabi olduğundan, işleme konu gayrimenkul bütün gayrimenkul olması halinde (Örneğin, bahçeli kagir ev, bina, mesken, konut, daire, villa, vs.) Zorunlu Deprem sigortası poliçesi. (tapu sicilinde vasfı arsa, tarla, bağ vs. gibi gayrimenkuller ile tamamı işyeri olan gayrimenkullerde Zorunlu Deprem Sigortası aranmamaktadır.)

3.1.4. İşlemin Mali Yönü

Akdin icrasından önce, ipotekle temin edilen borç miktarı üzerinden binde 3,6 tapu harcı ve binde 7,5 oranında damga vergisi ipotek borçlusundan tahsil edilir. 2006 yılı için geçerli orandır(2007’de de değişmemiştir.)

Döner sermaye işletmesince belirlenen tarife tutarı tahsil ettirilir.

Bankalar ve Özel Finans kurumlarınca kullanılan kredilerin teminatını teşkil etmek üzere tesis edilecek olan ipotek işleminden harç ve damga vergisi istisnası 2004 yılında getirilmiştir.

3.1.5. İzlenecek Yol

İpotek işlemi için ilgisinin tapu sicil müdürlüğüne dilekçe ile başvurusu gerekmez. Kredi veren kurumlardan tapu sicil müdürlüğüne yazılan yazılar varsa bu yazılar borçlunun imzası alınarak işleme konulur.

Tapu kanununun 26’ncı maddesinde yapılan değişikliklerle konut yapanlara, ihracatçılara, turizm tesisi yapanlara işletmecilerine, sanayicilere, esnaf ve sanatkârlara konuları ile ilgili olarak açılacak krediler ile tarımsal (zirai) krediler nedeniyle yapılacak ipotek işlemlerinde resmi senet düzenlenmesine gerek yoktur.

Bu durumda taraflarca imzalanmış sözleşmenin taşınmaz mal maliki veya yetkili vekili tarafından tapu idaresine verilecek ipotek tesis ve tescil isteminde bulunulması yeterlidir.

Kişiler arasında yapılacak diğer ipotek işlemlerinde ilgilinin yukarıda belirtilen belgelerle tapu sicil müdürlüğüne bizzat veya vekil ve diğer temsilcilerin müracaatları

yeterlidir. İstem üzerine görevlilerce başvuru tutanağı tanzim edildikten sonra resmi senet düzenlenir.

Resmi senet örneği:

BİR TARAFTAN: Ali Tosun, Bülent Yıldız ve Cemal Yıldız

DİĞER TARAFTAN : Nebahat Gürcan

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senette nitelikleri yazılı Maltepe Mahallesi oya sokakta 1185 adanın 5 numaralı parseline teşkil eden 610 m2. miktarındaki beş katlı iki dükkan ve altı daireli kargir apartmanın 60/420 arsa paylı zemin kattaki (7) bağımsız bölüm numaralı dükkanın 1/3 payı Ali Tosun, 1/3 payı Bülent Yıldız ve 1/3 payı da Cemal Yıldız adlarına kayıtlı olup; bu kere Nebahat Gülcan'dan borç olarak nakden almış oldukları 20.000 (yirmi bin) YTL'e karşılık birinci derecede, bila faizli, fekki ettiklerini ve alacaklı Nebahat Gülcan'da anılan ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini birlikte ifade ve beyan ettiler.....

Tapu siciline göre, mülkiyette başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

3.1.6. İpotek belgesi

İşlemin tamamlanarak ipoteğin tapu kütüğüne sicilinden sonra tescilin yapıldığını gösterir ipotek belgesi, düzenlenerek ipotek alacaklısına verilmektedir. İpotek belgesi kıymetli evrak niteliğinde olmayıp sadece tescili yapılan ipotekle ilgili bilgileri içerir. Düzenlenen resmi senedin tasdikli sureti de ipotek belgesi yerine geçmektedir.

İpotek resmi senidinde aşağıdakiler bulunmalıdır:

Müddet, alacak miktarı, derece sıra,

Alacaklının adı, soyadı ve baba adı,

Tüzel kişinin unvanı,

Faiz oranı

Fekki bildirinceye kadar (F.B.K) (ipoteğin kaldırılması- terkinini) şeklinde resmi senette bir belirtme

Tarafların kimlik bilgileri ve ikametgâh adresleri

Fotoğraflar

Taraflar resmi senetteki imza yerine “okudum” ibaresini yazdıktan sonra, hem imza yerlerini ve hem de karşılıklı birbirlerinin fotoğrafı üzerini imzalarlar.

Tarafların imzası alındıktan sonra resmi senedi, müdür ve düzenleyen memur da imza ederler. Ayrıca müdür, daire mührü ile kendi imza yerini ve tarafların fotoğrafını mühürler.

Resmi senede, işleme konu taşınmaz mal ve tarafların isteği açıkça yazılır ve yevmiye defterine kaydedildiği tarih, saat ve dakikası yazılır.

Resmi senette silinti, kazıntı, çıkıntı yapılmaz. Resmi senetlerdeki yanlışlık ve eksiklik akdin altına yazılarak taraflar ve memurlarca imzalanır.

Resmi senet birkaç sayfa ise her sayfası ayrı ayrı imzalanır.

Resmi senet gayrimenkulün bulunduğu köy-mahalle, ada-parcel numarası, borçlu varsa kefilleri ile bunların imzalarını ve ipotekün diğer esaslı unsurlarını da içermelidir.

T.C. İPOTEK BELGESİ										
ANA GAYRİMENKULÜN	İLİ	ADANA								
	İLÇESİ	CEYHAN								
	BUCAĞI	----								
	MAHALLESİ	MURADIYE								
	KÖYÜ									
	SOKAĞI	FATİH SK								
	Meşhur Semti veya Mevkii									
	NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ								
	Pafta No	Ada No	Parsel No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Gürü			
	30		6754	33	1907					
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Tapu Kaydının					
					Cilt No	Sahife No	Sıra No	Gürü		
	---	---	---	---	---	---				
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev. No	Sıra No	Cilt No	Sah. No	Fiş No
120 YTL	4 AY	1	---		19.07.2006	1786				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	FATİH ÖZLER									
Alacaklı	ŞEHNAZ ÖZER									
Sicil Kaydına uygunluğu onanur.						Tapu Sicil M. FEHMİ ÖZLER				
Not: Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütunu doldurulmayacaktır.										
Arşar Stok No: 137			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Tiraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002			

Belge 3.1: İpotek belgesi örneği

3.1.7. İpotekte Sonradan Yapılacak Değişiklikler

Taraflar, anlaşmaları halinde ipoteğin tesisinden sonra, ipoteğin derecesini, ipotek miktarını, faiz oranını, ipoteğin vadesini, ipotekli taşınmazlardan birinin çıkartılmasını veya ipoteğe başka bir taşınmazın dahil edilmesini isteyebilirler. Bu işlemlerin yapılabilmesi için resmi senet düzenlenmesi gerekir.

İşlemin mali yönü:

- İpotekli taşınmazlardan birinin çıkartılması veya ipoteğe başka bir taşınmazın ilave edilmesinde borç miktarı üzerinden binde 2.4 ipotek harcı ve binde 6 damga vergisi
- Mevcut ipoteğin derecesinin değiştirilmesinde borç miktarı üzerinden binde 1.2 ipotek harcı ve binde 6 damga vergisi tahsil edilir.
- Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

3.1.8. İpotekte Serbest Derece ve serbest dereceden Yararlanma Hakkı

Taşınmaz ipoteğinde, ipotekler derece sıralarına göre sıralandırılır. Birinci dereceden sona gelen ipotekler tarafları talep etmeleri halinde serbest dereceden yararlanma hakkına sahip olabilirler.

Serbest derece, bu hakka sahip olan ipoteğin boşalan dereceye geçebilmesi hakkıdır. Örneğin 1. derecede korunmuş miktar (mahfuz meblağ) bırakılarak, sonraki tarihte 2. derecede ipotek tesis edilmiş ve korunmuş miktar, 2.derece ipoteğinden daha sonra tesis edilmiş bile olsa, 1. derecede olması sebebiyle diğer ipoteğe göre önceliklidir. Alt sırada serbest dereceden yararlanma hakkı bulunmayan bir ipotek mevcut iken, boşalan ipotek yerine daha sonraki bir tarihte yapılan ipotek, derecesi üstte olduğu için öncelikli olarak teminat ifade eder.

Birinci derece içinde sıra oluşması iki şekilde olabilir. Mahfuz meblağlı bir ipoteğin miktarı bir defada temin edilmeyebilir. Bu taktirde, mahfuz meblağ miktarını geçmemek üzere, aynı derece içinde birden fazla defa ipotek yapılabilir. Bu da o derecedeki ipotekleri sıraya koymakla mümkündür. İkinci hal ise, alt sıradaki ipoteğin serbest dereceden yararlanma hakkı yok ise, bu ipoteğin boşalan üst sırayı geçmesi söz konusu olmayacağından, boşalan derecedeki miktarı geçmemek üzere birden fazla sıra ile ipotek yapılabilir.

Serbest dereceden yararlanma hakkının tapu siciline şerh verilmesi esastır. Alacaklının serbest dereceden yararlanabilmesi için üst derecenin boşalmış olması gerekir. Bu res'en yapılabilir.

Alacağın Terkini, serbest dereceden istifade hakkı, ipoteğin terkinin veya tarafların talebi ile son bulur.

3.1.9. İpoteğin Temliki (Devri)

İpotek işleminde alacaklı alacağını üçüncü bir şahsa devredebilir. Bu işleme alacağın temliki de denir. Alacağın temlikinin yazılı olması şarttır. Alacağın devrinde borçlunun muvafakatine ihtiyaç yoktur. Bu sözleşmeler noterde yapılabileceği gibi Tapu Sicil Müdürlüklerinde de düzenlenebilir

3.1.10. İpoteğin Terkini (sona ermesi)

İpotek alacaklısı veya temsilcisinin yazılı talebi ile ipotek sicilden terkin edilir. Terkini isteme nedenleri değişiktir. Bunlar:

- İpotekli taşınmazın tamamen yok olması (zıyaı)
- Kamulaştırma
- Mahkeme kararı
- İpotek borcunun ödenmesi
- İpoteğin paraya çevrilmesi
- Borcu ibra etme, takas (ödeşme), tecdit (yenileme)
- Gelecekte doğması muhtemel alacak ipoteklerinde borcun doğmaması, doğmasının imkânsızlaşması.

İpotek terkininde terkin harcı tahsil edilir. Ayrıca ipotek terkinini istemlerine miktarı her yıl yeniden belirlenen tutarda damga pulu yapıştırılması gerekmektedir.

3.1.11. Yabancı uyrukluların ipotek işlemleri

Yabancı uyrukluların kendi sahip oldukları gayrimenkulü ipotek etmeleri (ipotek borçlus olmaları)

Yabancı uyrukluların maliki buldukları taşınmazlarını rehin hakkı ile takyit etmesi kural olarak mümkündür. Ancak bu kural mütekabiliyet şartına bağlanmıştır. Karşılıklı olmak şartıyla yabancı kişiler Türkiye'deki gayrimenkullerini Türk veya yabancı uyruklu kişiler lehine ipotek edebilirler.

Türkiye'de gayrimenkul edinebilen yabancı tüzel kişilerin de bu gayrimenkullerini ipotek etmelerinde bir sakınca yoktur.

Yabancı uyrukluların ipotek alacaklısı olabilmeleri

Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek alacaklısı olmaları mümkündür.

3.1.12. İpotek türleri

3.1.12.1. Kanuni İpotek

Bazı hallerde alacaklılara tanınan bir ipotek şeklidir. Medeni kanununa göre kanundan doğan ipotekler şöyledir:

- Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı, kalan alacakları için satıcı lehine,
- Ölünceye kadar bakma akdinden dolayı
- İşçilerin ve müteahhitlerin inşaatçı ipoteklerinden dolayı kanuni ipotekler tesis edilebilir.

Kanuni ipotek süresi 3 aydır. Bu süre mülkiyetin naklini izleyen 3 ay içinde yapılmalıdır. Bu süre hak düşürücü bir süredir.

Kanuni ipoteklerin tapu kütüğüne tescilinde Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 7/a pozisyonu uyarınca, tapu kütüğüne tescil edilen ipotek alacağının miktarı üzerinden, binde 3.6 oranında harç tahsili gerekir. Ayrıca, Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı Tablonun 4/a pozisyonu uyarınca, binde 7.5 oranında damga vergisi tahsil edilmesi gerekmektedir.

Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

3.1.12.2. Hisseli Gayrimenkulün İpoteğinin Paraya Çevrilmesi

M.K 623 maddesinin 3 fıkrası gayrimenkulün hissedarlarından her biri kendine ait hissesini temlik ve terkin edebileceği alacaklılarında bu hisseyi haczettirebilecekleri hükmünü içermektedir. Bu sebeple üzerine ipotek tesis edilmiş hissenin ipoteğinin icra takibiyle paraya çevrilmesi işleminde, sadece icra takibine konu olan ipotek konulmuş hissenin cebri müzayedelerde şufa (öncelikli alım) hakkı doğmamaktadır. Bu tip satışlarda gayrimenkulün diğer hissedarlarının bilmesine ve bu hissedarlara tebligat yapılmasına gerek yoktur.

3.1.12.3. Bayilik Verilmesi için Tesis Edilen Teminat İpoteği

Üretici firmalar il ve ilçelerde bayilikler verirken müstakbel bayilerine pazarlanmak üzere verecekleri ürünleri karşılığında (televizyon, buzdolabı, araba, petrol ürünleri gibi) bayilerden bir teminat istemektedirler. Meblağın yüksek oluşu nedeniyle bu teminat çoğu kez ipotek şeklinde tesis edilmekte ve bayilik sürdüğü sürece teminat olarak tapu kütüğünden terkin edilmemekte hatta zaman zaman meblağ ilavesi suretiyle teminat miktarı güncellenmektedir.

Aşağıdaki örnek henüz kadastro görmemiş yerde zabıt defteri üzerinde yapılan ipotek işlemidir.

BİR TARAFTAN : Naci GENÇ : Tahsin oğlu (Vergi No:..)
DİĞER TARAFTAN : Aygaz A.Ş. yi temsilen yetkili Osman oğlu Mustafa KAYA
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka sayfasındaki özel sütunlarında yazılı bulunan Erzurum-Merkez Şenyurt Köyü köyiçi mevkiinde kain, 150 m2'lik hane vasfındaki taşınmazın tamamı tapunun cilt:273: Sayfa:8, Sıra no:1, Tarihi:02.08.1977 de Tahsin oğlu Naci Genç adına kayıtlı iken; bu kez, malik bizzat müracaatla Necdet Genç firmasının Aygaz Mahallebaşı bölgesi bayiliğini deruhte etmekte olduğu bu nedenle Aygaz A.Ş. den mubayaa ettiği ve edeceği emtianın alışverişinden her türlü bayilik ve taahhütlerinden mütevellit doğmuş ve doğabilecek borcunun teminatını teşkil etmek üzere Necdet Genç firması ile aralarında herhangi bir ihtilaf vukuunda İstanbul Mahkeme ve İcra daireleri yetkili olmak üzere bila faiz ve fekki Aygaz A.Ş. tarafından bildirilinceye kadar süreli olmak kaydıyla işbu taşınmazının tamamını 10.000. (onbin) YTL. bedelle 1. Derece ve 1. Sırada Aygaz A.Ş. lehine ipotek tesis ve tescil edilmesini istediğini beyandan sonra, Aygaz tarafından İstanbul Adliye 2.Ticaret Sicili Memurluğunun 15.04.2006 tarih ve 4909 sayılı ve

Beyoğlu 29.Noterliğinden 17.04.2006 tarih ve 07453 sayı ile tasdikli faaliyet yetki belgesinde yetkili kılınan Yılmaz Cömert ile Feyyaz Tunç, Aygaz A.Ş. yi temsilen Beyoğlu 29. Noterliğinden vermiş oldukları 03.01.2006 tarih ve 00271 notu vekaletname ile Osman oğlu Mustafa Kaya'yı vekil tayin ettiklerinden vekil vekâletnamedeki yetkiye istinaden müvekkillerine vekaleten, işbu taşınmazın tamamını yukarıda yazılı şartlar doğrultusunda Necdet Genç firmasının Aygaz A.Ş. den mubayaa ettiği ve edeceği borçların teminatının teşkil etmek üzere bila faizle ve fekki alacaklı şirket tarafından bildirilinceye kadar süreli olmak üzere 10.000. YTL. bedelle Aygaz A.Ş. lehine 1.derece 1.sırada ipotek tesis ve tescil edilmesini talep ettiler.

3.1.12.4. İpotekte Derece Değişikliği (Serbest Dereceden İstifadeli)

Tesis edilmiş ipoteklerde mevcut ipotek derecelerinin sonradan değiştirilmesi, indirilmesi veya yükseltilmesi mümkündür. Birinci derecede bulunan ipotek üçüncü dereceye indirilebilir. Üçüncü derecede bulunan ipotek birinci dereceye yükseltilebilir. Derece ipoteğin asli unsurlarından olduğundan derece değişikliğinde resmi senet düzenlenmesi gerekir.

Derece yükselmelerinde yükselen ipoteğin ilerleyeceği yerde boş bulunan alacak miktarını aşmaması gerekir. Aşması halinde aşan miktar için (yükselerek önüne geçtiği ipoteklerin) muvafakatini aramak gerekir. Derece yükseltilmesi genelde serbest dereceden yararlanma hakkı bulunmayan ipoteğin önündeki ipotek terkin edilerek boşalınca oraya ilerlemesi için uygulanmaktadır.

Derece indirilmesi için muvafakate gerek yoktur.

Derece değişikliğinde değişen derece kırmızı mürekkeple çizilerek hemen üstüne yeni derecesi mavi mürekkeple yazılır. Ayrıca bu değişiklik ilave şeklinde ipoteğin düşünceler sütununda gösterilir.

Örnek: 3-C İlave, ipoteğin derecesi 1. dereceye yükseltilmiştir. Tarih-Yev. Derecenin indirilmesi veya yükseltilmesinde ipotek alacağı miktarı üzerinden, binde 1.8 harç ve binde 7.5 oranında damga vergisi tahsil edilir.

BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmir ili Bornova ilçesi Karabağ Mahallesi bulunan Ada 101, Parsel 12 numarasını teşkil eden 250 m2 miktarındaki Bahçeli ev Mustafa kızı Ebru Nebioğlu adına kayıtlı olup, Ali oğlu Cevat İpek lehine 40.000. (kırkbin) YTL.'ya karşılık birinci derecede faizsiz bir yıl süreli olarak 10/3/2006 tarih ve 1200 yevmiye numarası ile ipotekli bulunmaktadır. bu kez, Ebru Nebioğlu, Cevat İpek lehine tesis edilmiş birinci derecedeki ipoteğin aynı şartlarla ikinci dereceye düşürülmesini ve birinci derecenin Emlak Bankasından alacağı 20.000.(Yirmibin) YTL. kredi için mahfuz bulundurulmasını ve ikinci dereceye düşürülen ipotek için serbest dereceden istifade hakkı tanınmasını ve tescilini istediğini; Cevat İpek de lehine olan ipoteğin aynı şartlarla ikinci dereceye düşürülmesini ve serbest dereceden istifade hakkı tanınmasını kabul ettiğini ve tescilini istediklerini birlikte talep ve beyan ettiler....

3.1.12.5. Karı - Koca Adına Kayıtlı Taşınmaz Malın Tamamının Koca Lehine İpotek Edilmesi

Karının taşınmazlarının kocası yararına rehn edilmesini hâkim iznine tabi tutan Eski Medeni Kanununun 169. Maddesi, Yeni Medeni Kanunda yer almamıştır. Bu itibarla, karının taşınmazının kocası yararına ipotek edilmesi artık hâkimin iznine tabi değildir. Bu tür işlemler serbestçe yapılabilir.

BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:.....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Gölcük ilçesi Yenimahallede bulunan Ada 102, Parsel 1 numarasını teşkil eden 416 m2 miktarındaki arsa yarı yarıya Leman Doğan ile Halil İbrahim Doğan adına kayıtlı iken; bu kez, Ordu Yardımlaşma Kurumunca Halil İbrahim Doğan'a verilecek mesken yardım kredisinin teminatını teşkil etmek üzere Leman Doğan hissesi ile birlikte ipotek edilmesi için; Halil İbrahim Doğan kendi adına asaleten ve eşi Leman Doğan adına Gölcük Noterliğinden tanzim edilen 17/2/2006 tarih ve 2903 sayılı vekâletname ile vekâleten iş bu taşınmaz malın tamamını 80.000. (seksenbin) YTL.'ya karşılık birinci derecede ve sırada 5 yıl müddetle ve %6 faize tabi olmak üzere Kurumun 22/5/2006 tarih ve 819 sayılı mektubuna bağlı ek kredi sözleşmesindeki yazılı şartlar dairesinde ipotek ettiğini ve tescilini istediğini; Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü adına Arif Hikmet Çelik' de iş bu ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler....

3.1.12.6. Başkasının Lehine İpotek Tesisi

İpotek edilecek taşınmaz malın kredi borçlusuna ait olması şart değildir. Bir başkasının alacağı kredi için malik kendi taşınmazını ipotek edebilir. Bu halde kredi borçlusu yanında malikinde ipotek resmi senedini imzalaması gerekir.

BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:.....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İskenderun Merkez Mahallesi Amiral Sağlam Caddesinde bulunan ve Ada 151, Parsel 96 numarasını teşkil eden 437.58 m2 miktarındaki arsa üzerinde inşa edilecek bir zemin, bir teras ve dört normal katlı 13 dükkan ve 19 daireli kargir apartmanın kat irtifaklı ikinci kat 20 numaralı meskene tahsis edilen 36/880 arsa paylı Küçükağa oğlu Hüseyin Fikri Özbay adına kayıtlı iken; bu kez, Davut Gani Barış'a Türkiye Emlak Bankasınca verilecek 25.000. (yirmibeşbin) YTL. kredi için banka ile Davut Gani Barış arasında akdedilen evrak arasında mevcut 17.02.2006 tarihli kredi taahhütnamesinde doğmuş ve doğacak borçlarının teminatı olarak işbu ikinci kat 20 numaralı meskene tahsis edilen ve kat irtifaklı 36/880 arsa payını

Davut Gani Barış lehine birinci derecede ve sırada % 11.5 faizli olarak banka ile aralarında akdetmiş oldukları evrak arasında mevcut 17.2.2006 tarihli kredi taahhütnamesinde yazılı şartlar dairesinde ve terkinin bankanın yazılı bildirisine kadar devam etmesi şartı ile Türkiye Emlak Bankasına İpotek ettiğini ve tescilini istediğini; Türkiye Emlak Bankasına izafeten İskenderun Şubesi Şefi İbrahim Seyhun' a iş bu ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini ve işbu kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi sırasında da ipoteğin aynı bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütük sayfasına re'sen nakline muvafakat ettiklerine birlikte talep ve beyan ettiler....

3.1.12.7. Mevcut İpotek Borcuna İlave Yapılması

Önceden tesis edilmiş ipotekteki borç miktarının artırılması veya azaltılması mümkündür. Azaltılması sadece alacaklının yazılı istemine istinaden yapılır ve maktu terkin harcı alınır. İlave suretiyle belirtme yapılır. Borç miktarının artırılması (ilave ipotek yapılması) halinde ise, bu durum esas sözleşmenin değişikliği mahiyetinde sayılacağından resmi senet düzenlenir. Bu resmi senede istinaden ipoteğin düşünceler sütununda ilave şeklinde belirtme yapılır.

Örnek: 1-A İlave; borç miktarı bin YTL artırılarak on bir bin liraya çıkarılmıştır.Tarih-Yev.,borç miktarının artırılması halinde sadece artan borç miktarı (yukarıdaki örnekte artan bin lira üzerinden) binde 3.6 tapu harcı ve binde 7.5 oranında damga vergisi tahsil edilir.

BİR TARAFTAN.....:

DİĞER TARAFTAN:.....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmi senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, Değirmendere Yüzbaşılar Mevkiinde bulunan ve pafta 54, parsel 1622 numarasını teşkil eden 601,47 m2 miktarındaki bahçe, Sınırlı Sorumlu Özahikent Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken; bu kez, evrak arasında mevcut Kuşadası Ticaret Odasının 1/7/1994 tarih ve 5902/1876 sayılı belgeleri ile Kuşadası Birinci Noterliğinden tasdikli 13/5/1994 tarih ve 3126 sayılı imza sirküleri gereğince Yapı Kooperatifini temsile yetkili ikinci başkan Sezgin Başdemir ile muhasip veznedar Birol Acar'da Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğünce kalorifer, büro ve fosseptik ilavesi için verilecek 102.800. (Yüzikibinsekizyüz) YTL. lık ek kredi için, bu kredinin %25 fazlası olan 128.538. (Yüzyirmisekizbinbeşyüzotuzsekiz) YTL.nın Kuşadası Birinci Noterliğinden tasdikli 26/6/1994 tarih ve 7959 sayılı borçlanma sözleşmesinde yazılı şartlar dairesinde 600.000. (Altyüzbin) YTL.lık birinci derecedeki 8/5/1993 tarih ve 663 yevmiye numaralı ipotek borcuna ilavesi suretiyle 728.538 (Yediyüzyirmisekizbinbeşyüzotuzsekiz) YTL. ya iblağını (yüksetilmesini) ve tescilini talep ettiklerini ve alacaklı Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğüne izafeten Kuşadası Şubesi müdürü Arif Barım da 600.000 (Altyüzbin) YTL.lık birinci derecedeki 8/5/1993 tarih 663 yevmiye numaralı ipotek borcuna aynı şartlarla 128.538. (Yüzyirmisekizbinbeşyüzotuzsekiz) YTL.nın ilavesi suretiyle 728.538

(Yediyüzyirmisekizbinbeşyüzotuzsekiz) YTL. ya yükseltilmesini kabul ettiğini ve tescilini istediğini birlikte talep ve beyan ettiler....

3.1.12.8. Yabancı Para İle İpotek Tesis

Medeni Kanuna göre yurt içinde veya yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarının yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsüyle verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden ipotek tesisi mümkün bulunmaktadır.

Yabancı para ipoteğine konu krediler yabancı para üzerinden olabileceği gibi yabancı para ölçüsü ile verilen (dövizde endeksli) kredilerde olabilmektedir. Bir örnek vermek gerekirse

Türkiye'deki bir banka, müşterisine açtığı dövizde endeksli konut kredisi için yabancı para ipoteği tesisi edebilecektir. Yabancı para ipoteği, gerçek kişiler veya kredi kuruluşu olmayan tüzel kişilerin açtığı krediler için söz konusu olamayacaktır. Ayrıca, yabancı para ipoteği, kredi güvencesi olarak tesis edileceğinden, kredi ilişkisi dışındaki başka yabancı para borcu için yabancı para ipoteği tesis edilemeyecektir. Bu nedenle yabancı para ipoteği tesis taleplerinde kredinin yabancı para veya dövizde endeksli kredi olduğunun belirtilmesi gerekecektir. İpotek tesisine konu kredinin türü Medeni Yasa' da belirtilmemiştir. Bu nedenle aynı (makine teçhizat temini), nakdi ve gayri nakdi (teminat mektubu, kefalet, aval, ciro, kabuller gibi) krediler içinde yabancı para ipoteği tesis edilebilecektir.

İpotek tesisine konu yabancı paralar :Taşınmazlar üzerine kurulacak yabancı para ipoteğinin her gün resmi gazetede yayınlanan ve T.C. Merkez Bankasınca alım/satımı yapılan yabancı paralar üzerinden yapılması gerekmektedir. Bu yabancı şunlardır:

ABD Doları (USD).

Euro (EURO)

Avustralya Doları (AUD)

Danimarka Kronu (DKK)

İngiliz Sterlini (GBP)

İsviçre Frangı (CHF)

İsveç Kronu (SEK)

Japon Yeni (JPY)

Kanada Doları(CAD)

Norveç Kronu (NOK)

Kuveyt Dinarı(KWD)

Suudi Arabistan Riyali (SAR)

Yabancı ve Türk parası karşılıkları ile ipotek harç ve vergilerinin hesabında hesap günündeki T.C. Merkez Bankasının döviz alış kuru esas alınmaktadır.

Yabancı para ile ipotek tesis için aşağıdaki hususların bulunması gerekmektedir. Bunlar:

- İpoteğe konu kredinin dış kaynaklı kredi olması ,
- Kredi süresinin 5 yıl veya daha fazla olmasıdır.

Bu halde her ipotek derecesinin ifade ettiği miktar , yabancı para cinsinden gösterilebilmektedir. Ancak söz konusu yabancı para her türlü yabancı para olmayıp Hazine Müsteşarlığınca belirlenen konvertibl ve non konvertibl olan dövizlerdir. ABD doları , Avrupa para birimi (ECU) vb.

Aynı ipotek derecesinden birden fazla yabancı para türü kullanılarak ipotek tesisi mümkün olmadığı gibi , mahfuz meblağ (saklı pay) tutulması ve derecenin boşalmasından dolayı sıra oluşması halinde de derece içerisindeki her bir sıra için aynı yabancı para cinsinden ipotek tesis edilecektir.

Yabancı para ile tesis edilmiş ipoteye ait derecenin boşalması halinde, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı diğer para üzerinden ipotek tesisi mümkün olabilecektir.

Türk parası ile tesis edilmiş ipoteye ait derecenin boşalması halinde , yabancı para değerinin ipotegen ilk tesisindeki Türk parası değerini geçemeyeceği hususu düzenlenecek resmi sende yazılması halinde , bunun yerine tescil edileceği tarihteki Türk Lirası karşılığı yabancı para üzerinden ipotegen tesisi mümkün olacaktır.

Yabancı para ipotegi tesisi için ödenecek (muafiyet olmaması halinde) tapu harcı ve damga vergisinin hesabı ile yabancı ve Türk parası karşılıklarının hesabında merkez bankası **Döviz alış kuru** esas alınmaktadır. Bu husus resmi gazeteden veya merkez ve Ziraat Bankası şubelerinden tespit ettirilebilmektedir.

Günlük basın organlarıncaya yayınlanan, işlemin yapıldığı güne ait Merkez Bankası döviz alış kurunun da esas alınması kanaatimizce daha pratik bir uygulama olacaktır.

3.2. Trampa(değiştirme-takas) işlemleri

Trampa, bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Değiştirilecek mallar taşınır veya taşınmaz mal olabilir. Trampayı satımdan ayıran özellik, verilen mal karşılığında para alınmayıp mal alınmasıdır.

Satış akdine konu olan her mal trampa da konusu olabilir. Ancak trampa konusu şeylerin devir ve temlikine engel bir durum bulunmamalıdır. Araba, yat, yarış atı gibi taşınır malların da trampası mümkündür. Trampanın kamulaştırma suretiyle yapılması da mümkündür. Mesela, Mercimek Köyünde bulunan tarla vasıflı beş bin yeni Türk lirası değerindeki 19 nolu parsel ile, aynı köyde bulunan ev yine beş bin yeni Türk lirası değerindeki 1907 ada 16 nolu parsel.

Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir. Değerler arasında eşitlik olmadığı takdirde, aradaki fark bir miktar para ödenerek denklik sağlanabilir. Tapu sicil müdürlüğünün trampa da değerleri eşitlemek konusunda bir müdahale yetkisi yoktur. Değerlerin eşit olmadığından bahisle akdi yapmaktan kaçınması da mümkün değildir. Değer eşitliği için ödenecek bir bedel işlem sırasında peşin ödenmeyecekse, ileride ödenecekse bunun için kanuni ipotek tesis edilebilir.

Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların trampa yapılması mümkündür. Bu halde trampa istemi taşınmazların bulunduğu il veya ilçelerden herhangi birinde yapılabilir. İstem yapıldığı tapu sicil müdürlüğünce, diğer ilçe tapu sicil müdürlüğünden kayıt örneği ve yetki istenerek işlem sonuçlandırılır ve kendisinden yetki istenen müdürlüğe işlemin

hukuki dayanağını teşkil eden belgelerin ve resmi senedin tasdikli birer örneği bir yazı ekinde gönderilir. Bu yazıyı alan müdürlük tarafından yazı yevmiyeye alınarak gerekli tescil işlemi yapılır.

3.2.1. İstenen Belgeler

- Trampası yapılacak taşınmaz mallara ait varsa tapu senetleri , yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,
- Trampa yapacakların fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,
- Trampa yapanların ikişer adet en son altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde fotoğrafları,
- Akitte taraflardan bin veya ikisi kanuni temsilci (vekil, vasi kayyım) ile temsil edilecek ise, ayrıca temsile ilişkin belge,
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge,
- Tapu sicilinde kayıtlı binalar ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki tüm bağımsız bölümler, Zorunlu Deprem Sigortasına tabi olduğundan,işleme konu gayrimenkul bütün gayrimenkul olması halinde (Örneğin; bahçeli kagir ev, bina, mesken, konut, daire, villa, vs.) Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi. (Tapu Sicilinde vasfı arsa, tarla, bağ vs. gibi gayrimenkuller ile tamamı işyeri olan gayrimenkullerde Zorunlu Deprem Sigortası aranmamaktadır.)

3.2.2. Tapuya Tescili

Trampa tüzüğüne uygun olarak tescil edilir. Trampa edilen taşınmazlardaki trampa eden malikin adı terkin edilerek yeni malikin adı tescil edilir.

			4.4.2000	1234
İlhami ÖZÇUBUK: Ahmet oğlu	135/997	Kadastro	2.3.1987	
Hüseyin KESİMOĞLU: Tevfik oğlu	135/997	Trampa	4.4.2000	1234
			4.4.2000	1234
Hüseyin KESİMOĞLU: Tevfik oğlu Tam	Tam	Bağış	6.12.1993	5432
İlhami ÖZÇUBUK: Ahmet oğlu	Tam	Trampa	4.4.2000	1234

3.2.3. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı Tefvik oğlu Hüseyin KESİMOĞLU adına kayıtlı iken, Ahmet oğlu İlhami ÖZÇUBUK'a ait Çankaya'nın Balgat Mahallesinde bulunan 15306 ada 3 parseli teşkil eden 997 m2 miktarındaki Arsa'nın 135/997 hissesi ile trampasının tesciline istinaden düzenlenmiştir.

Trampa ile ilgili diğer bir resmi senet örneği aşağıdaki gibidir:

Gaziantep İli Şehitkamil İlçesi İbrahimli köyü 1277 parselde kayıtlı 5540.m2 miktarındaki bağın tamamı Ali BAL Sam köyü 1952 parselde kayıtlı 2540.m2 miktarındaki bağın tamamı da Veli ÇİÇEK adlarına kayıtlı iken adı geçen malikler bizzat bedel ve miktar farkı gözetmeksizin aralarında yapmış oldukları trampa sonucunda İbrahimli köyü 1277 parsel Veli ÇİÇEK adına Sam köyü 1952 parselde Ali BAL adına isabet etmekle adlarına tescilini talep ettiklerini trampa yapıldığı yıl ve geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden devir eden ve devir alanın müteselsilen sorumlu olduklarını ayrıca devir ve iktisap dolayısıyla bildirilen

değerlerin bu taşınmazların emlak vergisi değerlerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmaması gerektiğini, aksi halde V.U.K.na göre cezalı duruma düşecekleri hususunu da kabul ettiklerini ifade ve beyan ettiler.

3.2.4. Trampanın Mali Yönü

Taşınmaz malların, trampa yolu ile devir ve iktisabına taşınmaz malların emlak vergisi değerlerinden az olmamak üzere, ilgililerce beyan edilecek değerleri üzerinden, her iki taraftan da ayrı ayrı binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir. 2006 yılı için geçerli orandır) (2007' de değişmemiştir.)

Ayrıca taşınmaz malların varsa veraset ve intikal vergisi ilişkileri kestirilir.

Döner sermaye işletmesince belirlenen tutar tahsil ettirilir.

3.2.5. İzlenecek Yol

Yukarıda belirtilen belgelerle Tapu Sicil Müdürlüğüne bizzat veya yetkili vekil ve temsilcilerin müracaatları yeterlidir. İstem üzerine görevlilerce başvuru tutanağı tanzim edildikten sonra resmi senet düzenlenir.

Trampa edilecek taşınmazlar başka tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanında olması durumunda ise karşılıklı müdürlüklerdeki işlemler açısından TKGM'nün 1491 sayılı genelgesi hükümlerine göre, ayrı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanlarında bulunan birden fazla taşınmaz malla ilgili trampa işlemi için akit taşınmaz malların bulunduğu tapu sicil müdürlüklerinden birinde yapılır. Bu nedenle, değişik tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanında bulunan taşınmaz malların trampa talepleri, ilgili tapu sicil müdürlüklerinden hangisine yapılmış ise o tapu sicil müdürlüğü tarafından, diğer ilgili tapu sicil müdürlüklerinden alınacak tapu kayıt örnekleri ve varsa diğer bilgi ve belgelere dayalı olarak karşılanacaktır.

Ayrı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanında bulunan taşınmaz malların trampa taleplerinde aşağıdaki yol izlenir.

➤ Talepte Bulunulan Tapu Sicil Müdürlüğüne,

- Talep üzerine, iki nüsha başvuru fişi düzenlenerek bir nüshası ilgisine verilecek, bir nüshası dosyasına konacaktır.
- Talebe konu diğer taşınmaz malların kayıtlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğünden, talep açıklanmak suretiyle ilgili taşınmaz malların kayıt örnekleri ve varsa diğer belgeler bir yazı ile istenecektir. (Masrafları ilgilileri tarafından karşılanmak üzere telgraf, telex veya tele faksla da istenebilir).
- Belge ve bilgiler geldikten sonra, işlemin yapılmasına mani bir hal yoksa, gerekli tapu harçları tahsil edilerek resmi senet düzenlenecektir.
- İşlemin hukuki dayanağını teşkil eden resmi senedin, tasdikli bir örneği hemen ilgili diğer müdürlük veya müdürlüklere bir yazı ekinde gönderilecektir.

➤ **Taleple İlgili Diğer Tapu Sicil Müdürlüklerince,**

- Talepte bulunulan müdürlüğünün yazısı üzerine, taşınmaz malın bütün değişikliklerini gösterir tapu kayıt örneği çıkarılarak, bir yazı ekinde P.T.T. aracılığı ile gönderilecektir (masrafları ilgililerince karşılanmak üzere tele faksla gönderilebilir).
- -Yazıda ayrıca, ilgilinin hüviyetini tespiti esas bilgilerle, vekâleten yapılan işlemlerde, vekâletten azil olup olmadığı ve işlemin yapılmasına engel bir hal varsa bu hususlar mutlaka açıklanacaktır.
- İşleme konu taşınmaz malın tapu kütüğünün beyanlar hanesine mürekkepli kalemle ".....tarih vesayılı yazı ileişlemi için.....Tapu Sicil Müdürlüğüne kayıt örneği gönderildi" şeklinde belirtme yapılacaktır.
- Tapu kayıt örneği gönderildikten sonra taşınmaz malla ilgili olarak haciz, tedbir, iflas vb. ile tapu sicilinde değişikliği gerektirir mahkeme ve cebri icra kararları geldiği anda derhal en seri vasıta ile (telefon, telgraf, telex, tele faks gibi) talepte bulunulan tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilecektir.)
- Tapu Kayıt örneği gönderildikten sonra, sonucu kesin olarak tespit edilmeden, o taşınmaz malla ilgili tasarrufi işlem talepleri karşılanmayacaktır.
- Talepte bulunulan müdürlükçe düzenlenen resmi senet örneği gelince, yevmiye defterine kaydedilecek ve tescil işlemi yapılarak düzenlenecek tapu senedi ilgisine verilecek veya akdi yapan müdürlüğe gönderilecektir.
- Tapu kütüğü sahifesinin beyanlar hanesinde yapılmış olan belirtme aynı yevmiye numarası ile resen terkin edilecektir.

3.3. Taksim (Paylaşma)

Taksim, tapuda müşterek veya iştirak halinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla, her hissedara en azından bir mal düşecek şekilde paylaşılması işlemidir.

Taksimde paylaşılan taşınmaz malların değerlerinin eşit olması şart değildir. Arada bir fark varsa çoğu kez bu fark bir bedel ödenerek denklik sağlanmaktadır. Bu bedelin peşinen ödenmesi şart değildir. Peşin ödenmiyorsa kanuni ipotek tesis edilebilir. Taşınmaz mal adedi, paydaş sayısına ve pay oranına bölünmeye elverişli ise aynen taksim yapılabilir. Aynen taksimde her paydaş bir veya birkaç taşınmaz mal alır. Eğer paydaşlar anlaşabiliyorlarsa, bir kısım taşınmaz veya bölünen parçalar üzerinde müşterek mülkiyet durumu sürdürülebilir.

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

Ayrı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların da taksim edilmesi mümkündür. Bu halde taşınmaz malların bulunduğu herhangi bir tapu sicil müdürlüğüne başvurularak işlem yaptırılabilir.

Taksime katılanlar arasında küçük veya kısıtlı varsa bunların işlemlerini veli veya vasileri takip eder. Ancak veli veya vasi de taksimde taşınmaz mal alıyorsa küçük veya kısıtlı ile veli veya vasi arasında menfaat çatışması olacağından küçük veya kısıtlıyı bu taksim işleminde veli veya vasiye karşı temsil etmek üzere mahkemece kayyım tayini gerekir. Buna karşın, küçük veya kısıtlı ile veli veya vasi aynı parseli hissedar olarak alıyorlarsa menfaat çatışması olmayacağından kayyım tayinine gerek yoktur.

Taksim gerçekleşmesi için,

- Taksime konu taşınmazların elbirliği veya paylı mülkiyet olarak tapu kütüğüne tescilli olması,
- Miras taksimi dışında, taksime taşınmazdaki bütün ortakların katılması,
- Gerçekleşen taksim sonucu, her ortağa müstakil veya hisseli olmak üzere bir taşınmazın isabet etmesi,

unsurlarının bulunması gerekir.

Taksim sonucu ortaya çıkan alacaklar sebebiyle, taksimi yapan mirasçı veya hissedarlarca üç ay içinde kanuni ipotek talebinde bulunabilirler.

Tarafların taksimde anlaşamaması halinde, yargı yoluyla taksimin yapılmasını talep edebilirler.

Miras taksiminde muristen kalan hisseli taşınmazlarda, taksime mirasçılar haricinde diğer hissedarların katılması zorunluluğu yoktur. Ayrıca, miras taksiminde **terekeye** dahil (henüz iştirak halinde bulunan) tüm malların dahil edilme zorunluluğu bulunmamaktadır. Miras taksim sözleşmesi tapu sicil müdürlüğünde yapılabileceği gibi noterde de düzenlenebilir. Ayrıca mirasçılar kendi aralarında sözleşmeyi yazılı şekilde de düzenleyebilir.

Noterde düzenlenen miras taksim sözleşmelerinde tapu sicil müdürlüğüne aranılacak hususlardan birisi de taksim sonucu, mirasçılardan her birisine terekeye dahil, taksime giren mal veya haklardan bir kısmının ayrılmasıdır. Kısaca, taksimden hiçbir şey almayan mirasçı kalmamasıdır. Mirasçıların tereke mallarını hangi oranda paylaştığı, değerler arasında denklik olup olmadığı hususu tamamen tarafları ilgilendirir. Miras taksim sözleşmesinin ilgisince tapu sicil müdürlüğüne ibrazı ile ayrıca resmi senet tanzim edilmeksizin, işlemin tapu kütüğüne tescili yapılmaktadır.

TKGM'nün 1491 sayılı genelgesi hükümlerine göre, ayrı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanlarında bulunan birden fazla taşınmaz malla ilgili taksim işlemi için akit taşınmaz malların bulunduğu tapu sicil müdürlüklerinden birinde yapılır. Bu nedenle, değişik tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanında bulunan taşınmaz malların taksim talepleri, ilgili tapu sicil müdürlüklerinden hangisine yapılmış ise o tapu sicil müdürlüğü tarafından, diğer ilgili tapu sicil müdürlüklerinden alınacak tapu kayıt örnekleri ve varsa diğer bilgi ve belgelere dayalı olarak karşılanacaktır. Ayrı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanında bulunan taşınmaz malların taksim taleplerinde trampa bölümünde anlatılan yol izlenir.

3.3.1. İstenen Belgeler

- Taksime konu olacak taşınmaz malların varsa tapu senetleri, yoksa taşınmaz malların ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı,
- Taksim konusu taşınmaz malların ortak maliklerinin veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,
- Ortak maliklerin ikişer adet 6 x 4 cm. büyüklüğünde son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafı,
- Akitte taraflardan biri veya ikisi vekille temsil edilecek ise ayrıca temsile ilişkin belge,
- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge,
- İştirak halinde mülkiyet olarak kayıtlı taşınmaz mallarda (müşterek mülkiyete dönüşmemiş veya muris adına kayıtlı) taşınmaz mal malikinin tüm mirasçıları arasında noterce düzenlenmiş ve mirasçıların fotoğrafını taşıyan onaylı taksim sözleşmesi gereğince, istemde bulunuluyorsa, sözleşmede mirasçılara tescilli isteme yetkisi verilmiş ise her biri kendine düşen taşınmaz malın tescilini isteyebilir. Tescil yetkisi yoksa, bütün mirasçıların bizzat veya vekaleten tescil isteminde bulunması, bu mümkün olmadığı takdirde tescil için mahkemeden karar alınması gerekir.
- Müşterek mülkiyet olarak kayıtlı taşınmaz malların pay sahipleri arasında aynen taksiminde, tüm maliklerin bizzat veya yetkili temsilcilerinin katılımıyla resmi senet düzenlenmek suretiyle; ifrazen taksim işlemine ise, kadastro müdürlüğüne düzenlenecek değişiklik beyannamesiyle birlikte yine tüm maliklerin veya yetkili vekillerinin katılımıyla resmi senet düzenlenmek suretiyle taleplerin karşılanması gerekir.
- Tapu sicilinde kayıtlı binalar ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki tüm bağımsız bölümler, Zorunlu Deprem Sigortasına tabi olduğundan, işleme konu gayrimenkul bütün gayrimenkul olması halinde (Örneğin, bahçeli kağıt ev, bina, mesken, konut, daire, villa, vs.) Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi. (Tapu Sicilinde vasfı Arsa, tarla, bağ vs. gibi gayrimenkuller ile tamamı işyeri olan gayrimenkullerde Zorunlu Deprem Sigortası aranmamaktadır.)

3.3.2. Taksim Resmi Senedinin Yazımı

BİR TARAFTAN: Osman GÜRDAL (Vergi No:....) ve Faik GÜRDAL (Vergi No:.....) bizzat, Ümmühan GÜRDAL (Vergi No:.....) bilve kale

DİĞER TARAFTAN :...

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı,Köyü/Mahallesiada,parsel numaralı 500 m2 yüzölçümündeki "arsa" vasıflı

taşınmaz mal ileKöyü/Mahallesiada,parsel numaralı 490 m2 yüzölçümündeki “kargir ev ve arsası” vasıflı taşınmaz mal,Köyü/Mahallesiada,parsel numaralı 900 m2 yüzölçümündeki “bağ ve ev” vasıflı taşınmaz mal,Köyü/Mahallesiada,parsel numaralı 41.115 m2 yüzölçümündeki “tarla” vasıflı taşınmaz malların 1/2 hissesi Ömer evlatları Osman GÜRDAL, 3/12 hissesi Faik GÜRDAL, 1/12’ şer hissesi Ümmühan GÜRDAL, Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL adına kayıtlı iken; bu kez, bunlardan Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL’ın müştereken Ceyhan Noterliğinden vermiş oldukları 19.9.1995 tarih ve 4357 sayılı vekâletnameleri ile Ömer kızı Ümmühan GÜRDAL’ı vekil tayin ettiklerinden, Ümmühan GÜRDAL kendisi adına bizzat ve müvekkili adına vekâleten, Osman GÜRDAL ve Faik GÜRDAL ise bizzat işleme katılarak aralarında yapmış oldukları rızai taksim neticesindeKöyü/Mahallesiada,parsel numaralı 500 m2 yüzölçümündeki “arsa” vasıflı taşınmaz mal Osman GÜRDAL’a,Köyü/Mahallesiada,parsel numaralı 490 m2 yüzölçümündeki “kargir ev ve arsası” vasıflı taşınmaz mal Faik GÜRDAL’a,Köyü/Mahallesiada,parsel numaralı 900 m2 yüzölçümündeki “bağ ve ev” vasıflı taşınmaz mal Ümmühan GÜRDAL’a,Köyü/Mahallesiada,parsel numaralı 41.115 m2 yüzölçümündeki “tarla” vasıflı taşınmaz mal ise ½’şer hisselerle Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL’a isabet edecek şekilde taksim ettiklerini ve bu taksim akdinin tapuya tescilini talep ettiklerini ifade ve beyandan sonra; taraflar devamla, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirilme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

3.3.3. Tapuya Tescili

Taksim işlemi taksime konu taşınmazlardaki taksim resmi senedini imzalayan paydaşların tamamının isimleri terkin edilerek resmi senede göre taşınmazlar tek tek kime bırakılmışsa onun adına tescil yapılır.

			5.7.1999	3254
Ömer GÜRDAL: Baki oğlu	Tam	Tapulama	10.10.1981	
			2.3.2000	876
Osman GÜRDAL: Ömer oğlu	1/2	İntikal	5.7.1999	3254
Faik GÜRDAL: Ömer oğlu	3/12	İntikal	5.7.1999	
3254				
Ümmühan GÜRDAL: Ömer kızı	1/12	İntikal	5.7.1999	
3254				
Baki GÜRDAL: Ömer oğlu	1/12	İntikal	5.7.1999	
3254				
Memduh GÜRDAL: Ömer oğlu	1/12	İntikal	5.7.1999	3254
Osman GÜRDAL: Ömer oğlu	Tam	Taksim	2.3.2000	876

3.3.4. Tapu Senedinin Yazımı

İş bu taşınmaz malın 1/2 hissesi Ömer oğlu Osman GÜRDAL, 3/12 hissesi Faik GÜRDAL, 1/12' şer hissesi Ümmühan GÜRDAL, Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL adına kayıtlı iken; hissedarlar arasında yapılan taksim akdinin tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

3.3.5. İşlemin Mali Yönü

Taksim terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve mansup mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak ise veya imar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rizaen veya hükmen taksiminde taşınmaz malların emlak vergisi diğerinden az olmamak üzere beyan edilecek değerleri üzerinden binde 9 oranında tapu harcı (2006 yılı için geçerli orandır) (2007' de de değişmemiştir.)

- Müşterek mülkiyete konu olan taşınmaz malların ifrazen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazen taşınmaz malların emlak vergisi değerlerinden az olmamak üzere beyan edilecek değerleri üzerinden binde 3,6 oranında tapu harcı tahsil edilir. (2006 yılı için geçerli orandır, (2007' de de değişmemiştir)
- Varsa, taşınmaz malların veraset ve intikal vergisi ilişkileri kestirilir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tutarı tahsil ettirilir.

3.3.6. İzlenecek Yol

Yukarıda belirtilen belgelerle Tapu Sicil Müdürlüğüne bizzat veya yetkili vekil ve diğer temsilcileri vasıtasıyla başvurusu yeterlidir. İstem üzerine görevlilerce başvuru tutanağı tanzim edildikten sonra sözleşme ibraz edilmemişse resmi senet düzenlenir.

3.3.7. Taksim Resmi Senedi Örnekleri

1) Çok Sayıda Parselin Taksimi

BİR TARAFTAN....:

Servi ERTUĞRUL : Besni (Vergi No:.....)

Ayşe ÖZCAN : Besni (Vergi No:.....)

Haci YETİŞGİN : Besni (Vergi No:.....)

Saniye ARICAK : Besni (Vergi No:.....)

Refika UYSAL : Besni (Vergi No:.....)

Asiye ÖZKOL : Besni (Vergi No:.....)

DİĞER TARAFTAN:.....

İmam Hüseyin YETİŞGİN:Besni (V.No:.....)

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Her türlü nitelikleri bu resmi senedin arka sayfasının özel sütunlarında yazılı Şambayat Köyü' nün muhtelif mevkilerinde kain ve tapu sicilindeki 4, 14, 37, 124, 1164, 1169 ve 2068 nulu parsellerin tamamları ve aynı köy 35 nolu parselin ¼ hissesi ile Doğankaya Köyü' nün muhtelif mevkilerinde kain ve tapu sicilinin 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 95, 103, 247, 248, 251, 255, 322, 323, 454 ve 599 nulu parsellerin tamamları ile aynı köy 135 nulu parselin 1/5 hissesi ve aynı köy 475 nolu parselin 122/128 hissesi ve aynı köy 488 nulu parselin 2799/13440 hissesi ve aynı köy 561 ve 618 nulu parsellerin de 822/1344'er hisseleri eşit oranlarda Şih Hasan evlatları; Servi ERTUĞRUL ve İmam Hüseyin YETİŞGİN ve Ayşe ÖZCAN ve Hacı YETİŞGİN ve Saniye ARICAK ve Refika UYSAL ile Asiye YETİŞGİN adlarına kayıtlı iken; bu kez, adı geçen maliklerden Asiye YETİŞGİN (Evlenmekle soyadı ÖZKOL olmuştur) kendi adına asaleten ve Refika UYSAL adına Ankara I. Noterliğince tanzim edilmiş 07.04.2000 tarih ve 6837 sayılı vekâletname gereğince vekâleten, diğer malikler bizzat aralarında hiçbir bedel farkı gözetmeksizin yapmış oldukları RIZAI TAKSİM neticesinde; Şambayat 4, 35, 1161 ve 2068 nulu parseller ile Doğankaya Köyü 322, 323, 488, 561 ve 618 nulu parsellerdeki hisselerinin tamamları İmam Hüseyin YETİŞGİN'e, Şambayat 1169 parsel ile Doğankaya 103, 135 ve 475 nulu parsellerdeki hisselerinin tamamı Ayşe ÖZCAN'a ve Doğankaya Köyü; 247, 248 ve 251 nulu parsellerdeki hisselerinin tamamı Hacı YETİŞGİN'e ve Şambayat Köyü; 14 nulu parsel ile Doğankaya Köyü; 255 nulu parsellerin tamamlarının Refika UYSAL'a ve Şambayat Köyü 37 nulu parsel ile Doğankaya Köyü 454 nulu parsellerin tamamlarının Asiye ÖZKOL'a ve Şambayat Köyü 124 nulu parselin tamamını 4 hisse itibar ederek, bundan 2/4 hissesinin Hacı YETİŞGİN'e ve ¼ hissesinin Servi ERTUĞRUL'a ve ¼ hissesinin de Saniye ARICAK'lara isabet ettiğini, keza Doğankaya Köyü; 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 95 ve 599 nulu parsellerin de tamamları eşit hisselerle Saniye ARICAK ile Servi ERTUĞRUL'lara isabet ettiğini; bu şekilde tescilini istediklerini, bildirilen değerlerin emlak vergisi beyan değerlerine uygulanacak yeniden değerlendirme oranlarından düşük olmadığını, düşük olması halinde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre cezalı olarak tahsil edileceğini ve ödenmemiş emlak vergilerinden devredenler ve devralanların sorumlu olduklarını bildiklerini taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

Tanıkların Beyanı.....: İşbu resmi senet metninin okuryazar olmayan' ya görevli memur tarafından huzurumuzda okunduğuna ve resmi senetteki parmak izlerinin kendisi tarafından biz tanıklar, görevli memur ve müdür huzurunda (sol eli olmadığı için sağ el başparmak izi olarak) basıldığına tanıklık ederiz.

TANIK TANIK

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Vekâletname alınız.	➤ Noterden vekâletname alma yöntemlerini öğreniniz. ➤ Vekâletnamede aranan özellikleri noter işlemleri modülüne bakınız.
➤ Tapu dairesinde İpotek konulacak belgeyi ibraz ettiriniz.	➤ İpotek belgesini doldurunuz. ➤ Bankaların yapmış oldukları ipotekleri inceleyiniz. ➤ İpotek için kullanılan damga pulu vergisini www.tkgm.gov.tr sitesinden öğreniniz.
➤ Trampa için Taşınmazların Rayiç Değerlerini tespit ediniz.	➤ Rayiçin neye göre belirlendiğini emlak komisyoncularından öğreniniz. ➤ Trampada söz konusu malların neler olabileceğine bakınız.
➤ Arada değer farkı varsa bu farkın tahsil şeklini belirleyiniz ve ödeyiniz.	➤ Ödemelerin ne şekilde yapıldığını emlak komisyoncusuna giderek öğreniniz.
➤ Taksim için istenen belgeleri hazırlayınız.	➤ www.tkgm.gov.tr adresinden öğreniniz. ➤ Tapu sicil müdürlüklerine giderek istenen belgelerin neler olduğunu not ediniz.
➤ Tapu dairesine başvurunuz.	➤ Öğrenme faaliyeti birdeki şekilde tapu sicil müdürlüğüne başvurunuz. ➤ Belgelerin eksiksiz olduğuna dikkat ediniz.
➤ İşlemlerin mali yönünü gerçekleştiriniz.	➤ İpotek için hangi harçların yatırıldığını tapu sicil müdürlüğünden öğreniniz. ➤ Trampa için ödenen harç ve döner sermaye paylarını hesaplayınız.
➤ Tapu senedini temin ediniz.	➤ ilgili tapu senedini tapu sicil müdürlüğünden alınız. ➤ Tapu senedindeki bilgilerin doğruluğundan emin olunuz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

a. Aşağıdaki sorulara doğru (D), yanlış (Y) olarak cevap veriniz:

	Doğru	Yanlış
1. İpotek akitli işlemlerdendir.		
2. Trampa, bir taşınmazın bir başka taşınmazla karşılıklı değiştirilmemesidir.		
3. Teferruatın (eklentinin) tapu sicilinde gösterilmesi, rehnin teferruatı kapsamının şartı değildir.		
4. Muaccel (vadesi gelmiş) sigorta tazminatı ipotek kapsamına girmez.		
5. Kamu yararına tahsis edilmiş mallar üzerinde ipotek kurulamaz.		
6. İpotekte belli bir tutarda damga vergisi alınır.		
7. İpotek işleminde alacaklı alacağını üçüncü bir şahsa devredebilir.		
8. İpotek terkininde terkin harcı ve damga pulu vergisi tahsil edilir.		
9. Kanuni ipotek süresi 4 aydır.		
10. Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şarttır.		
11. Trampada her iki tarafta tapu harcı öderler.		
12. Taksimde döner sermaye payı alınmaz.		

b. Aşağıdaki boşlukları tamamlayınız.

-, bir gayrimenkul güvence gösterilerek borç alınması işlemidir.
-, tasarruflarda asıl eşyaya tabi olduğundan ve ondan ayrı olarak tasarrufa konu olamayacağından ipotek mütemmim cüzü de kapsar.
- fecki bildirmek(FBK), demektir.
- satımdan ayıran özellik, verilen mal karşılığında para alınmayıp mal alınmasıdır.
-, tapuda müşterek veya iştirak halinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla, her hissedara en azından bir mal düşecek şekilde paylaşılması işlemidir.
- Tarafların taksimde anlaşılabilmesi halinde, yoluyla taksimin yapılmasını talep edebilirler.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz.

B.UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

1. Aşağıdaki bilgilere göre ipotek işlemlerini yapınız.

Fatih Özler, Adana ili, Ceyhan ilçesinde bulunan taşınmazını Fener Aşnın bayiliğini almak için bayilik teminat ipoteği olarak vermek istiyor. Bunun için emlak komisyoncusu Begüm Yıldız'a işlemin gerçekleşmesi için vekâletname veriyor. Emlak komisyoncusu aşağıdaki işlemleri gerçekleştirerek tapuya gidiyor.

İpotek işlemleri	Evet	Hayır
1. Mevcut Tapu senedini hazırladınız mı?		
2. Fatih ÖZLER ve Numan BULUT ve sizin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve vergi kimlik numarası yanınızda mı?		
3. Vekâletname örneğini getirdiniz mi?		
4. Dask belgesi var mı?		
5. Fatih ÖZLER'in bir, Numan BULUT'un iki adet, altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları hazır mı?		
6. Binde 3,6 oranında tapu harcı ve binde 7,5 oranında damga vergisi banka şubelerinin vergi dairesi adına açılan hesaba yatırılması için tahakkuk fişi düzenlenilerek memurdan aldınız mı?		
7. Tahakkuk fişini yatırdınız mı?		
8. Döner sermaye ücretini ilgili tapu sicil müdürlüğüne yatırdınız mı?		
9. Tapu senedi tapu sicil memuru tarafından düzenlendi mi?		
10. Tapu senedi "okundu" ibaresi yazılıp karşılıklı birbirlerinin fotoğrafı üzerine imzalar atıldı mı?		
11. Resmi senedi, müdür ve düzenleyen memur da imza atıp daire mührünü fotoğraflara mühürlendiler mi?		
12. Yeni ipotekli tapu senedi alınıp Numan BULUT'a verildi mi?		

2. Aşağıdaki bilgilere göre trampa işlemlerini yapınız.

Fatih Özler, Ankara ili, Çankaya ilçesinde bulunan taşınmazını Numan Bulut'un Adana ili Ceyhan ilçesindeki taşınmazı değiştirmek için aralarında trampa anlaşması

yapıyorlar. Bunun için emlak komisyoncusu Begüm Yıldız'a (yani siz) işlemin gerçekleşmesi için vekâletname veriyorlar. Emlak komisyoncusu aşağıdaki işlemleri gerçekleştirerek tapuya gidiyor.

Trampa resmi senedini düzenleme	Evet	Hayır
1. Mevcut Tapu senedini hazırladınız mı?		
2. Fatih ÖZLER ve Numan BULUT ve sizin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve vergi kimlik numarası yanınızda mı?		
3. Vekâletname örneğini getirdiniz mi?		
4. Zorunlu deprem sigortası belgesi var mı?		
5. Fatih ÖZLER'in bir, Numan BULUT'un iki adet, altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları hazır mı?		
6. Binde 15 oranında tapu harcı banka şubelerinin vergi dairesi adına açılan hesaba her iki taraf için tahakkuk fişi düzenlenilerek memurdan aldın mı?		
7. Tahakkuk fişini yatırdın mı?		
8. Döner sermaye ücretini ilgili tapu sicil müdürlüğüne yatırdın mı?		
9. Tapu senedi tapu sicil memuru tarafından düzenlendi mi?		
10. Tapu senedi "okundu" ibaresi yazılıp imzalandı mı?		
11. Yeni tapu senedi alınıp taraflara verildi mi?		

3. Aşağıdaki bilgilere göre taksim işlemlerini yapınız.

Fatih Özler ve Numan BULUT, Mersin ili, Yenişehir ilçesinde bulunan ½ şer hissesi bulunan arsanın , bedel ve miktar farkı gözetmeksizin aralarında yaptıkları rizai taksimde parselin tamamını Selma Bulut'a devrediliyor. Bunun için emlak komisyoncusu Begüm Yıldız'a işlemin gerçekleşmesi için vekâletname veriyor. Emlak komisyoncusu aşağıdaki işlemleri gerçekleştirerek tapuya gidiyor.

Taksim resmi senedini düzenleme	Evet	Hayır
1. Mevcut Tapu senedini hazırladınız mı?		
2. Fatih ÖZLER ve Numan BULUT ve sizin fotoğraflı nüfus cüzdanı ve vergi kimlik numarası yanınızda mı?		
3. Vekâletname örneğini getirdiniz mi?		
4. Zorunlu deprem sigortası (dask) belgesi yanınızda mı?		
5. Fatih ÖZLER'in bir, Numan BULUT'un iki adet, altı ay içinde çekilmiş 6x4 büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları hazır mı?		
6. Binde 9 oranında tapu harcı banka şubelerinin vergi dairesi adına açılan hesaba yatırılması için tahakkuk fişi düzenlenilerek memurdan aldın mı?		
7. Tahakkuk fişini yatırdın mı?		
8. Döner sermaye ücretini ilgili tapu sicil müdürlüğüne yatırdın mı?		
9. Tapu senedi tapu sicil memuru tarafından düzenlendi mi?		
10. Tapu senedi "okundu" ibaresi yazılıp imzalandı mı?		
11. yeni tapu senedi alınıp Numan BULUT'a verildi mi?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı işlemlerini gerçekleştirebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Kat mülkiyeti kanunu temin ediniz.
- Emlak komisyoncusunun yanına giderek kat irtifakının işlem basamaklarını öğrenerek not alınız.
- Tapu sicil müdürlüğüne giderek kat mülkiyetinin işlem basamaklarını öğrenerek bilgileri sınıftaki arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI İŞLEMLERİ

Kat mülkiyeti, kargir yapının (taştan , tuğladan yapılmış bina) başlı başına kullanımına elverişli daire, büro, dükkan, depo gibi bölümleri üzerinde o taşınmazın maliki car ise bu malik veya ortak malikleri tarafından kurulan mülkiyet haklarına denir.

Kat irtifakı , arsa maliki veya hissedarları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulmasına denir.

Kat irtifakının kat mülkiyetine veya doğrudan kat mülkiyetine çevirerek yeni bir mülkiyet hakkı oluşturulabilir.

Bu bölümde yukarıda kısaca anlatılan konular açıklanacaktır.

4.1. Kat Mülkiyeti

Kat Mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan bağımsız bölümleri arsa payı ve bağımsız yerlerle bağlantılı olarak kurulan ve o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri adına (Kat mülkiyeti kütüğünde) veya (kat mülkiyeti zabıt defterinde) kaydı gereken bağımsız ve yeni bir mülkiyet çeşididir.

Hâlen yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, kat irtifakı da kurulabilir.

4.1.1. Kat Mülkiyeti Kanununda Yer Alan Deyimler

Ana gayrimenkul

Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe denir.

Ana yapı

Yalnız esas yapı kısmına denir.

Bağımsız bölüm

Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümler.

Eklenti

Bir bağımsız bölümün dışında olup , doğrudan o bölüme tahsis edilmiş olan yerlerdir. Örneğin, kömürlük, depo, çamaşırılık, garaj vb. alanlardır.

Kat mülkiyeti

Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına denir.

Kat maliki

Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip olanlara denir.

Ortak yerler

Bağımsız bölümün dışında kalan ve koruma ve ortalaya kullanıma ve yararlanmaya ayrılan yerlerdir. Örneğin, merdivenler, temeller, sığınaklar, duvarlar, teshin yerleri, kapıcı odası, su deposu, antreler, ortak garajlar, giriş kapısı, çatılar, yangın emniyet merdivenleri vb. yerler ile sözleşme ile tayin edilebilecek diğer ortak alanlardır.

Kat malikleri ortak yerlerde, aksine bir sözleşme olmadıkça arsa payı ile orantılı olarak malik olurlar.

Kullanma hakkı

Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına denir.

Arsa payı

Ana taşınmazdan bir bağımsız bölüme tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır.

Arsa payı, ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı olan ve tahsis edilen bağımsız bölümü temsil eden özel bir mülkiyet çeşidi olduğundan , kat irtifakı ya da kat mülkiyeti sırasında arsa payının dağıtımında, çok dikkat edilmesi gerekir. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olarak tahsis edilmemesi hâlinde , her kat maliki arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir.

Kat irtifakı tesisinde, ileride ortaya çıkabilecek bağımsız bölümler için pay ayrılması mümkün değildir. Kat irtifakı veya kat mülkiyetinin başkasına devrinde ona bağlı arsa payı

ile birlikte satışa konu olur. Arsa payından ayrı bağımsız bölüm satışı olmaz. Bu nedenle ana taşınmazda bir bağımsız bölüme ayırmamış arsa payı bırakılamaz.

Arsa payı ile birlikte satışa konu olan bağımsız bölüme bağlı eklentiler ve ortak yerlerde kendiliğinden satışa konu olur. Bir bağımsız bölüme tahsis edilen eklentiler, bağımsız bölümden ayrı olarak tasarrufa konu olamaz.

Kat mülkiyeti kütüğü

Kat mülkiyeti, tapu sicili tüzüğüne göre tutulacak (kat mülkiyeti kütüğüne) tescil olunur. Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat mülkiyeti zabıt defteri

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, tapu sicili tüzüğündeki formüle göre bu defterde tescil olunur.

4.1.2. Giderlerin karşılanması

Kat maliklerinin her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça,

- Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak,
- Ana taşınmazın sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında, katılmakla yükümlüdür.

4.1.3. Kat Mülkiyeti Bulunan Binalarda Açılmayan Ve Açılabilen İşyerleri

Kat mülkiyeti kanununda yasak işler başlığına göre; kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümde hastane, dispensar, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz ve kat maliklerinin bu kurala aykırı sözleşmeleri geçersizdir.

Ana taşınmazı mesken olarak gösterilen bir bölümde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi gıda yerleri ve basımevi, dükkan ve imalathane gibi yerler, ancak tüm kat maliklerinin oybirliği ile vereceği kararla açılabilir. Bu karar yönetici veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kütük sayfalarına şerh verilebilir.

4.1.4. Kat Mülkiyetinin Yönetimi

Ana taşınmaz kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetime ilişkin hususlar yönetim planında gösterilir.

Yönetim planını, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde yönetimden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

4.1.5. Kat Mülkiyetinin Kurulması

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için, ilk önce ana yapının tamamlanmış olması gerekir. Ana yapının tamamlandığı, ilgili belediye veya valilikten alınan iskan belgesinden (kullanma izni) anlaşılır. İskan izni alınan yapılar, tümüyle bitmiş yapılardır.

Diğer bir unsur da ana yapının özelliği ile ilgilidir. Ana taşınmazın mülkiyetinin, kat mülkiyetine çevrilmesi için, yapının tamamının çelik kalas, betonarme karkas veya kargir olması gerekir. Ahşap yapılarda ve gecekondü türü yapılarda kat mülkiyeti tesis edilemez.

Kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi ve bağımsız bölüm arsa paylarının yeniden oybirliği ile tespit edilmesi ve tüm maliklerin katılımı ile resmi senet tanzim edilmesi gerekir.

4.1.6. Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin İstenen Belge Ve Bilgiler:

- **Dilekçe** : Bütün bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ile bu bölümlere, değerleri ile orantılı olarak ayrılan arsa paylarını gösterir tüm maliklerce imzalanmış dilekçe. (İstenildiğinde bu dilekçe tapu sicil müdürlüğü görevlilerince yazılır.)
- **Genel İnşaat Projesi** : Bir mimar veya mühendis tarafından yapılmış olması ve doğruluğunun belediyece (belediye sınırları dışında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce) tasdik edilmiş olması gerekir.
Bir arsa üzerinde birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
- **Vaziyet Planı** : Bir arsa üzerinde yapılan birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.
- **Yapı kullanma izin belgesi (İskan ruhsatı)**, (Tüm bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izin belgesi aranmalıdır) . Bu belgede binanın bitiş tarihi ve bağımsız bölümlere ait bilgiler yer alır.
- **Fotoğraf** : Ana gayrimenkulün ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösterir en az 13 x 18 cm. boyutlarında alması ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir.
- **Liste** : Listenin, her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini göstermesi ile ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ve noterden tasdikli olması gerekir.
- **Yönetim Planı** : Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir. Yönetim planı bir bağımsız bölümün en önemli tamamlayıcısıdır. Özellikle kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda , diğer özellikler yanında yönetim planı da iyice incelenmeden alıma karar verilmemelidir. Yönetim planında ortak yerlere ilişkin kullanım durumu ile bağımsız bölümlere ilişkin genel giderlere katılım gibi önemli bilgiler yer almaktadır.

Yönetim planı, kat mülkiyeti kurulduktan sonra, kat maliklerinin 4/5'inin kararı ile değiştirilebilir.

- **Maliklerin** veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları,
- Maliklerin son alt ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde çekilmiş ikişer vesikalık fotoğrafı. (Resmi senet ve tapu senetlerine yapıştırmak için)
- Bütün bağımsız bölümler için deprem sigortası,
- Kat irtifakı kurulmuş bir taşınmaz malın kat mülkiyetine geçişte, 1, 2, 3, 6 ve 7 nci maddelerdeki belgeler kat irtifakı tesisinde alındığından yeniden ibraz edilmesine gerek yoktur.

Sadece, yapı kullanma izni (iskan ruhsatı), fotoğraf ve yönetim planlarının (verilmemiş ise) ibrazı halinde maliklerden birinin veya yöneticinin talebine istinaden kat mülkiyeti kurulur.

4.1.7. İzlenecek Yol

Yukarıda belirtilen belgelerle Kadastro müdürlüğüne bizzat veya yetkili vekil ve temsilcinin müracaatı yeterlidir. İstem görevlilerce Tapu istem belgesine yazılıp, ilgililerce imzalandıktan ve kadastro müdürlüğünce gerekli işlem yapıldıktan sonra işlem tapu sicil müdürlüğünce sonuçlandırılır.

4.1.8. Sözleşme ve Tescil

Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Örnek:

BİR TARAFTAN : Hamit CAN- Ahmet CEYHUN

DİĞER TARAFTAN : Özberk OLCAN- Miraç SENA- Cansu HİLAL

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmi senedin arka sayfasında vasıfları yazılı, Dikilitaş mahallesinde bulunan 34 ada 5 parsel sayılı 612 m2 miktarındaki beş katlı kargir apartmanda 1/12 hisse MİRAC SENA, 2/12 hisse CANSU HİLAL, 2/12 hisse ÖZBERK OLCAN, 3/12 hisse AHMET CEYHUN, 4/12 hissede HAMİT CAN adlarına kayıtlı iken; adı geçen malikler, Eminönü belediyesi İmar Müdürlüğünden 1.3.2004 tarih 230 sayı ile onaylı 6.6.2004 tarih 12234 yevmiyeli sıra listesi ve biraz ettikleri dilekçelerinde sıra ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana yapının tamamını (12) arsa payı itibar ettiklerini, aşağıda yazılı olduğu üzere taşınmazın mülkiyetine çevirdiklerini, diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu, ana yapının 1.07.2004 tarihli 42 maddeden ibaret yönetim planı gereğince yönetileceğini, taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....


Katı bağ.	Böl.no	Arsa Pay	Niteliği	Eklentisi	Maliki
Zemin	1	1/12	mesken	1 nulu kömürlük	MİRAC SENA
Birinci	2	1/12	mesken	2 nulu kömürlük	CANSU HİLAL

İkinci OLCAN	3	1/12	mesken	3 nulu kömürlük	ÖZBERK
Üçüncü	4	1/12	mesken	4 nulu kömürlük	AHMET CEYHUN
dördüncü	5	1/12	mesken	5 nulu kömürlük	HAMİT CAN

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Başka bir kat mülkiyeti örneği şöyledir:

Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Gündoğdu Mahallesi 841 ada 12 parselde 520 m² miktarlı arsanın 1/3 payı Yılmaz ERDOĞAN, 1/3 payı Hasan DALKILIÇ, 1/3 payı Metin KULOĞLU adlarına kayıtlı olup bu defa Şahinbey Kadastro Müdürlüğüne tanzim ve tasdikli 01.02.1991 tarihli değişiklik beyannamesi uyarınca cinsinin “6 mesken ve 2 dükkanı olan 4 katlı kargir apartman” olarak tashihinden sonra anılan parsel üzerinde Şahinbey Belediyesi İmar Müdürlüğüne tasdikli 01.01.1988 tarih ve 1011 sayılı Genel inşaat projesi ile Şahinbey Belediyesince verilen 02.09.1990 tarih 535 sayılı Yapı Kullanma izin belgesi ve tasdikli fotoğraflarda görüldüğü üzere inşa edilmiş bulunan 4 katlı 2 dükkan ve 6 daireden ibaret apartmanlarını Gaziantep 2.Noterliğince 08.10.1990 tarih, 1564 sayı ile tasdikli listede sıra numaraları ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana gayri menkulün tamamına arsa payı olarak (36) pay itibar ettiklerini, zemin kattaki (1) ve (2) numaralı dükkanlara 6/36 şardan 12/36 arsa payı; 1.kat (3) ve (4) nulu; 2.kat (5) ve (6) nulu; 3.kat (7) ve (8) nulu meskenlere 4/36 şerden toplam 24/36 arsa payı ayırarak zemin katta (1) ve (2) numaralı dükkanlarda Yılmaz ERDOĞAN; 1.kat (3) ve (4) nulu meskenler ile 2.kat (5) nulu meskende Hasan DAĞKILIÇ ve 2.kat (6) nulu mesken ile 3.kat (7) ve (8) nulu meskenlerde müstakilen hissedarlardan Metin KULOĞLU’ na olmak üzere taşınmazın mülkiyetini 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca Kat Mülkiyetine çevirdiklerini 15.8.1990 tarihli yönetim planındaki esaslar dahilinde yöneteceklerini, ana gayri menkulün diğer yerlerinin ortak yerlerden olduğunu birlikte ifade ve beyan ettiler.

İli		ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ/1					
Mahallesi		İSTİKLAL					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		SAVAŞ CADDESİ					
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
35		415	7	8 KATLI KARGIR İŞHANI	ha	m ²	dm ²
Sınırı		Paftasında					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
SATIŞ		İŞYERİ		52/522		7	15
Edinme Sebebi		Tasarrufla Akıpa Dayanıklı Tüketim Lpg ve Akaryakıt Ürünleri Pazarlama Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, satışından tes-cil edildi.					
Sahibi		Eskişehir Barosu Başkanlığı MI :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	9563	18	1727		26/07/2005		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	4067					Sıra No.	
Tarih	14/04/2005					Tarih	
<p>NOT: Mülkiyet devri için noter aracılığıyla mirasçılara müracaat edilmelidir. - Satış bedeli ve diğer gelirler için vergi beyannameyi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektiz.</p>							
<p>Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199</p>							

Belge 4.1: Örnek bir kat mülkiyeti tapu senedi

4.1.9. Devre Mülk Hakkı

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmiş veya müstakil olarak kullanılan mesken nitelikli yapılarda, yılın belli dönemlerinde istifade etmek amacı ile “ devre mülk hakkı” kurulabilir.

Aksi kararlaştırılmış olmadıkça devrelerin sayısı ve süreleri eşit olarak belirlenebilir. Ancak, devre süresi 15 günden az olamaz.

Devre mülk hakkı, bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir. Ve mirasçılara intikal eder.

Devre mülk hakkı resmi senet tanzimi yolu ile kurulur. Tapu sicilinin irtifak hakları sütunlarında bu hak gösterilir.

Devre mülk hakkının kurulması için, devre mülk sözleşmesi (adi yazılı veya noterden olabilir). Nüfus cüzdanı veya pasaport, vesikalık fotoğraf, belgeleri gerekir.

Devre mülk hakkı tapu siciline şu şekilde tescil edilir: Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bağımsız bölüm veya müstakil yapı üzerine devre mülk hakkı tesis edildiği belirtilip, yanına tarih ve yevmiye numarası yazılır. Tapu kütüğünün "İrtifak Hakları" sütununa ise müstakil yapılarla, kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümlerde devre mülk hakkının, hak ve mükellefiyetler hanesine tescil edilir. Maliklerden birisinin devre mülk hakkına bağlı olarak mülkiyet hakkını (hisselerini) satması halinde, satmış olduğu dönem hak ve mükellefiyetler hanesinde kırmızı mürekkeple çizilerek, yeni malik lehine devre mülk hakkı olarak tescil edilir.

Devre mülk hakkının tesisi mülkiyet hakkının başkasına devrini içermedikçe tapu harcından muaftır. Ancak düzenlenecek resmi senet dolayısıyla lehine hak tesis edilenlerden miktarı her yıl yeniden belirlenen tutarda maktu damga vergisi tahsili gerekir.

Devre mülk hakkının tesisinden sonra devrenin başkasına devri mümkündür. Bu devir bedelli ise satış harcı, bedelsiz ise bağış harcı tahsili gerekir. Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tutarda ücret tahsil edilir.

4.1.10. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

Kat maliklerinin yazılı istemi ile herhangi bir belgeye dayanmaksızın sona erer. Taşınmaz müşterek mülkiyete döner.

Ancak bağımsız bölümlerden herhangi biri üzerinde bir ayni ya da şahsi hak varsa, hak sahibinin muvafakati olmadan adi mülkiyete dönemez.

Ana taşınmazın tamamen yok olması ve kamulaştırma halinde kat mülkiyeti sona erer.

Mahkeme kararı ile de sona erebilir. Terkin için kesinleşmiş mahkeme kararının tapu sicil müdürlüğüne birazı gerekir.

4.1.11. İşlemin Mali Yönü

Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil ettirilir. Kat mülkiyeti kurulması işlemi hiç bir vergi ve harca tabi değildir. (Cins tashihi işlemi hariç)

4.2. Kat İrtifakı

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 İrtifakı), bu haklara sahip olanlara da (Kat İrtifakı Sahibi) denir.

Kat irtifakı kurulmasının şartları şöyledir:

- Ana yapı tamamlanmamış olmalıdır.
- Yapılacak bölümler bağımsız olmalıdır.
- Yapılacak yapının tamamında kat irtifakı kurulmalıdır.
- Malikler istemde bulunmuş olmalıdır.
- Birden çok malik varsa resmi senet düzenlenmesi gerekmektedir.

Tapu sicil müdürlüklerinde kat irtifakı iki şekilde tesis edilmektedir:

- Malik veya temsilcisinin talebi, tesis için yeterli olmaktadır. Bu taşınmazın sadece bir kişi adına kayıtlı olması halinde söz konusudur.
- Üzerinde kat irtifakı tesis edilecek arsanın maliki birden fazla, ortak malikler varsa, bu halde tümü veya temsilcilerinin talebi üzerine resmi senet tanzim edilmek sureti ile kat irtifakı tesis edilmektedir.

Hisseli taşınmazlarda, hissedarların tümünün bir kişiyi vekil tayin etmeleri halinde kat irtifakı vekilin talebi ile değil, hissedarlar veya temsilcilerinden en az iki kişinin düzenlenecek resmi senede iştirak etmesi halinde tesis edilmektedir.

4.2.1. İstenen Belge ve Bilgiler

- **Dilekçe:** Bütün bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ile bu bölümlere, değerleri ile orantılı olarak ayrılan arsa paylarını gösterir tüm maliklerce imzalanmış dilekçe.
- **Genel İnşaat Projesi:** Bir mimar veya mühendis tarafından yapılmış olması ve doğruluğunun belediyece (belediye sınırları dışında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce) tasdik edilmiş olması gerekir. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
- **Vaziyet Planı:** Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet plan ibrazına gerek yoktur.
- **Yönetim Planı:** Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
- **Liste:** Listenin, her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi niteliğinin ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini göstermesi ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ve noterden tasdikli olması gerekir.
- Maliklerin veya yetkili temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları.

- Maliklerin son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde ikişer adet vesikalık fotoğrafı. (Resmi senet ve tapu senetlerine yapıştırılması için)

4.2.2. İşlemin Mali Yönü

- Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil ettirilir.
- Kat irtifakı kurulması işlemi hiç bir vergi ve harca tabi değildir.

4.2.3. İzlenecek Yol

Yukarıdaki belgelerle tapu sicil müdürlüğüne bizzat veya yetkili vekil ve temsilcilerin başvurması yeterlidir. Taşınmaz malın maliki birden fazla ise Tapu sicil müdürlüğüne resmi senet düzenlenir.

4.2.4. Kat İrtifakı Resmi Senedi

Kat irtifakı, resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar. Bu resmi senet tapu sicil müdürlüğüne düzenlenir. Kat irtifakına konu olan arsanın tamamı bir kişiye ait ise resmi senet düzenlenmeyip istem belgesi düzenlenmektedir.

4.2.5. Kat İrtifakının Tescili

a. arsa paylarının ve yönetim planı tarihinin beyanlar hanesinde gösterilmesi

kat irtifakı kurulurken yönetim planı tarihinin ana taşınmaza ait kütük sayfasının beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir.

Beyanlar hanesinde bağımsız bölüm numarası ile beraber eklentisi gösterilir. Eklentisi olmayan bağımsız bölümlerin beyanlar sütununa yazılmasına gerek yoktur.

Örnek: yönetim planı 7.11.2004

<u>Katı</u>	<u>b.bölüm no</u>	<u>eklentisi</u>
Zemin	1	(E:1) kömürlük
Birinci	2	(E:2) kömürlük

b. Kat irtifakının irtifak hakları sütununda tescili

Kat irtifakları arsa payı, bulunduğu kat nitelik ve bağımsız bölüm numarası ve sahibi gösterilerek TST'nin gösterdiği şekilde irtifak hakları sütununa tescil edilir.

Örnek :

a- M: 48/520 arsa paylı zemin kat 1 numaralı mesken
İbrahim oğlu Hamit Can'a aittir (tarih – yevmiye)b

4.2.6 Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kat irtifakı, üzerine kat irtifakı tesis edilmiş arsa üzerine inşa edilmekte olan yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin tümünün, tapu sicil müdürlüğüne yapacakları talep üzerine, tapu kütüğünden her zaman terkin edilebilir. Bu halde kat irtifakının terkin ile bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyeti, kat irtifakından hisseli mülkiyet haline dönüşmekte, her bağımsız bölüm maliki arsanın hissedarı olmaktadır.

Mevcut kat irtifakının talep üzerine kütükten terkininden sonra, aynı arsa üzerine yeniden kat irtifakı kurulabilmektedir. Bunun için , yeniden düzenlenecek proje, liste ve diğer belgelerin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir.

Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi ile de kat irtifakı kendiliğinden sona ermektedir.

4.3. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevirme

Kat irtifaklı bir taşınmazda, maliklerden birinin talebi ile belirtilen belgelerin ibrazı ile kat mülkiyetine geçiş yapılır. İki yolu vardır:

- Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi
- Doğrudan kat mülkiyetine çevirme

4.3.1. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi

Kat irtifakı tesis edilmiş arsa üzerine yapılmakta olan inşaat tamamlanmış ise, kat irtifakı her zaman kat mülkiyetine çevrilebilir.

Kat mülkiyetine çevirme için malik bir kişi ise onun, birden fazla malik varsa, bağımsız bölüm maliklerinden sadece birisinin tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunulması yeterlidir.

Yapının tamamlanmış olması sebebiyle taşınmazın arsa olan niteliğinin, bina olarak tashihi gerekeceğinden, kat mülkiyeti işlemi ile birlikte cins tashihi de yapılması gerekecektir. Cins tashihi içinde, maliklerden sadece birisinin talepte bulunması yeterli olmaktadır.

Kat irtifakı taşınmazın bina olarak cins tashihiinden sonra kat mülkiyetine çevrilmesi gerekecektir. Kat mülkiyetine çevrilmesinin talep edilmemesi halinde kat irtifaklı yerlerde cins tashihi talepleri yerine getirilemeyecektir.

Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde, mevcut kat irtifakının tesisi sırasında , genel inşaat projesiyle liste önceden verildiğinden tapu sicil müdürlüğüne bunların tekrar ibrazı gerekmemektedir. Yine kat irtifakının tesisi sırasında yönetim planı da verilmiş ise, değişikliğin olmaması halinde yönetim planının da yeniden verilmesi gerekmektedir. Bunun yanında aşağıdaki belgelerin tapu sicil müdürlüğüne ilgililere verilmesi zorunludur bunlar,

- Yapı kullanma izin belgesi (İskan Ruhsatı)
- Fotoğraf: Ana gayrimenkulün ön ve arka cephelerinin ve mümkünse cephelerini gösteren en az 13x18 cm. boyutlarında belediyece tasdik edilmiş bulunması gerekir.
- Cins Tashihi: Yapısız iken yapıya hale gelen ana gayrimenkulün cinsinin tashihi gerekmekte olup, bunun için de kadastro müdürlüğünce tanzim edilen yönetmelik ve yönergelere uygun nitelikteki plan ve eki belgeler
- Talepte bulunan kişinin Nüfus hüviyet cüzdanı veya pasaportu

4.3.2. Doğrudan Kat Mülkiyetine Çevirme

Daha önce üzerine kat irtifakı tesis edilmemiş olup, tamamlanmış olan kargir binalar da kat mülkiyetine çevrilebilir.

Kat mülkiyetine doğrudan çevirmede, yine kat irtifakı tesisinde olduğu gibi, binanın maliki bir kişi ise resmi senet düzenlenmeyip, ilgilinin bu husustaki talebi yeterli olmaktadır.

Binanın ortak maliklerinin olması halinde ise ortak malikler veya vekillerinden en az iki kişinin işlemi talep etmesi ve düzenlenecek resmi senede iştiraki aranmaktadır.

Bu çevirme yönetiminde istenecek belgeler şunlardır:

- Dilekçe
- Liste
- Genel inşaat projesi ve vaziyet planı
- Yönetim planı
- Fotoğraf
- İskan raporu

4.3.3 İşlemin Mali Yönü

Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil ettirilir.

Cins Tashihi gerektiği için 492 sayılı harçlar kanununun 4 nulu tarifinin 13 pozisyonu gereği harç tahsil edilir. (Harcın tahsil edilip edilmediği Tapu Sicil Müdürlüğü'nce kontrol edilir.)

Taşınmazın niteliğinin kargir bina olarak tapu kütüğüne tashihi gerekeceğinden tashih için tapu harcı ödenir.

UYGULAMA FAALİYETİ

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Vekâletname alınız.	➤ Noterden vekâletname alma yöntemlerini öğreniniz. ➤ Vekâletnamede aranan özellikleri noter işlemleri modülüne bakınız.
➤ Tapu sicil müdürlüğünde Kat irtifakı tesisi/kat mülkiyeti tesisi talebinde bulununuz.	➤ www.tkgm.gov.tr adresinden kat irtifakı ve mülkiyeti işlemlerinin dökümlerini alınız. ➤ Bir emlak komisyoncusuna giderek işlemlerin aşamalarını öğreniniz. ➤ Tapu sicil müdürlüğüne giderek işlemlerin aşamalarını görünüz.
➤ İşlemin mali yönünü gerçekleştiriniz.	➤ Kat mülkiyeti ve kat irtifakında tapu harcı bulunmaz. Bunun yerine döner sermaye ücreti bulunur. Döner sermaye ücretini tapu sicil müdürlüğüne giderek öğreniniz.
➤ Resmi senedi alınız.	➤ Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tapu senedini alınız. ➤ Web sitelerinden örnek resmi senetleri inceleyiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Aşağıdaki seçeneklerden birini işaretleyiniz.

a. Aşağıdaki sorulara doğru (D), yanlış (Y) olarak cevap veriniz.

	Doğru	Yanlış
1. Kargir yapı, taştan tuğladan yapılmış binadır.		
2. Kömürlük, garaj gibi alanlar eklenti değillerdir.		
3. Kat mülkiyetinde bağımsız bölümlerde hastane açılabilir.		
4. Kat mülkiyetinin kurulması için iskan izni alınmış olması gerekir.		
5. Yapı kullanma izin belgesinin diğer adı iskan ruhsatıdır.		
6. Kat mülkiyeti kurulmasında deprem sigortasının yaptırılmış olması gerekir.		
7. Devre mülk hakkı 15 günden az olabilir.		
8. Kat mülkiyeti yazılı istemi ile sona ermez.		
9. Kat irtifakı kurulması için ana yapı tamamlanmış olması gerekir.		
10. Kat irtifakı kurulması için binde 6 oranında tapu harcı yatırılır.		

b. Aşağıdaki boşlukları tamamlayınız.

- , arsa maliki veya hissedarları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulmasına denir.
- : Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe denir.
- : Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına denir.
- kat irtifakının kat mülkiyetine çevirme yolları, olarak yapılır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrar inceleyiniz

Tüm sorulara doğru cevap verdiyseniz diğer faaliyete geçiniz.

B. UYGULAMALI TEST

Öğrenme faaliyeti ile kazandığınız beceriyi aşağıdaki ölçütlere göre değerlendiriniz.

1. Kat mülkiyeti işlemlerini bir emlak komisyoncusu olduğunuzu düşünerek aşağıdaki sıraya göre yapınız.

Satış resmi senedini düzenleme	Evet	Hayır
1. Tüm maliklerce imzalanmış dilekçe yazıldı mı?		
2. Belediyece tasdik edilmiş genel inşaat projesi hazırlandı mı?		
3. Ortak yerleri gösteren ve belediyece tasdik edilmiş vaziyet planı hazırlandı mı?		
4. Yapı kullanma izni var mı?		
5. Ana gayrimenkulün ön ve arka cephelerini gösteren ve belediyece tasdik edilmiş fotoğraflar hazır mı?		
6. Arsa payını, kat, daire gibi eklenti ve ana gayrimenkulün maliki veya paydaşları tarafından imzalatılıp notere tasdik edilen liste hazır mı?		
7. Yönetim planı hazır mı?		
8. Maliklerin ve yetkili temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları var mı?		
9. Maliklerin ikişer vesikalık fotoğrafları hazır mı?		
10. Deprem sigortaları yatırılmış mı?		
11. Kadastro müdürlüğünden tasdik edilen değişiklik beyannamesi hazır mı?		
12. Döner sermaye ücretini ilgili tapu sicil müdürlüğüne yatırdın mı?		
13. Tapu senedi tapu sicil memuru tarafından düzenlendi mi?		
14. Tapu senedi "okundu" ibaresi yazılıp imzalandı mı?		
15. Tapu senedi alınıp ilgisine verildi mi?		

DEĞERLENDİRME

Yapılan değerlendirme sonucunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Cevaplarınızın tamamı evet ise bir sonraki faaliyete geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

A. OBJEKTİF TESTLER

Aşağıdaki sorulara doğru (D), yanlış (Y) olarak cevap veriniz:	Doğru	Yanlış
1. Yabancıların aynı hakların toplam yüzölçümü 2,5 hektarı geçemez.		
2. Apostille şerhi yoksa vekâletname geçersiz sayılır.		
3. Tapu işlemlerinde işlemin reddedilmesinden sora 30 gün içinde itiraz hakkı doğar.		
4. Satış, akitli işlemlerden değildir.		
5. Satış işleminde satış harcı ve döner sermaye ücreti ödenmez.		
6. Bir kimsenin bağış yapabileceği için 20 yaşında olması gerekir.		
7. Medeni hakları kullanma yeterliliğine sahip olanlar bağış kabul edebilirler.		
8. Kanuni ipotek süresi 3 aydır.		
9. Taksimde döner sermaye ücreti alınır.		
10. İpotek işlemine alacaklı alacağını üçüncü bir şahsa devredemez.		
11. Kat irtifakı kurulmasında tapu harcı yatırılmaz.		
12. Devre mülk hakkı 15 günden az olamaz.		
13. Kat mülkiyeti kurulmasında yapı kullanma izni alınmış olması gerekmez.		
14. Yalnız esas yapı kısmına ana yapı denir.		
15. Antreler, ortak garajlar, giriş kapısı ortak yerlerdir.		
16. Kapıcı, bekçi giderleri kat mülkiyetinde malikler tarafından eşit olarak karşılanmaz.		
17. Kat mülkiyetinde ana taşınmaz mesken olarak gösterilirse sinema, tiyatro oyçokluğu ile açılabilir.		

18.: Bölgeleri içindeki taşınmazların akit ve tesciline ilişkin işlemleri yerine getirirler.
19.: Medeni kanunda tapu sicil düzeninin kurulması için taşınmazların teknik ve hukuki durumlarını belirleyerek sicilleri oluşturmak, ayrıca tapu işlemlerine yönelik fen hizmetlerini yerine getirmektir.
20., resmi senet adı verilen tarafların karşılıklı olarak iradelerini bildirerek yaptıkları sözleşmeler akitli sözleşmelerdir.
21. Kazanılan ve bağlayıcı özellikte olan hukuki hakların ve hükümlerin tapudaki defter ve kütüğe yazılması, tescil edilmesine denir.
22. Tapu ve kadastro genel müdürlüğü bağlıdır.

23., bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başkasına devredilmesi işlemidir.
24. , bir bedel veya başkaca bir karşılık alınmaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesidir.
25. Hisseli satışlarda taşınmazdaki diğer hissedarlara öncelikle hakkı tanınmıştır.
26. fekki bildirmek(FBK), demektir.
27. Resmi senede, işleme konu taşınmaz mal ve tarafların isteği açıkça yazılır ve yevmiye defterine kaydedildiği ve yazılır.
28. Resmi senette yapılmaz.
29.: Ana taşınmazdan bir bağımsız bölüme tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır.
30. Satış için tapuya müracaatta çıkan sorun için memur ne yapar?
A) Muameleye red yazısı hazırlar
B) Terkin yazısı hazırlar
C) İtiraz yazısı yazar
D) Şerh koyar
31. Bir şeyin temel elemanı olan o şey, telef , tahrip ya da değiştirilmedikçe ondan ayrılması kabil olmayan parçalara ne denir?
A) Ortak kullanım alanları
B) Bahçe düzeni
C) Mütemmim cüz
D) Gayri menkul
32. Bir emlakın satış aktini nerede yapabiliriz?
A) Noter
B) Muhtar
C) Tapu dairesi
D) Adliye
33. Vakıflar hangi bölüme girerler?
A) Dernek
B) Kulüp
C) Tüzel kişi
D) Şahıs

34. Taşınmaz mal kavramına ne denir?
A) Gayri Menkul
B) Menkul
C) Varlık
D) Zenginlik
E)
35. Hangisi akitli işlemdir?
A) İfraz
B) Tevhit
C) Düzeltme
D) İpotek
36. Ortaklar bütün olan emlaklarını kendi aralarında paylaşmak üzere ne yaparlar?
A) Bağış
B) İpotek
C) Satış
D) Taksim
37. Kat irtifakı kurulmuş bir binanın tamamen bitmiş halinden sonra ne gibi bir işlem yapmak gerekir?
A) Kat Mülkiyeti
B) İnşaat
C) Yıkım
D) Yapı ruhsatı
38. Tapu sicilinin tutulduğu deftere ne ad verilir?
A) Gelen evrak defteri
B) Giden evrak defteri
C) Tapu kütüğü
D) Yevmiye defteri
39. Satışta ödenen bedelden kalan kısım için tapuya ne koydurulur?
A) Haciz
B) İpotek
C) Şerh
D) Tedbir
40. Tapu sicil müdürlüklerinde işlemler nerede başlar?
A) Memur
B) Kapıcı
C) Müdür
D) Kayıt memuru

41. Tapu sicil müdürlüğündeyken nüfus cüzdanı yoksa hangi belge yerine geçer?
- A) Ehliyet
 - B) Pasaport
 - C) Kurum kimliği
 - D) Hiçbiri
42. Tapu ve kadastro genel müdürlüğü hangi bakanlığa bağlı olarak çalışır?
- A) Sanayi ve Ticaret bakanlığı
 - B) Orman bakanlığı
 - C) Kültür ve Turizm bakanlığı
 - D) Bayındırlık ve İskan bakanlığı
43. Hangisi akitli işlemdir?
- A) Satış
 - B) Bağış
 - C) Trampa
 - D) Hepsi

B. UYGULAMALI TEST

Modül ile kazandığınız yeterliği aşağıdaki ölçütleri göre değerlendiriniz.

Değerlendirme ölçütleri	Evet	Hayır
1. Satış işlemlerini gerçekleştirebilir misiniz?		
2. Hibe işlemlerini gerçekleştirebilir misiniz?		
3. İpotek işlemlerini gerçekleştirebilir misiniz?		
4. Trampa işlemlerini gerçekleştirebilir misiniz?		
5. Taksim işlemlerini gerçekleştirebilir misiniz?		
6. Kat mülkiyetini kurabilir misiniz?		
7. Kat irtifakını kurabilir misiniz?		
8. Kat mülkiyetini kat irtifakına çevirebilir misiniz?		

DEĞERLENDİRME

Yaptığınız değerlendirme sonucunda eksikleriniz varsa öğrenme faaliyetlerini tekrarlayınız.

Modülü tamamladınız, tebrik ederiz. Öğretmeniniz size çeşitli ölçme araçları uygulayacaktır. Öğretmeninizle iletişime geçiniz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ 1'İN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	Y
3	D
4	Y
5	D
6	Y
7	D
8	Y
9	D
10	Y
11	Y
12	Bayındırlık ve iskan bakanlığına
13	Bölge müdürlükleri, tapu sicil müdürlükleri ve kadaströ müdürlükleri
14	Bölge müdürlükleri
15	Aziller sicili
16	Kanunu temsilciler ve iradi temsil
17	Velayet
18	Vekâlet, vekaletname
19	Gerçek kişidir.
20	Mümeyyiz olmak, reşit olmak ve mahkum olmamak
21	Devlet

ÖĞRENME FAALİYETİ 2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	Y
2	D
3	D
4	Y
5	D
6	Y
7	Y
8	D
9	Satış işlemi
10	Bağış
11	Satılan taşınmaz mal – satış bedeli
12	Cebri satış
13	Satın alma (şufa)
14	rücu şartı

ÖĞRENME FAALİYETİ 3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	Y
3	D
4	Y
5	D
6	D
7	D
8	D
9	Y
10	Y
11	D
12	Y
13	İpotek
14	Mütemmin cüz
15	İpoteğin kaldırılması
16	Trampayı
17	Taksim
18	Yargı

ÖĞRENME FAALİYETİ 4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	Y
3	Y
4	D
5	D
6	D
7	Y
8	Y
9	Y
10	Y
11	Kat irtifakı
12	Ana gayrimenkul
13	Kat mülkiyeti
14	Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi doğrudan kat mülkiyetine çevirme

MODÜL DEĞERLEMENİN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	D
3	D
4	Y
5	Y
6	Y
7	D
8	D
9	D
10	Y
11	D
12	D
13	Y
14	D
15	D
16	Y
17	Y
18	Tapu sicil müdürlükleri
19	Kadastro müdürlükleri
20	Akitli işlemler

21	Şerh
22	Bayındırlık ve iskan bakanlığı
23	Satış
24	Bağış
25	Satın alma (şufa)
26	İpoteğin kaldırılması
27	Tarih, saat ve dakikası
28	Silinti, kazıntı, çıkıntı
29	Arsa payı
30	A
31	C
32	C
33	C
34	A
35	D
36	D
37	A
38	C
39	B
40	C
41	B
42	D
43	D

ÖNERİLEN KAYNAKLAR

www.tkgm.gov.tr
www.tapu.gov.tr
www.altinmlak.com

KAYNAKÇA

- BATTAL, Ahmet, **Hukuk ders kitabı**, Ankara, 2000.
- DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, **Tapu ve Kadastro ile ilgili talimatlar ve yorumlar**, Ankara, 2005.
- DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, **tapu işlemleri**, Ankara, 2001.
- ÖZELMACIKLI, Nuri, **Altın Emlak Emlakçının El Kitabı**, İstanbul, ? yıl
- SAĞLAM, Abdalbaki, Ankara tapu kadastro genel müdürlüğü tasarruf işlemleri daire başkanlığı, Ankara, 2006.
- YEŞİL, Metin, **Tapu işlemleri uygulaması ve mevzuatı yayımlanmamış ders notları**, İstanbul.
- Tanıtım ve Halkla İlişkiler Şube Müdürlüğü, **Tapu ve Kadastro İşlemleri rehberi**,
- MEGEP, **Tanıtım Modülleri**. Ankara, 2005.
- MEGEP, **Tanıtım CD'leri**. Ankara, 2005.
- MEGEP, **Alan ve Dal Modülleri**. Ankara, 2006.
- Tapu Kanunu
- Tapu Sicil Tüzüğü
- Borçlar Kanunu
- Medeni Kanun
- Genelge, 4906 sayılı tapu sicil tüzüğü, Ankara, 27.11.2000
- TKGM, 597 sy bölgelerarası Gn, Ankara,11.03.1999
- www.altinemlak.com
- www.emlakpusulasi.com
- www.tkgm.gov.tr
- www.denizemlak.com.tr
- www.islem.com.tr
- www.istanbul.gov.tr
- www.antalyasur.com
- www.emre.com.tr
- www.hkmo.org.tr
- www.bayindirlik.gov.tr
- www.boranemlak.com
- www.rize.gov.tr
- www.kadikoy.gov.tr
- TKGM, 18021 sy talimat, Ankara, 21.03.1996
- TKGM, 1491 sy Gn., Ankara 1988,