

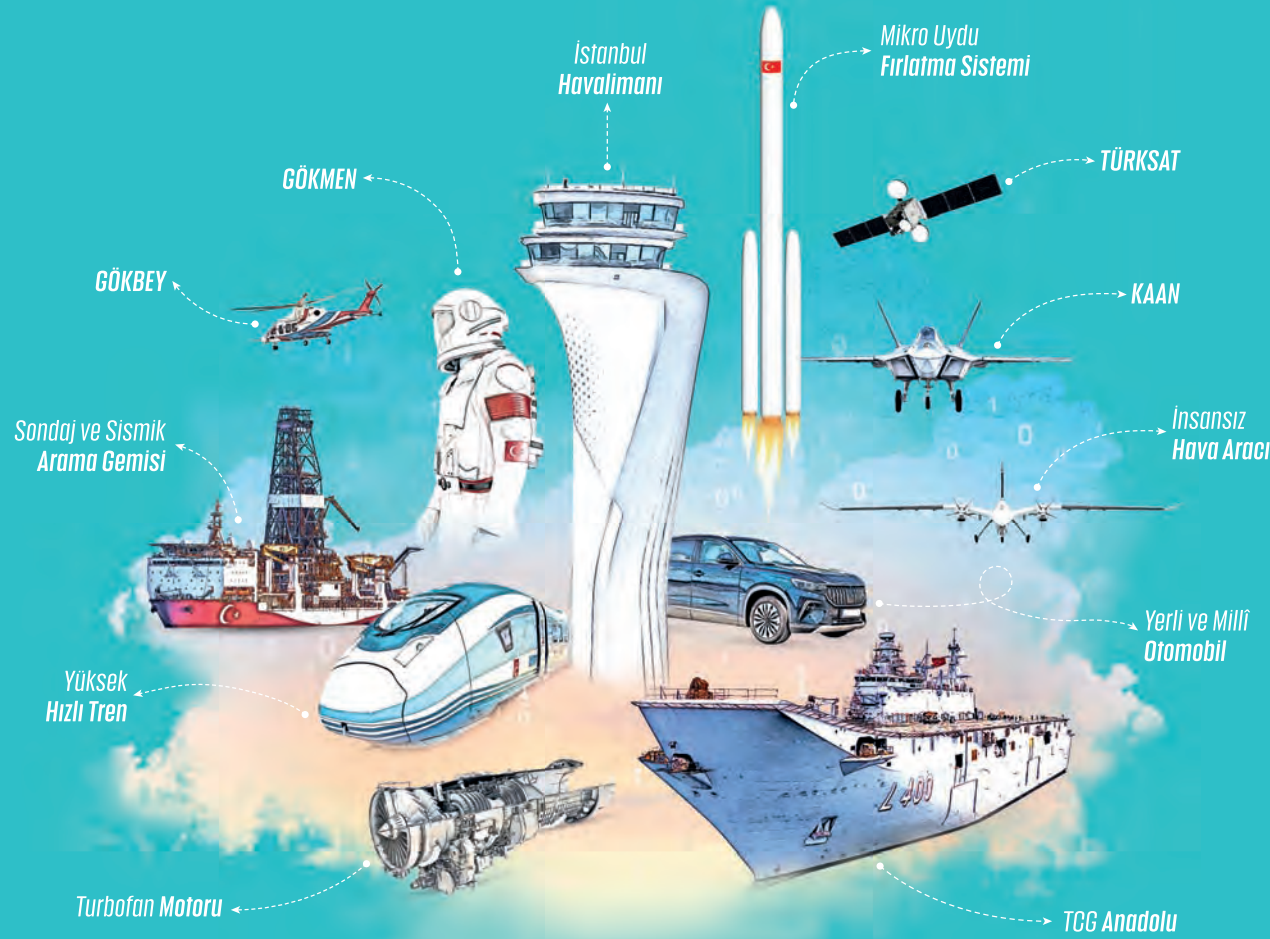
Bu kitaba sığmayan daha neler var!

eba
www.eba.gov.tr



Karekodu okut, bu kitapla
ilgili EBA içeriklerine ulaş!

Teknoloji Yolculuğumuz



**BU DERS KİTABI MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINCA
ÜCRETSİZ OLARAK VERİLMİŞTİR.
PARA İLE SATILAMAZ.**

ISBN: 978-975-11-6891-7

Bandrol Uygulamasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin Beşinci Maddesinin
İkinci Fıkrası Çerçevesinde Bandrol Taşınması Zorunlu Değildir.

MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ

UYGULAMA (TAPU)

HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI (TAPU)

UYGULAMA 10

DERS MATERYALI

HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI



10

DERS
MATERYALI



MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI

(TAPU DALI)

UYGULAMA

10

DERS MATERYALİ

YAZARLAR

Alper KOCAOĞLU

Cem ÖZEN

Kübra TOPÇU ÇİÇEKLİ

Melek OSMANOĞLU

Merve AYDIN



MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI YAYINLARI:: 8573
YARDIMCI VE KAYNAK KİTAPLAR DİZİSİ:: 2465

Her hakkı saklıdır ve Millî Eğitim Bakanlığına aittir. Ders materyalinin metin, soru ve şekilleri kısmen de olsa hiçbir surette alınıp yayımlanamaz.

HAZIRLAYANLAR

DİL UZMANI

Ümmühan ULUGÜLER

PROGRAM GELİŞTİRME UZMANI

Ali DOĞAN

ÖLÇME DEĞERLENDİRME UZMANI

Neslihan KOSER

GÖRSEL TASARIM UZMANI

Ayşegül YILMAZ

ISBN: 978-975-11-6891-7

Millî Eğitim Bakanlığının 24.12.2020 gün ve 18433886 sayılı oluru ile Meslekî ve Teknik Eğitim Genel Müdürlüğünce ders materyali olarak hazırlanmıştır.

BASKI

Ayrıntı Basım Yayım ve Mat. Hiz. Sanayi Ticaret A.Ş.
Saray Mahallesi 126. Cadde No: 20
Kahramankazan/Ankara
Sertifika No: 49599



İSTİKLÂL MARŞI

Korkma, sönmez bu şafaklarda yüzen al sancak;
Sönmeden yurdumun üstünde tüten en son ocak.
O benim milletimin yıldızıdır, parlayacak;
O benimdir, o benim milletimindir ancak.

Çatma, kurban olayım, çehreni ey nazlı hilâl!
Kahraman ırkıma bir gül! Ne bu şiddet, bu celâl?
Sana olmaz dökülen kanlarımız sonra helâl.
Hakkıdır Hakk'a tapan milletimin istiklâl.

Ben ezelden beridir hür yaşadım, hür yaşarım.
Hangi çılgın bana zincir vuracakmış? Şaşarım!
Kükremiş sel gibiyim, bendimi çiğner, aşarım.
Yırtarım dağları, enginlere sığmam, taşarım.

Garbın âfâkını sarmışsa çelik zırhlı duvar,
Benim iman dolu göğsüm gibi serhaddim var.
Ulusun, korkma! Nasıl böyle bir imanı boğar,
Medeniyet dediğin tek dişi kalmış canavar?

Arkadaş, yurduma alçakları uğratma sakın;
Siper et gövdeni, dursun bu hayâsızca akın.
Doğacaktır sana va'dettiği günler Hakk'ın;
Kim bilir, belki yarın, belki yarından da yakın.

Bastığın yerleri toprak diyerek geçme, tanı:
Düşün altındaki binlerce kefensiz yatanı.
Sen şehit oğlusun, incitme, yazıktır, atanı:
Verme, dünyaları alsan da bu cennet vatanı.

Kim bu cennet vatanın uğruna olmaz ki feda?
Şüheda fışkıracak toprağı sıksan, şüheda!
Cânı, cânânı, bütün varımı alsın da Huda,
Etmesin tek vatanımdan beni dünyada cüda.

Ruhumun senden İlahî, şudur ancak emeli:
Değmesin mabedimin göğsüne nâmahrem eli.
Bu ezanlar -ki şehadetleri dinin temeli-
Ebedî yurdumun üstünde benim inlemeli.

O zaman vecd ile bin secde eder -varsa- taşım,
Her cerâhamdan İlahî, boşanıp kanlı yaşım,
Fışkırır ruh-ı mücerret gibi yerden na'sım;
O zaman yükselerek arşa değer belki başım.

Dalgalan sen de şafaklar gibi ey şanlı hilâl!
Olsun artık dökülen kanlarımın hepsi helâl.
Ebediyyen sana yok, ırkıma yok izmihlâl;
Hakkıdır hür yaşamış bayrağımın hürriyyet;
Hakkıdır Hakk'a tapan milletimin istiklâl!

Mehmet Âkif Ersoy

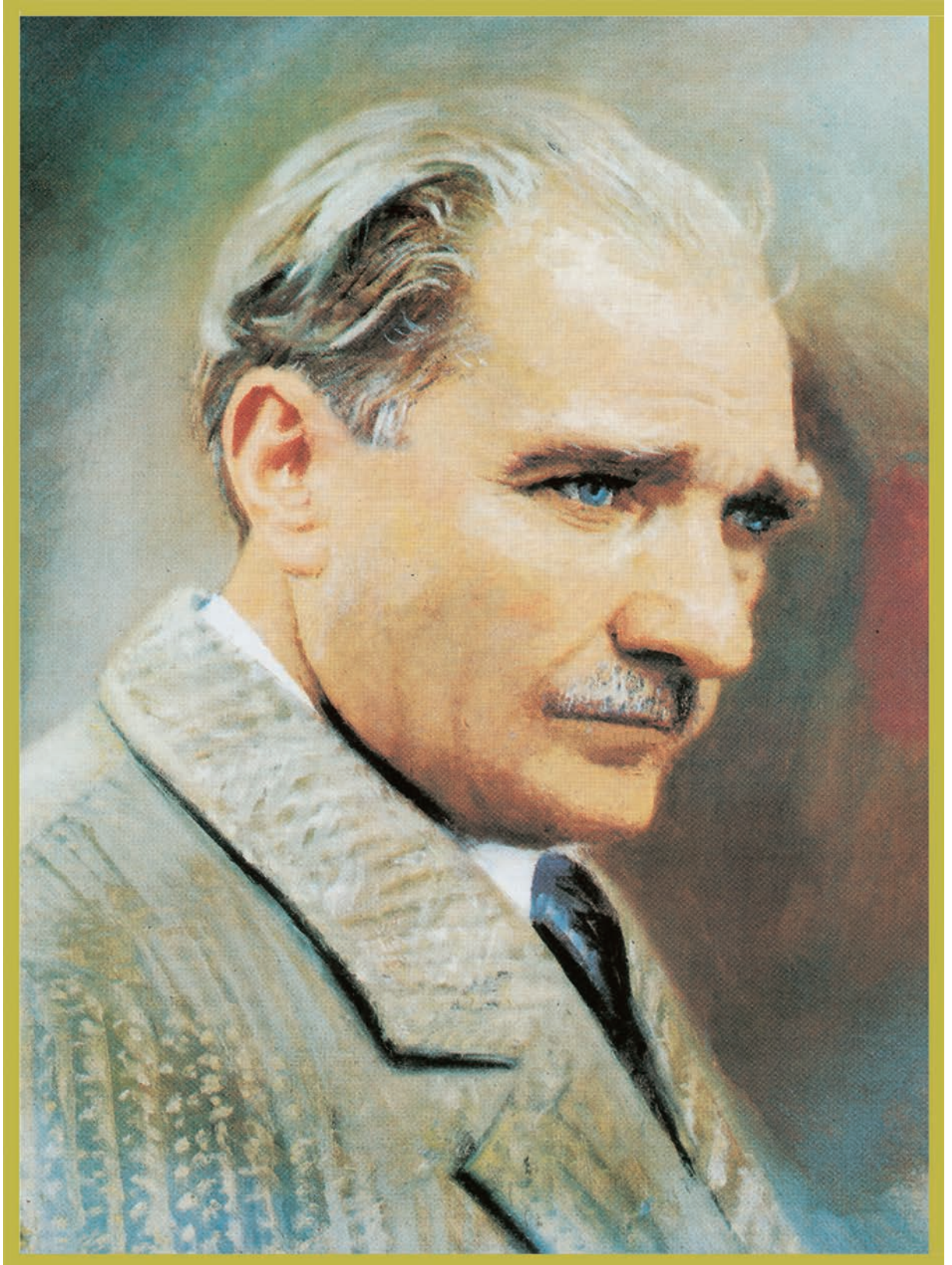
GENÇLİĞE HİTABE

Ey Türk gençliği! Birinci vazifen, Türk istiklâlini, Türk Cumhuriyetini, ilelebet muhafaza ve müdafaa etmektir.

Mevcudiyetinin ve istikbalinin yegâne temeli budur. Bu temel, senin en kıymetli hazinendir. İstikbalde dahi, seni bu hazineden mahrum etmek isteyecek dâhilî ve hâricî bedhahların olacaktır. Bir gün, istiklâl ve cumhuriyeti müdafaa mecburiyetine düşersen, vazifeye atılmak için, içinde bulunacağın vaziyetin imkân ve şeraitini düşünmeyeceksin! Bu imkân ve şerait, çok namûsait bir mahiyette tezahür edebilir. İstiklâl ve cumhuriyetine kastedecek düşmanlar, bütün dünyada emsali görülmemiş bir galibiyetin mümessili olabilirler. Cebren ve hile ile aziz vatanın bütün kaleleri zapt edilmiş, bütün tersanelerine girilmiş, bütün orduları dağıtılmış ve memleketin her köşesi bilfiil işgal edilmiş olabilir. Bütün bu şeraitten daha elîm ve daha vahim olmak üzere, memleketin dâhilinde iktidara sahip olanlar gaflet ve dalâlet ve hattâ hıyanet içinde bulunabilirler. Hattâ bu iktidar sahipleri şahsî menfaatlerini, müstevlîlerin siyasî emelleriyle tevhit edebilirler. Millet, fakr u zaruret içinde harap ve bîtap düşmüş olabilir.

Ey Türk istikbalinin evlâdı! İşte, bu ahval ve şerait içinde dahi vazifen, Türk istiklâl ve cumhuriyetini kurtarmaktır. Muhtaç olduğun kudret, damarlarındaki asil kanda mevcuttur.

Mustafa Kemal Atatürk



MUSTAFA KEMAL ATATÜRK

DERS MATERYALİNİN TANITIMI14**1. RESMÎ SENET-TESCİL İSTEM BELGESİ****1.1. RESMÎ SENET 18**

1.1.1. Resmî Senet Düzenlemeyi Gerektiren (Akitli) İşlemler 18

1.1.2. Resmî Senedin Düzenlenmesi 21

1.1.3. Resmî Senet Düzenlenirken Dikkat Edilmesi Gereken Kurallar 22

1.2. TESCİL İSTEM BELGESİ..... 27

1.2.1. Tescil İstem Belgesi Düzenlemeyi Gerektiren (Akitsiz) İşlemler 27

1.2.2. Tescil İstem Belgesinin Düzenlenmesi..... 28

1.3. ARŞİV..... 31

1.3.1. Tapu Müdürlüğü Arşiv İşlemleri 32

1.3.1.1. Belgelerin Dosyalanması 32

1.3.1.2. Belgelerin Fiziki ve Elektronik Ortamda Saklanması 32

1.3.1.3. Belgelerin Taranması, Elektronik İmza İle İmzalanması ve Kontrolü..... 33

1.3.1.4. Dosyaların Arşive Gönderilmesi..... 33

1.3.1.5. Elektronik Belgenin Görüntülenmesi..... 33

1.3.1.6. Arşivden Belge İstenmesi 33

1.3.1.7. Sorumluluk 33

1.3.1.8. Kadastro Müdürlüğünden Gönderilen Belgeler 33

1.3.1.9. Belgelerin Korunması 34

1.3.1.10. Belgelerin Gizliliği ve Gizliliğin Kaldırılması..... 34

1.3.1.11. Arşivlerden Yararlanma 34

1.3.2. Birim Arşivi İşlemleri 35

1.3.2.1. Birim Arşivine Verilecek Malzemenin Ayrımı ve Hazırlanması..... 35

1.3.2.2. Uygunluk Kontrolü..... 35

1.3.2.3. Malzemenin Birim Arşivine Devri 35

1.3.2.4. Birim Arşivinden Yararlanma 35

1.3.2.5. Birim Arşivinde Ayıklama ve İmha 35

1.3.2.6. Kurum Arşivine Devretme 35

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME37**2. REHİN VE TERKİN****2.1. İPOTEK..... 40**

2.1.1. İpotek Çeşitleri 40

2.1.2. Kanuni İpotek 40

2.1.2.1. Öncelikli Alacak Niteliğindeki Kanuni İpotekler 41

2.1.2.2. Öncelikli Alacak Niteliğinde Olmayan Kanuni İpotekler..... 41

2.1.3. İpotek Tesis ve İpotek Tesisinde Sözleşmede Bulunması Gereken Unsurlar 41

2.1.3.1. İpoteğin Miktarı ve Para Birimi..... 42

2.1.3.2. Faiz Oranı ve Değişkenliği	42
2.1.3.3. Derece	43
2.1.3.4. Müddet.....	43
2.1.4. Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis	44
2.1.5. İpotek Alacağının Devri (Temliki)	47
2.1.6. İpotekli Taşınmazın Devri	48
2.2. TİCARİ İŞLETME REHNİ	51
2.2.1. Ticari İşletme Rehninin Kapsamı	51
2.2.2. Ticari İşletme Rehninin Tescilinde Gerekli Evraklar	51
2.3. İPOTEK TERKİNİ.....	52
2.3.1. Lehtarın Talebiyle İpotek Terkini.....	52
2.3.2. Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin İpotek Terkini	52
2.3.3. Banka ve Finans Kurumlarının İpotek Terkini	52
2.3.4. Kamu Kurumlarının İpotek Terkini	52
2.3.5. İpotekli Taşınmazın Tamamen Yok Olması	52
2.3.6. Kamulaştırma	53
2.3.7. Taşınmazın Cebri İcra Yolu İle Satışı	53
2.3.8. Sürenin Dolması	53
2.3.9. İpotek Terkinin Şekli.....	53
2.4. İNTİFA TERKİNİ.....	57
2.5. MUHDESATIN DEVRİ VE TERKİNİ.....	61
2.6. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI TERKİNİ	63
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	67

3. TEKNİK NİTELİKLİ TAPU İŞLEMLERİ

3.1. YOLA TERK İŞLEMİ.....	70
3.1.1. Yola Terk İşleminin Tapuya Tescili	71
3.2. YOLDAN İHDAS İŞLEMİ.....	75
3.2.1. Yoldan İhdas İşleminin Tapuya Tescili	75
3.3. BİRLEŞTİRME İŞLEMİ.....	77
3.3.1. Birleştirme İşleminin Tapuya Tescili	78
3.4. AYIRMA İŞLEMİ	84
3.4.1. Ayırma İşleminin Tapuya Tescili	85
3.5. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYIRMA VE BİRLEŞTİRME İŞLEMİ.....	88
3.6. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ	91
3.7. TEKNİK HATALARI DÜZELTME	95
3.7.1. Yüzölçümü Düzeltmesinin Kesinleşmesinin Yasal Süresi ve Şartı	95
3.7.2. Düzeltmenin Şekli.....	95
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	99

4. İSTEĞE BAĞLI MÜLKİYET NAKLİ

4.1. SATIŞ İŞLEMİ.....	102
4.1.1. Satış İşlemi Çeşitleri.....	102
4.1.2. Satış İşleminde Resmî Senedin Yazımı.....	104
4.1.3. Satış İşleminin Tapuya Tescili	105
4.2. BAĞIŞ İŞLEMİ.....	109
4.2.1. Bağış İşlemi Çeşitleri.....	109
4.2.2. Bağış İşleminde Resmî Senedin Yazımı.....	109
4.2.3. Bağış İşleminin Tapuya Tescili	110
4.3. TRAMPA İŞLEMİ	114
4.3.1. Trampa İşleminde Resmî Senedin Yazımı	114
4.3.2. Trampa İşleminin Tapuya Tescili	115
4.4. TAKSİM (PAYLAŞMA) İŞLEMİ.....	118
4.4.1. Taksim İşleminde Resmî Senedin Yazımı.....	118
4.4.2. Taksim İşleminin Tapuya Tescili	119
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	123

5. AKİT VE MİRAS YOLUYLA MÜLKİYET NAKLİ

5.1. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ İŞLEMİ	126
5.1.1. Ölünceye Kadar Bakma Akdi Resmî Senet Örneği.....	127
5.1.2. Ölünceye Kadar Bakma Akdinin Tapuya Tescili	128
5.2. ÖLÜNCEYE KADAR GELİR SÖZLEŞMESİ İŞLEMİ.....	133
5.2.1. Ölünceye Kadar Gelir Sözleşmesinin Tapuya Tescili	133
5.3. MİRASIN İNTİKALİ İŞLEMİ.....	133
5.3.1. Elbirliği Hâlinde Mirasın İntikali.....	133
5.3.2. Paylı Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali	134
5.3.3. Mirastan Çıkarma.....	136
5.4. MİRAS PAYININ TEMLİKİ İŞLEMİ.....	140
5.4.1. Miras Payının Temlikinin Tapuya Tescili	140
5.5. VASIYETİN TENFİZİ İŞLEMİ.....	143
5.5.1. Vasiyetin Tenfizi	143
5.5.2. Vasiyetin Tenfizinin Tapuya Tescili	144
5.6. KAT KARŞILIĞI TEMLİK İŞLEMİ.....	147
5.6.1. Kat Karşılığı Temlik İşleminin Tapuya Tescili	147
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	151

6. PAYLAŞIM YOLUYLA MÜLKİYET NAKLİ

6.1. KOOPERATİF ÜYELERİNE TAHSİS İŞLEMİ	154
6.1.1. Kooperatif Üyelerine Tahsis İşleminin Tapuya Tescili	154
6.2. İZALE-İ ŞÜYU SATIŞI	158

6.2.1. İzale-i Şüyu Satışının Tapuya Tescili.....	159
6.3. CEBRÎ SATIŞLARIN TESCİLİ	163
6.3.1. Cebrî Satışların Tapuya Tescili	163
6.4. MAHKEME KARARININ TESCİLİ	167
6.4.1. Mahkeme Kararının Tapuya Tescili	168
6.5. İDARELER ARASINDA TAŞINMAZ MAL DEVRİ	169
6.5.1. İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devrinin Tapuya Tescili	169
6.6. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ	171
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	175

7. TASARRUF KISITLAYICI VEYA YASAKLAYICI ŞERHLER

7.1. KİRA ŞERHİ	178
7.1.1. Kira Şerhinin Terkini	180
7.2. SATIŞ, BAĞIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI ŞERHİ	183
7.2.1. Satış Vaadi Sözleşmesi.....	183
7.2.2. Bağış Vaadi Sözleşmesi.....	184
7.2.3. Kat Mülkiyetinin Kurulması	185
7.2.4. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı Şerhi	185
7.3. VEFA (GERİ ALIM), SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ŞUFA (ÖNALIM), İŞTİRA (ALIM) HAKKI ŞERHLERİ.....	190
7.3.1. Vefa Hakkı Şerhi	190
7.3.2. Şufa Hakkı Şerhi.....	190
7.3.3. İştira Hakkı Şerhi	191
7.4. AİLE KONUTU ŞERHİ.....	194
7.4.1. Aile Konutu Şerhinin Terkini.....	195
7.5. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ (MUVAKKAT ŞERH)	199
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	201

8. KAT MÜLKİYETİ

8.1. KAT MÜLKİYETİ TESİSİ.....	204
8.1.1. Kat Mülkiyetinin Tapuya Tescili.....	205
8.2. KAT İRTİFAKI İŞLEMİ.....	211
8.2.1. Kat İrtifakının Tapuya Tescili	212
8.2.2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları	213
8.2.3. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları.....	213
8.3. KAT İLAVESİ VE ARSA PAYI DEĞİŞİKLİĞİ.....	217
8.3.1. Kat İlavesi	217
8.3.1.1. Kat İlavesinin Tapuya Tescili	217
8.3.2. Arsa Payı Değişikliği.....	218
8.4. DEVRE MÜLK İŞLEMİ	219

8.4.1. Devre Mülk Hakkının Tapuya Tescili.....	220
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	221
9. İRTİFAK HAKKI	
9.1. OTURMA (SÜKNA) HAKKI	224
9.1.1. Oturma Hakkının Kapsamı.....	224
9.1.2. Oturma Hakkının Tapuya Tescili.....	225
9.1.3. Oturma Hakkı ile Kira Arasındaki Farklar.....	226
9.2. GEÇİT HAKKI	229
9.2.1. Geçit Hakkının Tapuya Tescili	230
9.3. KAYNAK HAKKI	233
9.3.1. Kaynak Hakkının Tapuya Tescili.....	234
9.4. ÜST (İNŞAAT) HAKKI	234
9.4.1. İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı.....	234
9.4.2. Müstakil ve Daimî Hak Olan Üst Hakkı	234
9.4.3. Üst Hakkının Tapuya Tescili	236
9.4.4. Kanuni İpotek Kurulması	236
9.4.5. Üst Hakkının Terkini	237
9.4.6. Süre Bitiminden Önce Üst Hakkının Devri.....	237
9.5. DİĞER İRTİFAK HAKLARI	240
9.5.1. Diğer İrtifak Haklarının Türleri.....	240
9.5.2. Diğer İrtifak Haklarının Tapuya Tescili.....	241
9.6. GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ (TAŞINMAZ YÜKÜ).....	241
9.6.1. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Tapuya Tescili	242
9.7. İNTİFA HAKKI.....	243
9.7.1. İntifa Hakkının Tapuya Tescili.....	244
9.7.2. İntifa Hakkında Süre ve Bedel	245
9.7.3. İntifa Hakkı Kullanımının Devri	245
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	248
KAYNAKÇA	250
AĞ KAYNAKÇASI	251
GÖRSEL KAYNAKÇASI	252
EKLER	253
CEVAP ANAHTARI	255

Öğrenme biriminin numarasını gösterir.

Öğrenme biriminin adını gösterir.

Öğrenme biriminin konu başlıklarını gösterir.

Öğrenme biriminin temel kavramlarını gösterir.

Öğrenme birimi karekodunu gösterir.

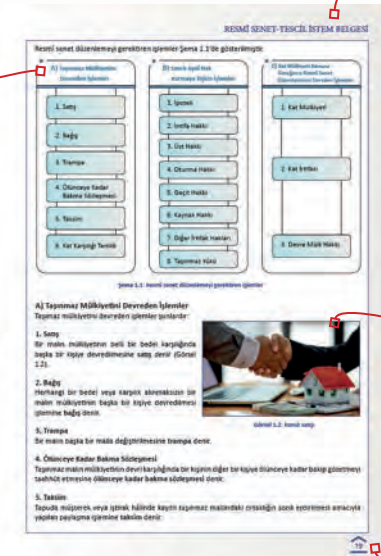
Hazırlık çalışmalarını gösterir.

Öğrenme birimini gösterir.

Konu şemasını gösterir.

Konu ile ilgili görseli gösterir.

Sayfa numarasını gösterir.



Tescil İstam Belgesi Örneği

..... taşınmaz üzerinde bulunan tarih yevmiye no.lu ipotek, ipotek alacaklısı oğlu tarafından noterliğinden düzenlenmiş tarih ve yevmiye no.lu sözleşme ile ben oğlu temlik edilmiş olup, bu temlikin tapuda tescilini talep ederim.

Örnek

D ipotekin boşalan dereceye geçme hakkı vardır. Tarih -Yevmiye

Belge örneklerini gösterir.

Oturma Hakkının Tapuya Tescili Örneği

a-m: Oturma hakkı on yıl süreyle M..... kızı A.....Y.....'ye aittir. Tarih - Yevmiye

Bilgi kutusunu gösterir.

BİLGİ KUTUSU

Alıcı A ile satıcı B farklı şehirlerde ise bulundukları şehirlerdeki tapu müdürlüklerinde satış işlemini gerçekleştirebilirler. Taraflar farklı şehirlerde farklı birimlerdeyse de satış ve bağış işlemi gerçekleştirilir. Tarafların aynı il sınırları içinde farklı birimlerdeki işlem talepleri karşılanmaz.

OKUMA PARÇASI

"Bu önemli işler: Kanun böyle emrediyorsa, yaptığış işin güven duygusuna muhtaç her vatandaş gibi ben de tapu dairesine gidebilirim."

MUSTAFA KEMAL ATATÜRK (11 Mayıs 1938)

Okuma parçasını gösterir.

4.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Satış İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde satış işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmi senet örneğini inceleyiniz.

RESMİ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

Konu ile ilgili uygulama etkinliğini gösterir.

2. Verilen resmi senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmi senet düzenleyiniz.

- İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- İşlem tanımını belirtiniz.
- İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- Tarafların anlaşmış olduğu hususları yazınız.
- Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Satıcı S ve alıcı A, S'ye ait İstanbul'daki taşınmazın aralarındaki satış işlemine ilişkin resmi senedin düzenlenerek tescil işleminin gerçekleştirilmesi hususunda İstanbul Tapu Müdürlüğüne müracaat ederler.

3.5. ETKİNLİK

Sınıfınızda 5 grup oluşturunuz. Oluşturduğunuz gruplardan her birine aşağıdaki konu başlıklarından birini veriniz. Grup olarak, size verilen konu başlığından üçer soru hazırlayıp küçük kağıtlara yazınız ve bir kutuya atınız. Öğretmeninizin sırayla seçtiği kişiler kutudan birer tane kağıt alarak, kağıtta yazan soruyu cevaplayınız.

*İpotek

*İpotek Terkini

*İntifa Terkini

*Muhdesatın Devri ve Terkini

*Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Terkini

Konu etkinliklerini gösterir.

Haberleri gösterir.

HABERLER

Tapu işlemlerinde bakanlığın ve kurumsallığının azaltılması amacıyla bir adım daha atıldı. Tapu işlemlerinde fotoğraf yapıştırılması uygulaması yürürlükten kaldırıldı. Yeni düzenlemeyle artık vatandaşların tapuda işlem yaparken fotoğrafları alınmayacak (Göröl 1.7).

Kaynak: <https://www.ticim.gov.tr/tapu-ismlemlerinde-fotograf-yastir-yok>



Göröl 1.7: Vesikalık fotoğraf

Ölçme ve değerlendirme cevaplarını gösterir.

CEVAP ANAHTARI							
1. ÖĞRENME BİRİMİ							
1. Y	2. D	3. Y	4. D	5. D	6. bayıru	7. süresiz	8. resmî senet
9. İki	10. yevmiye	11. C	12. D	13. C	14. B	15. C	
2. ÖĞRENME BİRİMİ							
1. D	2. D	3. Y	4. D	5. D	6. garhler	7. Türk lirası	8. noterce
9. muhdesat	10. tescil istem belgesi	11. E	12. D	13. D	14. C	15. E	

Ölçme ve değerlendirme sorularını gösterir.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa verilen bilgiler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

- [] Tapu müdürlüğünde görevli içi umvanındaki personel resmî senet düzenleyebilir.
- [] Taksim işlemi taşınmaz mülkiyetini devreden işlemlere örnek olarak verilebilir.
- [] Tapu müdürlüğü kişisel hakların devri için resmî senet düzenleyebilir.
- [] Okuma yazma bilmeyenlerin için resmî senet düzenlenirken iki tanık bulundurulur.
- [] Tescil istem belgesi düzenlenmesi gereken tüm tapu işlemleri TAKBİS üzerinden yapılır.

Ek belgeleri gösterir.

EK-1				
RESMÎ SENET DERECELENDİRME ÖLÇEĞİ				
DERECELENDİRME ÖLÇEĞİ				
Öğrencinin Adı Soyadı				
Sınıf/ Numarası				

Yararlanılan kaynakları gösterir.

KAYNAKÇA
- Akipek, J. G., Akıntürk, T., Ateş, D. (2018). Eyya Hukuku. İstanbul. - Deniz, D. (2021). Tapu Mevzuatı ve Tapu Sicli Uygulamaları. Ankara. - Dörtgöz, G. Ö. (2019). Tapu İşlemleri. Ankara. - Ertaş, Ş. (2020). Eyya Hukuku 15. Baskı. İzmir. - Koçak, H. (2021). Tapu-Fen İşlemleri. Ankara. - Oğuzman, M. K., Selçü, Ö., Özdemir, S. O. (2020). Eyya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı 3. Baskı. İstanbul. - Sirmen, L. (2020). Eyya Hukuku 8. Baskı. Ankara.

Yararlanılan ağ kaynakları gösterir.

AĞ KAYNAKÇASI
https://www.tkgm.gov.tr/e-dergi/sayi-2 Erişim tarihi: 25.03.2023 https://www.tkgm.gov.tr/e-dergi/sayi-4 Erişim tarihi: 25.03.2023 https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user61/Osmani%C4%B1dan%20G%C3%BCn%C3%BCm%C3%BCz%20Tapu%20Ara%C5%9Fiv.pdf Erişim tarihi: 25.03.2023 https://www.tuba.gov.tr/tr/yayinlar/suresiz-yayinlar/bilim-ve-dusunce/bilism-teknolojileri-ve-iletisim-birey-ve-toplum-guvenligi-1/teknoloji-bagimlilik-arastirmasi-raporu Erişim tarihi: 25.03.2023

Karekod, materyalde kullanılan görsel kaynakça listesini gösterir.

GÖRSEL KAYNAKÇA



Karekod, materyalde kullanılan görsel kaynakça listesini gösterir.
http://kitap.eba.gov.tr/karekod/Kaynak.php?KOD=1660



RESMÎ SENET-TESCİL İSTEM BELGESİ



KONULAR

- 1.1. RESMÎ SENET
- 1.2. TESCİL İSTEM BELGESİ
- 1.3. ARŞİV



TEMEL KAVRAMLAR

- arşiv, aktif işlem, akitsiz işlem, resmî senet, tescil istem belgesi



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 5, 6 ve 7. maddelerini okuyunuz. Günlük hayatınızda hangi işlemlerde resmî senet düzenlenebileceğine ilişkin fikirlerinizi sınıfta arkadaşlarınız ile paylaşınız.

1.1. RESMÎ SENET

Resmî senet; taşınmaz mülkiyetinin veya mülkiyetten başka aynî hakların kurulması ve devri için tapu müdürlüğünde görevli bir memur tarafından düzenlenen, taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanan, tapu müdürü tarafından da imza ve mühür ile tasdik edilen resmî bir sözleşmedir. Hangi işlemlerde resmî senet düzenleneceğine dair hükümler birçok kanunda yer alır. Örneğin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13, Tapu Kanunu'nun 26 ve Medeni Kanun'un 827. maddelerinde hangi işlemlerde resmî senet düzenleneceğine dair hükümler yer alır.

1.1.1. Resmî Senet Düzenlemeyi Gerektiren (Akitli) İşlemler

Taşınmazlara ilişkin mülkiyet ve mülkiyetten başka aynî hakların kurulması veya devri için sözleşme (akit) düzenlenmesi gerekiyorsa bu sözleşme resmî senet şeklinde tapu müdürlükleri tarafından düzenlenir (Görsel 1.1).

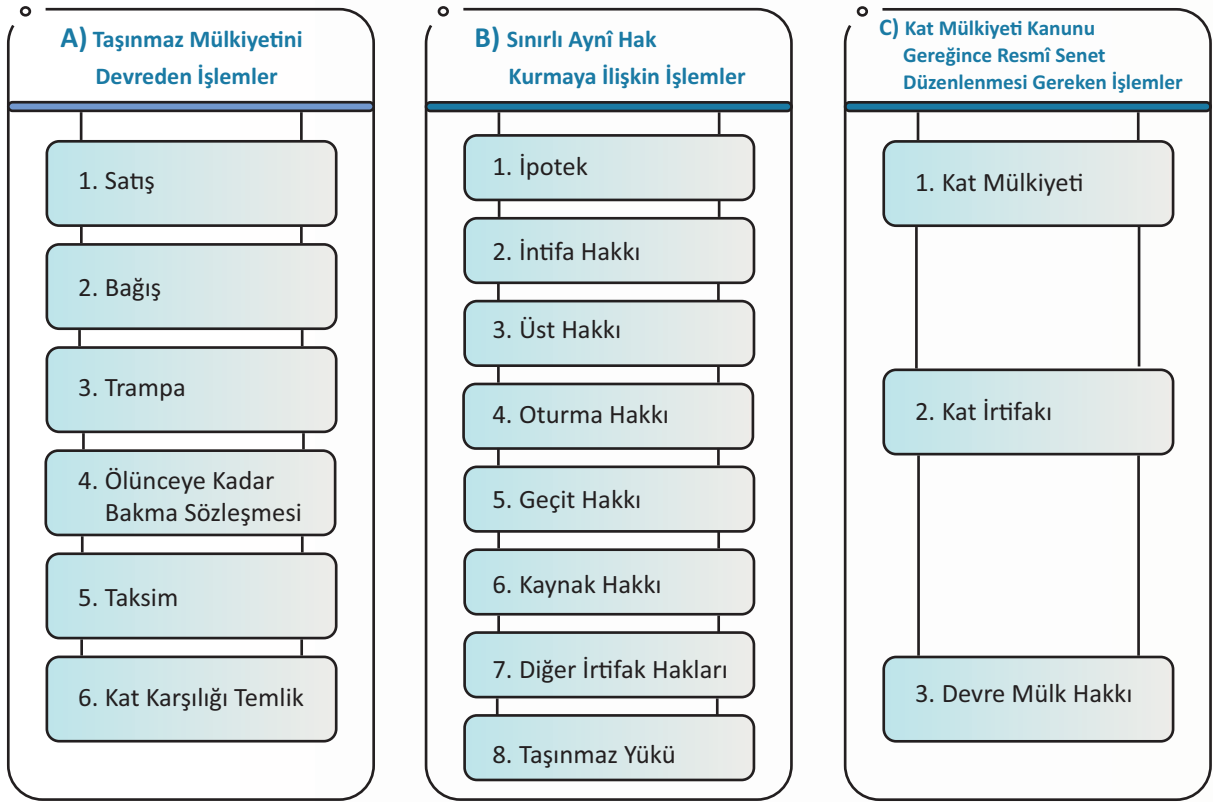


Görsel 1.1: Resmî senet düzenleme

Resmî senet düzenlenmesi için tapu müdürlüğünde alıcı ve satıcı, bağışlayan ve bağışı kabul eden gibi en az iki taraf bulunmalıdır. Karşılıklı tarafların bulunmadığı durumlarda resmî senet düzenlenmez. Ancak birden çok kişinin karşılıklı taraf olması durumunda birbirlerine karşı öneri ve kabulleri (Aldım, sattım gibi.) olmalıdır. Örneğin mirasın intikal işleminde de birden çok kişi olmasına rağmen bunlar karşılıklı taraf oluşturmazlar. Hepsi mirasçı sıfatıyla tek bir taraftır. Bu nedenle mirasın intikali işleminde resmî senet düzenlenmez.

Tapu müdürlüğü, kişisel hakların kurulması veya devri için resmî senet düzenleyemez. Ancak bazı kişisel hak sözleşmelerinin resmî senette yer verilmek suretiyle kurulması mümkündür. Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre satışla birlikte kurulan geri alım hakkı, bağışla birlikte kurulan bağışlayana dönme hakkı ve rehinle kurulan boşalan dereceye geçme hakkı için ayrıca sözleşme aranmaz. Sözü edilen resmî senetlerin içerisinde düzenlenir.

Resmî senet düzenlemeyi gerektiren işlemler Şema 1.1’de gösterilmiştir.



Şema 1.1: Resmî senet düzenlemeyi gerektiren işlemler

A) Taşınmaz Mülkiyetini Devreden İşlemler

Taşınmaz mülkiyetini devreden işlemler şunlardır:

1. Satış

Bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında başka bir kişiye devredilmesine **satış** denir (Görsel 1.2).

2. Bağış

Herhangi bir bedel veya karşılık alınmaksızın bir malın mülkiyetinin başka bir kişiye devredilmesine **bağış** denir.

3. Trampa

Bir malın başka bir malla değiştirilmesine **trampa** denir.

4. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi

Taşınmaz malın mülkiyetinin devri karşılığında bir kişinin diğer bir kişiye ölünceye kadar bakıp gözetmeyi taahhüt etmesine **ölünceye kadar bakma sözleşmesi** denir.

5. Taksim

Tapuda müşterek veya iştirak hâlinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla yapılan paylaşma işlemine **taksim** denir.



Görsel 1.2: Konut satışı

6. Kat Karşılığı Temlik

Maliki olunan arsayı müteahhide verip buna karşılık da yapılan binadan daire veya daireler alınmasına **kat karşılığı temlik** denir.

B) Sınırlı Aynî Hak Kurmaya İlişkin İşlemler

Sınırlı aynî hak kurmaya ilişkin işlemler şunlardır:

1. İpotek

Doğmuş veya ileride doğması muhtemel borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesine **ipoteke** denir.

2. İntifa Hakkı

Başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkına **intifa hakkı** denir.

3. Üst Hakkı

Bir taşınmazın maliki, başka bir kişi lehine arazinin altında ya da üstünde yapı yapma veya mevcut yapıyı muhafaza etme yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Kurulan bu hakka da **üst hakkı** denir.

4. Oturma Hakkı

Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma hakkına **oturma hakkı** denir.

5. Geçit Hakkı

Başkasının arazisinden geçmek hakkına **geçit hakkı** denir (Görsel 1.3).



Görsel 1.3: Geçit hakkı

6. Kaynak Hakkı

Kaynaklar arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Yer altı suları, kamu yararına ait sularandır. Arza malik olmak, onun altındaki yer altı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yer altı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır (MK.756).

7. Diğer İrtifak Hakları

Bir kişi veya topluluk lehine belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere resmî senetle kurulabilen irtifak haklarına **diğer irtifak hakları** denir. Örneğin malik kendi taşınmazı üzerinde spor alanı veya atış eğitimi üzerine de bir başkası lehine irtifak hakkı tanıyabilir.

8. Taşınmaz Yükü

Bir taşınmazın malikinin, yalnız o taşınmazla ilgili olarak başka bir kişiye karşı bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılınmasına **taşınmaz yükü** denir.

C) Kat Mülkiyeti Kanunu Gereğince Resmî Senet Düzenlenmesi Gereken İşlemler

Kat mülkiyeti kanunu gereğince resmî senet düzenlenmesi gereken işlemler şunlardır:

1. Kat Mülkiyeti

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (KMK. 1).

2. Kat İrtifakı

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının kat, daire, büro, dükkân, mağaza, salon, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına **kat irtifakı** denir.

3. Devre Mülk Hakkı

Konut olarak kullanılmaya uygun olan bir gayrimenkulün yıl içinde belli dönemlerde farklı şahısların kullanımına bırakılmasına **devre mülk** denir (Görsel 1.4). Bu sistem kişilere ortak mülkiyet imkânı verir.



Görsel 1.4: Devre mülk yapılan bungalov evler

1.1.2. Resmî Senedin Düzenlenmesi

Tapu müdürlüklerinde işlem hazırlamaya yetkili memurlar resmî senet düzenleyebilir. Bu yetkili memurlar; müdür yardımcısı, bilgisayar işletmeni, uzman, kadastro teknikeri ve kadastro teknisyenidir. Müdür dışında başka memurun bulunmadığı küçük ilçelerde tapu müdürü de işlemi hazırlayıp sonra kendisi onaylayabilir. İhtiyaç hâlinde arşiv memuru ve arşiv uzmanlarına da işlem hazırlama yetkisi verilir. Şoför, hizmetli, işçi, geçici işçi, mevsimlik işçi gibi unvanlardaki personel ise resmî senet düzenleyemez.

Yevmiye defterine kaydedilmesi gereken tüm tapu işlemleri Tapu ve Kadaströ Bilgi Sistemi (TAKBİS) ile Tapu Sicil Uygulamaları Yazılımı (TSUY) üzerinden yapılır. Resmî senet düzenlenirken TAKBİS üzerinden yapılan her işlem için gerekli sıralama şu şekildedir:

1. Başvurunun alınması ve memura havale edilmesi
2. İşlemin ve taşınmazların seçilmesi
3. Tarafların girilmesi
4. Bedelin girilmesi
5. Kısıtlamaların kontrolü
6. İşlemin kontrolü
7. Harç ve döner sermaye ücretinin ödenmesi
8. Resmî senedin okunması ve imzalanması
9. Yevmiye defterine kaydedilmesi
10. Tapu senedinin verilmesi
11. İşlemin tescili ve tescil kontrolü
12. Belgelerin TAKBİS'te taranması
13. İşlemin sonlandırılması, belgelerin arşivlenmesi ve ciltlenmesi



OKUMA PARÇASI

BAŞVURU İÇİN HALA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NE Mİ GİDİYORSUNUZ?

En son söylemek istediğimi başta söyleyeyim:

“Sıralara girip SIRADANLAŞMAKTANSA artık sıralardan çıkıp SIRADIŞI olmak gerekiyor.”

Ne demek bu artık ömrümüzün kalan kısmını en azından tapu işlemleri için başvuru sıralarında harcamayalım.

Birçoğunuz belki bilmiyorsunuz ama Türkiye'deki tüm Tapu Müdürlükleri 12/09/2017 tarihinden itibaren “WEB-TAPU” başvuru sistemine geçti (Görsel 1.5).



Görsel 1.5: Webtapu

Kaynak: <https://www.tkgm.gov.tr/e-dergi/sayi-2>

1.1.3. Resmî Senet Düzenlenirken Dikkat Edilmesi Gereken Kurallar

Resmî senet düzenlenirken dikkat edilmesi gereken kurallar şunlardır:

- Tapu kaydında bulunan tüm kısıtlamalar, işlemin tarafları tarafından bilinmeli ve kabul edilmeli.
- Taşınmaz üzerindeki kısıtlamalar eksiksiz ve doğru olarak resmî senede yansıtılmalı.
- Sözleşmenin esaslı unsurları mevcut olmalı. Esaslı unsurların olmadığı bir sözleşme düzenlenemez. Örneğin bir taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı unsurları; taraflar, taşınmaz ve satış bedelidir.
- Resmî senette yer alan irade beyanlarından tarafların karşılıklı olarak bilgi sahibi olması sağlanmalı.
- Tarafların iradeleri tam ve anlaşılır biçimde sözleşmeye yansıtılmalı.
- Medeni Kanun'a ve Tüzük'e göre tapu müdürlüğü ilgililerin bilgisi dışındaki işlemleri ilgililere bildirmekle yükümlüdür. Taşınmaz üzerinde aynî veya kişisel hakka sahip olan kişilere, taşınmazda yapılan işlemlerin bildirilmesi bir zorunluluktur. Bu bildirimler, işlemten sonra TAKBİS tarafından yazılan yazıların ilgililerin adreslerine tebliğ edilmesi şeklinde olur.
- Resmî senetlerde silinti, kazıntı veya çıkıntı yapılmamalı.
- İmza atamayanlar, okuma yazma bilmeyenler, işitme, konuşma veya görme engelliler ile kimliğinden kuşkuya düşülenler için iki tanık eşliğinde işlem yapılmalı.
- Okuma yazma bilmeyen, imza atamayan veya “OKUDUM.” yazamayan kişilerin sol el başparmağı mürekkeplenerek isminin altına basılır. Kişinin sol el başparmağı yoksa sağ elinin başparmağı o da yoksa herhangi bir parmağı basılır. Hangi parmağının basıldığı resmî senede ayrıca yazılır. Kişi, ayrıca demir mühür kullanıyorsa o da mürekkeplenir ve parmağın basıldığı yerin yanına basılır.
- Parmak basılırken parmak izinin olası bir adli incelemeye yarayacak şekilde net olmasına dikkat edilmelidir. Taraflar, ayrıca bir imza kullandıklarını ifade ederlerse tarafların imzaları alınır.

- Sözleşmenin taraflarından bir veya birkaçının okuma yazma bilmemesi, imza atamaması veya "OKUDUM." yazamaması durumunda ayrıca iki tanık bulundurmak zorunludur. İki tanık okuma yazma bilmeyen tarafların tümü için tanıklıkta bulunabilir.
- Tanıklar; kişinin okuma yazma bilmediğine, imza atamadığına, okudum yazamadığına, sözleşmenin kendisine okunduğuna, irade ve beyanına uygun olduğuna, sözleşmedeki parmak izi, imza ve mührün kendisine ait olduğuna ve huzurunda kullanıldığına tanıklık ederler. Bu beyanları resmî senede yazılır ve tanıklar isimlerinin altına "OKUNDU." yazarak imzalarlar.
- İstem sahibinin işitme, konuşma veya görme engelli olması hâlinde işlemler isteğe bağlı olarak iki tanık huzurunda yapılır. Engellinin tanık istememesi hâlinde bu husus resmî senette belirtilir. İlgilinin işitme veya konuşma engelli olması ve yazıyla anlaşma imkânının da bulunmaması hâlinde işaret dilinden anlayan yeminli bir bilirkişi bulundurulur.
- Yeminli bilirkişinin mahkeme huzurunda yemin etmiş olması, mahkeme huzurunda yemin ettiğine ilişkin tutanağı sunması veya adliyenin internet sitesinde o yıl yayımlanan listede isminin bulunması gerekir.
- İlgilinin Türkçe bilmemesi hâlinde yeminli bir tercüman bulundurulur. Yeminli tercüman da resmî senedi imzalar. Yeminli tercümanın mahkeme huzurunda yemin etmiş olması, mahkeme huzurunda yemin ettiğine ilişkin tutanağı sunması veya adliyenin internet sitesinde o yıl yayımlanan listede isminin bulunması gerekir. Tapu müdürü veya akdi hazırlayan memur, Türkçe bilmeyenin bildiği dili çok iyi biliyor olsa da yeminli tercüman bulundurmak zorundadır.

Resmî Senet Örneği

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

RESMÎ SENET

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Satış (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Parsel'in ... hissesi adına kayıtlı iken bizzat hissesinin tamamını ...TL bedelle 'ya sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı bizzat beyanların varlığını bilerek ve hukuki sonuçlarını kabul ederek bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini birlikte ifade ve beyan ettiler. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte tapu dairesinde hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraft

Taraft

Onaylayan

Hazırlayan

TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan

İşlemi Kontrol Eden

TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

1.1. ETKİNLİK

“Söz uçar yazı kalır.” atasözü ile resmî senet düzenleme işlemi arasında bir ilişki kurarak ulaştığınız sonucu aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1.2. ETKİNLİK

Resmî senet düzenlendikten sonra akit masasında taraflardan imza alma aşamasında aşağıda verilen durumlara göre işleme nasıl devam edileceğini bırakılan boşluklara yazınız.

1. İstem sahibinin okuma yazma **bilmemesi** ve imza **atamaması**

.....

.....

.....

.....

2. İlgilinin Türkçe **bilmemesi**

.....

.....

.....

.....

3. İstem sahibinin işitme, konuşma veya görme engelli olması

.....

.....

.....

.....

1.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Resmî Senet Düzenleme (Malikin Talebiyle Satış İşlemi)

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde resmî senet düzenlemek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

Yevmiye No.: ____

RESMÎ SENET

Tarih: ____

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Satış (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mahallesi, ... Pafta, ... Ada, ... Parsel, ... m² ARSA, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa ZH (...) 1/8 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki: (SN: ...) M.... H.... S.... oğlu adına kayıtlı iken

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'in 1/8 hissesi M.... H.... adına kayıtlı iken M.... H.... 1/8 hissesinin tamamını 65.000,00TL(ALTMIŞBEŞBİNTL) bedelle A.... H.... 'ye sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı A.... H.... bizzat bilerek ve hukuki sonuçlarını kabul ederek bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini, beyan edilen değer gerçek satış değeri olduğunu bildiklerini, satış bedelinin gerçek alım satım bedelinden ve emlak vergi değerinden düşük olmamasının gerektiği, düşük olması hâlinde ise aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak alıcı ve satıcıdan tahsil edileceğini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraftan		Taraftan		
M.... H....		A.... H....		
Yetkili Müdür Yardımcısı	Sözleşmeli Tekniker	Sözleşmeli Tekniker	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
- d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Ankara’da bir sitede apartman dairesi bulunan **S**, bu daireyi satmak ister ve bunun için ilan verir. İlanı gören **A** daireyi satın almak ister. Bunun üzerine satıcı **S** ve alıcı **A**, birlikte tapu müdürlüğüne gidip alım satım işlemine konu olan taşınmazın bilgilerini, taşınmazın bedelini ve taşınmazın belirtilen bedelle satışının gerçekleştirilmesi konusunda karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanlarını bildirirler. Akdi içeren resmî senedin düzenlenerek tapudan tescilini talep ederler.

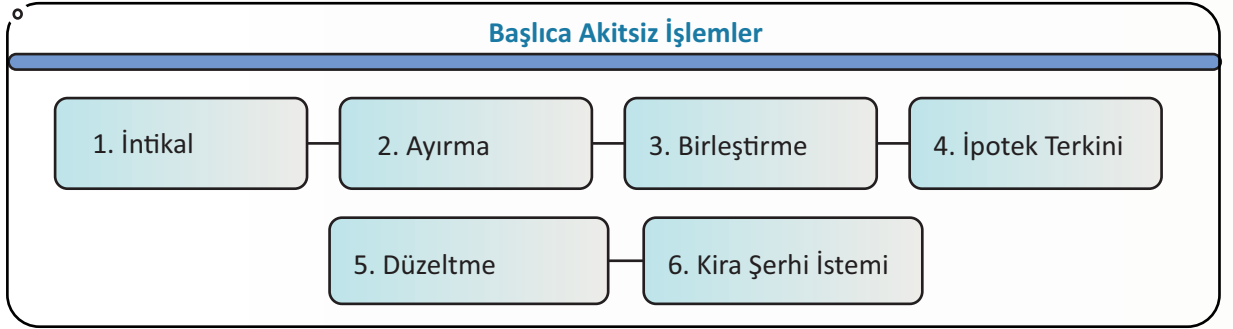
Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1’deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

1.2. TESCİL İSTEM BELGESİ

Tapu kütüğüne yazım işlemine **tescil** denir. Resmî senet düzenlenmesine gerek olmayan akitsiz işlemlerde malik veya hak sahibinin isteminin yazıldığı, tescil talebini içeren, talepte bulunan, işlemi hazırlayan memur ve müdür tarafından imzalanıp mühürlenene belgeye **tescil istem belgesi** denir. Tescil istem belgeleri TAKBİS tarafından hazırlanır ve yazıcıdan çıkarılıp imzalanır.

1.2.1. Tescil İstem Belgesi Düzenlemeyi Gerektiren (Akitsiz) İşlemler

Tapu müdürlüğünce resen yapılan işlemler ve resmî yazı gereğince yapılan işlemler dışındaki tüm işlemlerde tescil istem belgesi düzenlenir. Tescil istem belgesi; intikal, el birliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi, düzeltme, ayırma, birleştirme, yola terk, cins değişikliği, ipotek terkin, eklenti belirtmesi, kira, alım, ön alım, geri alım gibi kişisel hakların şerhi ve terkin gibi işlemler için düzenlenir (Şema 1.2).



Şema 1.2: Başlıca akitsiz işlemler

Akitsiz İşlemler

Başlıca akitsiz işlemler şunlardır:

1. İntikal

Mirasbırakanın ölmesi ile mirasın veraset belgesinde gösterilen mirasçılara Medeni Kanun hükümlerine göre tescil etmesine **intikal** denir.

2. Ayırma

Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesine **ayırma** denir.

3. Birleştirme

Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak, tek bir parsel hâlini almasına **birleştirme** denir.

4. İpotek Terkini

İpoteğin tapu üzerinden kaldırılmasına **ipotek terkin** denir.

5. Düzeltme

Tapu kütüğüne yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilmesi işlemine **düzeltilme** denir.

6. Kira Şerhi İstemi

Taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenen kira sözleşmesinin tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesine **kira şerhi** denir.

1.2.2. Tescil İstem Belgesinin Düzenlenmesi

Resmî senetler gibi tescil istem belgesi düzenlemeyi gerektiren tüm tapu işlemleri TAKBİS ve TSUY'nin üzerinden yapılır. İşlemler sırasında TAKBİS ve TSUY'nin ara yüzünde bulunan işlem basamakları kullanılır ve sırasıyla gerekli bilgiler girilerek işleme devam edilir.

Tescil istem belgeleri ile resmî senetler aynı yöntemle düzenlenir ve aynı şekilde imzalanarak yevmiye defterine kaydedilir. Tescil istem belgeleri daha sonra resmî senetlerle birlikte aylık olarak ciltlenir. Müdür ve belgeyi düzenleyen memur, istem belgesinin imzalanmasından önce işlemle ilgili tüm belgeleri kontrol eder. Tek personel bulunan tapu müdürlükleri dışında işlemi hazırlama ve kontrol etme yetkisi aynı kişide olamaz.

Tescil istem belgeleri sözleşme niteliğinde olmadığından karşılıklı taraflar bulunmaz. Tescil veya terkin isteyen bir veya birkaç kişiden oluşan tek taraf vardır. Örneğin birden fazla mirasçının intikalen adlarına tescil istemesi bir sözleşme niteliğinde olmadığından tescil istem belgesinin düzenlenmesi gerekir.

Tescil istem belgeleri TAKBİS tarafından oluşturulur. İşleme konu olarak taşınmaz ve istem sahibinin isteği açıkça yazılır. Resmî senetlerde olduğu gibi istem belgeleri de istem sahibi tarafından "OKUDUM." ibaresi yazılarak imzalanır. Müdür ve belgeyi düzenleyen memur tarafından da imzalanır. Daire mührü ile onaylanır. TAKBİS üzerinde tutulan yevmiye defterine kaydedilerek isteme uygun tescil veya terkin yapılır.

Tescil İstem Belgesi Örneği

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: İpotek Terkini (İpotek Alacaklısının Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de ... arsa paylı 2. normal kat 4 no.lu çatı arası piyesli dairenin tamamı adına kayıtlı iken bu kez taşınmaz üzerinde .../.../... tarih ... yevmiye numarası ile ve 2. derecede faizsiz faiz, F.B.K. süre ile 40.000,00TL(KIRKBİNTL) bedelle (SN: ...) lehine tesis edilmiş olan ipoteğin terkin edilmesini/ipoteğin bedelini aldığımdan terkinini talep ederim.

Taraf

.....

Onaylayan

.....

Hazırlayan

.....

TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan

.....

İşlemi Kontrol Eden

.....

TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

.....

1.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Tescil İstem Belgesi Düzenlemek (İntikalen Tescil İşlemi)

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde tescil istem belgesi düzenlemek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: İntikal (Veraset (Mirasçılık) Belgesi ile)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, ... Parsel, ... m² ARSA, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa ZH (...) 1/2 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki: (SN: ...) K....T....: S.... oğlu adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Şerh: İhtiyati Tedbir: 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 01/01/2019 tarih 2019/... E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI) Tesisi: İhtiyati Tedbir Tesisi - 01/01/2019 - ... --> ZH: (...) 1/2 hisse maliki (SN:) K.... T....: S.... oğlu, Tesisi: Satış - 01/01/2005 - ... (Taşınmaz Bilgisi: "... Mah. ... Parsel Zemin Tip:1 Tesis İşlem Ref: KM Kuruldu: 0 Zemin Oluşum Tip:1") üzerinde

Beyan: Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - Tesisi: Diğer Beyanların Tesisi - 01/01/2018 - ... -Malikler: ((SN: ...) ... VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ Vergi No: ...) ZH:(...) 1/2 hisse maliki (SN: ...) K.... T....: S.... oğlu, Tesisi: Satış - 01/01/2005 - ... (Taşınmaz Bilgisi: "... Mah. ... Parsel Zemin Tip:1 Tesis İşlem Ref: ... KM Kuruldu: 0 Zemin Oluşum Tip:1") üzerinde

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Parsel'in 1/2 hissesi K.... T.... adına kayıtlı iken 30. Noterliğinin 01/02/2018 tarih ... sayılı Veraset (Mirasçılık) İlâmı/Belgesi gereğince K.... T....'nin 01/01/2018 tarihinde ölümü nedeniyle adımı/adımıza kanuni paylar oranında intikalen tescilini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.

Taraf
A__ T__

Taraf
B__ T__

Taraf
C__ T__

Yetkili Müdür
Yardımcısı
.....
Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker
.....
Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker
.....
TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

Tapu Müdür
Yardımcısı
.....
İşlemi Kontrol
Eden

Tapu Müdür
Yardımcısı
.....
TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Yapılan istemi yazınız.
 - d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Mirasbırakan **M**'nin vefatı üzerine mirasçısı olan eşi **E**, İstanbul 7. Noterliğinden aldığı mirasçılık belgesiyle tapu müdürlüğüne müracaat eder. **M**'ye ait İstanbul'daki taşınmazın intikalen tescilini talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

1.3. ARŞİV

Kamu kurum ve kuruluşlarında yapılan iş ve işlemler ile gerçek ya da tüzel kişilerin hizmet faaliyetleri sonucunda meydana gelen belgeleri barındıran yerlere **arşiv** denir. Tapu işlemlerinde kullanılan belgelerin bir kısmı ile tescile esas belgelerin tümü tapu müdürlüklerinin arşivinde fiziki olarak süreli veya süresiz saklanır. Aynı zamanda bu belgelerin bir kısmı TAKBİS üzerinden taranarak elektronik ortamda süresiz saklanır. Resmî senetler ile tescil istem belgeleri fiziki olarak süresiz saklanmak üzere ciltlenir. Bu ciltler tapu müdürlüğünün arşivinde özenle korunur.

1.3. ETKİNLİK

Arşiv Hizmetleri Genelgesi'nin 4. maddesinde bulunan arşiv ile ilgili tanımları okuyunuz. Küçük kâğıtların ön yüzüne Genelge'de alfabetik sıraya göre tanımlanmış ilk 29 tanımın adını, arka yüzüne de açıklamasını yazınız. Yazdığınız kâğıtları tanımın açıklaması içe gelecek şekilde katlayıp bir kutuya atınız. Daha sonra kutudan bir kâğıt çekiniz ve ön sayfadaki tanımı cevaplayınız. Cevapladıktan sonra kâğıdın arkasını çevirerek cevabınızın doğru olup olmadığını kontrol ediniz.



OKUMA PARÇASI

SERVER EFENDİ'NİN HİKÂYESİ

Görevine çok bağlı bir memur olan Server Efendi, “kaide-i kadime” üzere hareket ederek, kayıtların muhafazasına önem verir ve herhangi bir suistimale meydan vermemek için defterlerin dışarı çıkarılmasına izin vermezdi. Meydana gelen bir ihtilaf üzerine dönemin padişahı I. Mahmud (1730-1754) arazilerle ilgili defterleri istemiş, ancak Server Efendi, “Fatih Sultan Mehmet Hazretleri'nin Kanunnamesi'ne göre, Defterhane'den gece vakti defter çıkarılması men edilmiştir. Sultanımız af buyursunlar, defterleri çıkartamam” şeklinde bir cevapla bu isteği reddetmişti. Server Efendi'nin cevabı kendisine ulaştığında gazaba gelen Sultan, bu memurun idamını ferman buyurmuştu. Sabah olduğunda huzura kabul edilen Sadrazam'ın, Server Efendi'nin davranışında haklı olduğunu Sultana arz etmesi üzerine Sultan, yeni bir ferman çıkararak idam kararının uygulanmamasını emretmiş, ancak iş iştin geçmiş ve Server Efendi idam edilmişti. Görevi uğruna canından olan bu memura yaptığından pişman olan I. Mahmud, Defter Emmini'nin defterhane binasının bahçesine gömülmesini emretti. Ser verip, sır vermeyen” Server Efendi'nin türbesi kutsal bir yer olarak kabul edildi ve Server Dede memurların evliyası olarak efsaneleşti (Görsel 1.6).



Görsel 1.6: Server Efendi sergi salonu

Kaynak: <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user61/Osmanli%C4%B1dan%20G%C3%BCn%C3%BCm%C3%BCze%20Tapu%20Ar%C5%9Fiv.pdf>

1.3.1. Tapu Müdürlüğü Arşiv İşlemleri

Tapu müdürlüğü arşiv işlemleri şu şekildedir:

1.3.1.1. Belgelerin Dosyalanması

İşlem belgelerinden fiziki olarak saklanması gereken belgeler; gün, ay, yıl ve yevmiye numarası esas alınarak tarih ve yevmiye numarasına göre dosyalanıp saklanır. İşlem belgelerinin birden fazla yevmiyeli işleme konu olması durumunda ise kullanılan belgeler ilk yevmiye dosyasının içinde saklanarak gerekli irtibat sağlanır.

1.3.1.2. Belgelerin Fiziki ve Elektronik Ortamda Saklanması

Tapu işlemlerinde kullanılan başvuru istem belgesi, vekâletname, tüzel kişilerin yetki belgesi, imza sirküleri, ilgili idarenin yazısı, ilgili kurumun kararı, ilmühaber, izin onay belgeleri, kadastro-tapulama tutanağı, mahkeme ve icra müdürlüğü yazısı, mimari proje, mirasçılık belgesi, mahkeme kararı, ret kararı, vasiyetname, yapı kullanma izin belgesi, yönetim planı gibi belgeler elektronik ortamda süresiz saklanır. Bu belgelerin bir kısmı süreli bir kısmı ise süresiz olarak müdürlük arşivinde de saklanır.

Elektronik ortamda yapılan onama ipoteği, şerh ve beyan tesisi, terkin, değişiklik ve yenileme işlemlerinde ıslak imzalı belge aranmaz ve örnekleri fiziki olarak saklanmaz. Ancak onama ipoteklerinde taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi tarafından tapu müdürlüğünde ıslak imza ile imzalanan tescil onama belgesi ile malikin temsile ilişkin belgeleri ayrıca fiziki ortamda saklanır.

Fiziki ortamda süreli olarak saklanması gereken belgeler için belirtilen süre, yapılan işlem tarihinde değil, işlem ile yapılan kaydın terkin edildiği tarihten itibaren başlar. Örneğin kat irtifakının tescili sırasında alınan mimari proje, yönetim planı ve yapı ruhsatının imha edilmesi için belirlenen 10 yıllık süre, bu binaya ilişkin kat irtifakının terkin edilmesi ile işlemeye başlar. Hangi belgelerin hangi ortamda ne kadar süre ile saklanması gerektiği TKGM 2019/12 sayılı Genelge'nin ekindeki ayrıntılı listelerde belirlenmiştir. Bu listelerde değişiklik yaparak belgelerin elektronik ve fiziki ortamda saklanıp saklanmayacağı, süreli veya süresiz saklanacağı konusunda değişiklik yapmaya TKGM yetkilidir. Saklama süresi dolan fiziki belgelerin de yine aynı Genelge ile belirlenen yöntemle imha edilmesi gerekir.

HABERLER

Tapu işlemlerinde bürokrasinin ve kırtasiyeciliğin azaltılması amacıyla bir adım daha atıldı. Tapu işlemlerinde fotoğraf yapıştırılması uygulaması yürürlükten kaldırıldı. Yeni düzenlemeyle artık vatandaşların tapuda işlem yaparken fotoğrafları alınmayacak (Görsel 1.7).

Kaynak: <https://www.tkgm.gov.tr/tapu-islemlerinde-fotograf-sarti-yok>



Görsel 1.7: Vesikalık fotoğraf

1.3.1.3. Belgelerin Taranması, Elektronik İmza İle İmzalanması ve Kontrolü

Belgelerin taranması, işlemi yapan personelin görevidir. Taranması gereken belgeler TAKBİS'e bağlı bir tarayıcı cihaz ile doğrudan TAKBİS üzerinde taranır. İşlem belgeleri, 200 dpi çözünürlükte 24 bit renkli pdf olarak taranır. Taramalar daha sonra fiziki belgelere ihtiyaç duyulmayacak kalite ve çözünürlükte yapılır.

Elektronik ortamda saklanacak tüm belgeler tarandıktan sonra işlemi yapan personel tarafından elektronik imza ile imzalanır. Elektronik imza ile imzalanmış belgeler asıl belge niteliğinde kabul edilir. Elektronik ortama aktarılan belgelerin kalite ve çözünürlüklerinin standartlara uygun olup olmadığı arşiv görevlisi veya arşivden sorumlu müdür yardımcısı tarafından başvuru sonlandırılmadan önce kontrol edilir. Yapılan taramada hata veya eksik tespit edilmesi hâlinde işlemi yapan personel tarafından düzeltme taraması yapılır.

1.3.1.4. Dosyaların Arşive Gönderilmesi

İşlemi yapan görevli, işlemin tescil kontrolünün yapılmasının ardından arşive kaldırılması gereken belgeleri eksiksiz olarak arşiv görevlisine teslim eder.

1.3.1.5. Elektronik Belgenin Görüntülenmesi

Tapu işlemi yapan veya tapu işlemini kontrol eden tapu personeli tarafından TAKBİS üzerinde elektronik ortamda tutulan belgeler çağrılarak gerekli kontroller yapılır. Belgenin çağrılması için birkaç arama yöntemi vardır. Belgenin tarih ve yevmiye numarasıyla ya da ilgili taşınmazdan sorgulanarak TAKBİS üzerinden çağrılması mümkündür.

1.3.1.6. Arşivden Belge İstenmesi

TAKBİS üzerinde elektronik ortamda saklanan belgeler, asıl belge niteliğinde olduğundan işlemler veya kontroller için ayrıca arşivden belge asılları istenmez. Bunlar dışındaki belgeler, personel tarafından TAKBİS üzerinden talep edilir. Arşiv görevlisi, talep edilen belgeleri ilgisine teslim eder. İncelemesi tamamlanan belgelerin teslimi aynı usulle gerçekleştirilir. Arşivden alınan ve teslim edilen belgelere ilişkin elektronik ortamda tutulan kayıtlar için ayrıca fiziki olarak kayıt yapılmaz. TAKBİS üzerinden talep edilmeyen belgeler çıkarılmaz.

1.3.1.7. Sorumluluk

İşlem belgelerinin elektronik ortama aktarılmasından ve arşiv görevlisine tesliminden işlemi yapan personel sorumludur. Elektronik ortama aktarılan belgelerin kontrolünden ve fiziki olarak saklanmasından arşiv görevlisi ve görevlendirilmesi durumunda arşivden sorumlu tapu müdür yardımcısı sorumludur. Tüm bu işlemlerin koordinasyonundan da tapu müdürü sorumludur.

1.3.1.8. Kadastro Müdürlüğünden Gönderilen Belgeler

Kadastro müdürlüklerince usulüne uygun olarak düzenlenen değişiklik dosyasında bulunan belgeler güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüklerine gönderilir. Tescilin yapıldığı iki gün içinde kadastro müdürlüğü tarafından gönderilen yazı, ilgi tutularak üst yazı ile kadastro müdürlüğüne bildirilir. Kadastro Kanunu kapsamında yapılan çalışmalar sonrasında tapu müdürlüklerine gönderilecek askı ilan cetveli,

davalı parseller listesi vb. belgeler fiziki olarak değil de elektronik ortamda gönderilir. Kadastro tutanakları, komisyon kararı ve itiraz sonuç raporunun ekleri, kesinleştirme listeleri ve cetvelleriyle güvenli elektronik ortamda ve fiziki olarak tapu müdürlüklerine teslim edilir.

1.3.1.9. Belgelerin Korunması

Yükümlüler; ellerinde bulunan her türlü belgenin yangın, hırsızlık, rutubet, sıcaklık, su baskını, toz ile hayvan ve haşeratin tahribatına karşı korunmasından ve mevcut asli düzenleri içerisinde muhafaza edilmesinden sorumludurlar. Ayrıca elektronik ortamda teşekkül eden veya depolanan belgeler için her türlü afet, siber saldırı, yazılım/donanım kaynaklı veya olası diğer risklere karşı gerekli güvenlik önlemlerinin alınması ve olası belge kayıplarının engellenmesi amacıyla felaket kurtarma planlaması yapılması ve yürütülmesi ile yedekleme ünitelerinin tesis edilmesinden de sorumludurlar.

1.3.1.10. Belgelerin Gizliliği ve Gizliliğin Kaldırılması

İşlem yapıldığı dönemde gizlilik derecesi olan, gizli kabul edilen ve hâlen bu özelliklerini koruyan belgelerin gizlilikleri kaldırılmadıkça bu özellikleri devam eder. Gizlilik dereceli arşiv belgesi, Başkanlığa geçtikten sonra da gizli kalır. Arşiv belgesinin gizliliğinin kaldırılmasına, yükümlülerin görüşü alındıktan sonra Başkanlıkça karar verilir. Gizliliği kaldırılan arşiv belgelerine, "... tarih ve ... sayılı karar ile gizliliği kaldırıldı." ibaresi yazılır. Başkanlığa devredilen arşiv belgelerinin gizliliğinin kaldırılmasına yönelik hususlar, Başkanlıkça çıkartılacak yönerge ile belirlenir.

1.3.1.11. Arşivlerden Yararlanma

İşlem belgelerinin asli genel müdürlük birimleri dışına çıkarılamaz. Taşınmaz ile ilgisini inanılır kılan gerçek ve tüzel kişilere bir hizmetin görülmesi, bir hakkın korunması veya ispatı gerektiğinde usulüne göre örnekler verilebilir. İşlem belgeleri, mahkemelerce tayin edilecek bilirkişiler veya ilgili daireler tarafından görevlendirilecek yetkililerce tapu müdürlüğünde incelenir.

Yetkili kurumlarca işlem belgeleri istendiğinde öncelikli olarak elektronik ortama aktarılan ve e-imza ile onaylanarak, güvenliği sağlanan belgeler ise arşiv-evrak giriş çıkış kaydı yapılarak çıktı alınmak sureti ile gönderilir. Yetkili mercilerce ıslak imzalı belge talebinin yinelenmediği durumda ise belgenin mevcut olması hâlinde Tapu Sicili Tüzüğü'nün 84. maddesine uygun olarak işlem yapılır ve iade edilip edilmediği her yılın sonunda kontrol edilir.



BİLGİ KUTUSU

Belgenin zamanla oluşabilecek çeşitli tahrip unsurlarıyla bozulup asli hüviyetini kaybetmesini önlemek, bozulmalara karşı koruma amacıyla alınan ve kalıcı hâle getirilen bütün önlemlere **konservasyon** denir.

Çeşitli nedenlerle tahrip olmuş arşiv belgelerinin daha fazla yıpranmasına engel olmak, belgeyi uzun yıllar koruma altında tutabilmek amacıyla belgedeki bozulmayı önlemek anlamında yapılacak herhangi bir şey kalmadığında en az müdahale ile yapılan onarım faaliyetlerine **restorasyon** denir.

1.3.2. Birim Arşivi İşlemleri

Kurum ve kuruluşların görev ve faaliyetleri sonucu kendiliğinden oluşan, güncelliğini kaybetmemiş olarak aktif bir biçimde ve günlük iş akışı içinde kullanılan arşivlik belgenin belirli bir süre saklandığı arşivlere **birim arşivi** denir.

1.3.2.1. Birim Arşivine Verilecek Malzemenin Ayrımı ve Hazırlanması

Her yılın ocak ayında bir önceki yıla ait arşivlik malzeme gözden geçirilir. İşlemi tamamlananlar, işlemi devam edenler ve işlemi tamamlanmış olmasına karşılık elde bulundurulması gerekli olanlar şeklinde bir ayırım yapılır.

Ayırım işlemlerinin ardından arşive devredilecek malzeme, ilgili birimlerde işin ve malzemenin özelliklerine göre birimi, işlem yılı, konu ve işlem itibarıyla aidiyeti, aidiyet içerisindeki tarih ve sıra numarası esas alınmak suretiyle hazırlanır. Ancak istisna olarak sicil dosyaları, sicil numarası veya isim esas alınmak suretiyle hazırlanır ve arşivde buna göre bir yerleştirme yapılır.

1.3.2.2. Uygunluk Kontrolü

Ayırım sonucu işlemi tamamlanmış ve birim arşivine devredilecek malzeme, ilgili birim personeli ve birim arşivi yetkili personeli tarafından uygunluk kontrolünden geçirilir. Kontrol sırasında dosya içinde bulunan evrakın gerektiği biçimde dosyalanıp dosyalanmaması, ciltli olarak saklanması düşünülmüş olanların ciltlenip ciltlenmemesi, zarflanması gerekenlerin zarflanıp zarflanmaması, sayfaların ve eklerinin yırtık veya eksik olup olmaması gibi hususlara bakılır. Eksikler varsa tamamlanır.

1.3.2.3. Malzemenin Birim Arşivine Devri

Her türlü işlemi tamamlanmış ve uygunluk kontrolü yapılmış olan arşivlik malzeme müteakip takvim yılının ilk üç ayı içinde arşive devredilir. Ancak Resmî Gazete, kitap, broşür vb. ilgili birimlerinde muhafaza edilir. Bunların birim arşivine devredilmesi gerekmez.

1.3.2.4. Birim Arşivinden Yararlanma

Birimler, dışarıya çıkarılmamak kaydıyla gerektiğinde görülmek veya incelenmek üzere birim arşivinden dosya alabilir. Alınan dosya inceleme sonucunda iade edilir.

1.3.2.5. Birim Arşivinde Ayıklama ve İmha

Birim arşivlerinde ayıklama ve imha işlemi yapılmaz. Bu işlemler kurum arşivinde yapılır.

1.3.2.6. Kurum Arşivine Devretme

Birim arşivinde saklanma süresini tamamlayan arşivlik malzeme kurum arşivine devredilir. Arşivlik malzemenin birim arşivlerinde bekletilme ve saklanma süreleri 1-5 yıldır. Ancak özelliği bulunan arşivlik malzeme daha uzun süre saklanabilir.

1.4. ETKİNLİK

Arşivlik belgelerin elektronik ve fiziksel ortamda saklanması avantaj ve dezavantajlarını ilgili yerlere yazınız.

Arşivlik belgelerin saklanması

Elektronik ortamdaki avantaj ve dezavantajları:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Fiziksel ortamdaki avantaj ve dezavantajları:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



1.5. ETKİNLİK

Geçit Hakkı	Düzeltilme	Ön alım	Ayırma	İntikal
İpotek	Üst Hakkı	Taşınmaz Yükü	Eklenti Belirtmesi	Oturma Hakkı
İpotek Terkini	Kat İrtifakı	Cins Değişikliği	Satış Vaadi	Satış

Yukarıdaki tabloda karışık olarak verilen kelimeleri uygun başlık altında gruplandırarak yazınız.

Akitli İşlemler

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Akitsiz İşlemler

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Tapu müdürlüğünde görevli işçi unvanındaki personel resmî senet düzenleyebilir.
2. (.....) Taksim işlemi taşınmaz mülkiyetini devreden işlemlere örnek olarak verilebilir.
3. (.....) Tapu müdürlüğü kişisel hakların devri için resmî senet düzenleyebilir.
4. (.....) Okuma yazma bilmeyenler için resmî senet düzenlenirken iki tanık bulundurulur.
5. (.....) Tescil istem belgesi düzenlenmesi gereken tüm tapu işlemleri TAKBİS üzerinden yapılır.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Tapu müdürlüğüne işlem talebinde bulunulmasına denir.
7. Resmî senetler elektronik ve fiziki ortamda olarak saklanır.
8. Akitli işlemler için tescil istem belgesi değil düzenlenir.
9. Ölünceye kadar bakma sözleşmelerinde tanık bulundurulur.
10. Tescil istem belgeleri TAKBİS üzerinde tutulan defterine kaydedilir.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. "Taşınmaz mülkiyetinin veya mülkiyetten başka aynî hakların kurulması ve devri için tapu müdürlüğünde görevli bir memur tarafından düzenlenip taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanan, müdür tarafından imza ve mühür ile tasdik edilen resmî bir sözleşmedir."

Tanımı yapılan belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Adi senet B) Çek C) Resmî senet D) Poliçe E) Tescil istem belgesi

12. I. Tarafların girilmesi
II. Bedelin girilmesi
III. İşlemin ve taşınmazların seçilmesi
IV. Harç ve döner sermaye ücretinin ödenmesi
V. Başvurunun alınması ve memura havale edilmesi
VI. Kısıtlamaların kontrolü

TAKBİS sisteminde resmî senet düzenlenmesine ilişkin işlem basamaklarının doğru sıralanışı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) V-I-III-II-VI-IV
B) V-II-I-III-VI-IV
C) III-V-I-II-IV-VI
D) V-III-I-II-VI-IV
E) I-V-III-II-IV-VI

13. Aşağıdakilerden hangisi tescil istem belgesi düzenlenerek yapılacak işlemlerden biridir?

- A) Bağış B) İpotek C) Satış vaadi D) Satış E) Trampa

14. Aşağıdakilerden hangisi tescil istem belgesi düzenlenerek yapılacak tapu işlemlerinden biri değildir?

- A) Cins değişikliği B) Satış C) İfraz D) Taksim E) Yola terk

15. Arşiv ile ilgili aşağıda verilen bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) Tescil istem belgeleri fiziki olarak süresiz saklanmak üzere ciltlenir.
B) Her yılın ocak ayında bir önceki yıla ait arşivlik malzeme gözden geçirilir.
C) Birim arşivlerinde ayıklama ve imha işlemi yapılabilir.
D) Fiziki olarak saklanan belgeler tarih ve yevmiye numarasına göre dosyalanır.
E) İşlem belgeleri 200 dpi çözünürlükte 24 bit renkli pdf olarak taranır.



REHİN VE TERKİN



KONULAR

- 2.1. İPOTEK
- 2.2. TİCARİ İŞLETME REHNİ
- 2.3. İPOTEK TERKİNİ
- 2.4. İNTİFA TERKİNİ
- 2.5. MUHDESATIN DEVRİ VE TERKİNİ
- 2.6. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKİ TERKİNİ



TEMEL KAVRAMLAR

- derece, irtifak, kanuni, muhdesat, mülkiyet, öncelikli alacak, temlik



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Rehin, ipotek, irtifak, terkin kavramları sizin için neyi ifade ediyor? Örneklerle açıklayınız.

2.1. İPOTEK

Doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesine **ipoteke** denir.



BİLGİ KUTUSU

Borçlunun, borcu ödediğinde geri verilmesi şartıyla borca karşılık güvence olarak alacaklıya verdiği her türlü eşya veya hakka **rehin** denir. Tapu sicilinde yer alan kayıtların ve şerhlerin sicilden kaldırılmasına **terkin** denir. Terkin, yazılmış bir şeyi çizerek silme anlamına gelir.

Medeni Kanun'da ve Tapu Sicili Tüzüğü'nde ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üç çeşit taşınmaz rehni yer alır. Buna karşılık ipotekli borç senedi ve irat senedinin tapu müdürlüklerince uygulanması başka kanunlarla kısıtlanmıştır. Hâlen uygulanan tek taşınmaz rehni çeşidi ipotektir.

2.1.1. İpotek Çeşitleri

İpotek çeşitleri anapara ve üst sınır ipoteği olmak üzere ikiye ayrılır:

1. Anapara İpoteği: İpoteğin kuruluşu sırasında, teminat altına alınacak olan alacağın doğmuş ve miktarının belirli olması hâlinde, söz konusu alacak tutarının tapuya tescil edilmesiyle kurulan ipotek anapara ipoteğidir. (İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi Esas: 2020/343 Karar: 2021/775)

Anapara ipoteği, ipoteğin kuruluşu sırasında borçlanılan bedel üzerinden yapılır ve bedeli ödeme tarihindeki vadeye göre faiz oranı ile hesaplanır. Örneğin 100.000 TL bedelli ve yıllık %50 faizli bir anapara ipoteğinin borcunun tamamının bir yıl sonra ödenmesi hâlinde ödenmesi gereken miktar 150.000 TL olur.

2. Üst Sınır İpoteği: Anapara ipoteği, sadece alacak miktarının belirli olması halinde tesis edilebilirken; üst sınır ipoteği, her türlü alacak için söz konusu olabilecek genel ipotek türüdür. Alacağın, bir borç ilişkisi gereği doğmuş; fakat miktarının belirli olmaması ya da henüz doğmamış olması halinde de ipotek tesis edilebilir. Ayrıca henüz doğmamış bulunan alacağın, doğmasının kesin ya da sadece ihtimal dâhilinde olması mümkün olduğu gibi şarta bağlanmış bulunan alacaklar da teminat altına alınabilir. Bu şekilde miktarı belirli olmayan alacakları teminat altına almak üzere kurulan olan ipoteğe, üst sınır ipoteği adı verilir. (İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi Esas: 2020/343 Karar: 2021/775)

Üst sınır ipoteğinde taşınmazın teminat olduğu miktarın üst sınırı belirlenir. Örneğin kullanılan 100.000 TL kredi karşılığında banka lehine 300.000 TL bedelli ve yıllık %50 faizli bir ipotek tesis edilmiştir. Borcun tamamının 10 yıl sonra ödenmesi hâlinde taşınmazın bedelinin yalnız 300.000 TL'si borcun teminatını oluşturur.

İpoteğin anapara veya üst sınır ipoteği olduğu tapu kütüğüne tescil edilmediğinde resmî senet veya bunun yerine ikame edilen kurucu sözleşmelerinden ipoteğin çeşidi anlaşılabilir.

2.1.2. Kanuni İpotek

İpoteğin hukuki sebebi çoğunlukla bir rehin sözleşmesi olmakla birlikte bunun yanı sıra bir kanun hükmü de olabilir. Bir kanun hükmüne dayalı olarak kurulan ipoteklere **kanuni ipotek** denir. Kanuni ipoteklerin tescili sırasında derece sütununa "Kanuni" anlamına gelen 'K' harfi yazılır.

2.1.2.1. Öncelikli Alacak Niteliğindeki Kanuni İpotekler

Öncelik hakkı bulunan ipoteklerin özelliği, taşınmazın değerinin artırılması amacıyla yapılan iyileştirme ve yapılarla ilişkin olmasıdır. Bir taşınmazın değerini artırmak amacıyla yapılan işlemler sebebiyle taşınmaz için para ve emek harcayanların alacaklarına öncelik tanınmıştır. Bu durumun tapu kütüğünden anlaşılabilmesi için tapu kütüğünün düşünceler sütununa ipoteğin niteliği ve öncelikli alacak olduğu tescil edilir.

Arazinin iyileştirilmesi hâlinde rehin hakkı TMK'nin 877. maddesinde şu şekildedir:

“Bir kamu kurum veya kuruluşunun katkısıyla iyileştirilen arazinin değerinde bir artma meydana gelirse malik, iyileştirme giderlerinden payına düşeni karşılamak üzere kendisine ödünç veren alacaklı lehine tescil suretiyle rehin hakkı kurabilir. Kurulan rehin, taşınmaz üzerindeki diğer bütün yüklerden önce gelir. İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, malik taşınmazı üzerinde en çok masrafların üçte ikisi için rehin kurabilir.”

2.1.2.2. Öncelikli Alacak Niteliğinde Olmayan Kanuni İpotekler

Satış bedelinin arta kalan kısmı için (TMK 893), trampa edilen taşınmazların bedel farkı için (TMK 893), ölünceye kadar bakma sözleşmeleri gereğince bakım alacağının güvencesi için (TBK 613), elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacaklar için (TMK 893) ve üst hakkı iradının güvencesi için tescil edilen kanuni ipotekler (TMK 834, 835) öncelikli alacak niteliğinde değildir. Bu ipotekler de kanundan doğduğu için derece sütununa “K” harfi yazılır ve öncelik sıraları tapuya tescil edildiği tarih ve yevmiye numarası ile belirlenir.

2.1.3. İpotek Tesis ve İpotek Tesisinde Sözleşmede Bulunması Gereken Unsurlar

Bir taşınmazın üzerinde ipotek tesis edilebilmesi için taşınmazın tapuya kayıtlı olması şarttır. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 31. maddesinde rehin haklarının tescili şu şekilde yer alır:

“(1) Taşınmaz rehni, kütük sayfasının ilgili sütununa aşağıdaki şekilde tescil edilir:

- a) Her bir rehin hakkı için, “A” harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (A, B, C, Ç, ... G, Ğ, ... I, İ, J... gibi) kullanılır.*
- b) Tescilde, ipotek “İ”, ipotekli borç senedi “İ.B.S.”, irat senedi “İ.S.” harfleriyle gösterilir.*
- c) Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı tam olarak yazılır, ipotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir.*
- ç) Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin süresi ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Faiz oranı değişken ise, düşünceler sütununda belirtilir. Rehin haklarının terkinin için sonraki ilk satır boş bırakılır.*

(2) Rehin hakkının kuruluşundaki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmeler, alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler, 11/1/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 183 üncü maddesi uyarınca yapılacak alacağın devri sözleşmeleri ve benzerleri düşünceler sütununda belirtilir.

(3) Boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmeler, şerhler sütununda gösterilir.”

Örnek

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehinin Mahiyeti	Tesis tarihinde alacaklıların adı soyadı ve baba adı	Borç Miktarı	Faiz %	Derece	Müddet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	DÜŞÜNCELER (Rehin hakları için)
			TL						
A	i	Y.... A.....: T.... Oğlu	250.000	...	1.	10 Yıl	19.01.2019	619	

Taşınmazın maliki veya malikin temsilcisi ipotek tesisi talebinde bulunabilir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 31. maddesine göre ipotek sözleşmesinde belirtilmesi gereken unsurlar şunlardır:

- Alacaklı gerçek kişi ise adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişi ise unvanı
- İpotek miktarı
- Faiz oranı
- Derecesi
- Müddeti

Bu unsurlar ipoteğin asli unsurlarıdır. Bu bilgiler bulunmadan ipotek resmî senedi düzenlenemez.

2.1.3.1. İpoteğin Miktarı ve Para Birimi

Kural olarak ipotek bedeli Türk lirası cinsinden olmalıdır. Buna karşılık yurt içinde veya yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir (TMK 851). Yabancı para birimi üzerinden ipotek yapılması hâlinde hangi para birimi olduğu da miktarın yanında belirtilir.

Önceden tesis edilmiş ipotekteki borç miktarının artırılması veya azaltılması mümkündür. Azaltılması, sadece alacaklının yazılı istemi ile yapılır. Artırılması için ise resmî senet düzenlenir ve bu durum tapu kütüğünün rehinlere ilişkin düşünceler sütununda gösterilir.

Örnek

1-A İlave: Borç miktarı 250.000TL artırılarak 400.000TL'ye çıkarılmıştır. Tarih - Yevmiye

2.1.3.2. Faiz Oranı ve Değişkenliği

İpotek için faiz oranı belirlenebileceği gibi her yıl devletin ilgili kurumlarınca açıklanan oranda faiz uygulanması için kanuni faiz oranı da tercih edilebilir. İpoteğin faizsiz olması mümkün olduğu gibi faiz oranının değişken olması da mümkündür. Faiz oranı ilgili sütunda gösterilirken faiz oranının değişken olduğu rehinlere ilişkin düşünceler sütununda gösterilir.

Örnek

A ilave: İpoteğin faiz oranı değişkendir. Tarih - Yevmiye

2.1.3.3. Derece

İpotek için kural, sabit derece sistemine tabi olmasıdır. Bununla birlikte kanuni ipoteklerin derece kısmına “K” harfi yazılır ve bu ipoteklerin öncelik sırası tescil edildiği tarih ve yevmiye numarasına ve öncelikli alacak olup olmadıklarına göre belirlenir.

İpotek için birden başlayarak dereceler verilir ve öncelik sırası küçükten büyüğe olacak şekilde düzenlenir. Başka bir deyişle taşınmaz satılarak paraya çevrildiğinde öncelikli olarak birinci derecedeki ipoteğin alacaklısına sonra ikinci derecedeki ipoteğin alacaklısına (bu şekilde devam ederek) alacakları ödenir.

Korunmuş Miktar

Tarafların anlaşması hâlinde birinci derece boş bırakılarak ikinci veya sonraki derecelerde ipotek yapılabilir. Bu durumda boş bırakılan dereceler daha sonra yapılan ipotek için kullanılabilir. Bir derece boş bırakılırken ne kadarlık bir miktar için boş bırakıldığının belirtilmesine **korunmuş miktar** denir ve ipotek lehtarları sütununa “korunmuş miktar” yazılarak bedeli ve derecesi ile tescil edilir. Faiz ve müddeti boş bırakılır.

Örnek

A.İ. Korunmuş Miktar TL Tarih - Yevmiye

Birden fazla derecede ipotek bulunmasına karşın ipoteklerin boşalan dereceye geçme hakkı bulunmadığı durumlarda, öndeki ipoteğin terkin edilmesi hâlinde o ipoteğin miktarı kadar kendiliğinden korunmuş miktar oluşur. Bu tür korunmuş miktarın tescil edilmesine gerek yoktur.

Boşalan Dereceye Geçme Hakkı

Önündeki derecelerde ipotek bulunan ipoteğe, boşalan dereceye geçme hakkı tanınabilir. Bu işlem, ipotek işlemi sırasında yapılabileceği gibi daha sonra da yapılabilir. Bu durumda boşalan dereceye geçme hakkı bulunan ipotek, kendisinden daha önce boşalan derecelere geçerek onların yerini alır. Boşalan dereceye geçme hakkı tapu kütüğünün şerhler sütununa tescil edilir.

Örnek

D ipoteğin boşalan dereceye geçme hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

2.1.3.4. Müddet

İpoteğin müddeti belirli bir tarih olabileceği gibi belirli bir süre de olabilir (10 yıl veya 23.02.2026 gibi). İpotek fekki alacaklı tarafından bildirilinceye kadar müddet de belirlenebilir ve bu şekilde belirlenmesi hâlinde müddet sütununa fekki bildirilinceye kadar anlamına gelen “FBK” şeklinde tescil edilir.



BİLGİ KUTUSU

Tapuda gerçekleştirilen ipotek tesisi işleminin son aşamasında yevmiye alındıktan sonra ipotek belgesi çıkartılır. İpotek belgesinin içeriğinde ipotegün hangi taşınmaz üzerine tesis edildiği, bedeli, derecesi, faizi, malik ve ipotegün alacaklısının bilgileri yer alır.

İpotek Belgesi Örneği

İPOTEK BELGESİ											
A N A G A Y R İ M E N K U L Ü N	İLİ	İSTANBUL									
	İLÇESİ										
	BUCAĞI										
	MAHALLESİ										
	KÖYÜ										
	SOKAĞI										
	Meşhur Semti veya Mevkii										
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ										
İKİ DÜKKAN ONBİR MESKENLİ KARGIR APARTMAN	Fahta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü				
B İ R L E N İ M İ	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat: 4	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının						
	ÇİFT NO'LU MESKEN	90/1056	Blok:	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü				
	Giriş:										
İPOTEK'in											
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fis. No.	
1.000.000,00 TL	FBK	1		%28 DEĞİŞKEN	10/10/2020						
Mahiyeti	İPOTEK										
Borçlu	Y....K....Oğlu										
Alacaklı	(SN:...) A BANKASI A.Ş. Vergi No: Sicil No:										
Düşünceler											
Sicil Kaydına uygunluğu onanır. 10/10/2020											
Müdür / Yetkili Md. Yardımcısı											
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütunu doldurulmayacaktır.											

2.1.4. Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi

Müşterek rehlin tescili, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 32. maddesinde şu şekilde yer alır:

Birden çok taşınmazın aynı alacak için rehnedilmesi hâlinde, tescil aşağıdaki şekilde yapılır;

- a) Aynı malike ait birden çok taşınmaz veya pay aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

Birden çok taşınmaz aynı alacak için rehin edilirse

- b) Müştereken ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz veya pay

aynı alacak için rehin edilirse; ilgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmazlarla müşterek rehinli olduğu belirtilir.

- c) Müşterek ve/veya müteselsil borç durumu söz konusu olmaksızın aynı alacak için birden çok kişiye ait taşınmaz veya pay rehnedilirse; taşınmaz veya paylardan her birinin bu alacağın belli bir kısmı için rehin edilmesi gerekir. İlgili taşınmazların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaza isabet eden miktarı tescil edilir. Her bir taşınmaz veya payın ne miktar için rehnedildiği belirtilmezse istem reddedilir.



BİLGİ KUTUSU

Tapu Kütüğü

Tapu kütüğü, tapu siciline kayıtlı olan taşınmazların ve bu taşınmazlar üzerindeki tüm aynî hakların yazıldığı sicildir. Her taşınmaz tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilir. Taşınmazın tanımlayıcı bilgileri olan sahife no, pafta, ada ve parsel no, yüzölçümü, niteliği gibi özellikler tapu kütüğüne kaydedilir.

Kat Mülkiyeti Kütüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11. maddesine göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda aksine hüküm olmadıkça tescille ilgili genel hükümler kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır. Ana taşınmazın kat, daire, mesken, büro gibi başlı başına ve ayrı ayrı kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilir.

Tapu Kütüğü Örneği

[illegible]

Kat Mülkiyeti Kütüğü Örneği

KAT MÜLKİYETİ														
BAĞIMSIZ BÖLÜM														
Kat Mülkiyeti Sahibi No:	Tasarrufların Pazarı No:	İmaratın No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:	İmaratın Pazarı No:
ANA GAYRİMENKUL														
YERLER														
MÜLKİYET														
İmaratın Sahibi ve Gayrimenkul Sahibi														

KÜTÜĞÜ														
BİRLİKLER														
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI														
Harf	Rehinin Mahiyeti	Tesis Tarihinde Alacaklıların Adı Soyadı ve Baba Adı	Borç Miktarı TL	Faiz %	Derece	Müddet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	DÜŞÜNCELER (Rehin hakları için)					
....														

2.1. ETKİNLİK

Örnek Olay: 03.06.2010 tarih ve 9369 yevmiye no.lu ipotek işlemi; Karesi Mahallesi, 3104 Ada, 51 Parsel no.lu “bahçeli iki katlı betonarme bina” niteliğindeki taşınmazın tamamı **A** adına kayıtlıyken anılan yevmiye ile **B** Bankası lehine, 460.000,00 TL bedelle %39 değişken faiz, 1. derecede ve FBK müddetle ipotek tesisinden tescil olmuştur.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Aşağıda verilen tapu kütüğünün gayrimenkul rehin hakları sütununa örnek olaya uygun ipotek tesisinin tescilini yapınız.

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehinin Mahiyeti	Tesis Tarihinde Alacaklıların Adı Soyadı ve Baba Adı	Borç Miktarı	Faiz %	Derece	Müddet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	DÜŞÜNCELER (Rehin hakları için)
			TL						
....									

2.1.5. İpotek Alacağının Devri (Temliki)

İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devri mümkündür. Alacağın devri Türk Borçlar Kanunu'nun 183 ve 184. maddesinde şu şekilde yer alır:

"Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir." (183. madde) "Alacağın devrinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır." (184. madde)

Alacağın devri için alacaklı ile alacağı devralan üçüncü kişi arasında bir sözleşme yapılmalıdır. Bu sözleşmede borçlunun rızası aranmaz, sözleşme yazılı şekil şartına bağlıdır. Alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir. Alacağın devri noterde düzenlenecek bir sözleşme ile yapılabilir. Yapılan bu sözleşme tapu müdürlüğüne ibraz edilirse tescil istem belgesi düzenlenerek gereği yapılır. Noterde sözleşme düzenlenmesi dışında tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenerek de alacağın devri gerçekleştirilebilir.

Tescil İstem Belgesi Örneği

..... taşınmaz üzerinde bulunan .../.../... tarih ... yevmiye no.lu ipotek, ipotek alacaklısı oğlu tarafından noterliğinden düzenlenmiş .../.../... tarih ve ... yevmiye no.lu sözleşme ile ben oğlu temlik edilmiş olup bu temlikin tapuda tescilini talep ederim.

Resmî Senet Örneği

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:

... Mahallesi ... Ada ... Parsel'i teşkil eden ... m² miktarındaki bahçeli kargir evin tamamı oğlu adına kayıtlı iken (YAZIYLA)TL'ye karşılık .../.../... tarih ... yevmiye numarası ile birinci derecede bila faiz ve bir yıl müddetle oğlu lehine ipotekli bulunmaktadır. Bu kez lehine tesis edilmiş olan iş bu ipotek alacağını bütün hukuk ve vecaibi ile birlikte oğlu temlik ettiğini ve tescilini istediğini; 'da birinci derecede ipotekle temin edilmiş olan(YAZIYLA)TL alacağı bütün hukuk ve vecaibi ile birlikte kabul ettiğini ve tescilini istediklerini birlikte talep ettiler.

İpotek alacağının temliki tapu kütüğünde gösterilirken rehinler kısmındaki eski alacaklının adı, soyadı ve baba adı kırmızı kalemle çizilerek üzerine düşüncelere bakınız anlamına gelen (D.B) harfleri yazılır. Düşünceler sütununa da ipotekle ilgili harf kullanılarak yeni alacaklının adı, soyadı, baba adı, işleme ait tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Örnek

D.B: 1

A-İ AD SOYAD: oğlu - 70.000 - Tarih-Yevmiye

Düşünceler sütununa:

1-A İlave; Alacak oğlu’ya temlik edilmiştir. Tarih - Yevmiye

2.1.6. İpotekli Taşınmazın Devri

İpotekli taşınmazın devri Medeni Kanun’da düzenlenmiştir. Bir taşınmaz üzerinde ipotek bulunması, taşınmazın devri veya üzerinde başkaca hak kurulmasına engel değildir. Alıcının ipoteğin varlığını bildiğine, ipotekten doğmuş ve doğacak bütün hukuki sorumluluğu kabul ettiğine ilişkin beyanı resmî senede alınarak imzalatılır. Medeni Kanun’a göre aksi kararlaştırılmadıkça ipotekli taşınmazın devri, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmmez.

2.2. ETKİNLİK



OKUMA PARÇASI

Teknoloji bağımlılığı, oluşum süreci, oluşumda etkin faktörler, belirtileri ve etkisi doğrultusunda sınıflandırılabilir. Zaman kontrolünü kaybetmek, kullanım süresi hakkında yalan söylemek, aşırı kullanım sonucu fiziksel problemlerin oluşması, anonim bir kişiliğe bürünmek, insanlarla internet üzerinden konuşmayı yüz yüze konuşmaya tercih etmek, sosyal anlamda içe kapanıklık, teknoloji kullanımı için sorumluluklardan kaçınmak, teknolojiden uzak kalındığında huzursuzluk hissi, akademik performansın düşmesi, kişisel ve ailesel yaşamda sorunlar, uykusuzluk ve uyku düzensizliği, göz kuruluğu ve bozukluğu, aşırı kilo artışı gibi yeme bozuklukları, boyun, bel ve sırt ağrıları, kas ağrıları, halsizlik teknoloji bağımlılığına işaret eden belirtiler olarak tanımlanmaktadır. Ailevi problemler ve aile ile kaliteli vakit geçirememek, arkadaş eksikliği, madde bağımlısı arkadaşlar, insanlar ile ilişkisi kurmakta ve sürdürmekte sıkıntı yaşama, sağlıklı yaşam aktiviteleri ve spor eksikliği, okulda başarısızlık, sosyoekonomik durum, içe dönük ve asosyal olma, kendini rahatça tanıtamama, doğru arkadaş eksikliği, oyunlara ve eğlenceli şeylere gerçek hayatta olduğundan daha kolay ulaşma, gerçek hayattaki ifade özgürlüğünün kısıtlanması teknoloji bağımlılığına neden olan önde gelen sosyal, sosyoekonomik ve psikolojik faktörlerdir.

Kaynak: <https://www.tuba.gov.tr/tr/yayinlar/suresiz-yayinlar/bilim-ve-dusunce/bilisim-teknolojileri-ve-iletisim-birey-ve-toplum-guvenligi-1/teknoloji-bagimliliği-arastirmasi-raporu>

Yukarıda verilen “teknoloji bağımlılığı” ile ilgili okuma parçasını okuyunuz. Siz de teknoloji bağımlılığının hayatınızda neleri ipotek altına aldığını sınıfta arkadaşlarınız ile tartışınız.

2.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: İpotek Tesisi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde ipotek tesis etmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Satış ve İpotek (Malikin Talebiyle), İpotek Tesisi (İşlem Bağlantılı)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta , ... Ada , ... Parsel , ... m² 12 bloklu kargir bina olan taşınmaz üzerinde; KM (SN: ...) , ... Mah.sinde, ... arsa paylı, ... Blok, 10. normal Kat, 42 no.lu niteliği mesken olan Bağımsız Bölüm, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa ZH (...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki: (SN: ...) A.... T.... V.... kızı adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de ... arsa paylı Blok: ... 10. NORMAL Kat 42 no.lu Mesken'in tamamı A.... S.... adına kayıtlı iken A.... S.... bizzat hissesinin tamamını 300.000,00TL(ÜÇYÜZBİNTL) bedelle A.... Y....'ye sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcısı adına tescilini talep ettiği, alıcı A.... Y.... bizzat beyanlar ve irtifak haklarının varlığını bilerek ve hukuki sonuçlarını kabul ederek bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini ve adına tescilini talep ettiğini, satış bedelinin gerçek alım satım bedelinden ve emlak vergi değerinden düşük olmamasının gerektiği, düşük olması hâlinde ise aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak alıcı ve satıcıdan tahsil edileceğini bilerek ve alıcı A.... Y.... bizzat yukarıdaki taşınmazın/taşınmazların tamamının adına/müvekkili adına tescilinden sonra bu taşınmaz üzerine bu defa adı geçen devam eden sayfa/sayfalarda yazılı şartlarla A BANKASI AŞ lehine ipotek tesisini talep ettiğini, A BANKASI AŞ'ye E.... M.... vekaleten bu ipoteği aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini ve tescilini istediğini, tarafların yapılacak tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../.... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraftan A.... S....		Taraftan A.... Y....		Taraftan E.... M....
Yetkili Müdür Yardımcısı	Bilgisayar İşletmeni	Bilgisayar İşletmeni	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Tarafların anlaştığı hususları hususları yazınız.
- d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Borçlu **B**, alacaklı **A**'ya olan 500.000 TL borcuna teminat olmak üzere maliki olduğu İstanbul'daki apartman dairesinin üzerinde alacaklı **A** lehine 1. derecede ipotek tesisi etmek için tapu müdürlüğüne müracaat eder. Taraflar tapu müdürlüğünden konuya ilişkin resmî senedin düzenlenerek tapuya tescilini talep ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

2.2. TİCARİ İŞLETME REHİNİ

Esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmelere **ticari işletme** denir (Görsel 2.1).

Ticari işletmeye ait menkullerin alacaklıya teslim edilmeden rehin edilmesine **ticari işletme rehni** denir. Bu durumda borçlanan işletme sahibi menkul mallarını teslim etmeden rehin ederek ticari faaliyetine devam eder.



Görsel 2.1: Lojistik şirketi ve şirkete ait araçlar

2.2.1. Ticari İşletme Rehninin Kapsamı

Ticari işletme rehninin kapsamını ticaret unvanı ve işletme adı, menkul işletme tesisatı ve sınai haklar oluşturur. Ticaret unvanı ve varsa işletme adı, ticari işletme rehin sözleşmesinin ekli unsurlar listesinde yer almak zorundadır. Aksi hâlde rehin sözleşmesi hükümsüz kabul edilir. Rehin tescili sırasında var olan ve işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan makine, araç, alet ve motorlu nakil vasıtaları işletmenin menkul işletme tesisatını oluşturur. Menkul işletme tesisatının tümünün rehin sözleşmesinde yer alması zorunludur. Marka, model, resim, lisans gibi sınai haklar ticari işletme rehnine dâhildir.

2.2.2. Ticari İşletme Rehninin Tescilinde Gerekli Evraklar

Ticari işletme rehninin tescili için gerekli evraklar; ilgili ticaret sicili müdürlüğüne hitaben yazılmış tescil talep dilekçesi, noter tarafından düzenlenen ticari işletme rehin sözleşmesi ve ticari işletme rehin beyannamesidir. Rehin sözleşmesinin ticari işletmenin kayıtlı olduğu ticaret sicili çevresindeki bir noter tarafından düzenlenmesi zorunludur.



BİLGİ KUTUSU

6570 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'nun 17/1 hükmü gereğince 01.01.2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 21/7/1971 tarihli ve 1447 sayılı Ticari İşletme Rehni Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ticari işletme veya esnaf işletmeleri üzerinde tesis edilen rehin haklarına ilişkin ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaya devam eder.

01.01.2017 tarihinden itibaren ticari işletme rehin sicilinin kuruluş ve işleyişi Türkiye Noterler Birliği tarafından gerçekleştirilecektir. Bu nedenle yeni ticari işletme rehinleri ile ilgili tescil talepleri için noterlere başvurulması gerekir.

2.3. İPOTEK TERKİNİ

Tapu sicilinde yer alan kayıtların ve şerhlerin sicilden kaldırılmasına **terkin** denir (Görsel 2.2). Terkin işlemi hak sahibinin istemiyle ya da mahkemenin veya yetkili makamın yazısı ile yapılır. İpotek terkinleri genel olarak lehtarın talebiyle gerçekleşse de ipotekli taşınmazın kamulaştırılması, yok olması, cebri icra yolu ile satılması gibi durumlarda ilgili kurumun yazısı ile terkin işlemi gerçekleşir. Süreli ipoteklerde ise sürenin dolması durumunda malik de terkin talebinde bulunabilir.



Görsel 2.2: İpotek terkinini

2.3.1. Lehtarın Talebiyle İpotek Terkini

İpotek, teminat altına aldığı alacağa bağlı niteliktedir. Alacak sona erdiğinde malikin ipotek lehtarından ipoteği terkin etmesini isteme hakkı doğar. Bununla birlikte ipotek tapu kütüğünden terkin edilmediği sürece şeklen de olsa varlığını sürdürmeye devam eder.

İpotekle teminat altına alınan alacağın sona ermesi, ipotek lehtarını ipoteğin tapu sicilinden terkin için talepte bulunma borcu altına sokar. Türk Medeni Kanunu'nun 833. maddesinde ipoteğin terkinini isteme hakkı ile ilgili hüküm *"Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir."* şeklinde yer alır.

2.3.2. Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin İpotek Terkini

Gerçek kişiler ile özel hukuk kişileri lehine tesis edilmiş ipotekler, bu kişi veya temsilcilerinin bizzat tapu müdürlüğüne giderek istemde bulunmaları ile terkin edilir. Bu husus TMK'nın 1014. maddesinde şu şekilde yer alır. *"Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir."*

2.3.3. Banka ve Finans Kurumlarının İpotek Terkini

Banka ve finans kurumları lehine kurulmuş ipotekler, ilgili banka veya finans kurumunun terkin için yazdığı yazı ile terkin edilir. Banka veya finans kurumu temsilcisinin tapu müdürlüğüne gitmesi gerekmez. TKGM ile protokol yapan banka ve finans kurumları ipotek terkinlerini TAKBİS üzerinde kendileri yapar. Banka ve finans kurumlarının ipotek terkinlerinde tescil istem belgesi düzenlemeye gerek yoktur.

2.3.4. Kamu Kurumlarının İpotek Terkini

Kamu kurumları lehine tesis edilmiş ipotekler, ilgili kamu kurum ve kurumlarının resmî yazısı ile terkin edilebilir. Kamu kurumlarının ipotek terkinlerinde tescil istem belgesi düzenlemeye gerek yoktur.

2.3.5. İpotekli Taşınmazın Tamamen Yok Olması

İpotekli taşınmazın tamamen yok olması hâlinde ipotek hakkı kendiliğinden sona erer. Taşınmazın yok olduğu durumlarda da taşınmazın tapu kütük sayfası kapatılır.

2.3.6. Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırma ile birlikte, malikin kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sona ermesiyle malikin kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki tüm aynî hakları da sona erer. İpotekli alacaklının hakkı, kamulaştırma bedeli üzerinden devam eder.

2.3.7. Taşınmazın Cebri İcra Yolu İle Satışı

Taşınmazın cebri icra yolu ile satışı durumunda taşınmaz üzerindeki ipotek terkinin için İcra İflas Kanunu'ndaki ilgili madde şu şekildedir:

“Bir taşınmazı paraya çeviren icra dairesi o taşınmaz üzerindeki irtifak haklarına, taşınmaz mükellefiyetlerine ve taşınmaz rehin haklarına dair kayıtların tapu sicilinden terkin ve nakillerini de yaptırır.”

İcra müdürü, taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan ve ihalenin kesinleşmesinden sonra tapuya cebri satış kararına ilişkin yazı yazarak taşınmaz üzerinde sona eren ipotekleri belirtir. Tapu müdürlüğü, icra müdürünün beyanını dikkate alarak sona eren ipotekleri sicilden terkin eder.

İpotek Terkinin Tescil İstem Belgesi Örneği (Mahkeme Kararıyla)

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıdaki taşınmazdaki ipotegin ekte sunduğum 3. İcra Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... Esas ... Karar sayılı mahkeme kararı gereğince terkinini talep ederim.

2.3.8. Sürenin Dolması

İpotegin süreli olarak tapu siciline tescil edilmiş olması durumunda, bu sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde İcra ve İflas Kanunu'nun 150/c maddesi gereğince ipotegin paraya çevrilmesi konusunda takip yapıldığına ilişkin şerh konulmamışsa ipotek malikin talebiyle terkin edilir. Bu durumda tapu müdürlüğü malikin istemi üzerine terkin yaparak ipotek lehtarına konuya ilişkin bildirimde bulunur. Bu husus TMK madde 883/2'de şu şekildedir:

“İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilir.”

İpotek süreli olarak tescil edilmemiş, süresi kısmında FBK (Fekki Bildirilinceye Kadar) veya süresiz yazılı ise ipotek malikin talebi üzerine kaldırılmaz.

2.3.9. İpotek Terkinin Şekli

İpotegin üzeri kırmızı mürekkepli kalemle çizildikten sonra alttaki boş satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle ipotegin harfi, “Terkin edildi.” ibaresi ile tarih ve yevmiye numarası yazılarak tapu müdürlüğündeki ilgili kimse tarafından imzalanması suretiyle terkin edilir. İpotekle beraber düşünceler sütununda ipoteg'e yapılmış ilaveler ve varsa şerhler sütunundaki serbest dereceden yararlanma hakkı da terkin edilir.



2. ÖĞRENME BİRİMİ

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 70. maddesinde terkinin şekli şu şekilde yer alır:

"Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle "terkin edildi" ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği tapu görevlisinin imzalamasıyla olur. Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise, terkininde de aynı harf kullanılır."

Örnek

A.İ. T.C. Bankası 224.500,00 TL. %12 | 1 Yıl. FBK. Tarih- Yev

A.İ. Terkin edilmiştir (imza veya paraf) Tarih- Yev

Örnek

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehinin Mahiyeti	Tesis Tarihinde Alacaklıların Adı, Soyadı ve Baba Adı	Borç Miktarı	Faiz %	Derece	Müddet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	DÜŞÜNCELER (Rehin hakları için)
			TL						
A	İ	B Kredi Bankası A.Ş.	500.000	9	1.	10 Yıl	13.3.2021	6098	
A	İ	Terkin Edildi.					8.10.2021	11201	

2.3. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... köyü, 133 Ada, 37 Parsel üzerinde A bankası AŞ lehine 21.01.2007 tarih 163 yevmiye numarasıyla 200.000 TL bedelle ve yıllık %10 faizle kurulan 1. derece ipotek, 21.01.2010 tarihinde 2564 yevmiye numarasıyla fek edilmiştir.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Aşağıda verilen tapu kütüğünün gayrimenkul rehin hakları sütununa örnek olaya uygun ipotek terkininin tescilini yapınız.

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehinin Mahiyeti	Tesis Tarihinde Alacaklıların Adı, Soyadı ve Baba Adı	Borç Miktarı	Faiz %	Derece	Müddet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	DÜŞÜNCELER (Rehin hakları için)
			TL						
....									

2.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Terkin İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde terkin işlemini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: ... Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: İpotek Terkini (İpotek Alacaklısının Talebiyle)**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** AT-> Kİ (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, ... Ada, ... Parsel, ... m² arsa olan taşınmaz üzerinde; Kİ (SN: ...), ... Mahallesi, ... arsa paylı, 2. normal kat, 4 no.lu niteliği çatı arası piyesli daire olan bağımsız bölüm, Cilt: ... Sayfa: ...**Rehinler:**

- 1: İpotek: T..... BANKASI AŞ lehine 227.250,00TL(İKİYÜZYİRMİYEDİBİNİKİYÜZELLİTL) bedelli 1. derecede, faizi %8,76 yıllık olan, FBK süre ile, (Zemin Tanımı: ... Mah. ... Ada ... Parsel 4 no.lu Bağ. Bölüm Y.... K....: S.... oğlu hissesi) üzerine 1110 yevmiye ve 09/03/2012 tarih ile tesis edilmiştir.
- 2: İpotek: E.... A....: A.... oğlu lehine 39.000,00TL(OTUZDOKUZBİNTL) bedelli 3. derecede, faizi faizsiz olan, 5 ay süre ile, (Zemin Tanımı ... Mah. ... Ada ... Parsel 4 no.lu Bağ. Bölüm Y.... K....: S.... oğlu hissesi) üzerine 4472 yevmiye ve 14/11/2017 tarih ile tesis edilmiştir.

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 30/80 arsa paylı 2. normal kat 4 no.lu çatı arası piyesli dairenin tamamı Y.... K.... adına kayıtlı iken bu kez taşınmaz üzerinde 07/11/2017 tarih 3171 yevmiye numarası ile ve 2. derecede, faizsiz faiz, FBK süre ile 40.000,00TL(KIRKBİNTL) bedelle (SN: ...) M.... Y.... lehine tesis edilmiş olan ipoteğin terkin edilmesini/ipoteğin bedelini aldığımdan terkinini talep ederim.Taraf
M.... Y....Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Borçlu **B**, alacaklı **A**'ya olan 500.000 TL borcuna teminat olmak üzere maliki olduğu İstanbul'daki apartman dairesinin üzerinde 01.01.2020 tarihinde alacaklı **A** lehine 1. derecede ipotek tesisi ettirmiştir. Borçlu **B**'nin borcunu tamamen alacaklı **A**'ya ödemesiyle borcun sona ermesi üzerine alacaklı **A**, tapu müdürlüğüne müracaat ederek ipoteğin terkinini talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

2.4. İNTİFA TERKİNİ

İntifa hakkı, aksine düzenleme olmadıkça hak sahibine başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanma hakkı sağlar. Bir taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulması hâlinde intifa hakkının tescil edildiği tapu veya kat mülkiyeti kütüğünde hak sahibi gerçek kişi veya tüzel kişi olmalıdır. Taşınmaz üzerindeki intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile bu durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. İntifa hakkı tescil edilmiş ise herkese karşı ileri sürülebilir. İntifa hakkı başkasına devredilemez ancak intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. Bu durumda malik haklarını devralan kişiye karşı ileri sürebilir. İntifa hakkı tesisi için gerekli belgeler şunlardır:

- Tarafların kimlik belgeleri
- Tarafların temsilcisi bulunması hâlinde temsile ilişkin belge
- Gerçek kişilerde vesikalık fotoğraf
- İşleme konu olan taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Bina nitelikli taşınmazlarda zorunlu deprem sigortası
- İntifa hakkı mahkeme kararı ile tesis edilecekse kesinleşmiş mahkeme kararı

İntifanın terkinin ile intifa hakkı sona erer. İntifa hakkı; konusunun tamamen yok olması, süre varsa süresinin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi (feragat), hak sahibinin ölümü veya mahkeme kararı ile sona erer. Sürenin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi, hak sahibinin ölümü taşınmazlarda malike terkinin iste-me yetkisi verir. İntifa terkinin işlemi için tescil istem belgesi düzenlenir. İntifa terkininin tescili Tapu Sicili Tüzüğü'nün 70. maddesine göre yapılır.

İntifanın Terkinin İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz malın intifa hakkı'ya ait iken adı geçenin .../.../... tarihinde vefat ettiği İstanbul 9. Noterliğinden düzenlenmiş .../.../... tarih ve ... yevmiye numaralı mirasçılık belgesinden anlaşılmakla, işbu intifa hakkının çıplak (kuru) mülkiyet sahipleri bizler ve 'ya terkin edilmesini talep ederiz.

İntifa hakkı satılamaz ve her ne suretle olursa olsun başkalarına devir ve temlik edilemez. Bu sebeple yalnız malik lehine bedelli veya bedelsiz feragat edilebilir.

Malik Lehine Bedelsiz Feragat Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz üzerindeki lehtarım olduğum intifa hakkının tamamından çıplak mülkiyet malikleri lehine terkinini talep ederim.

Malik Lehine Bedelli Feragat Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz mülkiyeti K.... T.... adına ve intifa hakkı benim adıma kayıtlı iken intifa hakkının tamamından çıplak mülkiyet malikleri lehine 3.000,00TL(ÜÇBİNTL) bedelle terkinini talep ederim.

2.4. ETKİNLİK

Aşağıda verilen metinlerin intifa hakkının sona erme sebeplerinden hangisi kapsamında olduğunu bulup parantez içindeki noktalı alanlara yazınız.

- a) ... ilçesi ... Mahallesi 20 Ada 23 no.lu Parsel ... Ltd. Şti. adına bulunmakta iken Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü lehine 15 yıl müddetle ... gün ... yevmiye ile yine aynı şirket lehine 5 yıl müddetle ... gün ... yevmiye numaralı işlem ile intifa hakkı tesisi edildiği görülmüş olup kayıt maliki ... şirket yetkilisinin taşınmaz üzerinde bulunan intifa hakkının süresi dolduğundan terkinini talep ettiği ve talep gereği intifa hakkının terkinin yapıldığı görülmüştür.

(.....)

- b) ... Köyü 239 Ada 1225 Parsel'de kain 223 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 1/2 hissesi H adına tescilli ve taşınmaz üzerinde A lehine intifa hakkı bulunmakta iken A'nın .../.../... tarihinde öldüğünün, Bursa Sulh Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... Esas ... Karar sayılı veraset belgesinden anlaşılması sonrası intifa hakkı terkin edilmiştir.

(.....)

2.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: İntifa Hakkının Terkini

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde terkin işlemini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: ... Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Süreli İntifa Hakkının Süresinin Dolması Hâlinde Terkin(Malik Talebi)**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, ... Ada, ... Parsel ... m² Arsa, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa

İntifa Hakkı: İntifa hakkı vardır. 1825 Süreyle (SN: ...) O... ANONİM ŞİRKETİ Vergi No: ... Hisse: 1/1 lehine tesis edilmiş tarih 08/12/2010 yevmiye 1877 İntifa Hakkı: İntifa hakkı vardır. 1825 Süreyle (SN: ...) T... ANONİM ŞİRKETİ Vergi No: ... Hisse: 1/1 lehine tesis edilmiş tarih 09/12/2010 yevmiye 1878 adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**Yapılan İstem:** Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde ... TÜRKİYE AŞ lehine ... tapu müdürlüğünce 09/12/2010 tarih ve 1879 yevmiye numarası ve 08/12/2010 tarih 1877 yevmiye numarası ile 5 yıl süreli intifa haklarının süresi dolması nedeniyle terkinini çıplak mülkiyet lehtarının vekili olarak talep ederim.Taraf
Y.... T....Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Bilgisayar
İşletmeni

.....

Hazırlayan

Bilgisayar
İşletmeni

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Üzerinde portakal bahçesi bulunan arazinin maliki **A**, çıplak mülkiyet sahibidir. **A**, **B**'ye portakal bahçesini kullanma ve semeresinden faydalanma yetkisi tanır. İntifa hakkı, 10 yıllık sürenin dolmasıyla terkin edilir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

2.5. MUHDESATIN DEVRİ VE TERKİNİ

Bir arazi üzerinde arazi sahibinin dışında başka bir kimseye ait yapıya **muhdesat** denir. Bu yapı bir taşınmaz olmak zorunda değildir. Bir ağaç bile olabilir (Görsel 2.3).

Arazi üzerinde malikinden başka bir kişiye ait muhdesat varsa sahibi, cinsi ve yapım tarihi belirtilerek tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Muhdesat sahibi beyanlar sütunundaki belirtmeyi yalnız malik lehine terkin edebilir. Muhdesatın yıkılması veya yok olması durumunda malikin talebi ile terkin edilebilir. Aksi hâlde muhdesatın terkini için lehtarının talebi veya mahkeme kararı sunulması gerekir.



Görsel 2.3: Muhdesat

Medeni Kanun'un yürürlük tarihi olan 1926 yılından önceki muhdesatlar devredilebilir. 1926 yılından sonra yapılmış muhdesatlar başkasına bedelli veya bedelsiz olarak devredilemez. Sadece kayıtları terkin edilebilir. Muhdesat sahibi ile arazi sahibinin sonradan aynı kişi olması hâlinde talep olmasa dahi bu hak müdürlük tarafından terkin edilir. Muhdesatın terkini işlemi için terkin harcı tahsil edilir.

2.4. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: **Muhdesatın Terkini**

Uygulama Süresi: **2 ders saati**

Uygulamanın Amacı: **Kuralına uygun şekilde terkin işlemini gerçekleştirmek.**

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: ... Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Diğer Beyanların Terkini (İlgilisinin Talebi İle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> Kİ (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, ... Ada, ... Parsel 206,83 m² ARSA olan taşınmaz üzerinde (SN: ...), ... Mah.sinde, 70364 / 413660 arsa paylı, ZEMİN Kat, 10 no.lu niteliği BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN olan bağımsız bölüm, Cilt: 52 Sayfa: 5050 Ana Sayfa Diğer: BİNA F.... B....'ye aittir. (SN: ...) F.... B....: Hisse: 1 / 1 lehine tesis edilmiş işlemle ilgili diğer taşınmazlar: (SN: ...) ... Mah. 1005 Ada 29 Parsel 11 no.lu Bağ. Bölüm (SN: ...) ... Mah. ... Ada ... Parsel 1 no.lu Bağ. Bölüm adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:



Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıdaki taşınmaz üzerinde bulunan BİNA F.... B....'ye AİTTİR belirtmenin Karesi Kadastro Biriminin 30/01/2021 tarih ve ... fen kayıtlı değişiklik beyannamesi gereğince terkinini talep ederim.

Taraf

.....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

Bilgisayar
İşletmeni

Bilgisayar
İşletmeni

Tapu Müdür
Yardımcısı

Tapu Müdür
Yardımcısı

.....

.....

.....

.....

.....

Onaylayan

Hazırlayan

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

İşlemi Kontrol
Eden

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- İşlem tanımını belirtiniz.
- İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- Yapılan istemi yazınız.
- İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: A, orman vasıflı taşınmaz üzerine gecekondur inşa eder. Kadastroya geçilirken A'nın gecekondusu muhdesat olarak tespit edilir. Beyanlar hanesine muhdesat olarak tescil edilir. A lehine hak düşürücü süre başlar. A, bizzat tapu müdürlüğüne başvurarak muhdesatın terkin edilmesini talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

2.6. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI TERKİNİ

Kat mülkiyetine konu olan taşınmaz malın bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkına **kat mülkiyeti** denir. 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 Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerince kurulan irtifak hakkına **kat irtifakı** denir.

Kat mülkiyeti, ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer. Ana yapı tümüyle harap olmuşsa ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu müdürlüğüne verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek irtifaka her zaman son verebilirler. Kat irtifakı, arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hâle gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer. Kat mülkiyeti ve kat irtifakının terkin için tescil istem belgesi düzenlenir. İşlem için harç ve döner sermaye ücreti alınmaz.

Örnek

..... özellikleri belirtilen taşınmaz mal üzerine inşa edilmekte olan 15 adet bağımsız bölümden oluşan kargir apartman için .../.../... tarih ... yevmiye no.su ile kat irtifakı tesis edilmiş iken bu kat irtifakının terkin edilmesini arz ve talep ederim.

Binanın tamamen harap olması veya yıkılması durumunda kat mülkiyeti terkin edilerek ana taşınmazın cinsi arsa olarak değiştirilir. Kat irtifakı ve kat mülkiyetinin terkin edilmesinin ardından taşınmaz üzerinde hak sahibi olan diğer ilgililerin durumu tapu müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.

Örnek

~~İki Katlı Kargir Apartmanı~~ — ~~Tarih - Yevmiye~~
Arsa

Kat mülkiyeti kütüğündeki bütün bağımsız bölüm sayfaları Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre kapatılır. Sonra bağımsız bölümlerin arsa paylarına ve müşterek mülkiyet esasına göre tapu kütüğüne, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarıyla bağlantı kurularak tescil olunur.

Örnek

AD SOYAD: kızı	1/3	K.M. Terkini .../.../... - Yevmiye
AD SOYAD: kızı	1/3	K.M. Terkini .../.../... - Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	1/3	K.M. Terkini .../.../... - Yevmiye

2.5. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Kat irtifakının terkin

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde terkin işlemini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.: ____

Tarih: ____

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Kat İrtifakının Terkini(Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> Kİ (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, ... Parsel ... m² arsa, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa üzerindeki bağımsız bölümler malikleri adına kayıtlı iken

Rehinler:

- 1: İpotek: A BANKASI AŞ lehine 350.000,00TL(ÜÇYÜZELLİBİNTL) bedelli 1. derecede, faizi %13,20 olan, FBK süre ile (Zemin Tanımı: ... Mah. ... Parsel ... no.lu Bağ. Bölüm A.... Y....: R.... oğlu hissesi) üzerine ... yevmiye .../.../... tarih ile tesis edilmiştir.
- 2: İpotek: B BANKASI AŞ lehine 180.000,00TL(YÜZSEKSENBİNTL) bedelli 1. derecede, faizi %25,08 değişken olan, FBK süre ile, Mütelsilsilen (Zemin Tanımı: ... Mah. ... Parsel ... no.lu Bağ. Bölüm O.... Y....: T.... oğlu hissesi) üzerine ... yevmiye ve .../.../... tarih ile tesis edilmiştir.

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ... Mahallesi ... Parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan kat irtifakının terkinini .../.../... tarih ve bila sayılı A Bankası AŞ'nin muvafakatnamesi ve .../.../... tarih ve ... sayılı B Bankası AŞ'nin muvafakatnameleri gereğince ve maliklerin vekili olarak talep ederim.

Taraf

E.... T....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
Eden

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

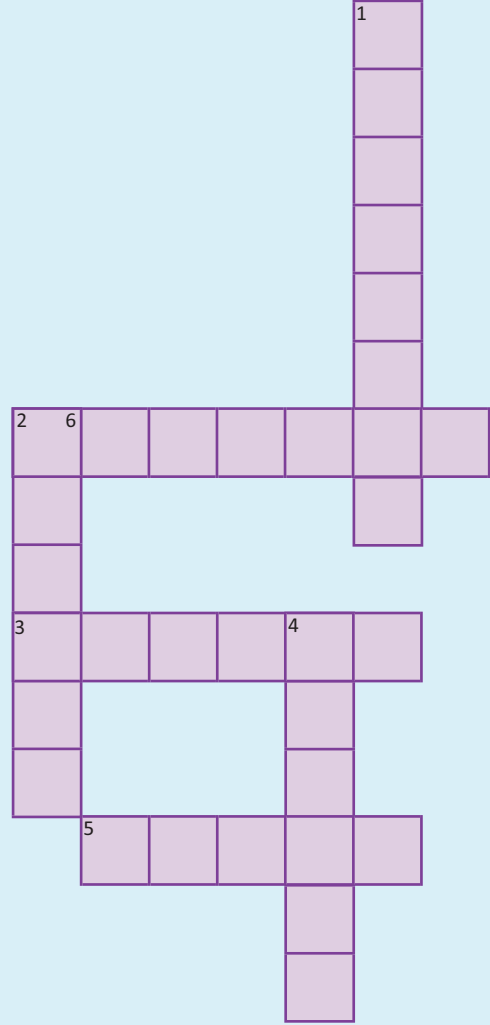
Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki arsa üzerinde inşa edilen yapının kat irtifakı mevcut olup iskanı henüz alınmamıştır. **A**, bu ana yapıdaki bağımsız bölümlerden birinin malikidir. **A**, maliki olduğu bağımsız bölümde diğer bağımsız bölüm sahiplerinin de muvafakatiyle proje tadilatı yaptırır. Proje tadilatının ardından tüm bağımsız bölüm sahipleri, önceki kat irtifakının terkinin ile projeye uygun kat irtifakı tesis edilmesini talep ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

2.5. ETKİNLİK

Aşağıda tanımları verilen kavramları bulmacada soldan sağa ve yukarıdan aşağıya uygun kutucuklara yazınız.

1. Bir arazi üzerinde arazi sahibinin dışında başka bir kimseye ait yapı.
2. Mülkiyete özgü bazı hakların kullanılmasından kaçınmayı gerektiren aynî hak türü.
3. Tapu sicilinde yer alan kayıtların ve şerhlerin sicilden kaldırılması.
4. Aksine bir düzenleme olmadıkça hak sahibine başkasına ait bir taşınmazdan tamamiyle yararlanma hakkı sağlanması.
5. Borçlunun, borcu ödendiğinde geri verilmesi şartıyla borca karşılık güvence olarak alacaklıya verdiği her türlü eşya veya hak.
6. Doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesi.



2.6. ETKİNLİK

Sınıfınızda 5 grup oluşturunuz. Aşağıdaki konu başlıklarını gruplara paylaştırınız. Kendi grubunuza verilen konu başlığı ile ilgili üçer soru hazırlayınız ve soruları küçük kâğıtlara yazınız. Soruları yazdığınız kâğıtları bir kutuya atınız. Kutudan sırayla birer kâğıt alınız ve kâğıtta yazan soruları cevaplayınız.

*İpotek

*İpotek Terkini

*İntifa Terkini

*Muhdesatın Devri ve Terkini

*Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Terkini

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Anapara ipoteği ve üst sınır ipoteği olmak üzere iki çeşit ipotek vardır.
2. (.....) Marka ticari işletme rehnine dâhildir.
3. (.....) Bir taşınmaz üzerinde ipotek bulunması o taşınmazın devrine engel oluşturur.
4. (.....) İntifa hakkından malik lehine bedelsiz de feragat edilebilir.
5. (.....) Muhdesatın yıkılması hâlinde malikin talebi ile muhdesat terkin edilebilir.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Boşalan dereceye geçme hakkı tapu kütüğünün sütununa tescil edilir.
7. İpotek bedeli kural olarak cinsinden olmalıdır.
8. İpotek alacağının temlik düzenlenecek bir sözleşme ile yapılabilir.
9. Bir arazi üzerinde arazi sahibinden başkasına ait bulunan yapıya denir.
10. Kat mülkiyeti terkin için düzenlenir.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. Aşağıdakilerden hangisi ipoteğin asli unsurlarından biri değildir?

- A) Derece B) Faiz C) Miktar D) Müddet E) Tür

12. İpoteğin tescili ile ilgili aşağıda verilen bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) Tapu kütüğünün bu işlem için ayrılmış özel bölümünde yapılır.
 B) Her ipotek A, B, C gibi devam eden harfler altında gösterilir.
 C) Alacaklıların adı, soyadı, baba adı ve tüzel kişilerde unvanı yazılır.
 D) Tescilde ipotek “İ.S.” harfleri ile gösterilir.
 E) İpotek miktarı varsa faiz oranı, ipoteğin derecesi ve müddeti yazılır.

13. İpotek terkinin ile ilgili aşağıdaki bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) İpotek tapu kütüğünden terkin edilmediği sürece şeklen dahi olsa varlığını sürdürür.
- B) Kamu kurumlarının ipotek terkinin ilgili kamu kurumunun resmî yazısı ile yapılır.
- C) Banka ve finans kurumları ipotek terkinlerini TAKBİS üzerinde kendileri yapar.
- D) İpotek kaydının kendilerine hak sağladığı kimselerin sözlü beyanı üzerine yapılır.
- E) Kamu kurumlarının ipotek terkinlerinde tescil istem belgesi düzenlemeye gerek yoktur.

14. Aşağıda verilen bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) İpotek bedeli kural olarak Türk lirası cinsinden olmalıdır.
- B) Kanuni ipoteklerin tescili için resmî senet düzenlenmesi genel kuraldır.
- C) İntifa hakkının terkinin için resmî senet düzenlenir.
- D) Kat mülkiyeti terkin edilerek ana taşınmazın cinsi arsa olarak değiştirilir.
- E) Önceden tesis edilmiş ipotekteki borç miktarının artırılması mümkündür.

15. I. İpotekli taşınmazın yok olması

II. Taşınmazın cebri icra yoluyla satılması

III. Taşınmazın kamulaştırılması

IV. Süreli ipoteklerde sürenin dolması

Yukarıda verilen bilgilerden hangilerinde ipotek terkin edilebilir?

- A) Yalnız I B) I ve II C) I ve III D) I, II ve III E) I, II, III ve IV



TEKNİK NİTELİKLİ TAPU İŞLEMLERİ



KONULAR

- 3.1. YOLA TERK İŞLEMİ
- 3.2. YOLDAN İHDAS İŞLEMİ
- 3.3. BİRLEŞTİRME İŞLEMİ
- 3.4. AYIRMA İŞLEMİ
- 3.5. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN
AYIRMA VE BİRLEŞTİRME
İŞLEMİ
- 3.6. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ
- 3.7. TEKNİK HATALARI DÜZELTME



TEMEL KAVRAMLAR

- hazine, imar, kadastro müdürlüğü, malik, tapu müdürlüğü, tapu senedi, tescil, yüzölçüm



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Teknik nitelikli tapu işlemlerinin neler olabileceği hakkında sınıfta arkadaşlarınızla fikir alışverişinde bulununuz.

3.1. YOLA TERK İŞLEMİ

İmar planlarının uygulanması sırasında imar parsellerinin oluşturulabilmesi için mal sahiplerinin taşınmazlarının tamamını ya da bir kısmını imar planına uygun olarak kamuya terk etmesine **yola terk** denir (Görsel 3.1). Mal sahipleri yola terk işlemini bedelli ya da bedelsiz yapabilirler. Yapılan işlem bedelli dahi olsa resmî senet düzenlemeye gerek yoktur. Yola terk işlemi akitsiz bir işlem olduğu için malikin istemi ile tescil istem belgesi düzenlenir.



Görsel 3.1: Yola terk işlemi

Yola terk işleminin hem teknik hem de hukuki yönü vardır. Teknik yönüyle kadaströ müdürlüklerini, tescili gerektirmesiyle de tapu müdürlüklerini ilgilendirir. Kadaströ müdürlüklerince teknik kontrolleri yapılan yola terk işleminin ayrıca tapu müdürlükleri tarafından tapuya tescilinin yapılması gerekir.

İmar Kanunu'nun 15. maddesine göre bir parselde, kesinleşmiş ve onaylı imar planının uygulanması amacıyla herhangi bir işlem yapılacaksa öncelikle kamuya terk edilmesi gereken alanların terk işleminin yapılması gerekir. Türk Medeni Kanunu'nun 999. maddesine göre imar planının uygulanması amacıyla bir parselin belli bir kısmı kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse tapu sicilinden çıkarılması gerekir.

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

Yola terk işlemi için parsel malikinin talebi ile serbest harita mühendisi tarafından yola terk haritası yapılır. Yapılan bu harita, belediye sınırları içindeyse belediye encümeni tarafından onaylanır. Belediye sınırları dışında ise il özel idaresi tarafından onaylanır. Onayın ardından işlem dosyası kadaströ müdürlüğüne götürülür. Kadaströ müdürlüğünce başvurunun yetkili kişi tarafından yapıldığı ve başvuruda eksik belge olup olmadığı kontrol edilir. Döner sermaye bedeli tahsil edildikten sonra işlem için istem belgesi düzenlenir. Elektronik ortamda talebin kaydı yapılır ve işlem dosyasında eksik belge olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Büro ve arazi kontrolünden sonra tescil bildirimi ve kontrol raporu düzenlenir. İlgili tapu müdürlüğüne işlem dosyası tescil için gönderilir. Yola terk işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İstemde bulunanın kimlik belgesi
- Temsilci var ise temsile ilişkin belge
- Kadaströ müdürlüğü tarafından düzenlenmiş tescil bildirimi (değişiklik dosyası)
- Bina vasıflı taşınmazın DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu) sigortasının poliçe numarası
- İlgili belediyeden alınmış emlak vergisinin değerini belirten belge

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan malikin kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa tescil istem belgesi hazırlanır.

Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz mal ½'ser hisse şeklinde ve adlarına kayıtlı olup bu kez hissedarlar olarak bizler bizzat hareketle kadaströ müdürlüğünün .../.../.... tarih ... sayılı yazısı ve bu yazısına ek parselasyon planı ve Belediye Encümeninin .../.../.... tarih ... sayılı kararıyla 55 m²'sini bedelsiz olarak yola terk ettiğimizi ve bu şekilde tapuya tescilini talep ederiz.

3.1.1. Yola Terk İşleminin Tapuya Tescili

Tapu kütüğünde işleme engel herhangi bir durum yoksa istem yevmiye defterine kaydedilir. Bedelsiz yola terk işlemi kamu yararına yapıldığından herhangi bir vergi ve harca tabi değildir. Ayrıca işlem için döner sermaye hizmet bedeli de tahsil edilmez. Fakat yola terk işlemi bedelli yapılıyorsa satış harcı ve döner sermaye ücretinin tahsil edilmesi gerekir.

Yola terk işleminin tescili yapılırken parselin yüzölçümü hanesine yola terk edilecek kısım kırmızı kalemle yazılır ve parselin yüzölçümünden düşülür. İşlemin tarih ve yevmiye numarası kırmızı kalemle yazıldıktan sonra çıkarma çizgisi çizilerek alt satıra siyah veya mavi kalemle yeni yüzölçüm yazılır.

Örnek: Yüzölçümü Sütunu: 525 m²

- 25 m² Yola Terk
500 m²

Tarih - Yevmiye

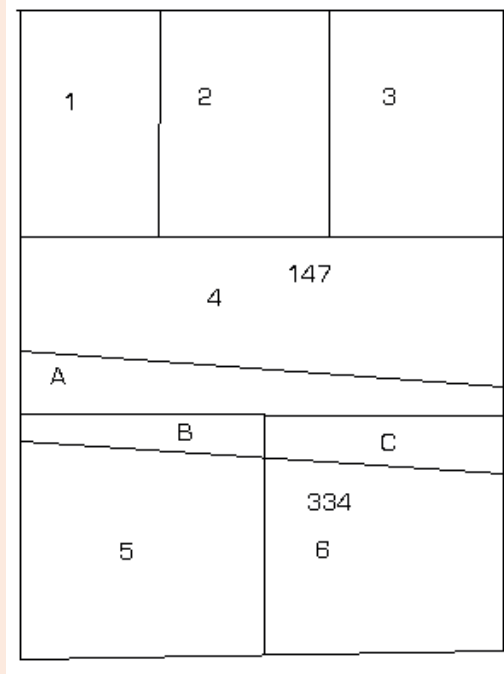
Tapu müdürlüğünce tescilin yapılmasından sonra onaylı tescil bildirimi ıslak imzalı olarak kadaströ müdürlüğüne iade edilir. Ayrıca tapu müdürlüğünde fiziki olarak saklanmaz. Tapu müdürlüğünde onaylı tescil bildirimi elektronik ortamda taranıp saklanır.

Tapu müdürlüğü tarafından yapılan tescil işlemi sonrasında parselin son hâlini gösteren "tapu senedi" düzenlenir. TAKBİS üzerinden oluşturulan tapu senedi matbu tapu senedine basılıp müdür veya yetkili müdür yardımcısı tarafından imzalanır ve daire mührü ile mühürlenir. Daha sonra ilgisine verilir ve böylece talep sahibi için işlem tamamlanmış olur.



BİLGİ KUTUSU

Yeni açılan bir yol bir adayı parçalıyorsa önce değişiklikler parseller üzerinde yürütülür. Parsellerin numaraları korunur ve sadece yola giden kısımları A, B, C gibi harflerle gösterilir. Adanın parçalanması göz önünde bulundurularak parçalanmış adanın numarası, oluşan adalardan en çok parseli bulanan adada bırakılır. Yeni oluşan adaya ya da adalara, beldenin en son ada numarasını izleyen ada numarası verilir.



Görsel 3.2: Parsellerden yola terk işlemi

Parsellerin yola giden kısımları, taşınmaz sahiplerinin yazılı istemine ve ilgili belediyenin bu yöndeki kararına göre A, B, C ile gösterilen kısımlar için sadece tapu kütüklerinde yüzölçümü düzeltmeleri yapılır (KOÇAK, H. *Tapu Fen İşlemleri*).



OKUMA PARÇASI

“Bu önemli iştir. Kanun böyle emrediyorsa, yaptığı işin güven duygusuna muhtaç her vatandaş gibi ben de tapu dairesine gidebilirim.”

MUSTAFA KEMAL ATATÜRK (11 Mayıs 1938)

3.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Yola Terk İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde yola terk işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Bedelsiz Kamuya Terk + İfraz İşlemiİşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tesisi: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi
Tesis - Tarih - ... --> "... Mah. ... 76 Parsel Zemin Tip: 1 Tesis İşlem Ref: ... KM Kuruldu: 0 Zemin Oluşum Tip: 1" üzerinde

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... 76 Parsel'in ... hissesi M.... A..., ... hissesi Y.... T..., ... hissesi M.... K..., ... hissesi F.... M..., ... hissesi E.... Y..., ... hissesi R.... K..., ... hissesi M.... D.... adına kayıtlı iken ... KM'nin .../.../... tarih ... sayılı Tescil Bildirimi, ... KM'nin .../.../... tarih ... sayılı Değişiklik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri, ... KM'nin .../.../... tarih ... sayılı Kontrol Raporu, ... Belediye Başkanlığının .../.../... tarih 2020/... sayılı Belediye Encümeni Kararı ... Belediye Başkanlığının .../.../... Tarih ve ... sayılı üst yazısı gereğince taşınmazın ... 76 Parsel'in 11,56 m² yola terkine müteakip 209,38 m² olarak tesciline ve arsa vasfı ile 1,83 m² olarak ... 77 Parsel ve yine arsa vasfı ile 207,55 m² olarak ... 78 Parsel olarak ayrılmasını talep eder, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

Taraf

N....Y....

Tapu
Müdür V.

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Vekili

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Vekili

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Yapılan istemi yazınız.
 - d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: A, belediye mücavir alan içerisinde imar planı bulunan bir alanın malikidir. 3000 m² taşınmazın üç eşit parçaya ifrazı yapılır. İfrazı yapılan parçalardan birinin 10 m²lik kısmının imar yoluna tekabül ettiği görülür. Bunun üzerine **A**, parselinin yola tekabül eden kısmının yola terk işlemini gerçekleştirmek için ilgili yerlere gerekli başvuruları yapıp işlemlerin teknik kısımlarını tamamlar. Yola terk işleminin tescili için dosya tapu müdürlüğüne gönderilir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

3.2. YOLDAN İHDAS İŞLEMİ

İmar planı uygulaması sırasında kapanan yol ve yol fazlalıkları nedeniyle oluşan taşınmaz malın düzenlenecek haritaya göre yoldan ayrılarak ilgisine göre belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya hazine adına tapuya tescil edilmesine **yoldan ihdas** denir. Tapu Kanunu'nun 21. maddesine göre köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalıkları belediye sınırları içinde ise belediye adına, belediye sınırları dışında ise köy tüzel kişiliği adına tescil olunur.

Yoldan ihdas işlemi talep edilen alanın bir plana dayalı olması esastır. Planı bulunmayan alanlarda talep edilen yoldan ihdas işlemi kadastro müdürlüğüne reddedilir. Yoldan ihdas da yola terk gibi teknik ve hukuki yönü olan bir işlemdir. Teknik çalışmayı gerektirmesi nedeniyle kadastro müdürlüklerini, tescil gerektirmesi nedeniyle de tapu müdürlüklerini ilgilendirir.

Kadaastro müdürlüğü tarafından yola terk işleminde olduğu gibi gerekli işlemler yapılarak teknik kontrol tamamlandıktan sonra düzenlenen tescil bildirimi kontrol mühendisi tarafından imzalanıp kadastro müdürlüğü tarafından onaylanır. Kadaastro müdürlüğüne usulüne uygun olarak düzenlenen değişiklik dosyasında bulunan tescil bildirimi, tek nüsha fiziki olarak diğer belgeler ise güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Yoldan ihdas işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya hazine tarafından gönderilen talep yazısı
- Kadaastro müdürlüğü tarafından düzenlenmiş tescil bildirimi

3.2.1. Yoldan İhdas İşleminin Tapuya Tescili

Yoldan ihdas işlemi, ilgili kurumlar tarafından resmî yazı ile talep edildiği için tescil istem belgesi düzenlemeye gerek yoktur. TAKBİS üzerinden tescil bildirimine uygun olarak yoldan ihdas işlemi gerçekleştirilir. Başvuru yapan kişilerin başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadıkları ve belgelerin tamam olup olmadığı tapu müdürlüğüne kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Kadaastro müdürlüğünden gelen üst yazı yevmiye defterine kaydedilerek kadaastro müdürlüğüne verilecek parsel numarası altında tapu kütüğünün ilk boş sayfasına yoldan ayrılarak oluşan parselin tescili yapılır. Yeni oluşan başka bir deyişle ihdas edilen taşınmaz belediye sınırları içinde ise belediye adına tescili yapılır. Belediye sınırları dışında ise köy tüzel kişiliği adına tapuya tescili yapılır.

Örnek

..... Belediyesi Tam Yoldan İhdas Tarih - Yevmiye

Onaylı tescil bildirimi; tapu müdürlüğüne tescilin yapılmasının ardından tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılıp ıslak imzalı olarak kadaastro müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğü tarafından yapılan tescil işlemi sonrası parsel için düzenlenen tapu senedi ilgili idareye verilir. Böylece talep sahibi idare için işlem tamamlanır. Yoldan ihdas işlemini talep edebilecek kurumların muafiyeti bulunduğundan herhangi bir harç ve damga vergisi tahsil edilmez.

3.1. ETKİNLİK

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün merkez ve taşra birimlerinde çalışan personelin görevlerini yerine getirirken uymaları gereken etik davranış ilkelerini belirlemek amacıyla 13/04/2005 tarihinde "Kamu Görevlileri Etik Davranış İlkeleri İle Başvuru Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" çıkarılmıştır.

Yukarıda adı geçen yönetmeliğin ikinci bölümünde bulunan “Etik Davranış İlkeleri” başlığı altındaki maddeleri okuyunuz. Bu maddelerde geçen ilkelerinden bazıları aşağıda verilmiştir. Verilen etik değerler hakkındaki düşüncelerinizi noktalı yerlere yazınız.

Dürüstlük ve tarafsızlık, nezaket ve saygı, saygınlık ve güven, savurgalıktan kaçınma

[illegible]

3.3. BİRLEŞTİRME İŞLEMİ

Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmazın tek bir tapuya bağlanarak tek bir parsel hâlini almasına **birleştirme (tevhit)** denir. Birleştirme sonucu oluşan yeni parsel numarası, ada içindeki en son parsel numarasını takip eden numarayı alır. Örneğin 25 numaralı adanın en son parsel numarası 10 ise, bu ada içindeki 2 ve 3 numaralı parseller birleştğinde 11 numaralı parsel olacaktır. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 66. maddesinde birleştirme işlemi şu şekilde yer alır:

“(1) Aynı veya değişik maliklere ait birbirine bitişik taşınmazların birleştirilmesi mümkündür. (2) Birleştirilecek taşınmazların üzerinde sınırlı aynî haklar ile şerh edilmiş kişisel haklar var ise bütün hak sahiplerinin onayı alınır. (5) Birleştirilen taşınmazlar üzerindeki hak ve yükler yeni oluşan taşınmazın kütük sayfasına aynen nakledilir. Nakledilen haklar ve yüklerin paydaşlardan hangisine ait olduğu da ayrıca belirtilir ve eski sayfalar kapatılır.”

Birleştirme işlemi için Lisanslı Harita Kadastro Bürosuna (LİHKAB) başvurulur. Lisanslı büroların bulunmadığı yerlerde kadastro müdürlüğüne başvurulur. Elektronik ortamda talebin kaydı yapılır ve eksik belge olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. LİHKAB tarafından teknik belgeler kadastro müdürlüğünden istenir. Değişiklik tasarımı hazırlanır. Taşınmazın bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il özel idaresinin onayı alınır. Onay alındıktan sonra işlem için tescil bildirimi düzenlenir. Teknik kontroller tamamlanır ve kadastro müdürü tarafından onaylandıktan sonra sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Birleştirme işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İstemde bulunanların kimlik belgesi
- İşlem taraflarında temsilci var ise temsile ilişkin belge
- Kadastro müdürlüğü veya LİHKAB tarafından üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu
- Bina vasıflı taşınmazın DASK sigortasının poliçe numarası
- İlgili belediyeden alınmış emlak vergisinin değerini belirten belge

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan malikin kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge yoksa tescil istem belgesi hazırlanır.

Birleştirme İşlemi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz mallardan ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'in (..... TL(YAZIYLA TL) rayiç değerli) tamamı adına, ... Parsel ise (..... TL(YAZIYLA TL) rayiç değerli), ½'şer hisselerle ve adına kayıtlı iken Kadastro Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı yazısı, Kadastro Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı Tescil Bildirimi, Kadastro Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı Kontrol Raporu, Kadastro Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı Birleştirme Dosyası gereğince birleştirilmesini talep eder, bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflar olarak müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.

3.3.1. Birleştirme İşleminin Tapuya Tescili

Tapu kütüğünde birleştirme işlemini engelleyen bir durum yoksa istem yevmiye defterine kaydedilir. İşlem için tapu harcı tahsil edilir. Tescil TAKBİS üzerinden yapılır. Birleştirilen parsellere ait kütük sayfaları kapatılır. "Sayfa No" sütunu sol üst köşeden sağa çapraz çizgi ile çizilir. "Mülkiyet" sütunundaki mülklerden sonra gelen ilk boş satır kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kapatılma nedeni kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Beyanlar Sütununa Yazım Örneği

"İşbu sayfa birleştirme nedeniyle kapatılmıştır. Tarih - Yevmiye"

Bu işlemin ardından yeni oluşan parselin tesciline geçilir. "Birleştirme sonucu oluşan parsel, kadastro müdürlüğünce verilen ada ve parsel numarası altında, bulunduğu mahalle veya köye ait son kütüğün boş olan ilk sayfasına tescil edilerek kapatılan eski sayfalar ile yeni sayfa arasında irtibat kurulur. Ayrıca eski sayfalarda bulunan terkin edilmemiş kayıtlar yeni sayfaya aktarılır. Yeni parselin edinme sebebi sütununa "Birleştirme" veya "Tevhit" yazılır." (Dörtgöz, 2019, 409).

Örnek

AD SOYAD: oğlu	400/2000	Birleştirme	Tarih - Yev.
AD SOYAD: oğlu	800/2000	Birleştirme	Tarih - Yev.
AD SOYAD: oğlu	800/2000	Birleştirme	Tarih - Yev.

Onaylı tescil bildirimi; tapu müdürlüğünce tescilin yapılmasının ardından tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılıp ıslak imzalı olarak kadastro müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğü tarafından yapılan tescil işlemi sonrası yeni oluşan parsel için herhangi bir harca tabi olmaksızın tapu senedi düzenlenir ve ilgisine verilir. İstem belgesinin arka sayfasındaki "Tapu senedini aldım." şeklinde yazan kısma ilgilinin imzası alınır. Oluşan parsel için yeni parsel dosyası açılır ve işlem belgeleri parsel dosyasına takılır.

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmaz mallardan ... Mahallesi 2611 Ada, 9 Parsel'in tamamı E.... D.... adına, 10 numaralı Parsel ise ½'şer hisselerle H.... C.... ve A.... H.... adına kayıtlı iken ibraz edilen ... Kadaastro Müdürlüğünün 19/12/1999 gün 218 sayılı yazısına ek değişiklik beyannamesi ve belediye encümen kararına göre bu parsellerin tevhit işleminden tescil edildi.



BİLGİ KUTUSU

Tapu Sicili Tüzüğü

Sayfa kapatılması ve yeni sayfa açılması

MADDE 67 – (1) Bölünme, birleştirme, taşınmaz kaydının terkin ve aktarılması durumlarında kütük sayfası kapatılır. Bunun için “Sayfa No” sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgiyle, “Mülkiyet” sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır da yatay olmak üzere kırmızı mürekkepli kalemle ve çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kütük sayfasının kapatılma nedeni yine kırmızı mürekkepli kalemle açıklanarak, işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır.

(2) Kapatılan kütük sayfası ile birlikte varsa ek sayfalar da aynı şekilde kapatılır.

(3) Bir taşınmaza ait kütük sayfası yıpranma veya kopma gibi nedenlerle kullanılamaz veya okunamaz hâle gelirse, re’sen kapatılır ve yeni sayfa açılır.

(4) Kapatılan sayfa ve sayfalar üzerindeki terkin edilmemiş haklar ve beyanlar, açılan yeni sayfaya kendi tarih ve yevmiye numaraları değiştirilmeden aynen nakledilir. Kapatılan sayfa üzerinde işlem yapılamaz.

(5) Kat mülkiyeti veya kat irtifakına tâbi taşınmazların tescilinde ve kütük sayfalarının açılıp kapatılmasında 634 sayılı Kanun hükümleri saklıdır.

Kat Mülkiyeti Kütüğü Sayfasının Kapatılması Örneği

Kat Mülkiyeti	BAĞIMSIZ BÖLÜM			
	Tasdikli Bina Planında	Vergi Hesap No.	Arsa Payı	Niteliği
Sahife No.	Kat No:1.Bodrum Müstakil Bölüm No: 1			2. Bodrum Katla Bağlantılı Olan Konut
Eski Sahife No:	ANA GAYRİMENKULÜN			
	Mahallesi veya Köyü:	Pafta No:120	Yüzölçümü	Niteliği
Yeni Sahife No:	Sokağı: Kapı No:	Ada No:954 Parsel No:52		Arsa Tarih Yev. 8 Katlı Betonerme Bina ve Arsası

ŞERHLER	MÜLKİYET					
Kanunu Medeni madde 919-920-921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
	A.... İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Tam		Kat İrtifakı	17.03.2018	13350
	K.... Y..... : R.... Oğlu	Tam		Satış	03.03.2018	12502
					17.03.2018	13350

3.2. ETKİNLİK

Aşağıda birleştirme işlemiyle ilgili örnek olay verilmiştir. Örnek olayın altındaki “Köyün ada parsel bilgisi”ni dikkate alarak örnek olaydaki sayıların yazımıyla ilgili hataları bulup aşağıdaki noktalı yere açıklamasıyla birlikte düzeltilmiş hâlini yazınız.

Örnek Olay: ... ilçesi, ... köyü sınırlarında kain 216 Ada 10 Parsel ve 216 Ada 11 Parsel numaralı taşınmazlar ile 231 Ada 1 Parsel ve 231 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazların tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken ... Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 08.03.2010 tarih 227 sayılı yazıları ve ... Kadastro Müdürlüğünün 15.02.2010 tarih 172 sayılı yazılarına ekli 2010/103 fen kayıt no.lu Tescil Bildirimine göre 216 Ada 10 ve 11 Parsel’ler 216 Ada 9 Parsel olarak, 231 Ada 1 ve 4 Parsel’ler ise 231 Ada 21 Parsel olarak tevhit edilmiştir.

Köyün ada parsel bilgisi: 216. Ada’da toplam 15 Parsel, 231. Ada’da ise toplam 20 Parsel bulunmaktadır.

Örnek Olay:

.....

.....

.....

.....

.....

Açıklama:

.....

.....

.....

.....

3.3. ETKİNLİK



OKUMA PARÇASI

Bursa’nın iki bin yıllık tarihe sahip Misi Köyü’nde kültürel mirası gün yüzüne çıkartmak için hazırlanan %100 Misia Projesi ilk meyvelerini verdi. Yörenin tarihsel geçim kaynağı olan ipek böcekçiliği Misili kadınların elinde yeniden hayat buldu.

... Belediyesi, ... AŞ, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı işbirliğiyle, yerel kalkınmaya destek vermek üzere hayata geçirilen Gelecek Turizmde Sürdürülebilir Turizm Destek Fonu’nun ilk dönem projelerinden %100 Misia da hazırlık süreci tamamlandı. İpek böcekçiliği atölyeleri ve mağazalarının yanı sıra içinde bir de restoranın bulunduğu Misi İpek ve Koza Evleri’nin açılışı ... Belediye Başkanı M.... B....’nin katılımıyla gerçekleşti.

Yörenin tarihsel geçim kaynağı olan ipek böcekçiliğinin yeniden canlandırıldığı ve kadın emeğinin değerlendirildiği örnek bir turizm modeli oluşturulduğunu kaydeden ... Belediye

Başkanı M.... B...., kadınların projeye katkısının göz ardı edilemeyeceğini vurguladı. Başkan B...., “Kadını evde tutan değil, elinden tutan bir anlayışımız var. İşte Misili kadınlarımız bu anlayışımızda ne kadar haklı olduğumuzu ortaya koydu ve büyük işler başardılar. İnaniyorum ki, yeşil ve tarihi güzelliğiyle bu projeyle canlanacak olan ipekböcekçiliği ve tadına doyum olmayan mutfağıyla, yıllardır sürdürdüğümüz cephe sağlıklılaştırma ve restorasyon çalışmalarımızla, hemen yanı başımızdaki kamp karavan alanıyla Misi, çok yakın bir gelecekte dünya ölçeğinde bir turizm merkezi olacak,” dedi.

Koza ve İpek Evi’nin ... Belediyesi tarafından restore edildiğini de ifade eden M.... B...., Misi’nin tarihi dokusuna yeniden kavuşacağını söyledi. Başkan B...., “Dere kenarında bulunan özel mülkiyetteki çay bahçelerini yaptığımız **şuyulandırma** çalışmalarıyla kamuya kazandırdık. Bu bölgede yapacağımız rekreatif çalışmalarla, bu alanları halkın kullanımına açacağız. Hazırladığımız proje çerçevesinde bölgeye yürüyüş yolu, park, piknik ve dinlenme alanları yapacağız,” şeklinde konuştu.

... AŞ Kurumsal İletişim Müdürü S.... B.... ise “2007 yılında ülkemizin sürdürülebilir turizm potansiyeli konusunda farkındalık yaratmak ve bu alanda başarılı modeller oluşturmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) işbirliğiyle ‘Gelecek Turizmde’ projesini başlattık. ‘Gelecek Turizmde Sürdürülebilir Turizm Destek Fonu’ projemizin en güçlü yönü; yerel sivil toplum örgütleri ve kamu kurumları ile yerel sorunlara çözüm arıyor olması. Yerel halkın katılımı ve yerel yönetimlerin desteği çok önemli bir faktör. %100 Misia projesi de bu bakımdan çok güzel bir örnek. Bu sene desteklediğimiz 3 projeden biri olan %100 Misia Projesi’nin Misi’nin bir turizm merkezi olmasına katkısının büyük olacağına inanıyoruz,” diye kaydetti.

Misia Projesi’nin sahibi, ... Misi Köyü Kadınları Kültür ve Yardımlaşma Derneği’nin Başkanı N.... D.... de, “%100 Misia Projesi ile köyümüzde hem atalarımızdan kalan mirası yaşıyor hem de aile ekonomisine katkıda bulunuyoruz,” dedi.

Kaynak: <https://www.skb.gov.tr/misi-10-yil-sonra-ilk-ipegine-kavustu/>

Örnek Olay: .../.../... tarih 1070 yevmiye no.lu işlem ile ... Mahallesi 879 Ada 10 Parsel sayılı “Şuyulandırma...” edinme sebebiyle arsa vasfı ile E.... K.... adına kayıtlı taşınmazın intifa hakkı kayıt maliki üzerinde bırakılarak 1/2’şer hisseler ile O.... T.... ve E.... A....’ya satış işlemi yapılmıştır.

Yukarıda verilen okuma parçasını ve örnek olayı okuyunuz. “Şuyulandırma” kavramının ne anlama geldiğini okuma parçasını ve örnek olayı göz önünde bulundurarak aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Birleştirme İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde birleştirme işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: ... Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Birleştirme İşlemi (Malikin Talebiyle/Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde)**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:****Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:****Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tesisi: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi - Tarih - ... --> ... Mah. .. 75 Parsel Zemin Tip: 1 Tesis İşlem Ref: ... KM Kuruldu: 0 Zemin Oluşum Tip: 1" üzerinde**Yapılan İstem:** Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... 75 Parsel'in ... hissesi T.... M..., ... hissesi K.... M..., ... hissesi M.... Y..., ... hissesi A.... Y..., ... hissesi L.... Y..., ... hissesi H.... Y..., ... hissesi T.... K..., ... Mah. ... 74 Parsel'in ... hissesi G.... Y..., ... hissesi K.... D.... adına kayıtlı iken Büyükçekmece KM'nin ... tarih ... sayılı Tescil Bildirimi, Büyükçekmece KM'nin .../.../... tarih ... sayılı Değişiklik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri, Büyükçekmece KM'nin .../.../... tarih ... sayılı Kontrol Raporu, ... Belediye Başkanlığının .../.../... tarih ... sayılı Belediye Encümeni Kararı, Belediye Başkanlığının .../.../... tarih ve ... sayılı yazısı gereğince; ... 75 Parsel ve ... 74 Parsel'in birleştirilmesini ve ... 76 Parsel, Arsa vasfı ile 220,94 m² tescilini maliklerin vekili olarak talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim.

Taraf

D.... K....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

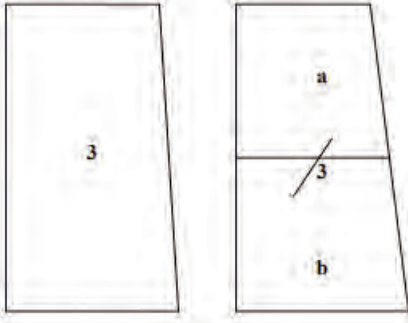
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: İstanbul'da yaşayan **A**, her biri 200 m²lik 35 Ada 3 Parsel, 35 Ada 4 Parsel ve 35 Ada 5 Parsel olan 3 adet birbirine komşu parselde sahiptir. 35 Ada'nın son Parsel numarası 8'dir. **A**, parça parça olan bu parsellerden en elverişli şekilde yararlanmak için parsellerin tek bir parsel olarak birleştirilmesini ister. Bunun üzerine **A**, gerekli işlem belgeleriyle birlikte ilgili yerlere talepte bulunur. Parsellerin birleştirilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilip işlemin teknik kısımları tamamlanır. Kadastro müdürlüğü tarafından işlemin teknik kontrolleri de tamamlandıktan sonra parsellerin tek bir tapusu olacak şekilde tescili için tapu müdürlüğüne işlem dosyası gönderilir.

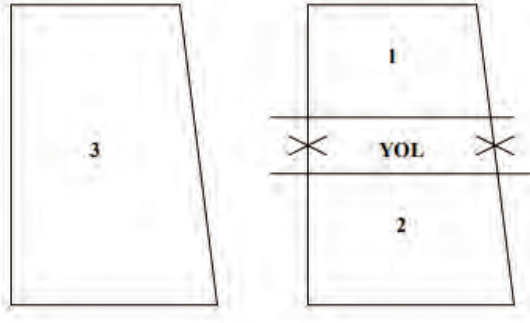
Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

3.4. AYIRMA İŞLEMİ

Tapu kütüğünde tek parsel şeklinde kayıtlı olan taşınmazın düzenlenen haritalara göre birden fazla parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesine **ayırma (ifraz)** denir. Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma (basit ayırma) (Görsel 3.3) ve parselasyon niteliğinde olan ayırma (Görsel 3.4) olmak üzere iki çeşit ayırma vardır. Kamuya terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan, yalnızca bir parselin birden çok parsel ayrılması işlemine **parselasyon niteliğinde olmayan ayırma** denir. İmar parsellerini oluşturmak amacıyla parseller içerisinde yol, meydan, park, otopark gibi kamu hizmetlerine ayrılan alanlar oluşacak şekilde yapılan ayırma işlemine de **parselasyon niteliğinde olan ayırma** denir.



Görsel 3.3: Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma



Görsel 3.4: Parselasyon niteliğinde olan ayırma

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Taşınmazın bölünmesi" başlıklı 57. maddesinde "Bir taşınmazın bölünmesi sonucunda oluşan her yeni taşınmaz için bir kütük sayfası açılarak tescil edilir." hükmü yer alır. Ayırma teknik ve hukuki yönü olan bir işlemdir. Ayırmanın haritası serbest harita mühendisleri tarafından yapılır. Belediye encümeni ya da il özel idaresine onaylatılan işlem dosyası kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce başvurunun yetkili kişi tarafından yapıp yapılmadığına bakılır. Yetkili kişi tarafından yapılmışsa döner sermaye ücreti alınır ve işlem için istem belgesi düzenlenir. İstem elektronik ortamda kaydedilir. Daha sonra işlem dosyasında eksik belge olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Büro ve arazi kontrolü yapıldıktan sonra tescil bildirimi düzenlenir. Kadastro müdürü onayladıktan sonra tescil için işlem dosyası tapu müdürlüğüne gönderilir. Ayırma işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İstemde bulunanların kimlik belgesi
- Taraflar arasına temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
- Ayırma için serbest mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya bağlanmış değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve eki belgeler
- Bina vasıflı taşınmazın DASK sigortasının poliçe numarası
- İlgili belediyeden alınmış emlak vergisinin değerini belirten belge
- Taşınmazın bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunun onayı

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan kişi ya da kişilerin tapu kütüğü ve belgelere göre malik olup olmadığı belirlenir. Malikin hak ehliyeti ve tasarruf ehliyetinin olup olmadığı kontrol edilir. İşlem için istenen belgelerde eksiklik varsa tamamlattırılır. Encümen kararında geçen taşınmazın tapu kütüğündeki taşınmazla aynı olup olmadığı kontrol edilir. Ayırma işlemine engel bir durum yoksa ayırma harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edildikten sonra tescil istem belgesi düzenlenir.

Ayırma İşlemi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı ½'şer hisselerle biz ile adlarımıza kayıtlı olup bu kez Belediye Başkanlığının .../.../... tarih ve ... sayılı Encümen Kararı ve Kadastro Müdürlüğü'nün .../.../.... tarihli Değişiklik Beyannamesi gereğince ... Ada ... Parsel 318.16 m² arsa, ... Ada ... Parsel 249.92 m² arsa, ... Ada ... Parsel 249,92 m² arsa olarak üç kısma ifrazen tapu siciline tescilini talep ederiz.

3.4.1. Ayırma İşleminin Tapuya Tescili

Tescil TAKBİS üzerinden yapılır. İşlemin tapuya tescili yapılırken ifraza tabi tutulan taşınmazın sayfası Tapu Sicili Tüzüğü'nün 67. maddesinde anlatıldığı şekilde kapatılır. "Sayfa No." sütunu sol üst köşeden sağa çapraz tek çizgiyle çizilir. "Mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satır kırmızı mürekkepli kalemle çift çizgi ile çizilir. Beyanlar sütununda kütük sayfasının kapatılma nedeni kırmızı mürekkepli kalemle açıklanıp işlemle ilgili tarih ve yevmiye numarası yazılır. Yeni oluşan parseller tapu kütüğüne aşağıdaki şekilde tescil edilir. Tescil bildirimleri, tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılıp tapu müdürlüğüne tasdik edilir. Tapu senetleri düzenlenip ilgisine verilir.

Örnek

AD SOYAD: kızı	½	ifraz	Tarih - Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	½	ifraz	Tarih - Yevmiye

Tapu müdürlüğüne tescilin yapılmasına müteakip onaylı tescil bildirimi ıslak imzalı olarak kadastro müdürlüğüne gönderilir. Ayrıca tapu müdürlüğünde fiziki olarak saklanmaz. Tapu müdürlüğünde onaylı tescil bildirimi elektronik ortamda taranıp saklanır.

Örnek: Tapu Senedinin Yazım

122 Ada, 12 Parsel'in Belediye Encümeninin 01/07/1996 tarih ve 256 sayılı kararı ve Kadastro Müdürlüğüne tasdikli Değişiklik Beyannamesine göre 122 Ada 31, 32 ve 33 no.lu Parsel'ler olmak üzere üç kısma ifrazından tescil edildi.

3.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Ayırma İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde ayırma işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: İfraz işlemi (Malikin Talebiyle/Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde)**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, 399 Parsel ... m² Arsa, Cilt:.. Sayfa: Ana Sayfa (Emlak Beyan Değeri - 550.820,30TL ZS: (...) ZH: (...) ... hisse K.... oğlu A.... M..., ZH: (...) ... hisse A.... kızı Z.... Y..., ZH: (...) ... hisse A.... kızı S.... Y..., ZH: (...) ... hisse A.... oğlu T.... Y.... adına kayıtlı iken**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:****Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tesisi: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi - Tarih - ... --> ... Mah. ... 399 Parsel Zemin Tip: 1 Tesis İşlem Ref: ... KM Kuruldu: 0 Zemin Oluşum Tip: 1" üzerinde**Yapılan İstem:** Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... 399 Parsel'in ... hissesi A.... M..., ... hissesi Z.... Y..., ... hissesi S.... Y..., ... hissesi T.... Y.... adına kayıtlı iken ... Belediye Başkanlığının .../.../... tarih ... sayılı Belediye Encümeni Kararı, Belediye Başkanlığının .../.../... tarih ... sayılı Röleve Ölçü Krokisi, ... KM'nin .../.../... tarih ... sayılı Tescil Bildirimi gereğince taşınmazın ... 400 ve ... 401 Parsel olarak ayrılmasını talep eder, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.Taraf
S.... T....Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: **G** ile kardeşi **M**, ... köyünde 67 Ada 17 Parsel olan 2000 m²lik bir arsaya sahiptirler. 67 Ada'nın son Parsel numarası 17'dir. Ancak **G** ile **M**, bu parsel üzerinde farklı şekillerde tasarruf etmek ister. Bu nedenle taşınmazın iki eş parsel olacak şekilde ifrazını talep ederler. Parselin ifrazında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bunun üzerine gerekli teknik işlemler tamamlandıktan sonra ifrazı yapılmış iki parselin tescil edilmesi için dosya tapu müdürlüğüne gönderilir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

3.5. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYIRMA VE BİRLEŞTİRME İŞLEMİ

Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine **bağımsız bölüm** denir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 6. maddesine göre

“Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması hâlinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.”

Bağımsız bölümlerin ayırma veya birleştirme işlemi tarafların rızası ile yapılabileceği gibi mahkeme kararı ile de yapılabilir. Bağımsız bölümlerin ayırma ve birleştirme işleminde istenen belgeler şunlardır:

- Belediyece onaylı ayırma veya birleştirmeye yönelik tadilat projesi
- Arsa payları değişikliklerini de kapsayan mimari proje üzerine ekli liste
- Yeni bağımsız bölümler için DASK poliçesi
- Kat mülkiyetli yerlerde yeni bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgesi

Tescil İstem Belgesi (Hükmen İfraz) Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan C Blok (3) bağımsız bölüm numaralı 6/216 arsa paylı zemin kattaki dükkan ve bu dükkâna isabet eden arsa payının tamamı ve adlarına kayıtlı olup ... Sulh Hukuk Hâkimliğinin .../.../.... tarih ve .../... Esas ve .../... Karar sayılı ilamı gereğince, bu dükkânın ekli Belediyesi İmar Müdürlüğüne tasdikli .../.../... tarihli projede görüldüğü üzere iki bağımsız bölüm hâline getirilerek, projesinde 2 D/I ile gösterilen 38,30 m²lik dükkân eski bağımsız bölüm numarası olan C Blok (3) no.lu dükkan olarak 3/216 arsa payı nispetinde oğlu adına ve projesinde (2) D/2 ile gösterilen 30.64 m²lik dükkânda C Bloğun son bağımsız bölümü olarak tescil edilecek şekilde (12) bağımsız bölüm numarası verilerek 3/216 arsa payı nispetinde oğlu adlarına hükmen tapuya tescilini talep ederiz.

Bağımsız Bölümün Hükmen İfrazı Hâlinde Mahkemenin İlgili Talimatına Örnek

... Mahkemesince tadilat projesinin ... kararın eki olarak tasdik edilmesi hâlinde, diğer bağımsız bölümlere ait arsa paylarında herhangi bir azalma veya çoğalma meydana gelmemişse, muvafakatleri aranmadan, yeni oluşan bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesinin ibrazı ve istem belgesinde bağımsız bölümlerinin arsa payının belirtilmesi ve ilave edilen bağımsız bölümün bulunduğu cepheye ait fotoğrafın yenilenmesi kaydıyla ek liste aranmadan kararın infaz edilmesi ve kat mülkiyeti tesisi esnasında düzenlenmiş listede hükmen oluşan yeni bağımsız bölümlerin son halini gösterir belirtmenin idarece yapılması gerekir. (TKGM.20.8.1999 T.1812/181-1350 Sy.Talimat)

Bağımsız bölümün ayrılması hâlinde büyük olan kısım için eski bağımsız bölüm numarası aynen kalır. Arsa payı miktarı ise yeni şekline uygun olarak değiştirilir. Küçük olan kısma o apartmanın son bağımsız bölüm numarası verilir. Daha sonra bu küçük kısım kat mülkiyeti kütüğünün boş olan son sayfasına tescil edilir ve ayrıldığı sayfayla arasında irtibat kurulur. İşlem için tapu harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilir.

“Birbirine bitişik veya alt üst şeklinde bulunan iki dairenin birleştirilmesi hâlinde ise büyük olan bağımsız bölümün numarası muhafaza edilerek birleştirme nedeniyle sayfalar kapatılır ve kat mülkiyeti kütüğündeki boş olan ilk sayfaya yeni bağımsız bölüm tescil edilir. Kapatılan sayfalarla irtibat kurulur.” (Dörtgöz, 2019, 425).

3.4. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Bağımsız Bölümlerin İfrazı

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde bağımsız bölümlerin ifrazı işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümlerin Ayrılması (Malikin Talebiyle-Akitsiz)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mahallesi, ... Pafta, ... Ada, ... Parsel ... m² 8 KATLI BETONERME BİNA VE ARSASI olan taşınmaz üzerinde; KM (SN: ...) ... Mahallesinde 98/1500 arsa paylı 1. BODRUM Kat 1 no.lu niteliği 2. BODRUM KATLA BAĞLANTILI OLAN KONUT olan bağımsız bölüm, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa ZH: (...) 1/1 hisse A.... oğlu E.... M.... (Ayrılacak Bağımsız Bölümün Beyan Değeri - 580.000,00TL(BEŞYÜZSEKSENBİNTL)) adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıdaki bağımsız bölümün mimar tarafından düzenlenen sayılı Tadilat Projesi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından .../.../... tarihinde düzenlenen ... sayılı Yapı Kayıt Belgesi ve Türkiye İş Bankası AŞ'nin .../.../... tarih ve ... sayılı izin yazısı gereğince ... Ada ... Parsel 58/1500 arsa paylı 1. Bodrum Kat 1 no.lu konut vasfı ve 40/1500 arsa paylı 2. Bodrum Kat 15 no.lu konut vasfı olarak bağımsız bölümlere ayrılması talep ederim.

Taraf

.....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

Tapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
Eden

Tapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki arsa üzerinde inşa edilen 3 katlı binanın 1 no.lu dairesinin maliki olan **A**, kendi dairesine ait bodrumu ikiye bölmek ister. Bir bağımsız bölümden iki veya daha fazla bağımsız bölüm oluşturulması hâlinde tüm bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatleri arandığından **A**, diğer malikler olan **B** ve **C**'nin muvafakatlerini alır. **A**, ilgili belgeleri tapu müdürlüğüne ibraz edip bağımsız bölümün ifrazını talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

3.6. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ

Bir taşınmaz malın cinsini yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hâle dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işleme **cins değişikliği** denir. Başlıca parsel cinslerine; arsa, arazi, tarla, hali arazi (ham toprak), bahçe, kargir bina, çelik karkas bina, betonarme karkas bina, ahşap bina, orman, mera, çayır ve mezarlık örnek gösterilebilir. Cins değişikliği işleminin teknik çalışmaları, lisanslı büroların kurulduğu yerlerde bu bürolar tarafından yapılır. Lisanslı büroların kurulmadığı yerlerde ise kadastro müdürlükleri tarafından yapılır.



BİLGİ KUTUSU

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları üzerindeki cins değişikliği işlemleri 4342 sayılı Mera Kanunu ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü genelgeleri uyarınca yapılır. Bu taşınmazlarda cins değişikliği yapılmasına karar verme yetkisi valilikler bünyesinde oluşturulan il mera komisyonlarına ait olup valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısına istinaden tapuya tescili sağlanır.

LİHKAB ya da kadastro müdürlüğü tarafından cins değişikliği işleminin teknik kısımları tamamlandıktan sonra işlemin tescili için düzenlenen değişiklik dosyasında bulunan tescil bildirimi tek nüsha hâlinde fiziki olarak, diğer belgeler ise güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Cins değişikliği işleminde tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İstemde bulunanın kimlik belgesi
- İstemde bulunanın temsilcisi var ise temsile ilişkin belge
- Cins değişikliği istenen taşınmaz malın tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge
- Yapısız iken yapılı hâle gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasında sakınca olmadığına dair belediye veya valilik yazısı
- Kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita bürosu tarafından düzenlenmiş tescil bildirimi
- Yapısızken yapılı hâle gelen parsellerin cins değişikliği işlemlerinde zorunlu deprem sigortası
- Yapılı hâle gelme ile ilgili olmayan cins değişikliği işlemlerinde ilgili belediyeden alınmış taşınmazın emlak vergisinin değerini gösteren yazı

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunanların yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Kimlik tespiti yapılarak malikin işlem yapabilme ehliyetinin olup olmadığına bakılır. Daha sonra belgelerde herhangi bir eksiklik olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. TAKBİS üzerinden tescil istem belgesi düzenlenir.

Yapısız İken Yapılı Hâle Getirmeye Yönelik Cins Değişikliği Tescil İstem Belgesi Örneği

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

AT -> Kİ (SN: ...) ... Mahallesi ... Ada ... Parsel, Niteliği: ARSA, Yüz Ölçümü: ... m², Zemin (Beyan Değeri - 0,00 TL (SİFİR TL) taşınmaz maliki adına kayıtlı iken

Yapılan İstem: ... Kadastro Müdürlüğü ... Mühendislik Biriminin .../.../... tarih 1641 sayılı Değişiklik Beyannamesi ekindeki Değişiklik Bildirimi gereğince yukarıdaki taşınmazın cinsinin "KARGİR EV" olarak değişikliğini talep ederim.

Yapılı İken Yapısız Hâle Getirmeye Yönelik Cins Değişikliği Tescil İstem Belgesi Örneği**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:**

AT -> Kİ (SN: ...) ... Mahallesi ... Ada ... Parsel, Niteliği: KARGİR EV, Yüz Ölçümü: ... m², Zemin (Beyan Değeri - 0,00 TL (SIFIR TL) taşınmaz maliki adına kayıtlı iken

Yapılan İstem: ... Kadastro Müdürlüğü ... Mühendislik Biriminin .../.../... tarih 1641 sayılı Değişiklik Beyannamesi ekindeki Değişiklik Bildirimi gereğince yukarıdaki taşınmazın cinsinin "ARSA" olarak değişikliğini talep ederim.

Yapıyla İlgili Olmayan Cins Değişikliği Tescil İstem Belgesi Örneği**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:**

AT -> Kİ (SN: ...) ... ilçesi / ... Köyü ... Ada ... Parsel, Niteliği: TARLA, Yüz Ölçümü: ... m², Zemin (Beyan Değeri - 0,00 TL (SIFIR TL) taşınmaz maliki adına kayıtlı iken

Yapılan İstem: ... Kadastro Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı Değişiklik Beyannamesi ekindeki Değişiklik Bildirimi gereğince yukarıdaki taşınmazın cinsinin "ZEYTİNLİK" olarak değişikliğini talep ederim.

Tapu kütüğünde cins değişikliği işlemini engelleyen bir durum yoksa istem yevmiye defterine kaydedilir. İşlem için tapu harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilir. TAKBİS üzerinde ve tapu kütüğünde tescil işlemi yapılır. "Taşınmazın Niteliği" sütunundaki cinsi kırmızı mürekkepli kalemle çizilerek tarih ve yevmiye numarası yazıldıktan sonra mavi veya siyah mürekkepli kalemle yeni cinsi yazılır.

Örnek

Kâğıt ev:	Tarih - Yevmiye
Arsa	

Tapu müdürlüğünce tescilin yapılmasından sonra onaylı tescil bildirimi ıslak imzalı olarak kadastro müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğünde onaylı tescil bildirimi elektronik ortamda taranıp saklanır.

Örnek

Taşınmaz malın "Kargir Ev" olan cinsinin, ... Kadastro Müdürlüğünün 17/07/1998 tarih ve 390/137 sayılı yazıları ve ekli değişiklik beyannamesi gereğince "Arsa" olarak değiştirilerek tesciline istinaden düzenlenmiştir.

3.5. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Cins Değişikliği

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde cins değişikliği işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Diğer Cins Değişiklikleri (Malik Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mahallesi, ... Ada, ... Parsel ... m² TARLA, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa ZS: (...) ZH: (...) (Elbirliği No: ...) 3/8 hisse A.... oğlu M.... U...., ZH: (...) (Elbirliği No: ...) 3/8 hisse A.... kızı Z.... E...., ZH: (...) (Elbirliği No: ...) 1/4 hisse M.... kızı T.... U.... adına kayıtlı iken

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve ... Kadastro Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı Değişiklik Beyannamesi gereğince yukarıdaki taşınmazın cinsinin tarla iken arsa olarak değişikliğini talep ederim.

Taraf

.....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi 65 Ada 21 Parsel, 400 m² ve tapudaki niteliği “bahçeli kargir ev” olan taşınmaz **A**’ya aittir. Bir süre sonra taşınmazın üzerindeki kargir ev yıkılır. Bunun üzerine **A**, ilgili yere başvuru yapıp yeni niteliği “arsa” olacak şekilde cins değişikliği talep eder. Ardından cins değişikliği için düzenlenen dosya, tescil edilmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2’deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

3.7. TEKNİK HATALARI DÜZELTME

Gerçeğe ve belgesine aykırı olarak tapu kütüğünde yapılmış bir yazım yanlışının belgesine uygun hâle getirilmesi işlemine **düzeltilme** denir. Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesine göre

"İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir. Düzeltilme, eski tescilin terkin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir. Tapu memuru basit yazı yanlışlıklarını, Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik uyarınca re'sen düzeltir."

İlgili kişilerin talebi ile malikin adı, soyadı, baba adı, cinsiyeti, payı, tarih, yevmiye numarası gibi basit yazı yanlışlıkları tapu müdürlüğü tarafından düzeltilebilir.

Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre hataların düzeltilmesi şu şekildedir:

"Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltilme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir."

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir."

3.7.1. Yüzölçümü Düzeltmesinin Kesinleşmesinin Yasal Süresi ve Şartı

Teknik hata düzeltme formunu da içeren tebligatın ilgisine tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde, düzeltmenin kaldırılması yolunda taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme kesinleşir.

3.7.2. Düzeltmenin Şekli

Düzeltemeye başlanınca kadastro müdürlüğünün yazısına istinaden tapu kütüğünün beyanlar sütununa "Kadastro Kanununun 41. maddesine göre düzeltme yapılacaktır. Tarih - Yev." şeklinde belirtme yapılır.

Kadastro müdürlüğünden düzeltme belgeleri geldiğinde yevmiyeye alınır. TAKBİS üzerinde düzeltme yapılır. Tapu kütüğünde parselin yüzölçümü hanesi kırmızı ile çizilir. Karşısındaki değişiklik Sütununa "KK. 41. maddeye göre düzeltilmiştir. Tarih- Yev." yazılır. Parselin yeni yüzölçümü bir alt sütuna mavi veya siyah mürekkeple yazılır. Beyanlar sütunundaki belirtme aynı yevmiye ile resen terkin edilir. (Dörtgöz, 2019, 388-389).

Örnek

Yüzölçümü

~~1815 m²~~

1845 m²

Tarih - Yevmiye.

Tapu müdürlüğünce taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinde tescilin hatalı yapıldığının anlaşılması hâlinde taşınmazın tesciline ilişkin dayanak belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örnekleri incelemek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilir. Hatanın kadastro müdürlüğü tarafından fark edilmesi hâlinde durum tapu müdürlüğüne bildirilerek taşınmazın tesciline ilişkin belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örneklerinin gönderilmesi istenir. Kadastro müdürü, biri kontrol mühendisi olmak üzere iki teknik personel görevlendirir. Görevli personelce parselin pafta-zemin uygunluğu incelenir, uygunluğunun ve hatanın belgesine aykırı basit yazım hatası olduğunun tespiti hâlinde hata, düzeltme formu içerisinde ayrıntılı olarak açıklanır. Taşınmazın niteliğine ilişkin tescil hatalarının düzeltilmesi için yapılan zemin incelemesinde tescile esas belgelerinde ve paftasında belirtilen yapının aynı yapı olduğu tespit edilerek düzeltme formunda belirtilir. Yüzölçüm ve nitelik düzeltilmesi amacıyla hazırlanan düzeltme formu ve ekleri sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda, tescil bildirimi ise üst yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğü tarafından tescil bildirimi ve düzeltme formu yevmiye defterine kaydedilerek hatalı kayıt düzeltilir. (Deniz, 2021, 603) Düzeltme işlemi taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlara tebliğ edilir.

İşlemin Bitiminden Sonra İlgili Müdürlüğüne Durum Bildiren Yazı Örneği

T.C. KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

Sayı:

20.04.2019

Konu: Yola Terk (1946 Ada 129 Parsel)

..... BAŞKANLIĞINA

İlgi: Bila Tarih E. ... sayılı yazısı.

İlgi yazınızda bildirildiği üzere ... Mah. ... Ada ... Parsel olan taşınmazın ... payı ... AŞ'ye ait olup taşınmaz üzerinde ... sayılı genelge gereği resen yüzölçümü düzeltilmesi ve Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi yapılmış kayıt örneği ve tapu belgesi ilişikte sunulmuş olup evraklar fiziki olarak da gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz olunur.

Tapu Sicil
Müdür Yardımcısı

Ek :

1- Tapu Kaydı (2 sayfa)

2- Tapu Belgesi (2 sayfa)

3.4. ETKİNLİK

Örnek Olay: A, belediye mücavir alan içerisinde imar planı bulunan bir alanın malikidir. 2000 m² taşınmazın iki parça hâlinde ifrazı yapılır. İfrazı yapılan parçalardan birinin 20 m²lik kısmının imar yoluna tekabül ettiği görülür. Bunun üzerine **A,** parselin yola tekabül eden kısmının yola terkini gerçekleştirmek için ilgili yerlere başvuruları yapar ve işlem gerçekleştirilir.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olaya göre gerçekleştirilen yüzölçümü düzeltmesi ve yola terk işleminin ardından ilgili müdürlüğe durum bildiren yazı yazınız.

[illegible]

3.5. ETKİNLİK

Sınıfınızda 5 grup oluşturunuz. Aşağıdaki konu başlıklarını gruplara paylaştırınız. Kendi grubunuza verilen konu başlığı ile ilgili üçer soru hazırlayınız ve soruları küçük kâğıtlara yazınız. Soruları yazdığınız kâğıtları bir kutuya atınız. Kutudan sırayla birer kâğıt alınız ve kâğıtta yazan soruları cevaplayınız.

***Yola Terk**

* Yoldan ihdas

* Cins Değişikliği

***Ayırma**

*Birleştirme

3.6. ETKİNLİK

Aşağıdaki boşluk doldurma sorularının cevapları birer kelime hâlinde bulmaca içine soldan sağa, yukarıdan aşağıya, sağdan sola, aşağıdan yukarıya ve çapraz yerleştirilmiştir. Soruların cevaplarını bulup cümlelerde boş bırakılan yerlere yazdıktan sonra cevapları bulmaca içinde bulmaya çalışınız.

SORULAR

1. Tapu kütüğünde tek parsel şeklinde kayıtlı olan taşınmazın düzenlenen haritalara göre birden fazla parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesine denir.
2. Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmazın tek bir tapuya bağlanarak, tek bir parsel hâlini almasına denir.
3. Bir taşınmaz malın cinsini yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hâle dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işleme denir.
4. İmar planlarının uygulanması sırasında imar parsellerinin oluşturulabilmesi için mal sahiplerinin taşınmazlarının tamamını ya da bir kısmını imar planına uygun olarak kamuya terk etmesine denir.
5. İmar planı uygulaması sırasında kapanan yol ve yol fazlalıkları nedeniyle oluşan taşınmaz malın düzenlenecek haritaya göre yoldan ayrılarak ilgisine göre belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya hazine adına tapuya tescil edilmesine denir.

F	L	G	Ç	Ğ	R	J	Z	D	N	Z	B	Z	R	T	B	N	U	E	Z
N	T	H	İ	İ	Ç	S	G	P	B	Ü	K	R	T	Ü	Ç	B	I	S	J
H	Z	F	D	G	Ü	İ	Y	R	D	L	F	Ç	H	İ	P	Ü	Y	E	L
Z	C	P	H	T	Ş	Ğ	S	F	R	Ğ	K	M	V	V	H	Z	Y	P	Z
A	S	G	L	C	G	İ	C	I	M	E	B	Ü	Ş	R	Ğ	V	S	G	C
O	E	P	P	J	İ	L	L	R	Ç	R	B	I	N	Ş	K	J	E	Ü	S
D	A	V	Ö	Ğ	I	K	Ç	L	F	V	S	E	C	M	L	B	F	T	G
H	Ş	Ç	D	N	A	İ	H	I	U	M	Ö	M	N	E	Y	Ü	K	Ö	T
U	Ü	U	T	T	I	Ş	Ü	T	C	K	N	E	Z	O	M	U	Ş	M	L
B	N	I	H	B	T	İ	J	Ğ	L	D	F	G	L	Z	P	C	B	E	E
T	E	G	P	C	S	Ğ	H	Z	I	H	K	A	L	O	L	F	Ş	D	Y
İ	J	Ç	Y	R	C	E	J	H	H	A	T	A	Ü	E	G	K	Ö	K	Ç
B	B	Ğ	S	K	J	D	C	V	U	E	E	B	Ö	Ö	G	J	Z	Ü	C
T	H	B	H	B	S	S	İ	N	R	U	Y	Ş	Ş	H	F	A	B	F	U
O	D	Ş	I	K	Ü	N	M	K	E	T	F	Ç	P	H	R	N	G	A	V
J	U	Ç	G	T	N	İ	I	S	O	U	A	V	R	F	O	İ	N	Z	Ğ
P	N	T	M	S	İ	C	Ü	K	Ğ	J	İ	Z	İ	P	D	L	Ö	D	T
S	J	E	İ	İ	C	A	K	Ü	B	C	A	U	Ö	Ü	Ü	M	Y	N	F
N	Ğ	Y	O	L	D	A	N	İ	H	D	A	S	B	U	Z	Ğ	Y	U	Ç
R	F	Ü	O	L	A	A	C	Z	I	J	D	C	Y	Z	N	B	U	G	D

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Yola terk işlemi bedelsiz de yapılabilir.
2. (.....) Yoldan ihdası talep edilen alan, bir plana dayalı olmalıdır.
3. (.....) Birleştirme işlemi için tapu müdürlüğüne başvurulur.
4. (.....) Yol için yapılan ayırma işlemine parselasyon niteliğinde olan ayırma denir.
5. (.....) Bağımsız bölümlerin ayırma işlemi sadece mahkeme kararı ile yapılır.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Birleştirilecek parseller birbirine parseller olmalıdır.
7. Parselin tapu sicilinde kayıtlı olan cinsinin değiştirilmesine denir.
8. Bir parselin birden çok parçaya ayrılmasına denir.
9. Ayırma işleminde büro ve arazi kontrolü yapıldıktan sonra düzenlenir.
10. Tapu kütüğünde yapılan yazım yanlışının belgesine uygun hâle getirilmesine denir.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. Yola terk işleminde değişiklik işlemi için tapu kütüğünün aşağıdakilerden hangi sütununda düzeltme yapılır?

A) Beyanlar B) Düşünceler C) Mülkiyet D) Rehin Haklar E) Şerhler

12. Yüzölçümü düzeltmesinin kesinleşmesinin yasal süresi aşağıdakilerden hangisidir?

A) 7 gün B) 15 gün C) 30 gün D) 45 gün E) 60 gün

13. Cins değişikliği işlemi ile ilgili aşağıdaki bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) Arsa üzerindeki binanın tamamen yıkılması hâlinde taşınmazın cinsi arsa vasfına dönüştürülür.
- B) Cins değişikliği işleminin tescili LİHKAB tarafından yapılır.
- C) Arsa üzerine bina yapılması hâlinde taşınmazın cinsi arsadan binaya dönüştürülür.
- D) Tarlanın arsaya dönüştürülmesi gibi yapı ile ilgili olmayan cins değişikliği işlemleri de mevcuttur.
- E) İşleminin teknik kısımları LİHKAB'ın olmadığı yerlerde kadastro müdürlüğü tarafından yapılır.

14. Aşağıdakilerden hangisi ayırma işlemi için tapu müdürlüğünce yapılacak işlemlerden biri değildir?

- A) Başvuruda bulunan kişilerin tasarruf ehliyeti olup olmadığını kontrol etmek
- B) Tescil sonrası işlemi pafta ve fen klasörüne işlemek
- C) Tapu kütüğünde işleme engel takyidat olup olmadığına bakmak
- D) TAKBİS üzerinde tescil istem belgesi oluşturmak
- E) İstemi yevmiye defterine kaydetmek

15. I. Tadilat projesi

II. Mimari proje üzerine ekli liste

III. Dask poliçesi

IV. Kat irtifaklı yerlerde yapı kullanma izin belgesi

Yukarıdakilerden hangileri bağımsız bölümlerin ayrılması ve birleştirilmesi işlemi için tapu müdürlüğünce istenir?

- A) Yalnız I
- B) I ve II
- C) I ve IV
- D) I, II ve III
- E) I, II, III ve IV



İSTEĞE BAĞLI MÜLKİYET NAKLİ



KONULAR

- 4.1. SATIŞ İŞLEMİ
- 4.2. BAĞIŞ İŞLEMİ
- 4.3. TRAMPA İŞLEMİ
- 4.4. TAKSİM (PAYLAŞMA) İŞLEMİ



TEMEL KAVRAMLAR

- hibe, kanuni ipotekli satış, şartlı bağışlama, takas, tescil



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Günlük hayatınızda satış, bağış, trampa ve taksim işlemleri ile ilgili örnekler bularak sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

4.1. SATIŞ İŞLEMİ

Bir taşınmazın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında başkasına devredilmesine **satış** denir. Bina, binanın bir dairesi, bağ, bahçe, tarla, boş arsa, bunların tamamı veya bir bölümü, villa, eski ev, dükkân vb. mallar satışa konu olabilir (Görsel 4.1).

Satış sözleşmesinin satışa konu olan taşınmaz, satış işleminin tarafları (alıcı ile satıcı) ve satışa konu olan taşınmazın satış bedeli olmak üzere üç unsuru vardır. Satış bedelinin belirlenmesi taraflara aittir. Satış bedeli Türk lirası cinsinden olmalıdır. Satış işlemi için gerekli belgeler şunlardır:

- Satışa konu olan taşınmazın tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmazın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların kimlik belgeleri
- Taraflardan temsil edilen varsa temsile ilişkin belge
- Taraflar arasında tüzel kişi varsa tüzel kişinin taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösteren yetki belgesi



Görsel 4.1: Satışa konu olan bir villa

4.1.1. Satış İşlemi Çeşitleri

Satış işlemi çeşitleri şunlardır:

a) Birden Fazla Taşınmaz Satışı

Birden fazla taşınmaz aynı resmî senette satılabilir. Bunun için satılan her bir taşınmazın bedeli ayrı ayrı belirtilmelidir. Yine aynı kişiye ait birden fazla taşınmazın farklı kişilere satışı da tek resmî senette yapılabilir. Bu durumda her bir taşınmazın alıcısı ve bedeli ayrı ayrı belirtilmelidir. Birden fazla kişiye ait farklı taşınmazların aynı kişiye satışı da aynı resmî senette yapılabilir.

Örnek

..... özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 50/1217 arsa paylı ... Kat ... no.lu konutun 21/250 hissesi, 73/400 hissesi, 489/2000 hissesi adına kayıtlı iken (... Mah. ... Ada ... Parsel ... no.lu Bağımsız Bölüm)'deki bizzat hissesinin tamamını TL(YAZIYLA TL) bedelle, (... Mah. ... Ada ... Parsel ... no.lu Bağımsız Bölüm)'deki adına vekaleten hissesinin tamamını TL(YAZIYLA TL) bedelle sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı bizzat, bizzat bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini, bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını birlikte ifade ve beyan ettiler.

b) Kanuni İpotekli Satış

Bir taşınmazın satışı sırasında satış bedelinin bir kısmının ödenmemiş olması sebebiyle satıcı lehine kanuni ipotek tesis edilmesi istenirse kanuni ipoteğin bedeli, varsa faiz oranı ve müddeti belirtilmelidir. Satış harcının yanı sıra yapılan kanuni ipotek işlemi de harca tabidir ve yine aynı yöntemle tahsil edilir.

Örnek

..... özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 56/525 arsa paylı A blok 3. Kat 6 no.lu konutun tamamı ... Ltd. Şti. adına kayıtlı iken ... Ltd. Şti. adına vekaleten şirketin unvanını ... Ltd. Şti. olarak tashihini müteakip iş bu taşınmazın tamamınıTL(YAZIYLA TL) bedelle, hiç peşin almadan tamamı için lehine kanuni faiz, .../.../... süre ile kanuni ipotek tesisini isteyerek sattığını alıcı bizzat bu satışı aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler.

c) Satış ve Geri Alım Hakkı

Geri alım hakkı, taşınmazı satan kişinin belirli bir süre içerisinde belirli bir bedel ödemesi durumunda sattığı taşınmazı geri alabileceğine ilişkin kişisel bir haktır ve tapu kütüğünün şerhler sütununda gösterilir. Geri alım hakkı, satış işlemi ile aynı resmî senedin içinde yazılarak tesis edilebilir.

ç) Kısıtlı Taşınmazın Satışı

Tapu Sicili Tüzüğü'nde yazılı yasaklayıcı şerhler dışındaki hiçbir kısıtlama taşınmazın satılmasına engel değildir. Bununla birlikte satış işlemi sırasında alıcı tarafından doğmuş ve doğacak hukuki sorumluluğun kabul edilmesi gerekir. Haciz, kira, alım, geri alım, ön alım, satış vaadi, bağışlayana dönme şerhleri, ipotek ve irtifak hakları ile her türlü beyan belirtmesi ile kısıtlı taşınmazın alıcının hukuki sorumluluğunu kabul etmesi hâlinde satılması mümkündür. Bu kabul beyanı resmî senede yazılır. Satış işleminin ardından bu tür hakların lehtarlarına tapu müdürlüğü tarafından bildirimde bulunulması zorunludur.

Örnek

Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve özellikleri belirtilen ... Mah. ... Parsel'in 1/12 hissesi adına kayıtlı iken Belediye Başkanlığı İşletme Müdürlüğü'nün .../.../2020 tarih ve ... sayılı muvafakat yazısına istinaden bizzat, 1/12 hissesinin 1/120 hissesi üzerinde kalacak şekilde 3/80 hissesini 113.500,00TL(YÜZONÜÇBİNBEŞYÜZTL) bedelle'ye, 3/80 hissesini 113.500,00TL(YÜZONÜÇBİNBEŞYÜZTL) bedelle'ye sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı bizzat, bizzat, şerhler ve beyanların varlığını bilerek ve üzerindeki haczin doğmuş veya doğabilecek hukuki sonuçlarını kabul ederek bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

d) Velinin Taşınmaz Satışı

Anne ve baba birlikte ise velayet ortak kullanılan bir yetkidir. Bu sebeple yaşı küçük olan çocuğun adına tapuda yapılacak işlemlerde anne ve baba birlikte hareket eder. Anne ve babanın boşanmış olması durumunda ise mahkeme çocukların velayetini anne veya babadan birine verir. Veli yetkiyi tek başına kullanabilir.

e) Vesayet Altındaki Kişinin Taşınmazının Satışı

Vesayet altındaki kişinin taşınmazını satmaya mahkeme yetkilidir. Pazarlıkla ve ihale yoluyla satış usulleri

mahkeme tarafından uygulanarak satış işleminin tescili için alıcıya belge verilir ve tapu müdürlüğüne tezkere (yazı) yazılır. İşlem, bu belgeye göre tescil istem belgesi düzenlenerek yapılır.

f) Emlak Beyan Değerinden Düşük Bedelle Satış

Taşınmazın emlak beyan değerinden düşük bedelle satılması mümkün olmakla birlikte tapu harcı emlak beyan değerinden alınır. Bu sebeple TAKBİS'te emlak beyan değeri ayrıca belirtilmelidir.

g) Elbirliği Mülkiyetindeki Taşınmazın Satışı

Elbirliği mülkiyetinde kural tüm ortakların oy birliği ile karar almaları ve işlem yapmalarıdır.

ğ) Kamu Kurumlarına Ait Taşınmazların Satışı

Kamu kurumunun, kendisine kanunla verilen bir görevi yerine getirmek üzere taşınmaz satması mümkündür. İlgili kamu kurumu, tapu müdürlüğüne hangi kanuna göre işlem yapacağını bildirmelidir. Dayandırıldığı kanuna göre kamu kurumunun işlem yapmaya yetkili olup olmadığı ve bu yetkiyi kimin kullanacağı tapu müdürlüğüne tespit ve kontrol edilir.

4.1.2. Satış İşleminde Resmî Senedin Yazımı

Resmî senet TAKBİS üzerinde oluşturulur. Taşınmaz seçilerek taraf bilgileri yazıldıktan ve kısıtlamalar kontrol edildikten sonra satış bedeli ve taşınmazın emlak beyan değeri yazılır. Tapu Sicili Tüzüğü gereğince ihtiyati tedbir, kamu haczi, iflas gibi bazı şerhler yasaklayıcı niteliktedir. Bu tür şerhler bulunan taşınmazlarda resmî senet düzenlenmesi gereken işlemler karşılanmaz. TAKBİS sicilindeki kısıtlamaların kontrol edildiği ekranlarda uyarı verir. Buna karşın bu durumları atlamamak için tapu kütüğü ve TAKBİS üzerindeki tüm kısıtlamaların dikkatle kontrol edilerek hataya sebep olunmaması önemlidir. TAKBİS'te işlem için değerlerin yazıldığı ekranlarda satış bedelinin yanı sıra taşınmazın emlak beyan değeri de yazılır.

Tapuda işlem yapılırken taraflar resmî senet içeriğinde anlaşmış ve satış bedeli ödenmiş olmalıdır. Resmî senette, satış bedelinin alındığı ifade edilmesine karşın satıcının satış bedelini almadığını beyan etmesi gibi durumlarda imza alınmaz ve bu durum taraflara bildirilir. Satış bedeline ilişkin başka bir ödeme planları bulunması durumunda resmî senede yansıtılır. Satıcı, kanuni ipotek hakkını hemen o anda kullanmak zorunda olmadığından satıcının satış bedelinin belli bir kısmını veya tamamını almadığını beyan etmesi yeterlidir. Satıcı, isterse kanuni ipotek hakkını satıştan itibaren üç ay içinde kullanabilir. Satış işlemi sırasında; taşınmazın veya işleme konu olan payın bir kısmının satılması, birden fazla kişiye satılması, intifa hakkının satıcı üzerinde bırakılarak kuru mülkiyetinin satılması, intifa hakkının başkasına tanınırken kuru mülkiyetinin başkasına satılması, işlemle birlikte satıcı lehine geri alım hakkı şerhi kurulması gibi işlemler mümkündür.

Satış İşleminde Resmî Senet Örneği

..... özellikleri belirtilen ... ilçesi ... Mahallesi'nde bulunan ... Ada ... Parsel sayılı 350 m² miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz malın ½ hissesi adına kayıtlı olup adı geçen malik bizzat hareketle iş bu taşınmaz maldaki ½ hissesinin tamamınıTL(YAZIYLA TL) bedelle'ya sattığını, satış bedelinin tamamını nakden peşinen ve tamamen aldığını alıcısı adına tescilini istediğini, alıcısı'nın da bu satışı yukarıda yazılı şekil, şartlar ve bedelle kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını birlikte ifade ve beyan ettiler.

4.1.3. Satış İşleminin Tapuya Tescili

Payın tamamının tek kişiye satıldığı durumlarda satılan pay kırmızı kalemle çizilerek satış işleminin tarih ve yevmiye numarası yazılır. İlk boş satıra alıcının adı soyadı, baba adı, pay oranı, edinme sebebi yani “satış” ibaresi ile işlemin tarih ve yevmiye numarası yazılır.

Örnek

ŞERHLER	MÜLKİYET					
Kanunu Medeni madde 919-920-921	Malikin Adı,Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
	C....K.... M..... Oğlu	Tam		850.000 TL	23.05.2020	16372
	M...D.... Y..... Oğlu	Tam		Satış	6.10.2012	20330
				Satış	23.05.2020	16372

Birden fazla kişiye satış yapılması hâlinde ise satılan payın terkinin aynı şekilde yapıldıktan sonra alıcıları alt alta kendi pay oranları gösterilerek tescil edilir.

Örnek

AD SOYAD: kızı	1/2	Satış	.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	1/4	Satış	.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: kızı	1/4	Satış	.../.../...	Yevmiye

Payın bir kısmı satılıyor ise satıcının kalan payı, alıcının payının altında “ipka” (kalan) şeklinde yeniden tescil edilir.

Örnek

AD SOYAD: kızı	1/2	Satış	.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	1/4	Satış	.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: kızı	1/4	İpka	.../.../...	Yevmiye

Tapu senetleri, TKGM tarafından temin edilen basılı belgeler üzerine TAKBİS tarafından yazdırılır ve metin içine müdahale edilemez.

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Edinme Sebebi: Tamamı K.... T..... Y.... oğlu adına kayıtlı iken E.... K..... R.... kızı adına satışından tescil edildi.



BİLGİ KUTUSU

Alıcı A ile satıcı B farklı şehirlerde ise bulundukları şehirlerdeki tapu müdürlüklerinde satış işlemini gerçekleştirebilirler. Taraflar farklı şehirlerde farklı birimlerde olsa da satış ve bağış işlemi gerçekleştirilir. Tarafların aynı il sınırları içinde farklı birimlerdeki işlem talepleri karşılanmaz.

4.1. ETKİNLİK

Faizsiz ev alma sistemi ile bankaların sağladığı konut kredisi sistemini karşılaştırınız. Avantaj ve dezavantajlarını sınıfta arkadaşlarınız ile tartışınız. Ulaştığınız sonuçları satış işlemlerinin üzerindeki etkileriyle birlikte aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4.2. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... köyü 12 Ada 767 Parsel’de bulunan 450 m² arsanın tamamı A adına kayıtlı iken bahse konu taşınmazın tamamı 04.03.2012 tarih 115 yevmiye no.lu işlemle B’ye satılmıştır.

Yukarıda verilen örnek olaydaki satış işlemini sınıf içerisinde canlandırınız.

ETKİNLİK AŞAMALARI

1. Öğretmen tarafından 2 grup oluşturulur.
2. Birinci grup satış işleminin tescili için tapu müdürlüğünce istenen belgelerin yazılı olduğu bir broşür hazırlar (Broşürü hazırlarken TKGM logosunu kullanınız.)
3. İkinci grup satış işleminin tescili için istenen belgeleri hazırlar.
4. Satış işleminin taraflarını ve tapu memurunu canlandıracak kişiler, öğretmen tarafından seçilir.
5. Taraflar, grupların hazırladığı belgelerle satış işleminin tescilini gerçekleştirmek için tapu memurunun huzuruna gelir. Tapu memuru gerekli belgeleri kontrol edip satış işleminin tescilini gerçekleştirir.
6. Hazırlanan belgeler etkinlik sonunda sınıf panosunda sergilenir.

4.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Satış İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde satış işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Satış (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: ... Mah.si, ... Pafta, ... Parsel, ... m² ARSA, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa ... Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki K....T.... adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Parsel'in ... hissesi K.... T.... adına kayıtlı iken K.... T.... bizzat, hissesinin tamamını 100.0000TL bedelle E.... S....'ye sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen aldığını, alıcı E.... S.... bizzat beyanların varlığını bilerek ve hukuki sonuçlarını kabul ederek bu satışı aynı bedelle kabul ettiğini, beyan edilen değer gerçek satış değeri olduğunu bildiklerini, satış bedelinin gerçek alım satım bedelinden ve emlak vergi değerinden düşük olmamasının gerektiği, düşük olması hâlinde ise aradaki farkın Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak alıcı ve satıcıdan tahsil edileceğini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf

.....

Taraf

.....

.....
Onaylayan

.....
Hazırlayan

.....
TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

.....
İşlemi Kontrol
Eden

.....
TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Satıcı **S** ve alıcı **A**, **S**'ye ait İstanbul'daki taşınmazın satış işlemine ilişkin resmî senedin düzenlenerek tescil işleminin gerçekleştirilmesi hususunda İstanbul Tapu Müdürlüğüne müracaat ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

4.2. BAĞIŞ İŞLEMİ

Bir bedel veya başkaca bir karşılık alınmaksızın bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesine **bağış (hibe)** denir. Reşit ve mümeyyiz olmayan kişiler, yasal temsilcilerinin izni ile dahi bağış yapamazlar. Vasi, vesayeti altındaki kimsenin malını bağışlayamaz. Anne ve baba da velayetleri altındaki küçüğün malını satabildiği hâlde bağışlayamaz. Bağış işlemi için gerekli belgeler şunlardır:

- Bağışlanacak taşınmaza ait varsa tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmazın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların kimlikleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
- Daha önce bildirilmemiş ise taşınmazın emlak beyan değeri bildiren belge
- Bina vasıflı taşınmazlarda zorunlu deprem sigortası

4.2.1. Bağış İşlemi Çeşitleri

Bağış işlemi çeşitleri şunlardır:

a) Bağışlama Sözü Vermek

Bağışlayan kişi bağışlama sözü vererek de bağışlama işlemini yapabilir. Bağışlama sözü vermenin geçerliliği bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.

b) Elden Bağışlama

Elden bağışlama bağışlayan kişinin bir taşınırını bağışlanan kişiye elden teslim etmesi ile kurulur.

c) Koşullu (Şartlı) Bağışlama

Bağışlamanın bir koşula bağlı şekilde yapılmasına **koşullu bağışlama** denir. Bağışlama işlemi, yerine getirilmesi bağışlayan kişinin ölümüne bağlı şekilde yapılması durumunda vasiyete ilişkin hükümler uygulanır.

ç) Yüklemeli Bağışlama

Bağışlayan kişinin bağışlama sözleşmesine yüklemeler koymasına **yüklemeli bağışlama** denir.

d) Bağışlayana Dönme Koşullu Bağışlama

Bağışlayan kişi, bağışlanan kişinin kendisinden önce ölmesi durumunda, bağışlama konusunun kendisine dönmesi koşulunu koymasına **bağışlayana dönme koşullu bağışlama** denir.

4.2.2. Bağış İşleminde Resmî Senedin Yazımı

Resmî senet TAKBİS üzerinde oluşturulur. Taşınmaz seçilerek taraf bilgileri yazıldıktan ve kısıtlamalar kontrol edildikten sonra taşınmazın emlak beyan değeri yazılır. Bağış işleminin şartlı yapılması hâlinde bu şartlar da resmî senede yazılmalıdır.

Örnek:

..... özellikleri belirtilen ... ili ... ilçesi ... Mahallesi ... Ada ... Parsel sayılı 1000 m² miktarlı arsanın tamamı S.... oğlu M.... T.... adına kayıtlı iken bukerre malik bizzat bu taşınmazın tamamını bedelsiz ve şartsız olarak E.... kızı D.... Y....'ye bağışladığını ve adına tescilini istediğini, D.... Y....'nin de bizzat bu bağışı kabul ettiğini ifade ve beyan ettiler.

Örnek

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: özellikleri belirtilen ... Mah. ... Parsel'in 129/206 hissesi M.... B...., 77/618 hissesi E.... B...., 77/618 hissesi S.... B...., 77/618 hissesi Y.... B.... adına kayıtlı iken M.... B...., E.... B...., S.... B...., Y.... B....'ye A.... E.... vekaleten hissesinin tamamını Karesi Belediyesine kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak Karesi Belediyesinin .../.../... Tarih ve ... sayılı Belediye Encümen Kararı gereğince bağışladığını, Karesi Belediyesi adına K.... T.... vekaleten bu bağışı aynı şartlarla kabul ettiğini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

4.2.3. Bağış İşleminin Tapuya Tescili

Mülkiyet sütununda eski malikin adının bulunduğu satır kırmızı mürekkepli kalemle çizilerek yine kırmızı mürekkepli kalemle işlemin tarih ve yevmiye numarası yazılır. Yeni malik; ilk boş satıra, işlemin tarih ve yevmiye numarası ile tescil edilir.

Örnek

		.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	Satış	.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: kızı	Bağış	.../.../...	Yevmiye

Bağışlayana dönme şartı ile yapılan bağış aynı şekilde tescil edilmekle birlikte bağışlayana dönme şartı bir kişisel hak olarak şerhler sütununa tescil edilir.

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Edinme Sebebi: Taşınmaz malın tamamı F.... K.... adına kayıtlı iken kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak bağışından tescil edildi.



OKUMA PARÇASI

Mustafa Kemal Paşa; sağlığını kaybettiği zamanlarda çok önceden avukatıyla görüşmüş ve mirasının sadece kardeşi Makbule Hanım’a kalacağını öğrenince buna karşı çıkmış ve TBMM’nin 1933’te kabul ettiği 2307 sayılı yasa ile Medeni Kanun gereği Makbule Hanım’a düşecek payı ortadan kaldırmıştı. Milletin verdiği her şeyin millete gitmesini istemişti. Makbule Hanım da bunu “Bir gün Atatürk bana şöyle söylemişti: — Ne senin ve ne benim paramız olacak. Her şeyimiz, yalnız ve yalnız, bize bunları veren milletin olacaktır!” şeklinde anlatmıştı. Atatürk, Başbakan İsmet İnönü ile de bu konuyu görüşmüş ve 11 Haziran 1937’de de taşınır taşınmaz bütün mal varlığını millete ve devlete bağışladığını duyurmuş ve bu tüm gazetelere yansımıştı.

Kaynak : <https://ataturkansiklopedisi.gov.tr/bilgi/makbule-atadan-1885-1956/>

4.3. ETKİNLİK

Örnek Olay : ... köyü 104 Ada 26 Parsel no.lu arsa vasıflı taşınmaz A.... T.... adına kayıtlı iken E.... M....'ye bağış işlemi yapılmıştır.

Yukarıda verilen örnek olayı bağış türlerinden “koşullu bağışlama” ve “yüklemeli bağışlama”ya uygun şekilde yeniden düzenleyiniz. Düzenlediğiniz örnek olayları aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

This image shows a full page of a notebook or worksheet template. It consists of approximately 20 horizontal blue dashed lines spaced evenly apart, providing a guide for handwriting practice. The background is plain white, and there are no margins, text, or other markings present.

4.4. ETKİNLİK

Münazara türünün özelliklerini araştırınız. “Beyin ölümü gerçekleşmiş hastaların organ bağışısı zorunlu hâle getirilmelidir / getirilmemelidir.” konusunda sınıf içinde bir münazara düzenleyiniz (Görsel 4.2).



Görsel 4.2: Bağış

4.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Bağış işlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde bağış işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Bağış (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Parsel'in ... hissesi K.... M...., ... hissesi B.... Y...., ... hissesi T.... M...., ... hissesi A.... M.... adına kayıtlı iken A.... M...., B.... Y...., T.... M...., K.... M....'ye T.... D.... vekaleten hissesinin tamamını Karesi Belediyesine, kayıtsız şartsız ve bedelsiz olarak Karesi Belediyesinin .../.../... tarih ve ... sayılı Belediye Encümen Kararı gereğince bağışladığını, Karesi Belediyesi adına K.... A.... vekaleten bu bağış aynı şartlarla kabul ettiğini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup

tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Tarafların İmza ve Tasdik Alanları		Tarafların İmza ve Tasdik Alanları		
Taraf T.... D....	Taraf K.... A....			
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- İşlem tanımını belirtiniz.
- İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
- Tarafları yazınız.

Örnek Olay: A, Ankara'daki arsasını kardeşi K'ye bedelsiz ve şartsız olarak bağışlar. A'nın talebi ve K'nin de katılımıyla tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenerek arsanın K adına tescili gerçekleşir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki değerlendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken değerlendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

4.3. TRAMPA İŞLEMİ

Bir malın başka bir malla değiştirilmesine **trampa** denir (Görsel 4.3). Trampa işleminde değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir. Değerler arasındaki fark için para ödenerek denklik sağlanabilir.



Görsel 4.3: Trampa işlemi

Trampa işlemi için gerekli belgeler şunlardır:

- Trampa yapacak maliklerin veya yetkili temsilcilerinin kimlik belgeleri
- Taraflar temsil ediliyorsa temsile ilişkin belge
- Taşınmazların emlak beyan değerlerini gösteren belge
- İşleme konu olan taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı

4.3.1. Trampa İşleminde Resmî Senedin Yazımı

Tarafların tapuya başvurusu üzerine işlem için gerekli belgeler tapu memuru tarafından kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. İşleme engel bir durum yoksa resmî senet düzenlenir.

Trampa İşleminde Resmî Senet Örneği

..... özellikli belirtilen ... ili ... ilçesi ... Mahallesi'nde bulunan ... Ada ... Parsel sayılı 850 m² miktarlı arsanınTL(YAZIYLA) rayiç değerli 127/857 hissesi S.... oğlu D.... M.... adına, ... ili ... ilçesi ... köyü ... Ada ... Parsel sayılı 9.500.00 m² miktarlıTL(YAZIYLA) rayiç değerli tarlanın tamamı da E.... oğlu N.... D.... adına kayıtlı iken maliklerden D.... M.... yetkili vekili C.... V.... vekaleten hareketle ve diğer malik N.... D.... bizzat hareketle iş bu taşınmazlarının tamamını arada bedel farkı gözetmeksizin karşılıklı olarak trampa ettiklerini ve adlarına tescilini talep ettiklerini beyan ettiler.

4.3.2. Trampa İşleminin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünde resmî senedin düzenlenmesinin ardından tapu / kat mülkiyeti kütüğü üzerine tescili yapılır. Edinme nedeni olarak da “trampa” yazılır.

Örnek

AD SOYAD: oğlu	127/857	Kadastro	.../.../....	Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	127/857	Trampa	.../.../....	Yevmiye

Örnek

AD SOYAD: oğlu	Tam	Bağış	.../.../....	Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	Tam	Trampa	.../.../....	Yevmiye

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Edinme Sebebi: Taşınmaz malın tamamı A.... E.... adına kayıtlı iken R.... H....’ye ait ... ilçesi ... Mahallesi’nde bulunan 156 Ada 3 Parsel’i teşkil eden 550 m² arsanın 135/99 hissesi ile trampasından tescil edildi.



OKUMA PARÇASI

Mal para sistemi, takas ekonomisinin geçerli olduğu dönemlerde kullanılan ve malın malla değişimini öngören sistemdir. İlkel toplumların üretim güdükleri sadece kendi ihtiyaçlarını karşılamak üzerine gelişmiş iken zamanla insanların bir arada yaşamaları sonrasında ortaya çıkan iş bölümü ve uzmanlaşmanın sonucunda üretim sadece kendileri için değil başka insanların ihtiyaçları için de gerçekleştirmeye başlamıştır. Bu durumda malların kendi aralarında belirli oranlarda takas edildiği trampa ekonomisi ortaya çıkmıştır. Bu sistemde değişim ölçüsü olarak tuz, kurutulmuş balık, deri gibi ürünler kullanılmıştır.

Kaynak : <https://ansiklopedi.tubitak.gov.tr/ansiklopedi/para>

4.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Trampa İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde trampa işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Trampa (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de ... arsa paylı Blok: A zemin kat 3 no.lu asma katlı dükkanın (100.000,00TL rayiç değerli) tamamı K.... T.... (1.000.000,00TL (BİRMİLYONTL) bedelli), ... Mah. ... Ada ... Parsel'de ... arsa paylı zemin kat 4 no.lu Mesken'in (140.000,00TL rayiç değerli) tamamı E.... K.... (1.000.000,00TL (BİRMİLYONTL) bedelli) adına kayıtlı iken bu kez adı geçenlerden K.... T.... bizzat, E.... K.... bizzat hareket ederek bu taşınmazların ... Mah. ... Ada ... Parsel Blok/Giriş: A/ 3 no.lu Bağ. Bölüm olanı tamamı E.... K....'ya ait olmak üzere, ... Mah. ... Ada ... Parsel 4 no.lu Bağ. Bölüm olanı tamamı K.... T....'ye ait olmak üzere bedel farkı gözetmeksizin karşılıklı olarak trampa ettiklerini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

Taraf

Taraf

.....

.....

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf

Taraf

.....

.....

.....
Onaylayan

.....
Hazırlayan

.....
TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

.....
İşlemi Kontrol
Eden

.....
TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
- d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: D'nin İzmir'de adına kayıtlı dükkânı, A'nın da İzmir'de adına kayıtlı arsası vardır. D ve A bu taşınmazlarını bedelsiz karşılıklı olarak trampa eder ve adlarına tescilini isterler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

4.4. TAKSİM (PAYLAŞMA) İŞLEMİ

Tapuda müşterek veya iştirak hâlinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla yapılan paylaşma işlemine **taksim** denir (Görsel 4.4). Taksim, rızaî taksim ve mahkeme kararıyla taksim olmak üzere iki şekilde yapılır. Taksim işleminde paylaşılan taşınmaz malların değerlerinin eşit olması şart değildir.



Görsel 4.4: Taksim işlemi

Taksim işleminin şartları şunlardır:

- Taşınmazın mülkiyeti paylı veya elbirliği mülkiyet şeklinde birden fazla kişiye ait olmalıdır.
- Taksim sözleşmesinin geçerliliği bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.

Taksim işlemi için gerekli belgeler şunlardır:

- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarından temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge

4.4.1. Taksim İşleminde Resmî Senedin Yazımı

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunanların kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa resmî senet hazırlanır.

Taksim İşleminde Resmî Senet Örneği

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki 400 m² yüzölçümündeki "arsa" vasıflı taşınmaz mal ile ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 450 m² yüzölçümündeki "kargir ev ve arsası" vasıflı taşınmaz mal, ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 800 m² yüzölçümündeki "bağ ve ev" vasıflı taşınmaz mal, ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 21.255 m² yüzölçümündeki "tarla" vasıflı taşınmaz malların 1/2 hissesi K.... G...., 3/12 hissesi F.... G...., 1/12' şer hissesi Ü.... G...., B.... G.... ve M.... G.... adına kayıtlı iken malikler bizzat hareketle aralarında yapmış oldukları rıza-i taksim sonucunda ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 400 m² yüzölçümündeki "arsa" vasıflı taşınmaz mal K.... G....'ye, ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 450 m² yüzölçümündeki "kargir ev ve arsası" vasıflı taşınmaz mal F.... G....'ye, ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 800 m² yüzölçümündeki "bağ ve ev" vasıflı taşınmaz mal Ü.... G....'ye, ... Mahallesi ... Ada ... Parsel numaralı 21.255 m² yüzölçümündeki "tarla" vasıflı taşınmaz malın 1/2'şer hisselerle B.... G.... ve M.... G....'ye isabet edecek şekilde taksim ettiklerini ve adlarına tescilini istediklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

4.4.2. Taksim İşleminin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünde resmî senedin düzenlenmesinin ardından işleme engel herhangi bir durum yoksa tapu / kat mülkiyeti kütüğü üzerine tescili yapılır. Edinme nedeni olarak da “taksim” yazılır.

Örnek

			.../.../... Yevmiye
K.... G....: ... oğlu	1/2	İntikal	.../.../... Yevmiye
F.... G....: ... oğlu	3/12	İntikal	.../.../... Yevmiye
Ü.... G....: ... kızı	1/12	İntikal	.../.../... Yevmiye
B.... G....: ... oğlu	1/12	İntikal	.../.../... Yevmiye
M.... G....: ... oğlu	1/12	İntikal	.../.../... Yevmiye
K.... G....: ... oğlu	Tam Taksim	.../.../...	Yevmiye

Taksim İşleminin Tapu Senedine Yazımı Örneği

Taşınmaz malın 1/2 hissesi M.... oğlu K.... G..., 3/12 hissesi M.... oğlu F.... G..., 1/12’şer hissesi M.... kızı Ü.... G..., M.... kızı B.... G... ve M.... oğlu M.... G... adına kayıtlı iken hissedarlar arasında yapılan rıza-i taksiminden tescil edildi.

4.4. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Taksim İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde taksim işlemi yapabilmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Paylaşma (Taksim) (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel 6178.12 m² ARSA olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mahallesinde 90/3060 arsa paylı, E Blok, ZEMİN 1. kat 3 no.lu niteliği Mesken - Dubleks olan Bağımsız Bölüm, Cilt: ... Sayfa: ... Ana Sayfa (Emlak Beyan Değeri-258.000,00TL(İKİYÜZEL

LİSEKİZBİNTL)) 1/2 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki: adlarına kayıtlı iken AT -> KM (SN: ...) ... Mahallesi ... Ada ... Parsel 69.371,97 m² 22 BLOK BETONARME APARTMAN ve ARSASI olan taşınmaz üzerinde KM(SN: ...) ... Mahallesi'nde 8/7232 arsa paylı D131 Blok 2. Kat 12 no.lu niteliği MESKEN olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 56 Sayfa: 5529 Ana Sayfa (Emlak Beyan Değeri-439.167,13TL(DÖRTYÜZOTUZDOKUZBİNYÜZALTMİŞYEDİTLONÜÇKR)) ZH (...) 1/2 paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki: adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Taraf	Taraf
Sözleşmeli Tekniker	Tapu Müdür Yardımcısı
Hazırlayan	İşlemi Kontrol Eden

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve ... Tapu Müdürlüğünün 30/03/2022 tarih ve ... sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 8/7232 arsa paylı Blok: D131 2. Kat 12 no.lu Mesken'in 1/2 hissesi, 1/2 hissesi ve ... Tapu Müdürlüğünün 31/03/2022 tarih ve ... sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'de 90/3060 arsa paylı Blok: E ZEMİN 1. KAT 3 no.lu Mesken-Dubleks'in 1/2 hissesi, 1/2 hissesi adına kayıtlı iken bu kez adı geçenler aralarında yaptıkları rıza-î taksime göre ... Mah. ... Ada ... Parsel Blok/Giriş: D131/12 no.lu Bağ. Bölüm (439.167,13TL(DÖRTYÜZOTUZDOKUZBİNYÜZALTMİŞYEDİTLONÜÇKR) rayiç değerli) taşınmazın tamamı 'ya, ... Mahallesi ... Ada ... Parsel Blok/Giriş: E/3 no.lu Bağ. Bölüm (258.000,00TL(İKİYÜZELLİSEKİZBİNTL) rayiç değerli) taşınmazın tamamı 'ya ait olmak üzere bedel farkı gözetmeksizin adlarına taksim ettiklerini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf			
Yetkili Müdür Yardımcısı	Sözleşmeli Tekniker	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	Tapu Müdür Yardımcısı	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden
Onaylayan	Hazırlayan		İşlemi Kontrol Eden	

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Mirasbırakan **M**'nin vefatı üzerine çocukları **Ç1**, **Ç2** ve **Ç3**'e miras kalmıştır. **M**'den geriye kalan İstanbul'daki apartman dairesi ve Antalya'daki yazlık **Ç1**, **Ç2** ve **Ç3** adlarına elbirliği hâlinde kayıtlı iken bu kişiler kendi aralarında yaptıkları miras taksiminde bedel ve miktar farkı gözetmeksizin İstanbul'daki dairenin 1/2 payını **Ç1** ve 1/2 payını **Ç2**, Antalya'daki yazlığın ise tamamını **Ç3**'e ait olacak şekilde taksim ederler. Söz konusu işlemin tescili için birlikte tapu müdürlüğüne müracaat ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

4.5. ETKİNLİK

Türk Borçlar Kanunu'nun 139. maddesinde takas şu şekilde yer alır:

"İki kişi, karşılıklı olarak bir miktar para veya özdeş diğer edimleri birbirine borçlu oldukları takdirde, her iki borç muaccel ise her biri alacağını borcuyla takas edebilir. Alacaklardan biri çekişmeli olsa bile takas ileri sürülebilir. Zamanaşımına uğramış bir alacağın takası, ancak takas edilebileceği anda henüz zamanaşımına uğramamış olması koşuluyla ileri sürülebilir."

Yukarıda verilen kanun maddesini okuyunuz. Kanun maddesinden yola çıkarak takas ile trampayı karşılaştırınız. Karşılaştırma sonucunda belirlediğiniz özellikleri aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız.

TAKAS

TRAMPA

.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

4.6. ETKİNLİK

Sınıfınızda 4 grup oluşturunuz. Aşağıdaki konu başlıklarını gruplara paylaşınız. Kendi grubunuza verilen konu başlığı ile ilgili üçer soru hazırlayınız ve soruları küçük kâğıtlara yazınız. Soruları yazdığınız kâğıtları bir kutuya atınız. Kutudan sırayla birer kâğıt alınız ve kâğıtta yazan soruları cevaplayınız.

*Satış işlemi

*Bağış işlemi

*Trampa işlemi

*Taksim işlemi

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Satış sözleşmesinin taşınmaz, taraflar ve bedel olmak üzere üç unsuru vardır.
2. (.....) Kısıtlı kişilere ait taşınmazlar bağışlanabilir.
3. (.....) Trampada değiştirilecek taşınmazların değerleri birbirine eşit olmalıdır.
4. (.....) Taksimde paylaşılan taşınmaz malların değerleri birbirine eşit olmalıdır.
5. (.....) Reşit olmayan kişiler yasal temsilcilerinin izni ile bağış yapabilirler.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında başkasına devredilmesine denir.
7. Bir malın mülkiyetinin belli bir bedel olmaksızın başkasına devredilmesine denir.
8. Satış işleminde satış bedelinin belirlenmesi aittir.
9. Birbirinden farklı kişilere ait malların değiştirilmesine denir.
10. Rızaî taksim ve taksim olmak üzere iki tür taksim işlemi yapılır.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. I. Satıcı ve alıcının kimlik belgeleri
II. Taraflardan temsil edilen varsa temsile ilişkin belge
III. Taraflar arasında tüzel kişi varsa temsilcisini gösteren yetki belgesi
IV. Satılması istenen taşınmaza ait varsa tapu senedi

Satış işlemi için yukarıdaki belgelerden hangileri tapu müdürlüğünce istenir?

- A) Yalnız I B) I ve II C) I ve IV D) I, II ve III E) I, II, III ve IV

12. Satış işlemi ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Birden fazla taşınmaz aynı resmî senette satılabilir.
- B) Elbirliği mülkiyetindeki taşınmazın satışında ortaklardan birinin kararıyla işlem yapılabilir.
- C) Tapu Sicili Tüzüğü'ndeki yasaklayıcı şerhler dışındaki kısıtlamalar taşınmaz satışına engel değildir.
- D) Geri alım hakkı, satış işlemi ile aynı resmî senedin içine yazılarak tesis edilebilir.
- E) Vesayet altındaki kişinin taşınmazını satmaya mahkeme yetkilidir.

13. I. Kısıtlı kişilerin taşınmazları

II. Velayet altındaki kişilerin taşınmazları

III. Kendilerine vasi, kayyum veya yasal danışman atanan kişilerin taşınmazları

IV. Vakıflara ait taşınmazlar

Yukarıdakilerden hangileri bağış yoluyla devredilemez?

- A) Yalnız IV B) I ve III C) I, II ve III D) II, III ve IV E) I, II, III ve IV

14. Trampa işlemi ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Farklı kişilere ait taşınmazların takas edilmesidir.
- B) İşlem için maliklerin veya yetkili temsilcilerinin kimlik belgeleri istenir.
- C) İşlem için taşınmazların emlak beyan değerini gösteren belge istenir.
- D) Değiştirilecek taşınmazların değerleri birbirine eşit olmalıdır.
- E) İşlem için tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınır.

15. Aşağıdakilerden hangisi taşınmazın satışına engel şerhlerden biri değildir?

- A) Aile konutu şerhi B) İflas şerhi C) İhtiyati tedbir şerhi
D) Kamu haczi şerhi E) Satış vaadi şerhi



AKİT VE MİRAS YOLUYLA MÜLKİYET NAKLİ



KONULAR

- 5.1. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ İŞLEMİ
- 5.2. ÖLÜNCEYE KADAR GELİR SÖZLEŞMESİ İŞLEMİ
- 5.3. MİRASIN İNTİKALİ İŞLEMİ
- 5.4. MİRAS PAYININ TEMLİKİ İŞLEMİ
- 5.5. VASIYETİN TENFİZİ İŞLEMİ
- 5.6. KAT KARŞILIĞI TEMLİKİ İŞLEMİ



TEMEL KAVRAMLAR

- akıt, intikal, tanık, temlik, tenfiz, veraset,



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Mülkiyet nakli ne demektir? Günlük hayatınızda mülkiyet nakli ile ilgili örnekler bularak sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

5.1. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ İŞLEMİ

Bir malın mülkiyetinin devri karşılığında, bir kişinin diğer kişiye ölünceye kadar bakıp gözetmeyi üstlenmesine yönelik yapılan sözleşmeye **ölünceye kadar bakma akdi (sözleşmesi)** denir. Bakmakla yükümlü olan kişiye **bakım borçlusu**, bakıma ihtiyacı olan kişiye de **bakım alacaklısı** denir (Görsel 5.1). Bakım borçlusu, bakım alacaklısına özellikle uygun gıda ve konut sağlamak, hastalığında ona özenle bakmak ve onu tedavi ettirmek zorundadır.



Görsel 5.1: Bakım borçlusu ve bakım alacaklısı

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 30. maddesine göre

"Akdin tarafları resmî senedi bizzat okuyamaz veya imzalayamazsa, görevli resmî senedi iki tanığın önünde ona okur ve bunun üzerine taraflar akdin iradelerine uygun olduğunu beyan eder. Bu durumda tanıklar, hem tarafların beyanının kendi huzurlarında yapıldığını ve tarafları tasarrufa ehil gördüklerini, hem de resmî senedin görevli tarafından taraflara okunduğunu ve resmî senedin tarafların iradelerine uygun olduğunu ifade eden beyanını imza ile tevsik ederler.

Fiil ehliyeti bulunmayanlar, mahkeme kararıyla kamu hizmetinden yasaklılar ve kısıtlılar, okur yazar olmayanlar, akdin taraflarının eşi, üstsoy ve altsoy kan hısımları, kardeşleri ve bu kişilerin eşleri, ölünceye kadar bakma akdinin düzenlenmesine görevli veya tanık olarak katılamazlar."

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi noterde, sulh hâkimi huzurunda veya tapu sicil müdürlüğünde resmî senet şeklinde yapılabilir. Bu sözleşme yapılırken iki tanık bulundurulması zorunludur. Ölünceye kadar bakma sözleşmesi işlemi için tapu müdürlüğünce istenen belgeler şunlardır:

- Tarafların veya yetkili temsilcilerinin kimlik belgeleri
- Taraflar temsil ediliyorsa temsile ilişkin belge
- Tanıkların kimlik belgeleri
- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı

5.1.1. Ölünceye Kadar Bakma Akdi Resmî Senet Örneği

Ölünceye kadar bakma akdi resmî senet örnekleri aşağıda verilmiştir:

Okur Yazar Olanlar İçin Ölünceye Kadar Bakma Akdi Resmî Senet Örneği

BAKIM BORÇUSU:: oğlu (Vergi No.: ...)

BAKIM ALACAKLISI:: oğlu (Vergi No.: ...)

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

..... özellikleri belirtilen ... Mahallesinde bulunan ... Ada ... Parsel sayılı 125 m² miktarındaki ahşap evin tamamı ben adıma kayıtlı iken bu kezTL (YAZIYLA) rayiç bedelli işbu taşınmaz malımı, beni ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek kaydıyla oğlu temlik ettim, adına tescilini isterim.

Adres:

AD SOYAD/İMZA

Tapu sicilinde adına kayıtlı olan işbu taşınmazın temlikini, onu ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek kaydıyla aynen kabul ettim.

Adres:

AD SOYAD/İMZA

Taraflar ile tanırız. Tasarrufa ehil bulunduklarını, hür ve serbestçe açığa vurdukları irade ve arzularına uygun olarak bu resmî senedi imza ettiklerini beyan ve tasdik ederiz.

Tanık

AD SOYAD

Tanık

AD SOYAD

Tapu kütüğünde adına kayıtlı işbu taşınmazın kaydında leh ve aleyhinde herhangi bir hak ve takyidat mevcut değildir. Akit taraflarının medeni haklarını kullanmaya ehil olduklarını tapu sicil tüzüğüne göre tespit ettim. Tanıklığa engel hâlleri bulunmayan tanıklar, görevli memur ve benim huzurumda işbu resmî senedin okunup imzalanması üzerine talep edilen ölünceye kadar bakma akdini tapu siciline .../.../... tarih ... yevmiye numarası ile tescil ettim.

Tarih

Tapu Müdürü

Okur Yazar Olmayanlar İçin Ölünceye Kadar Bakma Akdi Resmî Senet Örneği**BAKIM BORÇUSU:** kızı (Vergi No.: ...)**BAKIM ALACAKLISI:** oğlu (Vergi No.: ...)

Sözleşmenin konusu: Bakım borçlusuna bakım alacaklısının hayatı boyunca bakım ve gözetme borcunu üstleneceğini, bakım alacaklısının da bakım edimine karşılık Balıkesir ili, Karesi ilçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parsel, ... numaralı bağımsız bölümdeki taşınmazın malvarlığını bakım alacaklısına devredeceği hususunu taahhüt etmektedir.

Beyanlar: Bakım alacaklısı okur yazar olmadığını, bakım borçlusunun resmî nikahlı eşi olduğunu, kendisinin tüm ihtiyaçlarını samimiyetle karşıladığını, akli melekelerinin yerinde olduğunu, hiç kimsenin baskısı altında kalmadan sözleşmeyi imzalamak istediğini beyan etmiştir.

Bakım borçlusuna okur yazar olmadığını, bakım alacaklısının resmî nikahlı eşi olduğunu, bakım alacaklısı vefat edinceye kadar tüm bakım yükümlülüklerini yerine getirmeyi taahhüt ettiğini, akli melekelerinin yerinde olduğunu, hiç kimsenin baskısı altında olmadan sözleşmeyi imzalamak istediğini beyan etmiştir.

Tanık beyanları: 15/05/2020 Cuma günü Balıkesir Tapu Müdürlüğünde K.... T.... ve S.... T.... olarak resmî memur önünde tanıklık yaptığımızı, tanıklık yapmaya yasaklı bir halimizin bulunmadığını, bakım borçlusunun ve bakım alacaklısının akli melekelerinin yerinde gözüktüğünü, taraflar okur yazar olmadıkları için resmî senedin görevli tarafından taraflara okunduğunu, tarafların beyanının kendi huzurlarında yapıldığını ve resmî senedin tarafların iradelerine uygun olduğunu, ölünceye kadar bakma sözleşmesinin hüküm ve sonuçlarını bildiklerini, bilerek ve isteyerek hiçbir baskı altında kalmadan bu sözleşmeyi imzaladıklarını beyan ederiz.

TANIK**TARAF****TANIK****TARAF****5.1.2. Ölünceye Kadar Bakma Akdinin Tapuya Tescili**

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunanların kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. İşlemin tapu kütüğüne tescili; mülkiyet sütununda eski malikin adının bulunduğu satır kırmızı mürekkepli kalemle çizilip yine kırmızı mürekkepli kalemle işlemin tarih ve yevmiye numarasının yazılıp yeni malikin ilk boş satıra siyah veya mavi mürekkepli kalemle tescil edilmesi şeklinde yapılır.

Örnek

				.../.../...	Yevmiye
AD SOYAD: oğlu	Tam	Satış	.../.../...	Yevmiye	
AD SOYAD: oğlu	Tam	ÖKBA	.../.../...	Yevmiye	

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmazın tamamı K.... T.... adına kayıtlı iken Balıkesir 7. Noterliğinden düzenlenen .../.../... tarih ... sayılı ölünceye kadar bakma akdine göre tescil edildi.

5.1. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... Mah. 402 Ada 20 Parsel no.lu kat irtifaklı taşınmazın zemin kat 1 no.lu meskeni bakım alacaklısı **A** adına kayıtlı iken ölünceye kadar bakmak kaydıyla **B**'ye devir işlemi yapılmıştır. **A**'nın, devrettiği taşınmazı üzerinde kanuni ipotek hakkı vardır.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olaya göre ölünceye kadar bakma akdinde taşınmazını devreden A'nın, devrettiği taşınmaz üzerindeki kanuni ipotek hakkının ne anlama geldiğini ve bu hakkın tanınmasındaki amacın ne olduğunu aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız.

[illegible]

5.2. ETKİNLİK

YAŞLI BAKIM



OKUMA PARÇASI

Demografik dönüşüm sürecinde yaşlanma olgusu değişen hızlarda da olsa bütün dünya ülkelerini etkilemeye başlamıştır. Yaşlanma süreciyle ortaya çıkan sağlık sorunları yanında diğer sorunların da ülkelerin sosyal ve ekonomik yükünü sürekli arttırması, toplumlarda yaşlı bakım konusunun öne çıkmasına ve yaşlı bakım hizmetlerini geliştirme yönünde çalışmaların artmasına yol açmaktadır. Nüfusun yaşlanmasıyla birlikte yaşlı nüfusun ihtiyaçlarına hassas sürdürülebilir bakım hizmetlerinin sağlanması önem kazanmıştır. Yaşlı sayısındaki artışa paralel olarak yaşlılık alanı çok boyutlu olarak büyümekte, bu çerçevede yaşlı bakım ihtiyacı ve hizmetleri de bütün yönleriyle büyümektedir. Bugün gelinen noktada evde bakım öncelikli olmasına karşın evde bakım ve gündüzlü bakım ihtiyacı ve hizmetleri gibi kurumsal bakım hizmetleri de gelişmeye devam etmektedir (Görsel 5.2).



Görsel 5.2: Bakım hizmeti alan yaşlı çift

Evde bakım ve kurumsal bakım OECD tarafından şu şekilde tanımlanmıştır:

Evde Bakım: Bireylerin ev ortamında yaşamlarını sürdürmelerine yardımcı olmak üzere, ücret karşılığı eğitimsiz bakıcılar ya da profesyonel uzmanlar tarafından verilen hizmetleri, günlük bakım ve yaşlı merkezlerini, evde bakım programlarını ve yardım ödeneklerini kapsayan tüm bakım, hizmet ve yardımlardır. Görüldüğü üzere informal bakım, iç bakım gibi kavramlarla da isimlendirilebilen aile içi ücretsiz bakım tanımında yer almamıştır.

Kurumsal Bakım: Bakımevleri, huzurevleri, yaşlı rezidansları ve tatil köyleri gibi kurumlarda sağlanan yatılı bakım hizmetleridir.

Kaynak: <https://www.aile.gov.tr/media/9323/kitaptuerkiyede-yasli-lara-yonelik-hizmetler-kurumsal-ya%C5%9Fli%C4%B1-bak%C4%B1m%C4%B1-ve-illerin-durumu2018.pdf>

Yukarıda verilen okuma parçasını okuyunuz. Okuma parçasından yola çıkarak “bakmak” ve “gözetmek” aynı kavramlar mıdır sınıfta arkadaşlarınız ile tartışınız. Ulaştığınız sonuçları kendi ifadelerinizle kısa cümleler hâlinde aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

Bakmak:

.....

Gözetmek:

.....

5.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Ölünceye Kadar Bakma Akdi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde ölünceye kadar bakma akdi düzenlemek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Ölünceye Kadar Bakma Akdi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.si, 155 Pafta, ... Ada, ... Parsel, 183.50 m² K. APARTMAN, Cilt: 3 Sayfa: 273 Ana Sayfa ZH (...) tam mülkiyet hisse maliki kızı adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: özellikleri belirtilen Karesi Mahallesi Ada ... Parsel'deki taşınmazdaki hissemnin tamamını adına kayıtlı iken'ya, beni ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek koşulu ile temlik ettim, adına tescilini talep ederim.

Temlik Eden:

Ben Karesi Mahallesi ... Ada ... Parsel 'deki ait taşınmazdaki hissenin tamamını ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek koşulu ile adıma temlikini kabul ettim, adıma tescilini talep ederim.

Kabul Eden:

Taraflar ile'yı tanırız. Tasarrufa ehil bulunduklarını, hür ve serbestçe açığa vurdukları irade beyanları ve arzularına tamamen uygun olarak bu resmî senedi huzurumuzda imzaladıklarına tanıklık ederiz.

Tanık: **Tanık:**

Yukarıda ayrıntıları ve hukuki durumu gösterilen taşınmazın akit taraflarının medeni haklarını kullanmaya ehil olduklarını tapu sicil tüzüğüne göre tespit ettim. Tanıklığa engel halleri bulunmayan tanıklar, görevli memur ve benim huzurumda işbu resmî senedin okunup imzalanması üzerine talep edilen ölünceye kadar bakma akdinin tapu siciline .../.../... tarih ve ... yevmiye numarası ile tescil ettim.

Yetkili Müdür Yardımcısı

.....

Taraf

Taraf

.....

.....

Tanık

Tanık

.....

.....

Yetkili Müdür

Yardımcısı

.....

Onaylayan

Tekniker

.....

Hazırlayan

TAKBİS ve Tapu

Kütüğü Tescilini

Yapan

.....

Tapu Müdür

Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
Eden

TAKBİS ve Tapu

Kütüğü Tescilini

Kontrol Eden

.....

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
- d) Tarafları yazınız.

1. Örnek Olay: Okuma yazma bilen **H**, kendisine ölünceye kadar bakmak, onu beslemek ve gözetmek şartı ile İstanbul'daki apartman dairesinin tamamını okuma yazma bilen yeğeni **Y**'ye temlik etmek ve adına tescil etmek ister.

2. Örnek Olay: Okuma yazma bilmeyen **A**, kendisine ölünceye kadar bakmak, onu beslemek ve gözetmek şartı ile Ankara'daki apartman dairesinin tamamını okuma yazma bilmeyen kuzeni **B**'ye temlik etmek ve adına tescil etmek ister.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

5.2. ÖLÜNCEYE KADAR GELİR SÖZLEŞMESİ İŞLEMİ

Gelir borçlusunun gelir alacaklısına, içlerinden birinin veya üçüncü bir kişinin ömrü boyunca belirli dönemsel edimlerde bulunmayı üstlendiği sözleşmeye **ölünceye kadar gelir sözleşmesi** denir. Bu sözleşme yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Taşınmazlara ilişkin ömür boyu gelir sözleşmesi tapu müdürlüğünde resmî şekilde yapılır. Bu sözleşme, taşınmazın malikinin taşınmazın mülkiyetini, ömür boyunca kendisine ödenmesi taahhüt edilmiş bir gelir karşılığında gelir borçlusuna devretmesini öngören sözleşmedir. Ancak taşınmaz mal karşılığında ömür boyu gelir sözleşmesi günümüzde pek tercih edilen bir sözleşme türü değildir. Ölünceye kadar gelir sözleşmesi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Tarafların veya yetkili temsilcilerinin kimlik belgeleri
- Taraflar temsil ediliyorsa temsile ilişkin belge
- Tanıkların kimlik belgeleri
- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı

5.2.1. Ölünceye Kadar Gelir Sözleşmesinin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan malikin kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadığı kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. İşlemin tapu kütüğüne tescili mülkiyet sütununda eski malikin adının bulunduğu satır kırmızı mürekkepli kalemle çizilip yine kırmızı mürekkepli kalemle işlemin tarih ve yevmiye numarasının yazılıp yeni malikin ilk boş satıra siyah veya mavi mürekkepli kalemle tescil edilmesi şeklinde yapılır.

5.3. MİRASIN İNTİKALİ İŞLEMİ

Mirasbırakanın ölümünden sonra miras hakkının mahkeme veya noterden alınmış mirasçılık belgesinde gösterilen mirasçılar adına Medeni Kanun'un hükümlerine göre tescili işlemine **mirasın intikali** denir (Görsel 5.3).

Mirasın intikali işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Taraf/tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
- Mirasçılık belgesinin aslı ya da mahkeme veya noterce onaylı örneği



Görsel 5.3: Mirasa konu olan bir taşınmaz

5.3.1. Elbirliği Hâlinde Mirasın İntikali

Taşınmaz mal veya mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği (iştirak) mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Bu malların yönetim ve tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Elbirliği mülkiyeti devam ettiği sürece paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.

Miras ortaklığı da elbirliği mülkiyetini doğurur. Miras ortaklarının payları üzerinde tasarrufta bulunma yetkisi yoktur. Ortaklar oybirliğiyle alacakları karar ile işlem yapılabileceğinden bir miras payının mirasçı olmayan birine satılması veya ipotek edilmesi gibi işlemler yapılamaz. Bütün mirasçıların birlikte intikal

isteminde bulunmaması hâlinde intikal işlemi elbirliği mülkiyeti hâlinde yapılır. Bu durumda mirasçıların payları tescil edilmeyip tapu kütüğünde tüm mirasçılar parantez içine alınıp miras ortaklığının toplam payı gösterilir.

Elbirliği Hâlinde Mirasın İntikali İşleminde Tescil İstem Belgesi Örneği

..... ili ilçesi Mahallesi ... Ada ... Parsel sayılı 500 m² miktarlı arsanın tamamı M.... oğlu G.... K.... adına kayıtlı iken malikin .../.../... tarihinde ölümü ile mirasının eşi D.... K.... ve çocukları E.... K.... ve Y.... K....'ye kaldığı Ankara 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... esas ve karar sayılı mirasçılık belgesinden anlaşılmakla ve mirasçılardan ben D.... K.... taşınmazın mirasçılar adına elbirliği hâlinde intikalen tescilini talep ederim.

Elbirliği Hâlinde Mirasın İntikali İşleminde Tescil İstem Belgesi Örneği

... Mahallesi ... Parsel'in 40/480 hissesi M.... N.... adına kayıtlı iken ... 9. Noterliğinin .../.../2020 tarih ... sayılı Veraset (Mirasçılık) İlamı/Belgesi gereğince M.... N....'nin .../.../2020 tarihinde ölümü nedeniyle elbirliği mülkiyeti hâlinde intikalen tescilini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.

Elbirliği hâlinde mirasın intikali işleminde tapuya tescil, eski malike ait mülkiyet sütunundaki satırın kırmızı mürekkepli kalemle çizilip yeni maliklerin tescili şeklinde yapılır. Tescil sırasında maliklerin yanına parantez açılarak elbirliğini doğuran sebep yazılır ve ortaklığın toplam pay oranı ile tescil edilir. Tapu kütüklerinde ayrıca bir pay sütunu olmadığından “tam” olan paylar için ayrıca “tam” ifadesi yazılmaz. Elbirliği hâlinde intikalen tescil işlemi harca tabi değildir. İşlem için yalnız döner sermaye ücreti alınır.

5.3.2. Paylı Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali

Mahkemeden veya noterden alınmış mirasçılık belgesi ile malikin adına kayıtlı taşınmazın, kanuni mirasçıları adına kanuni miras payları oranında hissedarlık esasına göre intikal yoluyla tesciline **paylı (müşterek) mülkiyet olarak mirasın intikali** denir. Mirasın paylı mülkiyet esasına göre tescili için tüm mirasçıların elbirliğini bozduklarına dair istemi veya bu yönde bir mahkeme kararı gerekir. Tüm mirasçıların miras ortaklığını feshederek intikalen tescil talep etmesi durumunda kanuni hisseleri oranında adlarına paylı mülkiyet olarak intikalen tescil edilir. Paylı olarak intikalen tescil işlemi harca tabi değildir. İşlem için yalnız döner sermaye ücreti alınır.

Paylı Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali İşleminde Tescil İstem Belgesi Örneği

... ili ... ilçesi ... Mahallesi ... Ada ... Parsel sayılı 500 m² miktarlı arsanın tamamı oğlu adına kayıtlı iken malikin .../.../... tarihinde ölümü ile mirasının eşi ve çocukları ve kaldığı Ankara 9. Sulh Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... esas ve karar sayılı mirasçılık belgesinden anlaşılmakla bizler ve miras ortaklığının sona erdirilerek taşınmazın mirasçılar adına kanuni payların oranında paylı mülkiyet olarak intikalen tescilini talep ederiz.

Paylı Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali İşleminde Tescil İstem Belgesi Örneği

... Mahallesi ... Parsel'in 1/2 hissesi adına kayıtlı iken Konya 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih .../.../... Esas .../... Karar No. sayılı Veraset (Mirasçılık) İlamı/Belgesi gereğince'nin .../.../... tarihinde ölümü nedeniyle kanuni paylar oranında intikalen tescilini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.

Paylı Mülkiyet Olarak Mirasın İntikali İşleminde Tapu Kütüğüne Tescil Örneği

MÜLKİYET				
Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.su
AD SOYAD: oğlu		İfraz	.../.../...	.....
AD SOYAD: kızı		İntikal	.../.../...	.....
AD SOYAD: oğlu	} Miras ortaklığı	İntikal	.../.../...	.....
AD SOYAD: kızı		İntikal	.../.../...	.....

5.3. ETKİNLİK**OKUMA PARÇASI**

Mal paylaşımı sırasında tereke üzerinde miras hakkına sahip “yasal mirasçı” ve “atanmış mirasçı” olmak üzere iki tür mirasçılık biçimi vardır.

Yasal mirasçılık, mirasbırakanın iradesine bağlı olmayan ve miras bırakanın ölümü üzerine doğrudan Kanun'dan kaynaklanan bir Miras Hukuku statüsüdür. Buna göre yasal mirasçılar mirasbırakanın kan hısımları, evlatlık ve altsoy ile sağ kalan eştir.

Atanmış mirasçı ise miras bırakanın kendi özgür iradesiyle mirasının bir kısmını veya tamamını belirli bir kişiye bırakmasıyla mirasçı olan kişidir.

Kaynak: <http://www.turktarim.gov.tr/Haber/208/miras-ve-mirasciliga-dair-merak-ettikleriniz->

Yukarıda verilen okuma parçasını okuyunuz. Okuma parçasından yola çıkarak aşağıda verilen örnek olaydaki mirasçılardan hangilerinin yasal ve hangilerinin atanmış mirasçı olduğunu aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

Örnek Olay: Kayseri 11. Noterliğinden tanzim edilen 19.08.2018 tarih 43576 sayılı vasiyetnamede vasiyet eden F.... D.... "... netice itibarı ile bana ait gayrimenkullerdeki hisselerimin tamamı ile kocam A.... D....'den bana intikal edecek gayrimenkullerdeki hisselerim ile menkul mallarımın tamamını iki kardeşim B.... Y.... ile C.... R....'ye eşit hisselerle bırakıyorum..." şeklinde düzenlemiştir.

Yasal Mirascılar:

.....
.....
.....

Atanmış Mirascılar:

.....
.....
.....

5.3.3. Mirastan Çıkarma

Mirasçı; mirasbırakana veya mirasbırakanın yakınlarından birine karşı ağır bir suç işlemişse veya mirasbırakana veya mirasbırakanın aile üyelerine karşı aile hukukundan doğan yükümlülüklerini önemli ölçüde yerine getirmemişse mirasbırakan ölümüne bağlı bir tasarrufla saklı paylı mirasçısını mirasçılıktan çıkarabilir. Bu duruma **mirastan çıkarma (iskat)** denir. Mirasbırakan vasiyetname ile ya da miras sözleşmesi ile mirasçısını mirastan çıkarabilir.

Medeni Kanun'a göre cezai iskat ve koruyucu iskat olmak üzere iki tür iskat vardır. Cezai iskatta mirasçı, mirasbırakana karşı ağır bir suç işlemiştir ya da aile hukukundan doğan görevlerini önemli ölçüde ihlal etmiştir. İyi niyetle yapılan koruyucu iskatta ise mirasbırakan, iskat ettiği alt soyunun çocuklarını korumak amacıyla bu iskatı yapmıştır.

5.4. ETKİNLİK

"Kültürel bir miras olan atasözlerinin günlük hayatımızdaki yeri" konulu kompozisyon yazınız.

5.5. ETKİNLİK



OKUMA PARÇASI

Dünya Miras Listesi'nde yer alan kültürel varlıklarımız:

- İstanbul'un Tarihi Alanları (1985)
- Göreme Ulusal Parkı ve Kapadokya (1985)
- Divriği Ulu Camii ve Darüşşifası (1985)
- Hattuşaş-Hitit Başkenti (1986)
- Nemrut Dağı (1987)
- Xanthos-Letoon (1988)
- Hieropolis-Pamukkale (1988)
- Safranbolu (1994)
- Truva Antik Kenti (1998)
- Edirne Selimiye Camisi ve Külliyesi (2011)
- Çatalhöyük Neolitik Sit Alanı (2012)
- Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı (2014)
- Bursa-Cumalıkızık: Osmanlı İmparatorluğu'nun Doğuşu (2014)
- Diyarbakır Kalesi ve Hevsel Bahçeleri Kültürel Peyzaj Alanı (2015)
- Efes (2015)
- Ani Arkeolojik Alanı (2016)
- Afrodisyas (2017)
- Göbeklitepe Arkeolojik Alanı (2018)
- Öte yandan, 2020 yılında "İzmir Tarihi Liman Kenti"nin, "Koramaz Vadisi"nin, "Zerzevan Kalesi ve Mithraeum"un, "Karatepe-Aslantaş Arkeolojik Sitesi"nin ve "Beypazarı Tarihi Kasabası"nın; 2021 yılında ise, "Tarihi Kemaliye Şehri" ile "Midyat ve Civar Bölgesindeki Geç Dönem Antik ve Ortaçağ Kiliseleri ile Manastırları" dosyalarının Dünya Mirası Geçici Listesi'ne kaydedilmesiyle birlikte, Geçici Liste'deki unsurlarımızın sayısı 85'e (78 kültürel, 4 karma ve 3 doğal) yükselmiştir.

Kaynak: <https://www.mfa.gov.tr/unesco2019.tr.mfa>

Yukarda verilen okuma parçasını okuyunuz. Siz de Dünya Miras Listesi'nde yer alan kültürel varlıklarımızdan biri hakkında bilgi kutusu hazırlayarak sınıf panosunda sergileyiniz.

5.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: **Mirasın İntikali**Uygulama Süresi: **2 ders saati**Uygulamanın Amacı: **Kuralına uygun şekilde mirasın intikali işlemi yapabilmek.**

Uygulamanın Adımları

1. **Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.**

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: İntikal (Veraset (Mirasçılık) Belgesi ile)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.si, ... Ada, 5636 Parsel, 375.00 m² TARLA olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mahallesinde, 35/375 arsa paylı 1. Kat 5 no.lu niteliği MESKEN olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 247 Sayfa: 24411 Ana Sayfa ZH (...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki: (SN: ...) K....T....: M.... oğlu adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. 5636 Parsel'de 35/375 arsa paylı 1.Kat 5 no.lu meskenin tamamı K.... T.... adına kayıtlı iken İstanbul 4. Noterliğinin 26/08/2015 tarih 1554 sayılı Veraset (Mirasçılık) İlâmı/Belgesi gereğince K.... T....'nin 03/08/2015 tarihinde ölümü nedeniyle elbirliği mülkiyeti hâlinde intikalen tescilini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.

Taraf
A.... T....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

SÖZLEŞMELİ
TEKNİKER

.....

Hazırlayan

SÖZLEŞMELİ
TEKNİKER

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Mirasbırakan **M**'nin ölümü üzerine kanuni mirasçıları olarak eşi **E**, çocukları **Ç1**, **Ç2** ve **Ç3**'ün birlikte İzmir 8. Noterliğinden aldıkları mirasçılık belgesi ile **Ç1** tapu müdürlüğüne müracaat ederek İzmir'deki taşınmazın mirasçılar adına elbirliği hâlinde intikalen tescilini talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

5.4. MİRAS PAYININ TEMLİKİ İŞLEMİ

Elbirliği hâlinde bulunan mirasçılardan birinin veya birkaçının miras payını elbirliğini bozmadan diğer bir mirasçı veya mirasçılara devretmesine **miras payının temlik**i denir. Elbirliği hâli bozulmadan miras payının ortaklar dışında üçüncü bir kişiye devri yasaktır. Sadece mirasçılara devri mümkündür. Bir mirasçı, diğer bir mirasçıya veya tüm mirasçılara payını istediği oranda devredebilir. Miras payının devri için tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesi gerekir. Miras payının devri işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Veraset ve intikal vergisinin ödendiğine ilişkin belge
- Tarafların veya temsilcilerinin kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
- Temlik edilen paya ilişkin emlak beyan değerini gösteren belge

Miras Payının Temlik İşleminde Resmî Senet Örneği

... ili ... ilçesi Mahallesi ... Ada ... Parsel sayılı 500 m² miktarlı arsanın tamamı elbirliği hâlinde kızı, oğlu ve kızı adlarına kayıtlı iken bukerre bizzat hareketle taşınmazdaki miras payının tamamını 100.000,00(Yüzbin) TL bedelle devir ve temlik ettiğini, bedelinin tamamını nakden ve peşinen aldığını ve alıcı adına tescilini istediğini, de bizzat hareketle işbu miras payını anı bedelle devir ve temlik aldığını ve adına tescilini istediğini taraflar birlikte beyan ve kabul ettiler.

5.4.1. Miras Payının Temlikinin Tapuya Tescili

İşlemin tescili için mülkiyet sütununda elbirliği ortaklarının tümü kırmızı mürekkepli kalemle çizilip terkin edilir. Payını temlik eden ortak dışındakiler tekrar tescil edilip pay temlik alan ortağın edinme sebebi sütununa önceki edinme sebebinin yanına pay temlik yazılır. Diğer mirasçıların edinme sebebi sütununa ise daha önceki edinme sebebi aynen taşınır. Pay temlik için payın temlik sebebine göre harç alınır. Pay bedel karşılığında devrediliyorsa satış, bedelsiz devrediliyorsa bağış harcı alınır. Ölünceye kadar bakma sözleşmesi kapsamında devrediliyorsa da ona uygun olarak harç alınır.

Miras Payının Temlik İşleminde Tapu Kütüğüne Tescil Örneği

MÜLKİYET				
Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yevmiye No. su
AD-SOYAD: oğlu	İfraz	.../.../...	.....	
AD-SOYAD: kızı	İntikal	.../.../...	.....	
AD-SOYAD: oğlu	İntikal	.../.../...	.....	
AD-SOYAD: oğlu	İntikal	.../.../...	.....	
AD-SOYAD: kızı	İnt. ve Pay T.	.../.../...	.....	
AD-SOYAD: oğlu	İntikal	.../.../...	.....	

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmaz malın tamamı verasette iştirak hâlinde kayıtlı iken E.... I....'nın payının H.... I....'ya pay temlik suretiyle devrinden ve alıcı adında kayıtlı bulunan kanuni hak ve hisse ile birleştirmesinden tescil edildi.

5.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: **Mirasın Payının Temliki**Uygulama Süresi: **2 ders saati**Uygulamanın Amacı: **Kuralına uygun şekilde miras payının temliki işlemini yapabilmek.**

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

... **Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı** huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Satış Suretiyle Pay Temliki (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.sı, 2069 Ada, ... Parsel, 412.00 m² KARGİR APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mah.sinde, 45/400 arsa paylı, 1. kat 8 no.lu niteliği DAİRE olan bağımsız bölüm, Cilt: 117 Sayfa: 11549 Ana Sayfa (Satış Bedeli: 85.000,00TL Emlak Beyan Değeri: 83.000,00TL 31.01.2022 / 2070) 1/1 Elbirliği Hâlinde Hisse Maliki adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah....Ada...Parse’de 45/400 arsa paylı 1.kat 8 no.lu dairenin tamamı elbirliği hâlinde adına kayıtlı iken’a vekaleten kanuni hissesinin tamamını 85.000,00TL(SEKSENBEŞBİNTL) bedelle, ‘a vekaleten kanuni hissesinin tamamını 85.000,00TL(SEKSENBEŞBİNTL) bedelle,’a vekaleten kanuni hissesinin tamamını 85.588,24TL(SEKSENBEŞBİNBEŞYÜZSEKSENSEKİZTLYİRMİDÖRTKR) bedelle, bizzat kanuni hissesinin tamamını 85.588,24TL(SEKSENBEŞBİNBEŞYÜZSEKSENSEKİZTLYİRMİDÖRTKR) bedelle, bizzat kanuni hissesinin tamamını 142.647,06TL(YÜZKIRKİKİBİNALTIYÜZKIRKYEDİTLALTIKR) bedelle’a temlik ettiğini, temlik bedelini nakden ve tamamen aldığını,’a vekaleten bu pay temliki aynı bedelle kabul ettiğini, beyan edilen değer gerçek satış değeri olduğunu bildiklerini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf	Taraf		
Yetkili Müdür Yardımcısı	Bilgisayar İşletmeni	Bilgisayar İşletmeni	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
- d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Mirasbırakan **M**'nin ölümü üzerine kanuni mirasçıları olarak eşi **E**, çocukları **Ç1**, **Ç2** ve **Ç3**'ün birlikte İzmir 9. Noterliğinden aldıkları mirasçılık belgesi ile **Ç1** tapu müdürlüğüne müracaat ederek İzmir'deki taşınmazın mirasçılar adına elbirliği hâlinde intikalen tescilini talep eder. **Ç1** miras payının tamamını **Ç2**'ye 100.000 TL bedelle temlik eder ve **Ç2** de aynı bedelle kabul eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

5.5. VASIYETİN TENFİZİ İŞLEMİ

Bir kişinin kendisinin ölümünün ardından yapılmasını konu alan isteklerine **vasiyet** denir (Görsel 5.4). Kişi, vasiyetname düzenleyerek ya da sözlü vasiyet ile bu isteklerinin yerine getirilmesini isteyebilir. Vasiyetname düzenleyen kişinin vasiyetinin yerine getirilmesi işlemine **vasiyetin tenfizi (yerine getirilmesi)** denir. Vasiyetname düzenlemek için on beş yaşını doldurmuş ve ayırt etme gücüne sahip olmak gerekir. Vasiyetnameler resmî şekilde, miras bırakanın el yazısı ile veya sözlü olarak yapılabilir.



Görsel 5.4: Vasiyetname düzenleyen yaşlı bir çift

- a) **Resmî Vasiyetname:** İki tanığın katılımıyla resmî memur tarafından düzenlenir. Mirasbırakan isteklerini resmî memura bildirir. Resmî memur vasiyetnameyi yazar ve okuması için mirasbırakana verir. Mirasbırakan vasiyetnameyi okuyup imzalar. Ardından vasiyetnameyi okuduğunu, bunun son isteklerini içerdiğini memurun huzurunda iki tanığa beyan eder. Tanıklar, bu beyanın kendi önlerinde yapıldığını ve mirasbırakanı tasarrufa ehil gördüklerini vasiyetnameye yazarlar ve vasiyetnamenin altına imzalarlar.
- b) **El Yazılı Vasiyetname:** El yazılı vasiyetnamenin yapıldığı gün, ay ve yıl gösterilerek başından sonuna kadar mirasbırakanın el yazısıyla yazılmış ve imzalanmış olması zorunludur. El yazılı vasiyetname, saklanmak üzere sulh hâkimine, notere veya yetkili memura bırakılabilir.
- c) **Sözlü Vasiyet:** Mirasbırakan yakın ölüm tehlikesi, hastalık, savaş gibi olağanüstü durumlar nedeniyle resmî veya el yazılı vasiyetname yapamıyorsa sözlü vasiyet yoluna başvurabilir. Bunun için miras bırakan son arzularını iki tanığa anlatır ve onlara bu beyanına uygun bir vasiyetname yazmaları görevini yükler.

5.5.1. Vasiyetin Tenfizi

Mirasbırakan tarafından düzenlenen vasiyetnamede bulunan isteklerin yerine getirilmesi işlemine **vasiyetin tenfizi** denir. Mahkeme tarafından vasiyetin tenfizine karar verilmesi hâlinde bu karar kesinleştikten sonra mirasçılara istemde bulunmaları hâlinde mahkeme tarafından mirasçılık belgesi verilir. Mirasbırakan, mirasının tamamı veya belli bir kısmı için bir veya birden çok kişiyi mirasçı olarak atayabilir. Mirasçı atama, miras sözleşmesi veya vasiyetname ile yapılabilir.

Mirasbırakanın, kendisine ait bir taşınmazı vasiyetname düzenleyip bir başkasının adına tescilini istemesi üzerine vasiyetin tenfizi sırasında söz konusu taşınmazın tescil işlemi ilgili tapu müdürlüğü tarafından yapılır. Vasiyetin tenfizi işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Taraf veya tarafların kimlik belgeleri
- Taraflardan temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
- Hâkim tarafından tescil için yazılan yazı
- Tenfiz kararı
- Vasiyetnamenin noter veya mahkemece onaylı bir örneği

Vasiyetin Tenfizinde Tescil İstem Belgesi Örneği

..... niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı adına kayıtlı iken malikin 14.10.1988 tarihinde vefat ettiği ve mirasının İstanbul 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26/10/1988 tarih 1998/100 sayılı veraset belgesine göre eşi ile çocukları’ya kaldığı ve İstanbul 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 03.09.1989 tarihinde kesinleşmiş 09.05.1989 tarih 1989/11 sayılı vasiyetname tenfiz kararı ve aynı mahkemesinin 10.04.1988 tarih 1998/17 sayılı mirasçılık belgesi ve bu belgelere ek murisin İstanbul 4. Noterliğinde tanzim edilen 23.02.1984 tarih 97 sayılı vasiyetnamesi gereğince işbu gayrimenkulün intifa hakkının kuru mülkiyetinin ise ... Eğitim Vakfı adına tesciline karar verilmiştir. İşbu meskenin yukarıda belirtildiği şekilde kuru mülkiyetinin ... Eğitim Vakfı adına, intifa hakkının ise adına tapuya tescilinin yapılmasını talep ederiz.

5.5.2. Vasiyetin Tenfizinin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünce, başvuruda bulunanların kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. İşlemin tapu kütüğüne tescili; mülkiyet sütununda eski malikin adının bulunduğu satır kırmızı mürekkepli kalemle çizilip yine kırmızı mürekkepli kalemle işlemin tarih ve yevmiye numarasının yazılıp yeni malikin ilk boş satıra siyah veya mavi mürekkepli kalemle tescil edilmesi şeklinde yapılır.

Tapu Senedinin Yazım Örneği

İşbu taşınmaz malın tamamı D.... T.... adına kayıtlı iken malikin 14/10/1988 tarihinde vefat ettiği ve mirasının Kayseri 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26/10/1988 tarih 345 sayılı veraset belgesine ek murisin Kayseri 4. Noterliğinde tanzim edilen 23/02/1984 tarih 836 sayılı vasiyetnamesi gereğince, işbu taşınmaz malın intifa hakkının, kuru mülkiyetinin ise Eğitim Vakfı adına tescil edildi.

5.4. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: **Vasiyetin Tenfizi**Uygulama Süresi: **2 ders saati**Uygulamanın Amacı: **Kuralına uygun şekilde vasiyetin tenfizi işlemi yapabilmek.**

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Vasiyetin Tenfizi İşlemi (Kanuni/Atanmış (Mansup) Mirasçıların Talebi İle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mah.si, 200 Pafta ... Ada ... Parsel 275.25 m² ALTI KATLI ON BİR DAİRESİ ve BİR DEPOSU BULUNAN KARGİR APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mah.sinde, 31/400 arsa paylı, 4. kat 12 no.lu niteliği MESKEN olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 1 Sayfa: 12 Ana Sayfa ZH (...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 31/400 arsa paylı 4. Kat 12 no.lu Mesken'in tamamı adına kayıtlı iken Bursa 8. Noterliğinin .../.../... tarih ... sayılı Vasiyetnamenin Tasdikli Örneği, Bursa 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... Esas ve ... Karar sayılı Vasiyetin Tenfizi Kararı, Bursa 14. Sulh Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... Esas ve ... Karar sayılı Veraset (Mirasçılık) İlamı/Belgesi gereğince 1/3 hissenin adına vasiyetin tenfizinin tescilini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.

Taraf

.....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Bilgisayar
İşletmeni

.....

Hazırlayan

Bilgisayar
İşletmeni

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Mirasbırakan **M**, miras konusu olan taşınmazlarını vasiyetname düzenleyip mirasçılara bırakır. Kendisine belirli bir mal bırakılan **B**, vasiyet alacaklısı olarak Sulh Hukuk Mahkemesine başvurup mirasçılık belgesi talep eder. Mirasçılık belgesini alındıktan sonra tapu müdürlüğüne tescil talebinde bulunmak ister. Mirasçılık belgesiyle birlikte mahkemeden aldığı vasiyetin tenfizinin tapu müdürlüğüne tesciline ilişkin yazıyı tapu müdürlüğüne ibraz eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

5.6. KAT KARŞILIĞI TEMLİK İŞLEMİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince malik tarafından müteahhite (yükleniciye) arsa payı veya bağımsız bölüm devredilmesine **kat karşılığı temlik** denir. Binaların çoğu arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca müteahhit tarafından yapılır (Görsel 5.5). Bu sözleşmelerin konusu, binayı yapmak karşılığında binanın bir kısmının müteahhide devredilmesine ilişkindir. Kat karşılığı temlik işlemi arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılır. İşlem için kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu müdürlüğüne sunulması gerekir.



Görsel 5.5: Bir müteahhitin inşaat çalışması

Kat karşılığı temlik işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Tarafların ve varsa temsilcilerin kimlik belgeleri
- Temsilci varsa temsile ilişkin belge
- Noterce düzenlenmiş arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi
- Taşınmazın emlak beyan değerini gösteren belge

Resmî senedin yazımı sırasında, satış işleminden farklı olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin TAKBİS işlem aşamalarında girilmesi gerekir. Devir işlemi, yapılan inşaat karşılığında yapıldığından resmî senette bu durumdan söz edilmelidir.

Kat Karşılığı Temlik İşleminde Resmî Senet Örneği

..... malik D.... Y.... bizzat hareketleTL(YAZIYLA) rayiç değerli taşınmazı Ankara 7. Noterliği tarafından .../.../... tarihinde ... sayı ile düzenlenen Taşınmazı Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden yüklenici X İnşaat Nakliyat Turizm Ticaret Anonim Şirketine kat karşılığı temlik ettiğini beyan etmiştir.

5.6.1. Kat Karşılığı Temlik İşleminin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunanların kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. İşlemin tapu kütüğüne tescili; mülkiyet sütununda eski malikin adının bulunduğu satır kırmızı mürekkepli kalemle çizilip yine kırmızı mürekkepli kalemle işlemin tarih ve yevmiye numarasının yazılıp yeni malikin ilk boş satıra siyah veya mavi mürekkepli kalemle tescil edilmesi şeklinde yapılır.

Kat Karşılığı Temlik İşleminin Tapuya Tescil Örneği

AD-SOYAD: oğlu Tam Kat irtifakı .../.../... Yevmiye

X İnşaat Nakliyat Tam Kat karşılığı temlik .../.../... Yevmiye

Turizm Ticaret Anonim Şirketi

5.6. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın 6296/9143 hissesi kızı **A**, 438/9143 hissesi oğlu **B**, 1502/9143 hissesi kızı **C** ve 907/9143 hissesi kızı **D** adlarına kayıtlı iken malikler ile X Yapı ve İnşaat Sanayi Turizm Ticaret Limited Şirketi arasında Bursa 7. Noterliğinden .../.../... tarihli ... sayılı Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin düzenlendiği ve anılan şirket temsilcisinin talebine istinaden ../../2020 tarih ... yevmiye ile tapu kütüğüne şerh edildiği belirtilmiştir.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olayda geçen kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ne amaçla ve nasıl yapıldığını, kat karşılığı temlik işleminin yapılabilmesi için bu sözleşmenin gerekli olup olmadığını aşağıdaki boşluğa yazınız.

[illegible]

5.5. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Kat Karşılığı Temlik

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde kat karşılığı temlik işlemi gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Kat Karşılığı Temlik (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> Kİ (SN: ...) ... Mah.si, 9 Pafta, 1675 Parsel, 889.54 m² ARSA olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mah.sinde, 33/1440 arsa paylı, 8. normal kat 32 no.lu niteliği KONUT olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 42 Sayfa: 41 Ana Sayfa ZH (...) 5/33 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki: (SN: ...).....: kızı, ZH (...) 5/11 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki: (SN: ...): kızı adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Özellikleri belirtilen ... Mah. 1675 Parsel'de 33/1440 arsa paylı 8. NORMAL kat 32 no.lu konutun 5/11 hissesi, 5/33 hissesi adına kayıtlı iken bu kez adı geçen İstanbul 50. Noterliğinin 25/09/2017 tarih 82 sayılı İnşaat Sözleşmesi gereğince inşa edilecek taşınmaza karşılık olmak üzere bizzat hissesinin tamamını (18.750,00TL(ONSEKİZBİNYEDİYÜZELLİTL) rayiç bedelli), bizzat hissesinin tamamını (6.250,00TL(ALTIBİNİKİYÜZELLİTL) rayiç bedelli) ... YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne temlik ettiğini ve ... YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına temsilen beyanların varlığını bilerek ve hukuki sonuçlarını kabul ederek bu temlik aynen kabul ettiğini beyan edilen değer gerçek satış değeri olduğunu bildiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf	Taraf		
Yetkili Müdür Yardımcısı	Sözleşmeli Tekniker	Sözleşmeli Tekniker	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
- d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Arsa maliki **A** ile yüklenici **Y**, **A**'nın Ankara'daki arsası üzerinde kat karşılığı inşaat yapmak amacıyla noterde kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlerler. **A**, taşınmazın bir kısmını Ankara 3. Noterliği tarafından düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yüklenici **Y**'ye kat karşılığı temlik eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Ölünceye kadar gelir sözleşmesinin geçerli olması için sözleşme yazılı şekilde yapılmalıdır.
2. (.....) Vasiyetname düzenlemek için on sekiz yaşını doldurmuş olmak gerekir.
3. (.....) Kat karşılığı temlik işlemi, inşaat sözleşmesi gereğince arsa sahibiyle müteahhit arasında yapılır.
4. (.....) Miras payının temlik için tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenir.
5. (.....) Elbirliği hâli bozulmadan miras payının ortaklar dışında üçüncü bir kişiye devri mümkündür.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Ölünceye kadar bakma akdi gereğince bakmakla yükümlü olan kişiye denir.
7. Mirasbırakanın ölümünden sonra mirasın mirasçılar adına tesciline denir.
8. Elbirliği mülkiyeti, ortakların tümünün istemi hâlinde mülkiyete çevrilebilir.
9. İki tanık huzurunda resmî memur tarafından düzenlenen vasiyetnameye denir.
10. Mirasbırakan hastalık nedeniyle resmî veya el yazılı vasiyetname yapamıyorsa yoluna başvurabilir.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. I. Taşınmaza ait tapu senedi, yoksa taşınmazın ada ve parsel numarasını belirten belge
II. Tüm mirasçıların veya temsilcilerin kimlik belgeleri
III. Temsilci var ise temsile ilişkin belge
IV. Mahkeme veya noter tarafından düzenlenmiş mirasçılık belgesi

Yukarıdaki belgelerden hangileri paylı mülkiyet hâlinde mirasın intikali işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenir?

- A) I ve II B) II ve III C) I, II ve III D) II, III ve IV E) I, II, III ve IV

12. Mirasçılık belgesi ile malikin adına kayıtlı taşınmazın, kanuni mirasçıları adına kanuni miras payları oranında hissedarlık esasına göre intikal yoluyla tescili işlemi aşağıdakilerden hangisidir?
- A) Miras ortaklığı
B) Mirasın intikali
C) Elbirliği hâlinde mirasın intikali
D) Paylı mülkiyet olarak mirasın intikali
E) Miras payının devri
13. Ölünceye kadar bakma akdi ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?
- A) Bakıma ihtiyacı olan kişiye bakım alacaklısı denir.
B) Bakmakla yükümlü olan kişiye bakım borçlusu denir.
C) Taraflarının üstsoyu akit düzenlenirken tanık olarak katılabilirler.
D) Sulh hâkimi huzurunda yapılabilir.
E) Sözleşme yapılırken iki tanık bulundurulması zorunludur.
14. Tapu müdürlüğünde taşınmazlara ilişkin ömür boyu gelir sözleşmesi hangi şekilde yapılır?
- A) Adi B) El yazılı C) Resmî D) Sözlü E) Yazılı
15. Mirasçının, mirasbırakanın aile üyelerine karşı aile hukukundan doğan yükümlülüklerini önemli ölçüde yerine getirmemesi durumunda mirasbırakan, ölüme bağlı bir tasarrufla saklı paylı mirasçısına aşağıdaki işlemlerden hangisini yapabilir?
- A) Mirastan çıkarma
B) Mirasın intikali
C) Miras payının temlik
D) Elbirliği hâlinde mirasın intikali
E) Paylı mülkiyet olarak mirasın intikali



PAYLAŞIM YOLUYLA MÜLKİYET NAKLİ

KONULAR

- 6.1. KOOPERATİF ÜYELERİNE TAHSİS İŞLEMİ
- 6.2. İZALE-İ ŞUYU SATIŞI
- 6.3. CEBRÎ SATIŞLARIN TESCİLİ
- 6.4. MAHKEME KARARININ TESCİLİ
- 6.5. İDARELER ARASINDA TAŞINMAZ MAL DEVRİ
- 6.6. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ

TEMEL KAVRAMLAR

cebrî satış, ferdileşme, kamulaştırma, ortaklığın giderilmesi, tahsis



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Paylaşım yoluyla mülkiyet nakli ne demektir? Günlük hayatınızda paylaşım yoluyla mülkiyet nakli ile ilgili örnekler bularak sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

6.1. KOOPERATİF ÜYELERİNE TAHSİS İŞLEMİ

Kooperatifler Kanunu'nun 1. maddesinde kooperatifin tanımı şu şekilde yer alır:

*"Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara **kooperatif** denir."* (Görsel 6.1).



Görsel 6.1: Kooperatif üyelerinin takım çalışması

Bir kooperatif en az 7 ortak tarafından imzalanan ana sözleşmeyle kurulur. Ana sözleşme, Ticaret Bakanlığına verilir. Ticaret Bakanlığı'nın kuruluşa izin vermesi hâlinde, kooperatif merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline tescil ve ilan olunur.

Yapı kooperatifleri; ortak ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere konut veya iş yeri gibi yapılar inşa etmek amacıyla, gönüllü olarak bir araya gelen insanların oluşturduğu özerk bir teşkilattır (Görsel 6.2). Konut, toplu iş yeri ve küçük sanayi sitesi

yapı kooperatifi olmak üzere üç tür yapı kooperatifi vardır. Yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri iş yeri ve konutların kooperatif üyeleri adına tescil edilmesine **kooperatif üyelerine tahsis işlemi (ferdileşme)** denir. Kooperatif üyelerine tahsis işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Taraf veya tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
- Kooperatifin yetki belgesi
- Hangi üyeye nerenin tahsis edildiğini gösteren yönetim kurulunca onanmış liste



Görsel 6.2: Yapı kooperatifi

6.1.1. Kooperatif Üyelerine Tahsis İşleminin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan kişi veya kişilerin kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa tescil istem belgesi düzenlenir.

Kooperatif Üyelerine Tahsis İşlemi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... niteliği belirtilen taşınmaz malların tamamı X Sitesi Konut Yapı Kooperatifi adında kayıtlı olup ekte sunduğumuz yetki belgesine istinaden adı geçen kooperatifi temsilen bizler ve işbu taşınmazların her bir bağımsız bölüm için oluşturulan ferdileşme dosyalarında mevcut bulunan nüfus kayıtlarına istinaden ekli listede bulunan kooperatif üyelerimiz adlarına tahsis ve tescil işlemin yapılmasını, gösterilen değer 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirilerek uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından tarafıma bildirildiğini beyan ederim/ederiz.

Kooperatif Üyelerine Tahsis İşleminin Tapuya Tescil Örneği

X Sitesi Konut Yapı Kooperatifi	K.M. Tesisi	.../.../...	Yevmiye
.....: oğlu	Ferdileşme	.../.../...	Yevmiye

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmaz malın tamamı X Sitesi Konut Yapı Kooperatifi adında kayıtlı iken ferdileşme işleminden tescil edildi.

**BİLGİ KUTUSU****Kooperatifçilik İlkeleri**

- Gönüllü ve herkese açık ortaklık:** Kooperatifler ırk, dil, din, cinsiyet ve siyasal görüş ayrımı gözetmeksizin, hizmetlerinden yararlanabilecek ve ortaklığın sorumluluklarını kabule razı olan herkese açık gönüllü kuruluşlardır.
- Ortaklar tarafından gerçekleştirilen demokratik denetim:** Kooperatifler politika oluşturma ve karar alma süreçlerine katılan ortaklarca denetlenen demokratik kuruluşlardır. Seçilmiş temsilci olarak hizmet edenler, ortaklara karşı sorumludur. Birim kooperatif kuruluşlarında ortaklar eşit oy hakkına sahiptir. Diğer düzeydeki kooperatif kuruluşlarında ise oy hakkı demokratik bir yaklaşımla düzenlenir.
- Ortakların ekonomik katılımı:** Ortaklar, kooperatiflerinin sermayesine adil bir şekilde katkıda bulunur ve bunu demokratik olarak yönetirler. Bu sermayenin en azından bir kısmı genellikle kooperatifin ortak mülkiyetidir. Çoğunlukla ortaklar, üyeliğin bir koşulu olarak taahhüt edildiği üzere sermaye üzerinden kısıtlı miktarda gelir elde ederler. Ortaklar gelir fazlasını, muhtemelen “en azından bir kısmı taksim olunamaz kaynaklar” oluşturma yoluyla kooperatiflerini geliştirme, kooperatifle yapmış oldukları işlemlerle orantılı olarak ortaklarına kâr sağlama ve ortaklarca onaylanan diğer faaliyetlere destek olma gibi amaçların biri ya da tamamı için ayırırlar.
- Özerklik ve bağımsızlık:** Kooperatifler özerk, kendi kendine yeten ve ortaklarınca yönetilen kuruluşlardır. Kooperatifler, hükümetler dâhil olmak üzere diğer kuruluşlarla bir anlaşmaya girmeleri ya da dış kaynaklar yoluyla sermayelerini artırmaları durumunda, bunu kooperatiflerin özerkliğini sürdürecektir ve ortaklarının demokratik yönetimini koruyacak şekilde gerçekleştirirler.
- Eğitim, öğrenim ve bilgilendirme:** Kooperatifler ortaklarına, seçilmiş temsilcilerine, yöneticilerine ve çalışanlarına kooperatiflerinin gelişimine etkin bir şekilde katkıda bulunabilmeleri için eğitim ve öğretim imkânı sağlar. Kooperatifler genel kamuoyunu özellikle de gençleri ve kamuoyunu oluşturanları işbirliğinin şekli ve yararları konusunda bilgilendirirler.
- Kooperatifler arasında işbirliği:** Kooperatifler yerel, ulusal, bölgesel ve uluslararası oluşumlarla birlikte çalışarak ortaklarına daha etkin bir şekilde hizmet eder ve kooperatifçilik hareketini güçlendirir.
- Topluma karşı sorumlu olma:** Kooperatifler ortaklarınca onaylanan politikalar aracılığıyla toplumlarının sürdürülebilir kalkınması için çalışırlar.

Kaynak: <https://ticaret.gov.tr/kooperatifcilik/kooperatifler-hakinda-bilgiler/kooperatifcilik-ilkeleri>

6.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Kooperatif Üyelerine Tahsis İşlemi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde kooperatif üyelerine tahsis işlemini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Ferdileşme (İlgilisinin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mahallesi, 215 Ada 174 Parsel 108526.00 m² TAMAMLANMIŞ A VE B BLOK KARGİR TİCARET MERKEZİ olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mahallesi 14/108526 arsa paylı B blok 12 kat 2104 no.lu niteliği MAĞAZA olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 64 Sayfa: 6302 Ana Sayfa (Emlak Beyan Değeri-224.028,09TL(İKİYÜZYİRMİDÖRTBİNYİRMİSEKİZLDOKUZKR)) ZH(...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki : (SN: ...) SINIRLI SORUMLU ... TÜCCARLARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ Vergi No: ... adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Şerh: T.E.K LEHİNE KİRA ŞERHİ: 25/09/1987 YEV: 3035 Tesisi: Şişli 1. Bölge (Kapatıldı) TM - Kira Şerhinin Tesisi - 25/09/1987 - 3035 - Malikler: ((SN: ...) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) Vergi No: ...) --> ZH: (...) tam hisse maliki (SN: ...) SINIRLI SORUMLU ... TÜCCARLARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ Vergi No: ... Tesisi: Kat Mülkiyeti Tesisi - 19/07/1994 - 3075 (Taşınmaz Bilgisi: "... Mah. 2152 Ada 174 Parsel Blok/Giriş: B/2104 no.lu Bağ. Bölüm Zemin Tip: 2 Tesis İşlem Ref: ... KM Kuruldu: 0 Zemin Oluşum Tip: 1 Tapu Bolum Durum: Aktif") üzerinde

1: İpotek: ... BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ lehine 10.000.000.000,00ETL(ONMİLYARETL) bedelli 1. derecede, faizi 0 olan, 0 süre ile, (Zemin Tanımı: ... Mah. 215 Ada 174 Parsel Blok/Giriş: B/ 210 no.lu Bağ. Bölüm SINIRLI SORUMLU ... TÜCCARLARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ hissesi) üzerine 37 yevmiye ve 02/02/1986 tarih ile tesis edilmiştir. (Düşünceler: A İlave: B Bloktaki 244 adet B. Bölüm ile B Bloktaki 96 adet müşt. methal ve A Bloktaki 226 adet B. Bölüm ile müştereken ipoteklidir.)

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ... Mah, 215 Ada 174 Parsel B blok 2104 bölüm no.lu mağaza vasıflı taşınmaz ... Büyükşehir Belediyesi lehine 02.02.1986 tarih, 37 yevmiye numaralı ipotek ile birlikte ... TÜCCARLARI TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı olup Kooperatif adına vekaleten hareketle 13.09.2022 tarih, TAPU/2022-25 sayılı Kooperatif Tahsis Belgesi uyarınca işbu taşınmazın üzerindeki ipotegin bütün hukuki vecibeleri ile birlikte adına ferdileşme suretiyle tescilini talep ve beyan ettiğini, adı geçen üye bizzat işbu taşınmaz üzerindeki ipotegin bütün hukuki vecibeleri ve sonuçlarını kabul ederek adına bu tescili aynen kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, bugüne kadar olan geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederiz. Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve ekte sunulan liste uyarınca üyelerimiz adına ferdileşme sureti ile tescilini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederiz.

Taraf	Taraf			
Yetkili Müdür Yardımcısı	Sözleşmeli Tekniker	Sözleşmeli Tekniker	Yetkili Müdür Yardımcısı	Yetkili Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Yapılan istemi yazınız.
 - d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Ordu ilinde Ay Yapı Kooperatifleri tarafından konutlar inşa edilir. Kooperatif üyesi olan **B** adına ferdileşme işlemi yapılması için kooperatif temsilcisi **A**, ilgili taşınmazın **B**'ye ait olduğunu gösteren yönetim kurulunca onanmış ferdileştirme listesini tapu müdürlüğüne ibraz edip **B** adına ferdileşme suretiyle tescilini talep eder ve tescil işlemi gerçekleşir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

6.2. İZALE-İ ŞÜYU SATIŞI

Paylı veya elbirliği mülkiyeti şeklinde tapu kütüğüne tescilli taşınmazların paydaşlarının, paylaşma konusunda anlaşamamaları hâlinde ortaklığı sona erdirmek için açtıkları davaya **izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davası** denir. İzale-i şüyu davasında yetkili mahkeme, dava konusu olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Görevli mahkeme ise sulh hukuk mahkemesidir. Örneğin dava konusu taşınmaz Balıkesir’de bulunuyorsa izale-i şüyu davasında yetkili ve görevli mahkeme Balıkesir Sulh Hukuk Mahkemesidir.

İzale-i şüyu davasına konu olan taşınmaz aynen bölüşülmeyecek nitelikteyse mahkeme ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verir. Mahkeme kararı ile taşınmazın açık artırmayla satılmasına **izale-i şüyu satışı** denir. Türk Medeni Kanunu’na göre paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa açık artırmayla satışa hükmolunur (Görsel 6.3). Satış, satış memurluğu ya da icra dairesi aracılığıyla İcra İflas Kanunu hükümlerine göre yapılır.



Görsel 6.3: Açık artırma

Türk Medeni Kanunu’nun 699. maddesine göre paylaşma biçimi şu şekildedir:

“Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir. Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaştırılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir. Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükmolunur. Satışın paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır.” (Görsel 6.4).



Görsel 6.4: Ortaklığın giderilmesinde paylaşma

İzale-i şüyu amacıyla açılmış davalar TAKBİS'te şerhler sütununa şerh edilebilir. Davanın açıldığı, mahkeme tarafından tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, mahkemenin resmî yazısını yevmiye defterine kaydedip taşınmazın TAKBİS'te sicil şerhler sütununa şerh eder. İzale-i şüyu şerhi işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Mahkeme müzekkeresi
- Tarafların kimlik belgeleri

Tapu müdürlüğüne başvuruda bulunan kişi veya kişilerin kimlik bilgileri ve başvuruda bulunmaya yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa şerh işlemi yapılır. Mahkeme müzekkeresi olmadan davacının veya temsilcisinin talebi ile şerh işlemi yapılamaz.

İzale-i Şüyu Şerhi Örneği

Balıkesir Sulh Hukuk Mahkemesinin ... esas sayılı dosyasında izale-i şüyu davası açılmıştır.
Tarih - Yevmiye

6.2.1. İzale-i Şüyu Satışının Tapuya Tescili

İzale-i şüyu satışının tapuya tescili için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

Mahkeme satış memurluğunun satış müzekkeresi (Bu müzekkerede ihalenin kesinleşmiş olduğu belirtilmeli, ihale alıcısının nüfus bilgileri ve üzeri mühürlenmiş fotoğrafı bulunmalı, ihale bedeli gösterilmiş olmalıdır.)

- İstem bizzat yapılıyorsa ihale alıcısının kimlik bilgileri
- İstem temsilen yapılıyorsa temsile ilişkin belge ve temsilcinin kimlik bilgileri

İzale-i Şüyu Satışının Tescilinde Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz malın tamamı verasette iştirakli olarak H.... G...., M.... G...., A.... G...., Ö.... G.... adlarına kayıtlı iken bu defa biz Ö.... G.... ve M.... G.... bizzat hareketle işbu ibraz ettiğimiz Antalya 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin 11/07/1999 tarih ve ... satış sayılı kesinleşmiş ilamına istinaden işbu taşınmazın tarafımıza ihale edilmesi nedeniyle adı geçenlerin tapu kayıtlarının iptali ile 7/12 hissesinin Ö.... G...., 5/12 hissesinin de M.... G.... adına tapuya tescilinin yapılmasını talep ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yukarıda gösterilen değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın V.U.K'ye göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun tapu sicil müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

İzale-i Şüyu Satışının Tapuya Tescili Örneği

			Tarih-Yevmiye
H.... G....: V....	kızı Tam İntikal	Tarih-Yevmiye	
M.... G....: A....	oğlu Tam İntikal	Tarih-Yevmiye	
A.... G....: A....	oğlu Tam İntikal	Tarih-Yevmiye	
Ö.... G....: A....	oğlu Tam İntikal	Tarih-Yevmiye	
M.... G....: A....	oğlu 5/12 İzale-i Şüyu	Tarih-Yevmiye	
Ö.... G....: A....	oğlu 7/12 İzale-i Şüyu	Tarih-Yevmiye	

Tapu Senedinin Yazım Örneği

İşbu taşınmaz malın tamamı verasette iştirakli olarak H.... G..., M.... G..., A.... G..., Ö.... G... adlarına kayıtlı iken Antalya 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin 11/07/1999 tarih ve ... satış sayılı kesinleşmiş ilamına istinaden ihale edilmesi nedeniyle adı geçenlerin tapu kayıtlarının iptali ile 7/12 hissesinin Ö.... G..., 5/12 hissesinin de M.... G... adına tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

6.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: İzale-i Şüyu Satışı**Uygulama Süresi:** 2 ders saati**Uygulamanın Amacı:** Kuralına uygun şekilde izale- şüyu satışını gerçekleştirmek.**Uygulamanın Adımları**

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ**Yevmiye No.:****Tarih:****Talebin Düzenlendiği Müdürlük:** Şişli Tapu Müdürlüğü**İşlem Tanımı:** Satış (İzale-i Şüyu Satışı), İzale-i Şüyu Belirtmesi Terkini (İşlemin Yasal Neticesi)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mahallesi, 307 Pafta , 194 Ada, 32 Parsel, 803.00 m² BEŞ KATLI ON ÜÇ MESKENLİ BİR DEPOSU OLAN K APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) Mahallesinde, 80/780 arsa paylı, 2 Kat, 9 no.lu niteliği MESKEN olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 12 Sayfa: 113 Ana Sayfa 1/1 Elbirliği Hâlinde Hisse Maliki: (SN: ...) oğlu, (SN: ...) kızı, (SN: ...) kızı, (SN: ...) kızı, (SN: ...) oğlu adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:.....

Yapılan İştem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. 194 Ada 32 Parsel'de 80/780 arsa paylı 2. kat 9 no.lu Mesken'in tamamı elbirliği hâlinde adına kayıtlı iken İstanbul (Sulh Hukuk Mahkemesi) Satış Memurluğunun 27/08/2022 tarih ve ... ort. gid. sayılı yazısı gereğince iştirak hâlindeki 1/1 hisselerinin tamamını toplam 3.550.000,00TL(ÜÇMİLYONBEŞYÜZELLİBİNTL) bedelle, taşınmaz üzerindeki mevcut haciz, ipotek ve takyidatların terkin edilerek ... RESİDENCE GAYRİMENKUL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına tescilini talep ederim.

Taraf

.....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanTapu Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenTapu Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Yapılan istemi yazınız.
 - d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki taşınmazın tamamı elbirliği hâlinde **A** ve **B** adına kayıtlıdır. **A** ve **B**, ortaklığı sonlandırma kararı alır fakat taşınmazın paylaşımı konusunda anlaşamazlar. Taşınmazın paylaşımına ilişkin ortaklığın giderilmesi davası açarlar. Taşınmaz aynen bölüşülemeyecek nitelikte olduğundan mahkeme ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verir. İzale-i şüyu satışı ile taşınmazın tamamı 1.000.000 TL bedelle **C**'ye satılır. **C**, Bursa (Sulh Hukuk Mahkemesi) Satış Memurluğunun 15/08/2020 tarih ve ... ort. gid. sayılı yazısı gereğince taşınmazın kendi adına tescili talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

6.3. CEBRÎ SATIŞLARIN TESCİLİ

Borcunu ödemekten kaçınan borçlunun mallarının icra dairesi tarafından haczedilip satılması ve satış bedelinden alacaklıya verilerek alacağının ödenmesine **cebrî satış** denir. Borçluya ait olan taşınmazın, borcu tahsil etmek amacıyla icra müdürlüğü tarafından satılıp taşınmazı satın alan kişinin adına tapuya tescil edilmesine **cebrî satışların tescili** denir. Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesine göre cebrî icra kararı ile mülkiyet, tescilden önce kazanılır. Ancak malikin tasarruf işlemlerini yapabilmesi için mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekir. İlgili madde şu şekildedir:

“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” (TMK 705)

Cebrî satışların tescili için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İcra müdürlüğünün satış müzekkeresi (Müzekkerede ihalenin kesinleşmiş olduğu belirtilmeli, ihale alıcısının nüfus bilgileri ve üzeri mühürlenmiş fotoğrafı bulunmalı, ihale bedeli gösterilmeli.)
- Taraf veya tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge

Cebrî satışların tescili için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler Tapu Sicili Tüzüğü'nün 20. maddesine göre şu şekildedir:

“Cebrî icra veya ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarda; gerçek kişi ihale alıcısının Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus bilgilerini ve fotoğrafını içeren, tüzel kişi ihale alıcılarında ise kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ile birlikte ihale alıcısı tüzel kişiliğin unvanını içeren ihalenin kesinleştiğini ve tescili belirten yetkili merciin yazısı”

6.3.1. Cebrî Satışların Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan kişi veya kişilerin belgeleri kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa cebrî icra satışlarının tescili için tescil istem belgesi düzenlenir. Talep yevmiye defterine kaydedilir ve tapu/kat mülkiyeti kütüğü üzerine tescili yapılır. Edinme nedeni olarak da “cebrî satış” yazılır.

Cebrî İcra Satışının Tescili İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı K.... H.... adına kayıtlı olup Gayrimenkul Satış İcra Dairesi Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı yazıları ile işbu arsa payının tamamı yarı yarıya olmak üzere(YAZIYLA)TL bedelle G.... M....'ye cebrî yoldan satışı yapıp hacizsiz, ipoteksiz ve tedbirsiz olarak tesciline karar verildiğinden mesken üzerindeki belirtilen hacizlerin, ipoteklerin ve tedbirin yukarıdaki tescil yazısı gereğince terkin edilerek adıma tescilinin yapılmasını arz ve talep ederim.

Tapuya Tescil Örneği

.../.../..... Yevmiye

.....: oğlu Tam Kadastro .../.../..... Yevmiye

.....: oğlu Tam Cebriî Satış .../.../..... Yevmiye

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmaz malın tamamı K.... H.... adına kayıtlı iken Gayrimenkul Satış İcra Dairesi Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı yazılarına göre cebri satış işleminden tescil edildi.

6.1. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... Mah. 494 Parsel'i teşkil eden kat mülkiyetli (A) Blok 1. kat (4) no.lu mesken **E.... Y....** adına kayıtlıyken üzerindeki ipoteğin paraya çevrilmesi sonucu cebrî icra suretiyle Kayseri İcra Müdürlüğü 10/10/2020 tarih ... Esas no.lu dosyasına istinaden ihale lehtarı **O..... T....** adına 2735 yevmiye ile tescil olmuştur.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olaya göre O.... T....'nin taşınmazın mülkiyetini kazanmasını değerlendiriniz. Sonucu aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız.

[illegible]

6.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Cebri Satışların Tescili**Uygulama Süresi:** 2 ders saati**Uygulamanın Amacı:** Kuralına uygun şekilde cebri satışların tescilini gerçekleştirmek.**Uygulamanın Adımları**

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ**Yevmiye No.:****Tarih:****Talebin Düzenlendiği Müdürlük:** Tapu Müdürlüğü**İşlem Tanımı:** Satış (Cebri Satış)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mah.si, 665 Ada, 2 Parsel, 130.00 m² SEKİZ KAT İKİ ASMA KATLI DÜKKAN BEŞ BÜROLU KARGİR İŞ HANI olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mahallesi, 20/100 arsa paylı, 5 Kat, 7 no.lu niteliği BÜRO olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 25 Sayfa: 245 Ana Sayfa ZH(...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki: (SN: ...) oğlu adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

1: İpotek: ... AŞ lehine 1.000.000,00TL(BİRMİLYONTL) bedelli 1. derecede, faizi faizsiz olan, FBK süre ile, (Zemin Tanımı: ... Mah. 665 Ada 2 Parsel 7 no.lu Bağ. Bölüm: oğlu hissesi) üzerine 616 yevmiye ve 11/04/2018 tarih ile tesis edilmiştir.

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. 665 Ada 2 Parsel'de 20/100 arsa paylı 5. Kat 7 no.lu büronun tamamı adına kayıtlı iken ... 11. İcra Dairesinin 01/06/2022 tarih ... Esas sayılı Mahkeme Kararı gereğince adıma/adlarımıza tescilini talep ederim/ederiz.

Taraf**Yetkili Müdür
Yardımcısı**

.....

Onaylayan**Sözleşmeli
Tekniker**

.....

Hazırlayan**Sözleşmeli
Tekniker**

.....

**TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan****Yetkili Müdür
Yardımcısı**

.....

**İşlemi Kontrol
Eden****Yetkili Müdür
Yardımcısı**

.....

**TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden**

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Yapılan istemi yazınız.
 - d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki taşınmaz **A** adına kayıtlıdır. ... AŞ lehine 500.000 TL bedelle 2 yıl süre ile ipotek bulunan bu taşınmaz, **A**'nın süresi geldiğinde borcu ödeyememesi nedeniyle icra yoluyla satışa sunulur. İcra yoluyla satışı yapılan bu taşınmazın alıcısı **B**, ilgili belgeleri tapu müdürlüğüne ibraz ederek taşınmazın kendi adına tescilini talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

6.4. MAHKEME KARARININ TESCİLİ

Mahkeme tarafından bir taşınmaza ilişkin verilen kararın yerine getirilmesine **mahkeme kararının infazı** denir. Anayasa'nın 138. maddesine göre

"Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez."

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 350. maddesine göre taşınmaz mal ile ilgili aynî haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez. Mahkeme kararının altına veya arkasına hükmün kesinleştiği yazılıp tarih ve mahkeme mühürü konularak mahkeme başkanı veya hâkim tarafından imzalanmak suretiyle hükmün kesinleştiği belirtilir. Mahkeme kararları gerekçeli olmalıdır (Görsel 6.5). Mahkemenin bir taşınmaza ilişkin verdiği kararın tapu müdürlüğü tarafından tescil edilmesine **mahkeme kararının tescili** denir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 20. maddesine göre mahkeme kararına dayalı tescillerde kesinleşmiş mahkeme kararının tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerekir. Karar kesinleşmiş ise mahkemenin talebi doğrultusunda işlemlere başlanır.



Görsel 6.5: Mahkeme kararı

Mahkeme kararının tescili için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Kesinleşmiş mahkeme kararı
- Taraf veya tarafların kimlik belgeleri
- Temsilci varsa temsile ilişkin belge

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunan kişi veya kişilerin belgeleri kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa mahkeme kararının tescili için tescil istem belgesi düzenlenir ve taşınmaz tapuya tescil edilir.

Mahkeme Kararının Tescili İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı ... ilçesi ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'i teşkil eden ... m² miktarındaki kargir apartmanın ... arsa payı ... kat ... no.lu meskeninin tamamı adına kayıtlı iken Ankara 21. Asliye Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarih ... esas ve ... karar sayılı mahkeme kararına istinaden taşınmaz malın ... payının ben adıma tescilinin yapılmasını, hükmen tescil için beyanda bulunduğum değer bu gayrimenkulün emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmaması gerektiğini bildiğimi aksi takdirde kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte ödeyeceğimi arz ve talep ederim.

6.4.1. Mahkeme Kararının Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğü, başvuruda bulunan kişi veya kişilerin belgelerini ve ilgili mahkeme kararının kesinleşip kesinleşmediğini kontrol eder. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa tapu/kat mülkiyeti kütüğü üzerine tescili yapılır. Edinme nedeni olarak da “Mahkeme Kararı” yazılır.

Mahkeme Kararının Tapuya Tescili Örneği

Ş E R H L E R	M Ü L K İ Y E T				
Kanunu Medeni Madde 919-920-921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
Haciz 9630 Yev.	İ...Y..... E... Oğlu	25/615	Mahk. Kar.	7.3.2020	9630
(İ.Y. Hisse) (K.D.Hisse)	K...D..... E... Kızı	25/615	Mahk. Kar.	7.3.2020	9630

Tapu Senedinin Yazım Örneği

..... işbu taşınmaz malın tamamı K.... D.... adına kayıtlı iken Ankara 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarihinde kesinleşmiş ... tarih ... esas ... karar sayılı ilamına göre hükmen tesciline istinaden düzenlenmiştir.

6.2. ETKİNLİK

Örnek Olay: Kayseri 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 08.12.2020 tarih, 2020/14 Esas, 2020/68 Karar sayılı ilamı ile Taşlı Köyü, 45 Parsel numaralı 23.950,00 m² miktarındaki tarla vasıflı taşınmazın 1.006,86 m²lik kısmı üzerinde irtifak hakkı tesisine hükmeder. Taşınmaz maliki A, 14.12.2020 tarihinde tapu müdürlüğüne başvurarak söz konusu kararın tescilini talep eder.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olaya göre A'nın tescil talebinin tapu müdürlüğü tarafından yerine getirilebilmesi mümkün müdür? Mahkeme kararında aranan özelliğin hukuki dayanağını da belirterek aşağıda verilen noktalı yerlere cevabı yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

6.5. İDARELER ARASINDA TAŞINMAZ MAL DEVRİ

Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri, Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesine göre şu şekildedir:

Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İki idarenin de kamulaştırma yazısı ve kamu yararı kararları
- İki idarenin de yetki belgesi
- İki idarenin de temsilcilerinin kimlik belgeleri

6.5.1. İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devrinin Tapuya Tescili

Tapu müdürlüğünce başvuruda bulunanların işlem için yetkili olup olmadıkları kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Eksik belge yoksa resmî senet düzenlenerek tescil edilir.

İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devrine İlişkin Resmî Senet Örneği

BİR TARAFTAN: KARESİ BELEDİYESİNİ TEMSİLEN A.... K....

DİĞER TARAFTAN: ANKARA İL ÖZEL İDARESİNİ TEMSİLEN H.... B....

İşbu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı ... Mahallesinde bulunan 967 Ada, 1 Parsel numaralı 7953 m² miktarındaki arsa ve müfrez telsiz ırsal istasyonunun

34368/1498531 payı Karesi Belediyesi adına kayıtlı iken bu kez Karesi Belediyesini temsilen A.... K.... Belediyenin 01.07.1996 gün ... sayılı yazıları uyarınca bu payın tümünü amacıyla kullanılmak üzere 222 sayılı Yasa'nın 62 ve 65. maddeleri gereğince Ankara İl Özel İdaresine bedelsiz olarak devrettiğini ve adına tescilini istediğini, diğer taraftan Ankara İl Özel İdaresinin .../.../... tarih ... sayılı yetki yazısına istinaden Özel idareyi temsilen H.... B....'de bu bedelsiz devir işlemini aynen kabul ettiğini ve bu taşınmaz malda daha önceden bulunan 1464163/1498531 payları ile birleştirilerek tescilini istediğini birlikte ifade ettiler.

İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devrinin Tapuya Tescili Örneği

... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parsel'de bulunan taşınmazın mülkiyeti Hazine Bakanlığına ait iken 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45. maddesinin üçüncü fıkrası gereğince katlı otopark olarak hastane hizmetinde kullanılmak kaydı ile Sağlık Bakanlığına bedelsiz olarak devredilmiştir.

Tapu kütüğüne konulacak şerh, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis Ve Devri Hakkında Yönetmelik'in 13. maddesine göre şu şekildedir:

"Bedelsiz devredilen taşınmazın tapu kütüğüne; "Bu taşınmazın mülkiyeti (bu boşluğa, devir eden kamu idaresinin ismi yazılır)'e/a ait iken, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince; (bu boşluğa, taşınmazın hangi kamu hizmetinde kullanılacağı yazılır)'de/da kullanılmak kaydı ile (bu boşluğa, kendisine devir yapılan kamu idaresinin adı yazılır)'e/a bedelsiz olarak devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz ve aynı amaçla dahi olsa üçüncü kişilere devredilemez. Devir amacına uygun olarak kullanılmadığının tespiti veya üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde, eski maliki kamu idaresinin talebi üzerine, devralan kamu idaresinin muvafakatına veya her hangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince devreden kamu idaresi adına resen tescil edilir." şeklinde şerh konulur."



BİLGİ KUTUSU

KAMU İDARELERİNE AİT TAŞINMAZLARIN TAHSİS VE DEVRİ HAKKINDA YÖNETMELİK

Tahsis yapılamayacak ve bedelsiz devredilemeyecek taşınmazlar ilgili yönetmeliğin 20. maddesinde şu şekilde yer alır:

MADDE 20 – (1) Aşağıda belirtilen taşınmazların tahsis ve devri yapılamaz;

- Tapu kayıtlarında devredilemeyeceğine ilişkin şerh veya tedbir bulunan taşınmazlar,*
- Kadastro Mahkemesinde mülkiyeti ihtilaflı olan taşınmazlar,*
- İmar planı ve imar düzenleme işlemi davalı olan taşınmazlar,*
- Diğer paydaş veya paydaşları tarafından tahsisine veya devrine muvafakat edilmeyen paylı taşınmazlar,*
- Devir durumunda elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmazlar,*

- e) Tapu tahsis belgesi şerhi bulunan taşınmazlar,
- f) Kamu idarelerince üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlar,
- g) İmar planında öngörülen amaç dışındaki kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- ğ) İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- h) Kıyı tanımına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkin gereken taşınmazlar,
- ı) Özel kanunları gereğince, gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsisi, devri, emirlerine ve kullanımlarına bırakılması, satışı, irtifak hakkı veya trampa yoluyla verilmesi gereken taşınmazlar,
- i) i) Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kurum ve kuruluşların iznine tabi olan taşınmazlar.

6.6. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ

Devlet veya kamu tüzel kişilerin kamu yararının gerektirdiği hâllerde, karşılığını nakden ve peşin olarak veya kanunda belirtilen hâllerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı kurulmasına **kamulaştırma** denir.

Trampa yolu ile kamulaştırma, acele kamulaştırma ve kısmen kamulaştırma olmak üzere üç çeşit kamulaştırma vardır.

a) Trampa Yolu İle Kamulaştırma: Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesinde şu şekilde yer alır:

"Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz."

b) Acele Kamulaştırma: Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde şu şekilde yer alır:

"3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10. madde esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20. madde uyarınca boşaltılır."

c) Kısmen Kamulaştırma: Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesinde şu şekilde yer alır:

"Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktarıdır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktarıdır. Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur."

Kamulaştırmanın oluşturulması işlemi Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinde şu şekilde yer alır:

"İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir. İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz."

Kamulaştırmanın tapuya tescili malikin rızasıyla (rızaen) veya mahkeme kararı ile (hükmen) yapılır. Kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmaya razı olursa Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre tapu sicil müdürlüğünce resmî senet düzenlenir. Bu resmî senedi taşınmaz maliki ile kamulaştırmayı

yapan idarenin temsilcisi imzalar. Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati tedbir gibi takyitler bulunması kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmaz malın bir kısmı da kamulaştırılabilir. Hisseli taşınmazlarda bir veya birkaç hissedarın hissesinin kamulaştırılması mümkündür.

Kamulaştırma işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Kamulaştırıcı idarenin yazılı talebi (Bu yazılı talepte idarenin temsilcisi de belirtilmeli)
- Kismî kamulaştırılmalarda kadastro müdürlüğünün üst yazısına ekli kamulaştırma haritası ve ekleri
- Tarafların kimlik belgeleri

Kamulaştırma İşlemi İçin Resmî Senet Yazım Örneği

BİR TARAFTAN: : oğlu (Vergi No.:)

DİĞER TARAFTAN: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünü temsilen:

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

... ili ... ilçe ... Mahallesi ... Mevkiinde kain 15 Ada 44 Parsel'i teşkil eden 40 m² miktarlı bahçe vasıflı parselin tamamı adına kayıtlı iken taşınmazın tamamını 12.080.000 (ONİKİMİLYONSEKSENBİN)TL bedel karşılığında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce kamulaştırması nedeniyle devrettiğini ve kamulaştırıcı idare adına tescilini talep ettiğini, diğer taraftan DSİ Genel Müdürlüğünü temsilen yukarıda yazılı taşınmaz malın tamamını aynı bedel ve şartlarla devraldığını, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü adına tescilini talep ettiğini beyan etmiştir.

Tapuya Tescil Örneği

.....	 oğlu	Tam İntikal	.../.../...	Yevmiye
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Tam Kamulaştırma	.../.../...	Yevmiye	

Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmaz malın tamamı adına kayıtlı iken Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce kamulaştırılma işleminden tescil edildi.

6.4. ETKİNLİK

Kamulaştırma işlemi kamu yararının gerektirdiği hâllerde yapılabilir. Kamu yararının gerektirdiği hâller nelerdir? Sınıfta arkadaşlarınızla tartışınız ve ulaştığınız sonuçları aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

6.5. ETKİNLİK



OKUMA PARÇASI

Vücut dilinin ve ses tonunun önemini es geçmeyin.

Mesaj iletiminin %55'ini vücut diliniz ve %35'ini ses tonunuz oluştururken; söyledikleriniz ise %10'unu oluşturur. Ses tonunuzu en etkili şekilde kullanmak için, doğal konuşma tonunuzda ve hızınızda, yüksek sesle ve tane tane konuşun. Heyecan çoğu kez sesimizin titremesine ve normalden az çıkmasına sebep olur. Heyecanınızı yatıştırmak için sunum öncesi nefes egzersizleri (diyafram nefesi) yapabilir ya da çok sevdiğiniz birini düşünerek heyecanınızı yatıştırabilirsiniz. Vücut dilinizi kullanırken kolları önde ya da arkada kavuşturmak, elleri cebe sokmak, bilekleri kitlemek gibi kapalı vücut duruşlarına dikkat edin; güvensizliğe ve iletişim kurmama isteğini işaret ederler. Ellerin iki yana açılması gibi açık vücut duruşları ise rahat ve iletişime açık olduğunuzu ifade ederken; örneğin ellerin çatı şeklinde önde kavuşturulması ya da ellerin belde tutulması konu ve dinleyici üzerinde hakimiyete işaret eder.

Kaynak: https://www.tubitak.gov.tr/sites/default/files/content_files/iletisim/sunum_el_kibabi.pdf

Yukarıda verilen okuma parçasında etkili bir sunum için vücut dilinin ve ses tonunun önemine değinilmiştir. Siz de okuma parçasını dikkate alarak aşağıda verilen etkinlik aşamalarını gerçekleştiriniz.

ETKİNLİK AŞAMALARI

1. Etkili sunum tekniklerini araştırınız.
2. Araştırmanıza ilişkin içerikler derleyiniz ve sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.
3. Öğrenme birimi içerisinde verilen konu başlıklarını gruplar hâlinde paylaşarak sunum hazırlayınız.
4. Sunum hazırlarken belirtilen tekniklere uygun olmasına özen gösteriniz.
5. Kapak sayfalarının konu başlıklarını ve materyalleri içermesine özen gösteriniz.
6. Hazırladığınız sunumların kapak sayfalarını sınıf panosunda sergileyiniz.

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) İzale-i şüyu davası, taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesinde açılır.
2. (.....) Cebrî icra kararı ile mülkiyet tescilden önce kazanılır.
3. (.....) Mahkeme kararının tescili işleminde mahkeme kararının tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerekir.
4. (.....) Taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir bulunması kamulaştırmaya engel oluşturur.
5. (.....) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden de kamulaştırma işlemlerine başlanabilir.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Bir taşınmazın paydaşlarının, paylaşma konusunda anlaşamamaları hâlinde ortaklığı sona erdirmek için açtıkları davaya davası denir.
7. Borcunu ödemekten kaçınan borçlunun mallarının icra dairesi tarafından haczedilip satılması ve satış bedelinden alacaklıya verilmesine denir.
8. Devlet veya kamu tüzel kişilerin özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı kurulmasına denir.
9. Kamulaştırmanın tapuya tescili işlemi mahkeme kararıyla veya yapılır.
10. Kamulaştırmada, toprağı doğrudan işleten küçük çiftçiye ait olan toprakların bedeli ödenir.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. Aşağıdakilerden hangisi kooperatif üyelerine tahsis işlemi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgelerden değildir?
- A) Kooperatifin yetki belgesi
B) Taraf veya tarafların kimlik belgeleri
C) İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge
D) Hangi üyeye nerenin tahsis edildiğini gösteren yönetim kurulunca onanmış liste
E) Taraflar arasında düzenlenmiş resmî senet
12. Kamulaştırma işleminde taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren kaç gün içinde mahkemeye başvurarak kamulaştırma bedelinin tespitini ister?
- A) 7 gün B) 15 gün C) 30 gün D) 45 gün E) 60 gün
13. Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri işleminde mal sahibi idare, devre muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermezse anlaşmazlığın çözülmesi için alıcı idarenin başvuracağı merci neresidir?
- A) Asliye Hukuk Mahkemesi B) Danıştay C) İdare Mahkemesi
D) Sayıştay E) Yargıtay
14. Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri işleminde mal sahibi idare, devre muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermezse anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek ne kadar süre içinde kesin karara bağlanır?
- A) 1 hafta B) 15 gün C) 1 ay D) 45 gün E) 2 ay
15. Kamulaştırma işleminde kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmaya razı olursa Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre tapu sicil müdürlüğünce aşağıdakilerden hangisi düzenlenir?
- A) Adî senet B) Beyanname C) Muvafakatname
D) Resmî senet E) Tescil istem belgesi



TASARRUF KISITLAYICI VEYA YASAKLAYICI ŞERHLER



KONULAR

- 7.1. KİRA ŞERHİ
- 7.2. SATIŞ, BAĞIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI ŞERHİ
- 7.3. VEFA (GERİ ALIM), SÖZLEŞME-DEN DOĞAN ŞUFA (ÖN ALIM), İŞTİRA (ALIM) HAKKI ŞERHLERİ
- 7.4. AİLE KONUTU ŞERHİ
- 7.5. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ (MUVAKKAT ŞERH)



TEMEL KAVRAMLAR

- alım, aile konutu, geri alım, muvakkat, ön alım, şerh



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Çevrenizde, kira sözleşmesinin tarafları olan kiracı ve kiraya veren kişilerin aralarında yapmış oldukları kira sözleşmesine ulaşınız. Ulaştığınız kira sözleşmesine bakarak sözleşmenin unsurları ve içeriği hakkında bilgi edininiz.

7.1. KİRA ŞERHİ

Kiraya verenin, bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmeye **kira sözleşmesi** denir (Görsel 7.1). Kira sözleşmesi, taraflar arasında sözleşme ile yapılabilir veya noterde düzenlenebilir. Taraflar arasında veya noterde düzenlenmiş kira sözleşmesi tapuya şerh edilebilir.

Bir taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesine **kira şerhi** denir. Kira şerhi için taraflar arasında veya noterde düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu müdürlüğüne ibrazı istenir. Kira sözleşmesinin şerhi için sözleşmenin düzenlenme tarihinden itibaren on yıllık sürenin geçmemesi gerekir. Kira sözleşmesini, taşınmazın maliki tapuya şerh ettirebilir. Kiracının şerh talebinde bulunabilmesi için kira sözleşmesinde kiracıya bu konuda yetki verilmesi gerekir.



Görsel 7.1: Konut kira sözleşmesi

Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinin amacı, kiracının kira hakkını güvence altına almaktır. Böylelikle bir taşınmazın üçüncü bir kişiye satılması durumunda yeni malik, kira süresi dolmadan kiracıyı tahliye ettiremez. Kira sözleşmesinin şerhi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Tarafların kimlik belgeleri
- Temsilci varsa temsile ilişkin belge
- Kira sözleşmesi
- Sözleşmedeki imzalar noter tarafından onaylanmışsa ve şerh yetkisi varsa kiracının istemi
- Sözleşmedeki imzalar noter tarafından onaylanmamışsa veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin istemi
- Bina vasıflı taşınmazın DASK sigortası poliçe numarası

Kira sözleşmesinde yazan malikin kimlik bilgileri dikkate alınarak kira sözleşmesini tapu malikinin veya temsilcisinin yapıp yapmadığı ve kira şerhini isteyen kişinin kira sözleşmesinde yazan kişi olup olmadığı kontrol edilir. Kira hakkının şerhine engel bir durum yoksa tescil istem belgesi düzenlenir. TAKBİS üzerinden kira hakkı sisteme girilir. İmzalar alındıktan sonra sistem üzerinden şerh işlemi yapılır.

Sözleşmedeki imzalar noterce onaylanmışsa ve şerh yetkisi varsa kiracının tescil istem belgesi aşağıda verilen örnekteki gibi yazılır:

..... özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde inşa edilmiş bulunan ... numaralı depolu asma katlı dükkânın tamamı adına kayıtlı iken bu kez adı geçen malik ile ve X Bankası AŞ'nin Bursa Ticaret Sicil Memurluğundan verilen .../.../... tarih ve ... sayılı yetki belgesine istinaden temsilcileri'nın Bursa 5. Noterliğinden tanzim ettirmiş olduğu .../.../... tarih ve ... sayılı kira sözleşmesine istinaden bir yıllığı (25.000TLnet) üzerinden banka şubesi olarak kullanılmak üzere 25 yıllığına X Bankası AŞ lehine kira hakkının şerh edilmesini talep ederim.

Noterce onaylanmamışsa veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin tescil istem belgesi aşağıda verilen örnekteki gibi yazılır:

..... özellikleri belirtilen taşınmaz ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'i teşkil eden 750 m² miktarındaki kargir apartmanın 8/100 arsa paylı zemin kattaki (1) müstakil bölüm numaralı, aynı yer aynı arsa paylı aynı kat (2) numaralı, 10/100 arsa paylı 1. kat (3) numaralı ve 11/100 arsa paylı 1. kat (4) numaralı mesken nitelikli taşınmaz malların 1/3'er payları, 1/3'er payları, 1/9'ar payları, 1/9'ar payları ve 1/9'ar payları da adlarına kayıtlı olup bu kez adları geçen maliklerle aramızda yapmış olduğumuz Ankara 5. Noterliğinden tasdikli .../.../... tarih ve ... sayılı kira kontratındaki şartlar gereğince bu taşınmazların tamamını 10 yıl müddetle X Bankası AŞ lehine kiraladığımızdan anılan kira kontratının tapu siciline şerhini arz ve talep ederiz.

Tapuya şerhi için tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde açıklama yazılır:

Kira: X Bankası AŞ lehine yıllığı (25000TLnet) üzerinden 25 yıllığına kira hakkı.

Tarih - Yevmiye

Kira: .../.../... tarihinden başlamak kaydıyla on yıl süre ile X BANKASI AŞ lehine yıllığı (100.000TL) karşılığı kira hakkı. Tarih - Yevmiye



BİLGİ KUTUSU

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 23.06.2015 tarih 1766 (2015/4) no.lu Genelgesi ile 02/07/2015 tarihinden itibaren tapu kütükleri üzerine tescil edilen/belirtilen tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına geçilmiştir.

7.1.1. Kira Şerhinin Terkini

Kira şerhi; kiracının istemi veya mahkeme kararıyla, kira süresinin dolması hâlinde malikin istemiyle veya taşınmazın tamamının kamulaştırılması hâlinde kamulaştırıcı idarenin istemiyle terkin edilebilir. Kira şerhi kiracının istemi üzerine her zaman terkin edilebilir. Kira şerhi TAKBİS üzerinden terkin edilir. Eğer tapu kütüğü üzerinde de şerh varsa terkin işlemi yapılır.

Kira Şerhinin Terkini İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı adına kayıtlı ve üzerinde Y Bankası AO lehine .../.../... tarih ve ... yevmiye numaralı üç yıl süreli kira şerhi mevcut olup bu kez kira şerhinin süresi dolmuş olduğundan, malike vekaleten ben vekaleten hareketle, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 69. maddesine istinaden yazılı kira şerhinin sicilden terkinini arz ve talep ederim.

Kira Şerhinin Terkini Örneği

Kira: ~~Y Bankası AO lehine üç yıl süreli kira hakkı vardır. Tarih- Yevmiye~~
Terkin edilmiştir. Tarih- Yevmiye (imza)

7.1. ETKİNLİK

Mutlak haklar, hak sahibi tarafından hakkı ihlal etmesi söz konusu olan herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Nisbî haklar ise bir hukuki ilişki çerçevesinde, ancak belirli bir kişiye veya sınırlı bir grup hâlindeki belirli kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır. Örneğin nafaka talep etme hakkı.



OKUMA PARÇASI

Türk Medeni Kanunu'nda sayılan nisbî hakların tapu siciline şerh verilerek etkisini kuvvetlendirme imkânı da mevcuttur. Ancak şerh nisbî hakkın niteliğini değiştirmemekte, o hakkı bir aynî hak hâline dönüştürmemekte, sadece etki alanını genişletmektedir.

Kaynak: https://ansiklopedi.tubitak.gov.tr/ansiklopedi/hak_hukuk

Yukarıda verilen okuma parçasını okuyunuz. Okuma parçasından yola çıkarak kira sözleşmesinin tapuya şerh edilerek etkisinin kuvvetlendirilmesini ve etki alanının genişletilmesini aşağıda verilen noktalı yerlere açıklayınız.

.....

.....

.....

.....

.....

7.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Kira Şerhi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde kira şerhini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük:Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Kira Şerhinin Tesisi (Kira Sözleşmesiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...)H.... Mah.si, 78 Pafta, 755 Ada, 12 Parsel, 6514.00 m² OTEL DAİRE OFİS VE DÜKKANLARDAN oluşan ON BİR BODRUM ZEMİN YİRMİ BEŞ NORMAL KATLI BETONARME KARKAS BİNA olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...), H.... Mah. sinde, 794/300000 arsa paylı, 5 BODRUM Kat, 28 no.lu niteliği OFİS olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 21 Sayfa: 1982 Ana Sayfa ZH(...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki: (SN: ...) S.... GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Vergi No.: Sicil No.: adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen H.... Mah. 75 Ada 22 Parsel'de 794/3000 arsa paylı 5 BODRUM Kat 28 no.lu Ofis'in tamamı, 49/3000 arsa paylı 5 BODRUM Kat 30 no.lu Dükkân'ın tamamı ve 87/3000 arsa paylı 5 BODRUM Kat 31 no.lu Dükkân'ın tamamı S.... GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken S.... GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ'NE H.... Y.... vekaleten, A.... OTOMOTİV ANONİM ŞİRKETİ'NE A.... Ç.... vekaleten Bursa 23. Noterliğinin 17/08/2022 tarih 171 sayılı Kira Sözleşmesi gereğince kira sözleşmesindeki kiralayan ve kiracı adına atılan imzalar tarafımıza vekalet veren şirket yetkililerine ait olup bu konudaki tüm hukuki sorumluluk tarafımıza ait olmak üzere kira şerhinin tesisini talep ederiz.

Taraft

Taraft

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanYetkili Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenYetkili Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Malik **M**, İzmir’de bulunan dükkânını kiracı **K**’ye beş yıllığına kiralar. **M** ve **K** kira sözleşmesini yazılı şekilde düzenlerler. Düzenledikleri kira sözleşmesinde, kiracının da şerh talebinde bulunabilmesi için kiracıya bu konuda yetki verilir. **K**, kira sözleşmesinin düzenlenmesinden 15 gün sonra sözleşmenin tapu kütüğüne şerhini ister.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2’deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

7.2. SATIŞ, BAĞIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI ŞERHİ

7.2.1. Satış Vaadi Sözleşmesi

Bir taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı veren ön sözleşmeye **satış vaadi sözleşmesi** denir (Görsel 7.2). Satış vaadi sözleşmesini düzenleme yetkisi sadece noterlere aittir. Şerh için noterce düzenlenmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir. Satış vaadi sözleşmesini her iki taraf da tapuya şerh ettirebilir. Şerh, tapuya tescil edildiği tarihten itibaren beş yıl geçtikten sonra üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmezken taraflar arasında on yıl süreyle hüküm ve sonuç doğurmaya devam eder.



Görsel 7.2: Satış vaadi sözleşmesi düzenleme

Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Noter tarafından düzenlenmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesi
- İstemde bulunanların kimlik belgeleri
- İstem temsilen yapılıyorsa temsile ilişkin belge
- İlgili belediyeden alınmış emlak vergisinin değerini belirten belge

Tapu müdürlüğü tarafından satış vaadi sözleşmesinde ismi yazılı malikin kimlik bilgileri kontrol edilir. Daha sonra satış vaadinin şerhine engel bir takyidat olup olmadığına bakılır. Harç ve döner sermaye ücreti alınır. TAKBİS üzerinden satış vaadi sisteme girilerek tescil istem belgesi düzenlenir. Ayrıca tapu kütüğüne şerh yapmaya gerek yoktur. Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhi, tapu kütüğünün şerhler sütununa ilgili açıklama yazılarak yapılır.

Satış Vaadi Şerhi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmazın ¼ hissesi adına kayıtlıyken bu kez ben ile malik arasında yapılan Antalya 7. Noterliğinden tanzim edilen .../.../... tarih ... sayılı satış vaadi sözleşmesine istinaden hissesi üzerine lehime satış vaadi şerhi verilmesini talep ederim.

Satış Vaadinin Tapuya Şerhi Örneği

Satış Vaadi: ¼ hissesi üzerinde lehine satış vaadi vardır. Tarih- Yevmiye

7.2.2. Bağış Vaadi Sözleşmesi

Gelecekteki bir tarihte bir malı bağışlamayı taahhüt niteliğindeki ön sözleşmeye **bağışlama vaadi sözleşmesi** denir. Bağışlama vaadi halk arasında bağışlama sözü vermek olarak da bilinir. Türk Borçlar Kanunu'nun 288. maddesinde bağışlama sözü verme şu şekilde yer alır:

"Bağışlama sözü vermenin geçerliliği, bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.

Bir taşınmazın veya taşınmaz üzerindeki aynı bir hakkın bağışlanması sözü vermenin geçerliliği, ancak resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

Şekle uyulmaması sebebiyle geçersiz olan bağışlama sözü verme, bağışlayan tarafından yerine getirildiğinde, elden bağışlama hükmündedir. Ancak, geçerliliği resmî şekle bağlanmış olan bağışlamalarda bu hüküm uygulanmaz."

Bağışlama vaadi sözleşmesini düzenleme yetkisi noterlere aittir. Şerh için sözleşmenin tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir. Tapuya şerh işlemi için taşınmaz malikinin istemde bulunması veya bağışlama vaadi sözleşmesinde bağış lehtarına şerh ettirebilme yetkisini vermiş olması gerekir. Bağışlama vaadi sözleşmesinin tapuya şerhi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Noter tarafından düzenlenmiş taşınmaz bağışlama vaadi sözleşmesi
- İstemde bulunanın kimlik belgesi
- İstem temsilen yapılıyorsa temsile ilişkin belge

İşlem için harç ve döner sermaye ücreti alınır. TAKBİS üzerinden bağışlama vaadi sisteme girilerek tescil istem belgesi düzenlenir. Ayrıca tapu kütüğüne şerh yapmaya gerek yoktur.

Bağışlama Vaadi Şerhi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... niteliği gösterilen taşınmaz mal üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan 5. bağımsız bölüm numaralı, 1/3 arsa paylı, ikinci kat mesken ve bu meskene isabet eden arsa payının tamamı, oğlu adına kayıtlı iken Kayseri 7. Noterliğince tanzim ve tasdikli .../.../... tarih ve sayılı bağış vaadi sözleşmesi gereğince bu meskenin tamamını ben kızı'ya bağışlamayı vaat ettiğinden işbu bağış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhini talep ederim.

Bağışlama Vaadinin Tapuya Şerhi Örneği

Bağışlama Vaadi: lehine bağışlama vaadi vardır. Tarih - Yevmiye

7.2.3. Kat Mülkiyetinin Kurulması

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, büro, dükkân, mağaza gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olanları üzerinde kurulan mülkiyete **kat mülkiyeti** denir. Kat mülkiyeti kütüğünde tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı ayrı birer gayrimenkul olup maliki tarafından devredilebilir veya rehin edilebilir. Kat mülkiyetinin kurulması iki şekilde yapılır:

- a) Kat Mülkiyetinin Hukuki İşlemlerle Kurulması
- b) Kat Mülkiyetinin Yargısal (Kazai) Kararla Kurulması

a) Kat Mülkiyetinin Hukuki İşlemlerle Kurulması

Kat mülkiyeti, resmî senetle veya tescil istem belgesiyle tapu siciline tescil ile doğar. Kat mülkiyetinin tescil edilebilmesi için taşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin gerekli belgelerle birlikte tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi veya sözlü olarak istemde bulunulması gerekir. Tapu müdürlüğünde görevli memur kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun olup olmadığını kontrol eder. İstemde bulunan kişilerin yetkili kişiler olup olmadığına bakar ve herhangi bir sorun yoksa kat mülkiyeti kurulmasına dair resmî senedi düzenler.

b) Kat Mülkiyetinin Yargısal Kararla Kurulması

Müşterek malikler, bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle taşınmazlarının mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinde ortak karar alamazlarsa bağımsız bölümlerin paylaşımı suretiyle ortaklığın giderilmesini dava edebilirler. Mahkeme kararı ile taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilir.

7.2.4. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı Şerhi

Arsa sahibinin yükleniciye karşı arsasını inşaat yapmaya elverişli bir şekilde teslim etme ve inşaat sürecince sözleşme gereği kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirme borcu altına girdiği, yüklenicinin de kendisine belli miktarda bağımsız bölüm verilmesi karşılığında kararlaştırılan süre içinde arsa üzerinde sözleşmede ve projede belirtilen vasıfta inşaat yapıp arsa sahibine düşen bağımsız bölümleri teslim etme borcu altına girdiği sözleşmeye **kat karşılığı inşaat sözleşmesi** denir (Görsel 7.3).



Görsel 7.3: Yüklenicinin inşaatı

Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi noter tarafından düzenlenir. Sözleşmenin tarafları gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. Sözleşmeyi her iki taraf da tapuya şerh ettirebilir. Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesinin şerhi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Noter tarafından düzenlenen kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi
- İstemde bulunanın kimlik belgesi
- İstem temsilen yapılıyorsa temsile ilişkin belge
- İlgili belediyeden alınmış emlak vergisinin değerini belirten belge

Kat Karşılığı İnşaat Hakkının Şerhi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı arsa vasfı ile adına kayıtlı iken kayıt maliki ile ben Karesi 5. Noterliğine başvurarak düzenleme şeklinde hazırlattığımız .../.../... tarih ... sayılı kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi ile projesine göre bu parsel üzerinde inşa edilecek beş katlı kargir apartmanda kat irtifakı kurulması sonrası zemin kat (2) no.lu dükkân birinci kat (3) no.lu, ikinci kat (5) no.lu, üçüncü kat (7) no.lu meskenleri sözleşmede belirtilen inşaat seviyelerine göre peyder pey müteahhit, ben kat karşılığı temlik edilmesi malik tarafından taahhüt edildiğinden bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesini talep ederim.

Kat Karşılığı İnşaat Hakkının Tapuya Şerhi Örneği

Kat karşılığı inşaat hakkı: lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

**BİLGİ KUTUSU**

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun ilgili maddelerinde noterlerin yapacakları ve yapabilecekleri işler şu şekilde yer alır:

Noterlerin genel olarak yapacakları işler:

Madde 60- Noterlerin görevleri:

1. *Yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemleri düzenlemek,*
2. *Kanunlarda resmi olarak yapılmaları emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak,*
3. *Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak,*
4. *Bu kanuna uygun olarak dışarıda yazılıp getirilen kağıtların üzerindeki imza, mühür veya herhangi bir işareti veya tarihi onaylamak,*
5. *Bu kanun hükümlerine göre yapılan işlemlerin dairede kalan asıl veya örneklerinden veya getirilen kağıtlardan örnek çıkarıp vermek,*
6. *Belgeleri bir dilden diğer dile veya bir yazıdan başka bir yazıya çevirmek,*
7. *Protesto, ihbarname ve ihtarname göndermek,*
8. *Kanunen tescili gereken işlemleri tescil etmek,*
9. *Bu ve diğer kanunlarla verilmiş sair işleri yapmak.*

Noterlerin yapabilecekleri diğer işlemler:

Madde 71/A- Aşağıda belirtilen işlemler noterler tarafından da yapılabilir:

- a) Terk eden eşin ortak konuta davet edilmesi.*
- b) Mirasçılık belgesi verilmesi.*

Uygulanacak usul:

Madde 71/B- Noterler, ilgilinin yazılı veya sözlü başvurusu üzerine, talep edilen işlemle ilgili bir tutanak düzenler. İşlemler yapılırken, o işlemlerle ilgili özel kanunlarındaki usuller de gözetilir. Talebin konusu bir belge düzenlenmesini gerektiriyorsa noter, ilgisine bu belgeyi de düzenleyerek verir.

Noterler, bu Kanunun 71/A maddesinde belirtilen işlemleri bizzat yaparlar. Ancak, noterlik dairesinde imza yetkisi verilmiş hukuk fakültesi mezunu görevli veya noter stajyeri mevcut ise bu işlemler onun tarafından da yapılabilir.

Mirasçılık belgesi verilmesinin yargılamayı gerektirmesi, nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli olmaması veya mirasçılık belgesinin yabancılar tarafından talep edilmesi durumunda, mirasçılık belgesi noterler tarafından verilemez.

Bu Kanunun 71/A maddesinde yer alan işlemlere ilişkin taleplerde noterler tarafından alınacak ücret Noterlik Ücret Tarifesinde ayrıca gösterilir. Bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden istisnadır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Adalet Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

İtiraz:

Madde 71/C- Noterlerin verdikleri mirasçılık belgesi hakkında, menfaati ihlal edilenler tarafından sulh hukuk mahkemesine itirazda bulunulabilir. Sulh hukuk mahkemesi, itiraz üzerinde verdiği kararın bir örneğini ilgili notere ve Türkiye Noterler Birliğine bildirir.

7.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Satış Vaadi Şerh

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde satış vaadi şerhini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Satış Vaadi Şerhinin Tesisi (Noter Sözleşmesiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mah.si, 142 Pafta, 991 Ada, 45 Parsel, 245.50 m² ALTI KATLI ON İKİ MESKENLİ KARGİR APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...), ... Mah.sinde, 75/660 arsa paylı, 1 Kat, 6 no.lu niteliği MESKEN olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 8 Sayfa: 698 Ana Sayfa 1/1 Elbirliği Hâlinde Hisse Maliki: (SN: ...) A.... Y....: İ.... oğlu, (SN: ...) B.... Y....: A.... kızı, (SN: ...) B.... Y....: A.... kızı adlarına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mahallesi, 991 Ada 45 Parsel'de 75/660 arsa paylı 1. kat 6 no.lu meskenin tamamı elbirliği hâlinde,, adına kayıtlı iken'nın, ... Mahallesi 991 Ada, 45 Parsel'de, 75/660 arsa paylı 1. kat 6 no.lu meskenindeki (Elbirliği. No: ...) 3/256 hissesi üzerine 1/1 hisse oranında 21.093,75TL Sözleşme bedeliyle Ankara 23. Noterliğinin .../.../2022 tarih 395 sayılı Noter Sözleşmesi gereğince 5 Yıl süre ile lehine bizzat;'nın, ... Mahallesi 991 Ada, 45 Parselde, 75/660 arsa paylı 1. kat 6 no.lu meskenindeki (Elbirliği. No.: ...) 13/512 hissesi üzerine 1/1 hisse oranında 45.703,12TL sözleşme bedeliyle Ankara 23. Noterliğinin .../.../2022 tarih 395 sayılı Noter Sözleşmesi gereğince 5 Yıl süre ile lehine bizzat;'nın, ... Mahallesi 991 Ada, 45 Parselde, 75/660 arsa paylı 1. kat 6 no.lu meskenindeki (Elbirliği. No.: ...) 13/512 hissesi üzerine 1/1 hisse oranında 45.703,12TL sözleşme bedeliyle Ankara 26. Noterliğinin .../.../2022 tarih 390 sayılı Noter Sözleşmesi gereğince 5 Yıl süre ile lehine bizzat Satış Vaadi Şerhi'nin tesisini talep ederim.

Taraf

.....

Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanYetkili Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenYetkili Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: Müteahhit **M** ile alıcı **A**, **M**'nin Ankara'daki dairesinin satışı konusunda noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlerler. **A**, noter tarafından düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tapu müdürlüğüne ibraz ederek tapuya şerh ettirmek ister.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

7.3. VEFA (GERİ ALIM), SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ŞUFA (ÖNALIM), İŞTİRA (ALIM) HAKKI ŞERHLERİ

7.3.1. Vefa Hakkı Şerhi

Taşınmazını satan kişinin, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasına **vefa hakkı** denir. Satışla birlikte tesis edilen geri alım hakkı için tapu dairesinde resmî senet düzenlenir. Satış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen geri alım hakkı için noter tarafından sözleşme düzenlenir. Vefa hakkı yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanmasına engel olmaz. Noter tarafından düzenlenmiş sözleşmenin tapuya ibrazı hâlinde malikin talebiyle tapu kütüğüne şerh edilir. Sözleşmede yetki verilmişse geri alım hakkı lehtarının talebiyle de tapu kütüğüne şerh edilebilir. Şerhin etkisi her hâlde şerhin verildiği tarihten itibaren on yıl geçince sona erer.

Vefa Hakkının Şerhi Örneği

E.... Ç.... lehine 5 yıl süreyle ve 7.000TL(yedibin) bedelle vefa hakkı vardır. Tarih - Yevmiye.

7.3.2. Şufa Hakkı Şerhi

Bir taşınmaz malın satılması hâlinde, onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkına **şufa hakkı** denir. Kanuni şufa hakkı ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki çeşit şufa hakkı vardır.

a) Kanuni Şufa Hakkı: Paylı mülkiyette, bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde diğer paydaşların sahip olduğu ön alım hakkına **kanuni şufa hakkı** denir. Cebri artırmayla satışlarda şufa hakkı kullanılamaz. Şufa hakkından feragat resmî şekilde yapılmalı ve tapu kütüğüne şerh edilmelidir. Belirli bir satışta şufa hakkını kullanmaktan vazgeçme yazılı şekle tabidir ve satıştan önce veya sonra bedelli veya bedelsiz olarak yapılabilir. Feragat, noterde veya tapu müdürlüğüne başvurularak yapılabilir. Tapu müdürlüğüne başvurulması hâlinde feragat edenin beyanı tescil istem belgesine yazılarak kütüğün şerhler sütununa şerh edilir.

Şufa Hakkından Feragat Şerhi Örneği

K..... T..... kanuni şufa hakkından feragat etmiştir. Tarih-Yevmiye

Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir. Şufa hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçince düşer. Şufa hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır. Şufa hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.

b) Sözleşmeden Doğan Şufa Hakkı: Tapu Sicili Tüzüğü'nün 47. maddesine göre sözleşmeden doğan şufa hakkı için yazılı sözleşme aranır. Taraflar arasında düzenlenen yazılı sözleşme ile ortaya çıkan ön alım hakkına **sözleşmeden doğan şufa hakkı** denir. Tapu kütüğüne şerh edilen sözleşmeden doğan şufa hakkı, şerhte belirtilen süre ve koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Şufa hakkının tapu siciline şerhi, malik veya yetkili temsilcinin yazılı istemiyle olur. Şerhi isteme yetkisi malik tarafından şufa hakkı sahibine de verilebilir. Şufa hakkından feragat hâlinde feragat beyanı tescil istem belgesine yazılarak kütüğün şerhler sütunundaki şufa hakkı terkin edilir.

7.3.3. İştira Hakkı Şerhi

Bir taşınmaz malı belli bir bedelle ve belli bir süre içinde malikinden satın alabilme hakkına **ıştira hakkı** denir. İştira hakkı sözleşmesi en çok 10 yıllığına noter tarafından düzenlenir. Sözleşme süresi içinde lehtar tarafından tüm maliklere karşı ileri sürülebilir. İştira hakkının tapu kütüğüne şerhi için noter tarafından düzenlenen sözleşme aranır. Sözleşmede belirtilen sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikin istemi üzerine terkin edilebilir. Vefa, şufa ve ıştira hakkı şerhi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İstemde bulunanın veya yetkili temsilcisinin kimlik belgesi
- Temsilci var ise temsile ilişkin belge
- Noter tarafından düzenlenmiş sözleşme
- Bina vasıflı taşınmazın DASK sigortası poliçe numarası

Vefa, Şufa ve İştira Hakkı İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... niteliği gösterilen taşınmaz malın 1/4 hissesi adına kayıtlıyken bu kez ben ile arasında yapılan Ankara 5. Noterliğinden tanzim edilen .../.../... tarih ... sayılı şufa (vefa-ıştira) hakkı sözleşmesine istinaden hissesi üzerine lehime şufa hakkı (vefa-ıştira) şerhi verilmesini talep ederim.

Vefa Hakkının Şerhi Örneği

K.... T.... lehine 3 yıl süreyle ve 100.000TL bedelle geri alım hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

Şufa hakkının Şerhi Örneği

K....T.... lehine 3 yıl süreyle şufa hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

İştira Hakkının Şerhi Örneği

K..... Kurumu lehine 5 yıl süreyle ve 250.000TL bedelle ıştira hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

7.2. ETKİNLİK

Aşağıdaki tabloda verilen bilgilerin ilgili olduğu hak veya hakların başlığının altındaki kutucuklara (v) işareti koyunuz.

	VEFA HAKKI	ŞUFA HAKKI	İŞTİRA HAKKI
Bir taşınmazın alıcısı olabilme yetkisi verir.			
Yazılı şekil şartı vardır.			
Taşınmazı geri alabilme yetkisi verir.			
Şerh talebiyle tescil istem belgesi düzenlenir.			
Belirtilen koşullarda şerh ile her malike karşı ileri sürülebilir.			
Noterde resmî şekilde düzenlenir.			
Sözleşmeden ya da kanundan doğabilir.			

7.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Geri Alım Hakkının Terkini

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde geri alım hakkının terkinin gerçekleştirilmesini.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Geri Alım Hakkının Terkini (Hak Sahibinin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mah.si, 57 Pafta, 9 Ada, 55 Parsel 5.500,00 m² KARGİR APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mah.sinde, 100 / 5900 arsa paylı, 14 Kat, 42 no.lu niteliği KONUT olan bağımsız bölüm, Cilt: 66 Sayfa: 6436 Ana Sayfa Geri Alım Hakkı: Geri Alım Hakkı: 3182000TL bedel karşılığında 3650 Süreyle (SN: ...) K.... T....: B.... kızı Hisse: 1/ 1 lehine tesis edilmiş tarih 04/10/2018 yevmiye 1764 adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Yapılan İşlem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz K.... T.... adına kayıtlı iken bu taşınmaz üzerinde lehime tesis edilmiş

olan geri alım hakkının terkin ve 23.11.2020 tarih 2941 yevmiye ile 11.10.2021 tarih 2953 yevmiyeli satış işlemlerindeki hisselerinin birleştirilmesini talep ederim.

Taraf

Yetkili Müdür Yardımcısı	Sözleşmeli Tekniker	Sözleşmeli Tekniker	Yetkili Müdür Yardımcısı	Yetkili Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- İşlem tanımını belirtiniz.
- İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- Yapılan istemi yazınız.
- İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: A ile B arasında borç ilişkisi vardır. Borçlu B, işleri iyi gitmediği için alacaklı A'dan ödeme gününü ileri bir tarihe ertelemesini ister. A'nın bu durumu kabul etmemesi üzerine B taşınmazını satmak zorunda kalır. Taşınmazını C'ye satan B, işleri düzelince taşınmazın bedelini ödeyip geri alabilmek için geri alım hakkı şerh ettirmiştir. B, işleri düzelip taşınmazını geri satın alırken geri alım hakkının terkinini talep eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki değerlendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken değerlendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

7.4. AİLE KONUTU ŞERHİ

Eşlerin sürekli olarak bütün yaşam faaliyetlerini sürdürdükleri ve ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuta **aile konutu** denir (Görsel 7.4). Eşlerin birden çok aile konutu olamaz, aile konutu tektir. Eşler oturacakları konutu birlikte seçerler ve birliği beraberce yönetirler.



Görsel 7.4: Aile konutu

Tapudaki vasfı dükkân, iş yeri gibi olan yerler aile konutu olamaz. Tapudaki vasfı arsa, bağ, tarla gibi olan yerler üzerinde konut yapılmış ve cins değişikliği henüz yapılmamış yerlerde aile konutu bulunduğu iddia edilirse durumun belediye veya ilgili muhtarlığın yazısı ile belgelendirilmesi ya da kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından konutun zeminde tespit edilerek rapor hazırlanması hâlinde ilgilileri cins değişikliği işlemine zorlamadan aile konutu şerhi konulması taleplerinin karşılanması gerekir. Medeni Kanun'un 194. maddesinde aile konutu şu şekilde yer alır:

"Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir. Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur."

Aile konutu şerhi Tapu Sicili Tüzüğü'nün 17. maddesinde şu şekilde yer alır:

"Kanunî istisnalar dışında, tapu siciline hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler. Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir."

Aile konutu şerhi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- MERNİS (Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi) veya nüfus müdürlüğünden alınmış yerleşim yeri (ikametgâh) belgesi
- Aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu sicilineki ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin karşılaştırılması gerektiğinde belediye, muhtarlık, kadastro müdürlüğü, apartman yönetimi, lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu vb. kurumlar tarafından hazırlanan ve bu durumu kanıtlayan belge
- İstemde bulunan eşin tapuda belirtilen malikin eşi olduğuna dair nüfus kayıt örneği
- İstemde bulunanın kimlik belgesi

Aile Konutu Şerhi Tesisi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz malın maliki/hissedarı bulunan, nüfus kayıtlarından anlaşılacağı üzere eşimdir. Yine adrese dayalı nüfus kayıtlarından anlaşılacağı üzere bu taşınmaz malı aile konutu olarak kullanmaktayız. Bu itibarla, Medeni Kanun'un 194. maddesi uyarınca tapu kütüğüne aile konutu şerhi verilmesini talep ederim.

Aile Konutu Şerhi Tesisi İçin Tescil İstem Belgesi Örneği (Malik Olmayan Eşin Talebiyle)

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 350/2614 arsa paylı Blok: 5. kat 12 no.lu Konut'un tamamı adına kayıtlı iken bizzat MERNİS'in .../.../... tarih BİLA sayılı Nüfus Kaydı (Nüfus Müdürlüğü Yazısı) gereğince bizzat BELEDİYE BAŞKANLIĞININ .../.../..... tarih ve BİLA sayılı Emlak Beyan Değeri gereğince yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz üzerine M.K 194. Madde gereğince Aile Konutu Şerhi'nin tesisini talep ederim/ederiz.

Aile Konutunun Tapuya Şerhi Örneği

Aile Konutu Şerhidir. Tarih - Yevmiye Numarası

Aile Konutu Şerhinin Tapuya Tescili Örneği

ŞERHLER	MÜLKİYET					
Kanunu Medeni Madde 919-920-921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
Aile Konutu Şerhi: 10.01.2015 Tarih	M...Y...: D...kızı	1/2		Kat Mülkiyeti	22.1.2000	192
420 Yevmiye	T...Y...: S... oğlu	1/2		Kat Mülkiyeti	22.1.2000	192

7.4.1. Aile Konutu Şerhinin Terkini

Aile konutu şerhinin terkini şu şekilde gerçekleşir:

- Aile konutu şerhi malik olmayan eşin talebiyle şerh edilmişse yine malik olmayan eşin talebiyle aile konutu terkin edilir.
- Eşler aile konutu şerhini birlikte talep etmişlerse aile konutu terkinini yine birlikte talep edebilirler.
- Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda aile konutu şerhi eşlerden birinin talebiyle edilmişse yine aynı kişi terkin talebinde bulunabilir.



7. ÖĞRENME BİRİMİ

- Aile konutu şerhi malik olan eşin talebiyle şerh edilmişse malik olmayan eşin de talebiyle terkin edilebilir.
- Tarafların boşanmaları hâlinde boşanma kararında aksine hüküm yoksa boşanma kararının kesinleşmesiyle aile konutu şerhi terkin edilir.

Aile Konutu Şerhi Terkininin Tescil İstem Belgesi Örneği (Mahkeme Kararıyla)

Yapılan İstem: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve özellikleri belirtilen adına kayıtlı iken bizzat Aile Mahkemesinin .../.../... tarih ... Esas ... Karar sayılı mahkeme kararı gereğince taşınmaz üzerinde bulunan aile konutu şerhinin terkinini talep eder, taraflar olarak geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduğumuzu kabul ederim/ederiz.



BİLGİ KUTUSU

6284 sayılı Ailenin Korunması ve Kadına Karşı Şiddetin Önlenmesine Dair Kanuna ilişkin Uygulama Yönetmeliği'nin 3. Bölümünde "Tedbir Kararları" düzenlenmiştir. Bu tedbir kararlarından bazıları şunlardır:

- a) Rehberlik ve danışmanlık hizmeti
- b) Geçici koruma altına alınma
- c) İşyerinin değiştirilmesi
- d) Aile konutu şerhi

7.3. ETKİNLİK

Aşağıdaki soruların cevabını noktalı yerlere yazınız.

1. Aile konutunun birden fazla olmasının mümkün olup olmadığını açıklayınız.

.....

.....

.....

2. Tapuda aile konutu şerhine yer verilmemesine rağmen eşin rızasının aranıp aranmadığını açıklayınız.

.....

.....

.....

3. Evliliğin ölümle sona ermesi durumunda aile konutunun özelliğini kaybedip kaybetmediğini açıklayınız.

.....

.....

.....

7.4. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Aile Konutu Şerhi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde aile konutu şerhini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen tescil istem belgesi örneğini inceleyiniz.

TESCİL İSTEM BELGESİ

Yevmiye No.:

Tarih:

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı: Aile Konutu Şerhi Tesisi (Malik Olmayan Eşin Talebiyle)**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:** AT -> KM (SN: ...) ... Mah.si, 201 Pafta, 124 Ada, 73 Parsel, 249.62 m² ALTI KAT ON İKİ MESKENLİ KARGİR APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...), ... Mah.sinde, 36/42 arsa paylı, ZEMİN Kat, 4 no.lu niteliği MESKEN olan Bağımsız Bölüm, Cilt: 2 Sayfa: 166 Ana Sayfa ZH (...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki: (SN: ...) A.... G....: A.... oğlu adına kayıtlı iken**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:****Yapılan İstem:** Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. 124 Ada 73 Parsel'de 36/42 arsa paylı zemin kat 4 no.lu Mesken'in tamamı A.... G.... adına kayıtlı iken MERNİS sisteminin 23/02/2022 tarih BİLA sayılı Nüfus Kaydı ve Kadastro Müdürlüğünün 28/02/2022 tarih ve 422589 sayılı yazıları gereğince yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz üzerine MK 194. maddesi gereğince Aile Konutu Şerhi'nin tesisini talep ederim/ederiz.Taraf
İ..... G.....Yetkili Müdür
Yardımcısı

.....

Onaylayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

Hazırlayan

Sözleşmeli
Tekniker

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
YapanYetkili Müdür
Yardımcısı

.....

İşlemi Kontrol
EdenYetkili Müdür
Yardımcısı

.....

TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

2. Verilen tescil istem belgesi örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenleyiniz.

- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
- b) İşlem tanımını belirtiniz.
- c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
- ç) Yapılan istemi yazınız.
- d) İstemde bulunan taraf veya tarafları yazınız.

Örnek Olay: A, eşi B ile yaşamlarını sürdürdükleri aile konutunu ipotek ettirerek kredi kullanmak ister. Eşinin kredi kullanıp oturdukları evi ipotek ettirmesini istemeyen B, olası ipotek durumunda kendi rızasına başvurulmasını sağlayan aile konutu şerhini tesis ettirir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-2'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

7.5. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ (MUVAKKAT ŞERH)

Bir taşınmaz mal ile ilgili aynî hak iddiasında bulunanların haklarını ispat edebilmeleri için veya bir tapu işlemi yaptıracakların eksik belgeleri bulunması hâlinde bu eksik belgelerini tamamlamaları için kendilerine süre verilerek kesin tescil yapılınca kadar mal sahibi veya ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla şerhler sütununa yapılan geçici bir belirtmeye **geçici tescil** denir.

Medeni Kanun'un 1011. maddesinde geçici tescil şerhi şu şekilde yer alır:

"Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir:

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

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

Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir."

Medeni Kanun'a göre tapuya geçici tescil şerhi verilebilecek durumlar şunlardır:

- İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa
- Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa

Geçici tescil şerhi; taşınmazın devir ve temlikine, üzerinde aynî veya şahsi hak kurulmasına engel değildir. Mal sahibi ve ilgililerin geçici şerh istemesi hâlinde tapu müdürlüğü tarafından iddia konusu hakkın ispatı veya eksik belgelerin tamamlanması için geçici şerhi isteyen kişiye belli bir süre verilir. Bu süre zarfında eksik belgeler tamamlanıp geçici şerhe konu olan hak ispatlanırsa kesin tescil yapılır. Kesin tescil, terkin olunacak geçici şerhin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır. Şerhler kütük sayfasındaki özel sütuna konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası, varsa değeri gösterilerek yazılır ve terkin için sonraki ilk satır boş bırakılır. Geçici tescil şerhi "G.T.Ş." harfleriyle gösterilir. Geçici tescil şerhinde iddia konusu hakkın ne olduğu, verilen süre, tarih ve yevmiye numarası birlikte yazılır. Geçici tescil şerhi için istenen belgeler, aynî hak iddiası hâlinde bu iddiayı gösteren belge, eksik belge hâlinde ise yapılması istenen işleme özgü belgelerin geriye kalan kısmıdır.

Geçici Tescil Şerhi Örneği

(G.T.Ş) K.... T.... lehine 3 yıl süre ile mülkiyet iddiası vardır. Tarih - Yevmiye

Geçici tescil sonradan kesin tescile dönüşürse bu tescil geçici tescil şerhinin kütüğe kaydedildiği andan itibaren geçerli kabul edilir. Ayrıca geçici tescil, sonradan taşınmaz üzerindeki hak edinimlerinde hakkı edinen kişilerin bu haklarını Medeni Kanun'un 1023. maddesine göre şerh sahibine karşı ileri sürmelelerine engel olur. Geçici tescil şerhleri tapu kütüğünü kilitleyecek şekilde malikin tasarruf yetkisini kısıtlamaz. Şerhle yükümlü olan taşınmazın devri hâlinde varsa şerhler sütunundaki eski malikin adı çizilip şerhin tarih ve yevmiye numarası değiştirilmeden devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye numarası ile yeni malikin adı yazılır.

7.4. ETKİNLİK

Aşağıdaki kutucuklara öğrenme birimi içindeki kavramlar ve içerikleri rastgele yazılmıştır. Doğru eşleştirmeleri iki kutucuk arasına çizgi çizerek yapınız.

Kira şerhi

Tapudaki vasfı dükkân, iş yeri gibi olan yerlerde söz konusu olamaz.

Geçici tescil şerhi

Bu şerh yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanmasına engel olmaz.

Vefa hakkı şerhi

Amaç kiracının kira hakkını güvence altına almaktır.

Aile konutu şerhi

Taşınmazı belli bir bedelle, belli süre içinde malikinden satın alabilme hakkının şerhine denir.

İştira hakkı şerhi

Kesin tescil yapılincaya kadar ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla şerhler sütununa yapılan geçici bir belirtmedir.

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Kira hakkının güvence altına alınması amacıyla kira sözleşmesi tapuya şerh edilebilir.
2. (.....) Kira şerhi kiracının istemi üzerine her zaman terkin edilebilir.
3. (.....) Satış vaadi sözleşmesini düzenleme yetkisi tapu müdürlüklerine aittir.
4. (.....) Bağışlama vaadi şerhi için sözleşmenin tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir.
5. (.....) İştira hakkı sözleşmesi en çok beş yıllığına noter tarafından düzenlenir.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Satış vaadi şerhi tapuya tescil edildiği tarihten itibaren süre geçtikten sonra üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez.
7. Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi tarafından düzenlenir.
8. Eşlerin sürekli olarak bütün yaşam faaliyetlerini sürdürdükleri konuta denir.
9. Geçici tescil şerhi harfleriyle gösterilir.
10. Şufa hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden süre geçince düşer.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. I. Taşınmazın tamamının kamulaştırılması hâlinde kamulaştırıcı idarenin istemi
II. Mahkeme kararı veya kiracının istemi
III. Kira süresinin dolması durumunda malikin istemi

Yukarıdaki durumlardan hangileri ile kira şerhinin terkin işlemi yapılabilir?

- A) Yalnız I B) Yalnız III C) I ve II D) II ve III E) I, II ve III

12. Kira şerhi ile ilgili aşağıdaki bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) Kiracı hiçbir şekilde yaptıramaz.
- B) Yaptırılması zorunlu değildir.
- C) Yaptırılmasını taşınmazın maliki isteyebilir.
- D) Yaptırılması hâlinde kiracının kira hakkı daha güvencede olur.
- E) Taşınmazın satılması hâlinde yeni malik kiracıyı kira süresi dolmadan tahliye ettiremez.

13. Geçici tescil şerhi ile ilgili verilen bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerektiğinde verilebilir.
- B) Geçici şerhe konu olan hak sonradan verilen süre içinde ispatlanırsa kesin tescil yapılır.
- C) Kesin tescil, terkin olunacak geçici şerhin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.
- D) Kütüğün şerhler sütununa yazılır.
- E) Sadece mahkeme kararı ile yapılır.

14. Bir taşınmazın belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alınabilmesi hakkı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İştira B) Kanuni şufa C) Sözleşmeden doğan şufa D) Şufa E) Vefa

15. Vefa hakkı ile ilgili aşağıdaki bilgilerden hangisi doğrudur?

- A) Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır.
- B) Bir taşınmaz malın satılması hâlinde onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır.
- C) Satanın sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır.
- D) Yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanmasına engel olan bir haktır.
- E) En çok 15 yıl için tesis edilir.



KAT MÜLKİYETİ

KONULAR

- 8.1. KAT MÜLKİYETİ TESİSİ
- 8.2. KAT İRTİFAKI İŞLEMİ
- 8.3. KAT İLAVESİ VE ARSA PAYI DEĞİŞİKLİĞİ
- 8.4. DEVRE MÜLK İŞLEMİ

TEMEL KAVRAMLAR

- ana gayrimenkul, bağımsız bölüm, eklenti, kat irtifakı, kat mülkiyeti, ortak yerler



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- Müteahhidin inşaatı başlamadan önce arsa sahibi ile nasıl bir sözleşme yaptığını, inşaatı başlarken nasıl bir yol izlediğini araştırarak ulaştığınız sonuçları sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

8.1. KAT MÜLKİYETİ TESİSİ

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, büro, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde o taşınmaz malın maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyet hakları kurulmasına **kat mülkiyeti** denir. Yapının inşa edilme şekline göre dikey kat mülkiyeti ve yatay kat mülkiyeti olmak üzere iki çeşit kat mülkiyeti vardır. Bir arsa üzerine üst üste inşa edilen dairelerden oluşan çok katlı bir apartman şeklindeki binaya ait dairelerin her biri üzerinde kurulan mülkiyete **dikey kat mülkiyeti** denir (Görsel 8.1). Bir arsa üzerinde apartman şeklinde bina yerine yaygın şekilde birden çok tek katlı, dubleks, villa gibi inşa edilmiş bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyete **yatay kat mülkiyeti** denir (Görsel 8.2).



Görsel 8.1: Dikey kat mülkiyetine konu olan yapı



Görsel 8.2: Yatay kat mülkiyetine konu olan yapı

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için binanın inşaatı bitmeli, cins değişikliği işlemi yapılmalı ve binanın içerdiği her bağımsız bölüm için yapı kullanma izin belgesi alınmalıdır. Yapılan binanın tamamı kargir yapıda olmalıdır. Mesken nitelikli bağımsız bölümler için de zorunlu deprem sigortası yapılmalıdır. Kat mülkiyeti kurulabilmesi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Bütün bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ile bu bölümlere ayrılan arsa paylarını gösteren ve tüm malikler tarafından imzalanan dilekçe
- Mimari proje (Bir mimar tarafından yapılmış olması ve doğruluğunun belediyece (belediye sınırları dışında Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne) tasdik edilmiş olması gerekir.)
- Vaziyet planı (Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapının arsa içindeki konumu, varsa özel yol, yeşil saha gibi ortak yerler açıkça gösterilmeli ve belediyece tasdik edilmelidir.)
- Yapı kullanma izin belgesi
- Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, bürosu gibi türünü ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren liste (Listenin ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ve noterden tasdikli olması gerekir.)
- Yönetim planı
- Maliklerin veya yetkili temsilcilerinin kimlik belgeleri

Kat mülkiyetinin kurulmasında istem ve belgeler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesinde şu şekilde yer alır:

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

- a) *Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca ana*

gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

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

Kat mülkiyetinin tesisi için gerekli belgelerin tam olup olmadığı tapu memuru tarafından kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam, usulüne uygun ve istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra kat mülkiyeti kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır. Tek kişinin talebiyle işlem yapılacaksa tescil istem belgesi, birden fazla kişinin talebiyle işlem yapılacaksa ve oluşacak bağımsız bölümler paylaşılacaksa resmî senet düzenlenir. Kat mülkiyeti resmî senetle veya mahkeme hükmü uyarınca tapu siciline tescil ile kurulur.

Akitli Kat Mülkiyeti İşlemlerinde Resmî Senet Örneği

Bir taraftan: A.... H....: M.... oğlu - F.... K....: K.... oğlu

Diğer Taraftan: Ş.... E....: M.... kızı - A.... E....: O.... oğlu

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

..... Mahallesinde bulunan 34 Ada 5 Parsel sayılı 612 metrekare miktarındaki beş katlı kargir apartmanda 1/12 hisse A.... H...., 2/12 hisse F.... K...., 2/12 hisse Ş.... E...., 7/12 hisse A.... E.... adlarına kayıtlı iken adı geçen malikler, Belediyesi İmar Müdürlüğünden 1.3.1993 tarih 320 sayı ile tasdikli genel inşaat projesi, yine Ankara 9. Noterliğinden tasdikli 6.6.1993 tarih 1223 yevmiyeli liste ve ibraz ettikleri dilekçelerinde sıra ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana yapının tamamını (12) arsa payı itibar ettiklerini, aşağıda yazılı olduğu üzere taşınmazın mülkiyetini 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat mülkiyetine çevirdiklerini, diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu, ana yapının 1.7.1993 tarihli 42 maddeden ibaret yönetim planı gereğince yönetileceğini, taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler.

Akitsiz Kat Mülkiyeti İşlemlerinde Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz üzerindeki kat irtifakının Belediyesi İmar Müdürlüğünün .../.../... tarih ... sayılı İskan/Oturma İzin Belgesi gereğince ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası uyarınca kat mülkiyetine çevrilmesini talep ederim.

8.1.1. Kat Mülkiyetinin Tapuya Tescili

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13. maddesine göre kat mülkiyetinin tapuya tescili şu şekildedir:

“Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması hâlinde ise ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine “Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.” ibaresi yazılarak, sayfa ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; ana gayrimenkulün kayıtlı

bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Ana gayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Ana gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da ana gayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.”

Kat Mülkiyetinin Tapuya Tescil Örneği

A.... H....: M.... oğlu Tam Kat Mülkiyeti Tarih - Yevmiye

Kat Mülkiyeti Tesisinde Tapu Senedinin Yazım Örneği

Taşınmaz malın 1/12 hisse A.... H...., 2/12 hisse F.... K...., 2/12 hisse Ş.... E...., 7/12 hisse A.... E.... adlarına kayıtlı iken adı geçen maliklerce kat mülkiyeti kurulmasından tescil edildi.



BİLGİ KUTUSU

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 64. maddesinde yapı kullanma izni şu şekilde yer alır:

(1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

(3) Mal sahibinin yapı kullanma izni müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, ayrıca bir başvuru aramaksızın yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

(4) Yapının mevzuata uygun bulunması hâlinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi hâlde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hâlde getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir.

(6) Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir.

(7) Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

HABERLER

Tamamlanmış yapıların iskân alma sürecini dijital ortama taşıyarak hızlandıran ve kolaylaştıran Pendik Belediyesi, iskânı bulunmayan binaların taşıdığı riskler konusunda vatandaşları uyardı.

Son yıllarda hem ikamet hem de ticari olarak büyük rağbet gören’da verilen iskân sayısı her geçen yıl artış gösteriyor. İskân alma sürecini dijital ortamda takibini sağlayarak hızlandıran Belediyesi, iskansız binaların ise hukuki ve teknik açıdan tamamlanmamış sayıldığına dikkat çekti. Yapı kullanma izni olmayan binalarda bağımsız bölüm aboneliği yapılamayacağı yasalarla hüküm altına alınmış bulunuyor. Bu nedenle bu tür binalara su, elektrik ve doğalgaz bağlanamıyor. Günümüzde iskansız binaların çoğunda “şantiye elektriği” kullanılıyor. Ev aletlerinin aşırı yüklenmesi sık sık arızalara sebep olurken yangınlara kadar varan kötü sonuçlara yol açabiliyor. Ayrıca ortak sayaç nedeniyle de fatura ödenmesinde daire sahipleri arasında anlaşmazlıklar yaşanabiliyor.

Yasaya göre kullanma izni almayan yapılara altyapı hizmeti yok

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 31. Maddesi, konuyla ilgili “İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetten istifade ettirilirlir.” hükmünü taşıyor.

Kaynak: <https://www.pendik.bel.tr/haber/detay/iskansiz-binalara-muhur-uyarisi>

8.1. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... ili, ... ilçesi ... Mahallesi 172 Ada 55 Parsel’deki taşınmazın tamamı Y.... K.... adına kayıtlı iken işbu taşınmaz üzerinde .../.../... tarih ... sayılı Mimari Proje, ... Belediye Başkanlığının .../.../... tarih ... sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 23.02.2018 tarihli yönetim planı gereğince kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olayda yapı kullanma izin belgesi ve diğer ilgili belgeler gereğince kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Kat mülkiyetinin tesisi için yapı kullanma izin belgesi alınmasının gerekliliğini hukuki dayanağı ile açıklayınız. Yapı kullanma izin belgesi alınmasaydı karşılaşılabilecek problemleri sınıfta arkadaşlarınızla tartışınız ve ulaştığınız sonuçları aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8.2. ETKİNLİK

Örnek Olay: ... Mahallesi 768 Ada 1 Parsel 23 sayılı taşınmazın malikleri M... D.... ile E.... K....'nin vekili M.... A....'nın aralarında düzenlenen bahse konu resmî akitle kat mülkiyeti kurulduğu, kat mülkiyetine konu inşaat projesinde 5, 3 , 1 , 2 , ve 1 oluşan bağımsız bölümlerin mevcut olduğu görülmüştür.

Yukarıda verilen örnek olayda noktalı alanlara uygun örnekler bularak yazınız. Bulduğunuz örneklerin tanımını da aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Kat Mülkiyeti

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde kat mülkiyeti tesisini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

..... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Kat Mülkiyeti Tesis ve Cins Değişikliği

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.si, 5 Pafta, 894 Parsel 171,00 m² ARSA, Cilt: 98 Sayfa: 970 Ana Sayfa ZS: (...) ZH: (...) 22/170 hisse S.... oğlu E.... E...., ZH: (...) 22/170 hisse A.... oğlu S.... T...., ZH: (...) 22/170 hisse Y.... oğlu M.... S...., ZH: (...) 21/170 hisse A.... oğlu M.... Ü...., ZH: (...) 22/170 hisse L.... kızı G.... S...., ZH: (...) 61/170 hisse E.... oğlu T.... A.... adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. 894 Parsel'in 22/170 hissesi E.... E...., 22/170 hissesi S.... T...., 22/170 hissesi M.... S...., 21/170 hissesi M.... Ü...., 22/170 hissesi G.... S...., 61/170 hissesi T.... A.... adına kayıtlı iken bu kez adı geçenler E.... E....'ye vekaleten M.... E...., S.... T.... bizzat, M.... S.... bizzat, M.... Ü.... bizzat, G.... S.... bizzat, T.... A.... bizzat ekte sundukları T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 28/06/2019 tarih ... sayılı Yapı Kayıt Belgesi, C.... E....'nin 10/02/2020 tarih BİLA sayılı Mimari Proje (Genel İnşaat Projesi) gereğince ve ana taşınmazın tamamını 10/02/2020 tarihli Yönetim Planına göre yöneteceklerini belirterek 634 S.Y. Göre lehlerine "3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği"ni talep ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Blk No.	Giriş	Kat	BB No.	AT Payı	Maliki	Hissesi	Nitelik	Eklenti	Net Alan	Brüt Alan
...Mah. 894 Parsel										
		ZEMİN	1	22/170	T... A...	Tamamı	DAİRE		70,75	77,75
		1	2	22/170	G... S...	Tamamı	DAİRE		108,42	119,84
		2	3	22/170	M...S...	Tamamı	DAİRE		108,42	119,84
		3	4	22/170	E...E...	Tamamı	DAİRE		108,42	119,84
		4	5	22/170	S...T...	Tamamı	DAİRE		108,42	119,84
		5	6	21/170	M... Ü...	Tamamı	DAİRE		108,42	119,84
		BODRUM	7	40/170	T...A...	Tamamı	DÜKKÂN		140,78	150,66

Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf **Taraf** **Taraf**
Taraf **Taraf** **Taraf**

**Yetkili Müdür
Yardımcısı**

.....

Onaylayan

**Bilgisayar
İşletmeni**

.....

Hazırlayan

**Bilgisayar
İşletmeni**

.....

**TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan**

**Tapu Müdür
Yardımcısı**

.....

**İşlemi Kontrol
Eden**

**Tapu Müdür
Yardımcısı**

.....

**TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden**

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaşmış olduğu hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki 500 m² arsanın 1/2 hissesi **A**'ya, 1/2 hissesi de **B**'ye aittir. **A** ve **B**, 1 yıl önce müteahhit ile anlaşıp arsa üzerinde 4 katlı bir apartmanın yapımı için inşaat başlatmışlardır. İnşaat tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. **A** ve **B**, ilgili belgelerle tapu müdürlüğüne başvurarak kat mülkiyeti tesisini talep ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

8.2. KAT İRTİFAKİ İŞLEMİ

Bir arsa üzerinde yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan yapının kat, daire, büro, dükkân, mağaza, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına **kat irtifakı** denir. Kat irtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescille doğar. Resmî senet tapu müdürlüğü tarafından düzenlenir. Kat irtifakına konu olan arsanın tamamı bir kişiye aitse resmî senet düzenlenmeyip tescil istem belgesi düzenlenir. Kat irtifakının kurulması için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Bütün bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ile bu bölümlere değerleriyle orantılı olarak ayrılan arsa paylarını gösteren dilekçe (Dilekçe tüm maliklerce imzalanmış olmalı.)
- Mimari proje
- Vaziyet planı
- Yönetim planı
- Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, büro gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren liste (Listenin ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ve noterden tasdikli olması gerekir.)
- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların kimlik belgeleri
- Taraflardan temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge

Kat irtifakı tesisi için gerekli belgelerin tam olup olmadığı tapu memuru tarafından kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam, usulüne uygun ve istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır. Tek kişinin talebiyle işlem yapılacaksa tescil istem belgesi, birden fazla kişinin talebiyle işlem yapılacaksa resmî senet düzenlenir.

Akitli İşlemlerde Resmî Senet Örneği

..... özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'in 254/839 hissesi, 314/839 hissesi, 181/839 hissesi, 90/839 hissesi adına kayıtlı iken bu kez adı geçenler bizzat, adına vekaleten,, adına vekaleten, ekte sundukları İmar Müdürlüğünün .../.../... tarih Mimari Projesi (Ekli Liste) ile aynı tarih ... sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi gereğince ana taşınmazın tamamını .../.../... tarihli Yönetim Planına göre yöneteceklerini belirterek 634 S.Y. göre, lehlerine "Kat İrtifakı Tesisi"ni talep ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akitsiz İşlemlerde Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'in tamamı YAPI GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken bu kez adı geçenler YAPI GAYRİMENKUL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'NE temsilen, ekte sunduğum/sunduğumuz BELEDİYE BAŞKANLIĞININ .../.../... tarih ... sayılı Mimari Proje (Genel İnşaat Projesi) gereğince ve ana taşınmazın tamamını .../.../... tarihli Yönetim Planına göre yöneteceklerini belirterek lehime/lehimize "Kat İrtifakı Tesis"ni talep ederim/ederiz.

8.2.1. Kat İrtifakının Tapuya Tescili

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11. maddesine göre kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Kanun'da aksine hüküm olmadıkça tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır. Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde de kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğü'ndeki formüle göre ayrıca tutulacak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil olunur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesine göre bir arsa üzerinde kat irtifakı ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payının, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmesiyle kurulur. Yapının verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

Yönetim Planı ve Eklentilerin Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi Örneği

Yönetim Planı Tarihi	10.10.2000	
Katı	Bağımsız Bölüm No.	Eklentisi
Zemin	1	(E: 1) Kömürlük
Birinci	2	(E: 2) Kömürlük

Kat İrtifakının İrtifak Hakları Sütununa Tescili Örneği

a - M: 4/16 arsa paylı zemin kat (1) no.lu meskende S.... A.... lehine, 4/16 arsa paylı birinci katta (2) no.lu meskende E.... D.... lehine, 8/16 arsa paylı ikinci kattaki (3) no.lu dubleks meskende E.... D.... lehine kat irtifakı. Tarih - Yevmiye

Kat İrtifakının Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tescili Örneği

A.... S....: B.... oğlu	Tam Kat irtifakı	Tarih - Yevmiye
-------------------------	------------------	-----------------

Kat İrtifakı Tesisinde Tapu Senedinin Yazımı Örneği

İşbu taşınmaz malın tamamı K.... Ö.... adına kayıtlı iken Karesi İmar Müdürlüğüne 11.06.1998 tarih ile tasdikli mimari projeye göre kat irtifakı tesciline istinaden düzenlenmiştir.



BİLGİ KUTUSU

Kat irtifakı, arsa vasıflı olan yerlerde kurulur. Kat irtifakı, arsa vasıflı taşınmaz üzerine belediyenin verdiği yapı ruhsatına ve projeye göre bina inşa edileceğinin taahhüdüdür.

8.2.2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 17. maddesine göre kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının sözleşmede yazan süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler. Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir ya da birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler kat irtifakı yöneticisi hakkında da uygulanır. Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

8.2.3. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 26. maddesine göre kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini doğruluk kaideleri gereğince kolaylaştırmakla yükümlüdürler. Kat irtifakı sahiplerinden biri, kendine düşen borçları noter aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen ihtar tarihinden itibaren iki ay içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara arsa payları oranında devrine karar verir. Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse kusurlu taraf diğerlerinin uğradığı zararı tazminle yükümlüdür.



BİLGİ KUTUSU

Ana Gayrimenkul: Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür.

Ana Yapı: Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmıdır.

Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerdir.

Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş (kömürlük, su deposu, garaj vb.) olan yerlerdir.

Kat Maliki: Bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyeti hakkına sahip kişilerdir.

Ortak Yerler: Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalan, korunma ve ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerleridir.

Kullanma Hakkı: Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları ortak yerler üzerindeki faydalanma hakkıdır.

Arsa Payı: Arsanın Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarıdır.

Sözleşme: Kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulmasına ait resmî senettir.

8.3. ETKİNLİK

Kat irtifakı ile kat mülkiyeti kavramlarının karşılaştırmasını yaparak aşağıda verilen kutucuklara yazınız.

KAT İRTİFAKİ

KAT MÜLKİYETİ

8.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Kat İrtifakı

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde kat irtifakını gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

.... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Kat İrtifakı Tesisi, Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi (İşlemin Yasal Neticesi)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.si, ... Pafta, 1326 Parsel 157,59 m² Arsa, Cilt: 294 Sayfa: 29208 Ana Sayfa ZS: (...) ZH: (...) 37/100 hisse H.... kızı A.... U..., ZH: (...) 1/4 hisse H.... kızı H.... H..., ZH: (...) 19/50 hisse M.... oğlu M.... S.... adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. 1326 Parsel'in 37/100 hissesi A.... U...., 1/4 hissesi H.... H...., 19/50 hissesi M.... S.... adına kayıtlı iken bu kez adı geçenler A.... U.... bizzat, H.... H.... bizzat, M.... S.... bizzat ekte sundukları BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 30/01/2020 tarih 2019/5121 sayılı Mimari Proje (Genel İnşaat Projesi) gereğince ve ana taşınmazın tamamını 28/01/2020 tarihli Yönetim Planına göre yöneteceklerini belirterek 634 S.Y. Göre lehlerine "Kat İrtifakı Tesisi"ni talep ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Blk No.	Giriş	Kat	BB No.	AT Payı	Maliki	Hissesi	Nitelik	Eklenti	Net Alan	Brüt Alan
...Mah. 1326 Parsel										
		BODRUM	1	3/100	A...U...	Tamamı	DAİRE		30,95	43,83
		BODRUM++ ZEMİN	2	5/100	M...S...	Tamamı	TERS DUBLEKS DAİRE		56,04	72,08
		ZEMİN	3	4/100	H...H...	Tamamı	DAİRE		50,78	60,92
		1	4	13/100	A...U...	Tamamı	DAİRE		49,21	59,33
		1	5	10/100	M...S...	Tamamı	DAİRE		49,95	59,77
		2	6	13/100	M...S...	Tamamı	DAİRE		49,21	59,33
		2	7	10/100	M...S...	Tamamı	DÜKKÂN		49,95	59,77
		3	8	21/100	H...H...	Tamamı	ÇATI ARASI PİYESLİ DAİRE		84,85	105,52
		3	9	21/100	A...U...	Tamamı	ÇATI ARASI PİYESLİ DAİRE		85,48	105,66

Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/ lehdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf Taraf Taraf

**Yetkili Müdür
Yardımcısı**

.....

Onaylayan

**Bilgisayar
İşletmeni**

.....

Hazırlayan

**Bilgisayar
İşletmeni**

.....

**TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan**

**Tapu Müdür
Yardımcısı**

.....

**İşlemi Kontrol
Eden**

**Tapu Müdür
Yardımcısı**

.....

**TAKBİS ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden**

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki 500 m² arsanın 1/2 hissesi **A**'ya, 1/2 hissesi de **B**'ye aittir. **A** ve **B**, müteahhit **C** ile anlaşarak arsa üzerinde 4 katlı bir apartmanın yapımı için inşaat başlatırlar. İnşaat yeni başlamış ve henüz yapı tamamlanmamıştır. **A** ve **B**, ilgili belgelerle tapu müdürlüğüne başvurarak kat irtifakı tesisini talep ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

8.3. KAT İLAVESİ VE ARSA PAYI DEĞİŞİKLİĞİ

8.3.1. Kat İlavesi

Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya arsanın boş kısmında ana gayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, fırın, lokanta, pastane imalathane, dükkan gibi yerlerin sonradan yapımı veya ilavesine **bağımsız bölüm ilavesi** denir. Bağımsız bölüm ilavesi için kat malikleri kurulunun buna oy birliğiyle karar vermesi, ana gayrimenkulün yapılan yeni ilavelerden sonra bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının yeniden oy birliğiyle tespit edilmesi ve ilave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle kat irtifakı kurularak bunun ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi gerekir.

Kat ilavesi günümüzde genellikle kat mülkiyetine geçilen yerlerde yapılır. Kat irtifaklı yerlerde, kat ilavesi mümkün olsa da uygulamada kat irtifakı terkin edilerek ilave yapıldıktan sonra yeniden kat irtifakı kurulması talep edilir. Kat ilavesi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İlave edilecek bağımsız bölümler için değişikliği gösteren tadilat projesi (Bu proje yetkili makamca onaylı olmalıdır.)
- Doğrudan kat mülkiyeti kurmak için projeden başka ilave bölümler için yapı kullanma izin belgesi
- Temsilcileri varsa temsile ilişkin belge ve kimlik belgeleri

Kat ilavesi için gerekli belgelerin tam olup olmadığı tapu memuru tarafından kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam, usulüne uygun ve istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra kat ilavesine dair resmî sözleşmeyi düzenler. Tüm bağımsız bölümlerin maliki tek kişi ise tescil istem belgesi, birden çok malik varsa resmî senet düzenlenerek bağımsız bölüm ilavesi yapılır.

Kat İlavesinin Tapuya Tescili İçin Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz malda mevcut 1/3'er arsa paylı (1), (2), (3) no.lu meskenler AŞ adına kat mülkiyetli olarak kayıtlı olup ibraz ettiğim Belediyesi İmar Müdürlüğüne tanzim edilen .../.../... tarih ... sayılı Yapı Kullanma İzni, .../.../... tarihli Tadilat Projesine göre üç katlı binaya bir kat daha ilavesi ile kat sayısı 4 ve bağımsız bölüm sayısı 4'e çıktığından ibraz ettiğim belgelere göre mevcut (1), (2), (3) no.lu bağımsız bölümlerin arsa paylarının Tadilat Projesi üzerinde mevcut listeye göre tashih edilerek (değiştirilerek) yeni oluşan (4) no.lu bağımsız bölümle birlikte, 50/602'şer arsa payı üzerinden tapuya tescilini AŞ'yi temsilen ben K.... T.... talep ederim.

8.3.1.1. Kat İlavesinin Tapuya Tescili

Kat ilavesi tesisi için tescil istem belgesi yevmiyeye alındıktan sonra eğer kat irtifakı kurulacaksa kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfalarının irtifak hakları sütununa ilave bölümler için kat irtifakı tescil edilir. Daha sonra beyanlar sütununda bir açıklama yapılarak ilave bağımsız bölüm için kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğünün boş olan ilk sayfasına tescil edilir.

Doğrudan kat mülkiyeti tesisi istenmesi hâlinde tescil istem belgesi yevmiyeye alındıktan sonra ilave edilen bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün boş olan ilk sayfasına tescil edilir. Bu durumda eski bağımsız bölümlerin arsa payları değişeceği için bunlara ait arsa payları aynı yevmiye ile düzeltilir.

Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malda mevcut 1/3'er arsa paylı (1), (2), (3) numaralı meskenler AŞ adına kayıtlı iken ibraz edilen Belediyesi İmar Müdürlüğüne tanzim edilen 07.10.1997 tarih 415/97 sayılı Yapı Kullanma İzni 26.03.1996 tarihli Mimari Proje ve Ankara 27. Noterliğince tanzim edilen 19.11.1997 tarih 5533 sayılı listeye göre üç katlı binaya bir kat daha ilavesi ile kat sayısı 4 ve bağımsız bölüm sayısı 4'e çıktığından ibraz edilen belgelere göre mevcut (1), (2), (3) numaralı bağımsız bölümlerin arsa paylarının tashih edilerek yeni oluşan (4) numaralı bağımsız bölümle birlikte 50/602'şer arsa payı üzerinden tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

8.3.2. Arsa Payı Değişikliği

Arsanın Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına **arsa payı** denir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesine göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulurken arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile orantılı olarak tahsis edilmediği hâllerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayanarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile de gerçekleştirilebilir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarında hata olmasa da yine kat malikleri istedikleri zaman aralarında anlaşarak bağımsız bölümlerin arsa payı oranını değiştirebilirler. Arsa payları değişecek bağımsız bölüm maliklerinin istemi ile tapu müdürlüğü tarafından tescil istem belgesi düzenlenir.

Rızaen Arsa Payı Değişikliği Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen üzerinde kat mülkiyeti/irtifakı tesis edilmiş bulunan taşınmazdaki arsa paylarının Belediye İmar Müdürlüğüne tasdikli .../.../... tarihli listeye göre değişikliğini hep birlikte talep ederiz.

Hükmen Arsa Payı Düzeltilmesi Tescil İstem Belgesi Örneği

..... özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan taşınmazdaki arsa paylarının Sulh Hukuk Hâkimliğinin .../.../... tarih ve Esas ve Karar sayılı kesinleşmiş ilamı gereğince düzeltilmesini talep ederim.

8.4. DEVRE MÜLK İŞLEMİ

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkına **devre mülk** denir (Görsel 8.3). Kısaca devre mülk bir yapıyı yılın belli dönemlerinde kullanabilme hakkıdır. Devre mülk müşterek mülkiyet payına bağlı olarak kurulan bir irtifak hakkıdır.



Görsel 8.3: Devre mülke konu olan yapı

Devre mülk hakkı mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş ya da müstakil yapılarda kurulabilir. Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir.

Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir. Devre mülk hakkının tescili için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İstemde bulunanların kimlik belgesi
- Temsilci varsa temsile ilişkin belge
- Bina vasıflı taşınmazın DASK sigortası poliçe numarası
- Devre mülk sözleşmesi

Devre mülk sözleşmesinin ortak malikler arasında adî yazılı şekilde yapılması veya noterlerce düzenlenmesi mümkündür. Devre mülk sözleşmesinin tapu müdürlüğü tarafından hazırlanan resmî senede eklenmesi gerekir.

Devre mülk hakkının tescili için gerekli belgelerin tam olup olmadığı tapu memuru tarafından kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam, usulüne uygun ve istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra devre mülk hakkının tesciline dair resmî senedi düzenler.

Devre Mülk Hakkının Tescili İçin Resmî Senet Örneği

..... özellikleri belirtilen Bodrum ... Mahallesinde bulunan ... Ada ... Parsel sayılı ... m² miktarındaki iki katlı kargir evin 4/10 hissesi, 3/10 hissesi, 3/10 hissesi de adlarına kayıtlı iken bu kez adı geçen malikler ibraz ettikleri .../.../... tarihli 23 maddeden ibaret Devre Mülk Sözleşmesinde yazılı şartlarla işbu taşınmaz üzerine Devre Mülk Hakkı tesis ettiklerini, her ayı bir devre kabul ederek 12 adet devreden Aralık ve Ocak devresini büyük bakım ve onarıma ayırdıklarını; Şubat, Mart, Temmuz ve Kasım devresinde; Nisan, Mayıs ve Haziran devresinde; Ağustos, Eylül ve Ekim devresinde de lehine olmak üzere devre mülk hakkı tesis ettiklerini ve bu şekilde tescilini istediklerini taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyit bu resmî senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar işbu ... Devre Mülk Hakkı ... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

8.4.1. Devre Mülk Hakkının Tapuya Tescili

Devre mülk hakkı TAKBİS ve tapu kütüğüne tescil edilir. Tapu müdürlüğü tarafından resmî senedin düzenlenmesinden sonra tapu sicilinde yapılacak tesciller aşağıda verilen örnekler üzerinde açıklanmıştır.

Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Yazım Örneği

Bu mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir. Tarih - Yevmiye
Ayrıca .../.../... tarihli devre mülk sözleşmesi vardır.

Kat İrtifakına Çevrilmiş Yerler İçin Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Yazım Örneği

... kat ... numaralı mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir. Tarih - Yevmiye
Ayrıca ... kat ... numaralı meskene ait .../.../... tarihli devre mülk sözleşmesi vardır.

Tapu Kütüğünün “İrtifak Hakları” Sütununa Tescil Örneği

- a - M- Ocak, Mart, Temmuz dönemlerinde lehine devre mülk hakkı.
- b - M- Şubat, Mayıs, Haziran dönemlerinde lehine devre mülk hakkı.
- c - M- Nisan, Eylül, Ekim dönemlerinde lehine devre mülk hakkı.
- ç - M- Ağustos, Kasım, Aralık dönemlerinde lehine devre mülk hakkı.

8.4. ETKİNLİK

Sınıfınızda 4 grup oluşturunuz. Aşağıdaki konu başlıklarını gruplara paylaştırınız. Kendi grubunuza verilen konu başlığı ile ilgili üçer soru hazırlayınız ve soruları küçük kâğıtlara yazınız. Soruları yazdığınız kâğıtları bir kutuya atınız. Kutudan sırayla birer kâğıt alınız ve kâğıtta yazan soruları cevaplayınız.

*Kat Mülkiyeti Tesisi

*Kat İrtifakı İşlemi

*Kat İlavesi ve Arsa Payı Değişikliği

*Devre Mülk İşlemi

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME

A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.

1. (.....) Kat mülkiyetinin kurulması için bütün paydaşlar birlikte tapu müdürlüğüne istemde bulunmalıdır.
2. (.....) Kat irtifakının kurulması için maliklerin oy çokluğunun talebiyle resmî senet düzenlenir.
3. (.....) Birden çok malik varsa resmî senet düzenlenerek bağımsız bölüm ilavesi yapılır.
4. (.....) Kat irtifakı bağımsız bölümlere bağlı bir irtifak çeşididir.
5. (.....) Devre mülk hakkı müstakil yapılarda kurulabilir.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Üst üste inşa edilen dairelerin her biri üzerinde kurulan mülkiyete denir.
7. Yaygın şekilde birden çok dubleks, villa gibi inşa edilmiş bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyete denir.
8. Arsanın, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına denir.
9. Bağımsız bölüm ilavesi için kat maliklerinin karar vermesi gerekir.
10. Devre mülk payına bağlı olarak kurulan bir irtifak hakkıdır.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

11. Aşağıdakilerden hangisi kat irtifakı için istenen belgelerden biri değildir?

- A) Mimari proje
- B) Vaziyet planı
- C) Yönetim planı
- D) Tadilat projesi
- E) Toplu yapılarda yapı ruhsatı

12. I. Ortak malikler arasında adî yazılı şekilde yapılabilir.

II. Geçerli olması için tüm müşterek maliklerce imzalanmalıdır.

III. Oy çokluğu ile düzenlenebilir.

IV. Noter tarafından düzenlenebilir.

Devre mülk sözleşmesi ile ilgili yukarıdaki bilgilerden hangileri doğrudur?

A) I ve III

B) I ve IV

C) I, II ve IV

D) I, III ve IV

E) I, II, III ve IV

13. I. Yetkili makamlarca onaylı tadilat projesi

II. Projeden başka ilave bölümler için yapı kullanma izin belgesi

III. Bütün kat maliklerinin kimlik belgeleri

IV. Temsilcileri varsa temsile ilişkin belge

Yukarıdakilerden hangileri kat ilavesi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgelerden biridir?

A) I ve II

B) I, II ve III

C) I, III ve IV

D) II, III ve IV

E) I,II,III ve IV

14. Kat irtifakı sahiplerinden biri, kendine düşen borçları noter ihtarına rağmen ihtar tarihinden itibaren ne kadar süre içinde yerine getirmemezse hâkim, onun arsa payının öteki paydaşlara arsa payları oranında devrine karar verir?

A) 1 ay

B) 2 ay

C) 3 ay

D) 4 ay

E) 5 ay

15. Aşağıdakilerden hangisi kat mülkiyeti kurulabilmesi için gerekli hususlar arasında yer almaz?

A) Tek bir bağımsız bölüm için kurulabilir.

B) Binanın inşaatı tamamen bitmiş olmalıdır.

C) Binanın içerdiği her bağımsız bölüm için yapı kullanma izin belgesi alınmış olmalıdır.

D) Mesken nitelikli bağımsız bölümler için zorunlu deprem sigortası olmalıdır.

E) Öncelikle cins değişikliği işlemi yapılmış olmalıdır.



İRTİFAK HAKKI



KONULAR

- 9.1. OTURMA (SÜKNA) HAKKI
- 9.2. GEÇİT HAKKI
- 9.3. KAYNAK HAKKI
- 9.4. ÜST (İNŞAAT) HAKKI
- 9.5. DİĞER İRTİFAK HAKLARI
- 9.6. GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ (TAŞINMAZ YÜKÜ)
- 9.7. İNTİFA HAKKI



TEMEL KAVRAMLAR

- arzi kaynak, kaynak, sükna hakkı, şahsi kaynak, üst hakkı



HAZIRLIK ÇALIŞMASI

- İrtifak kelimesinin anlamını araştırınız. Ulaştığınız sonuca göre taşınmazlar üzerindeki irtifak haklarının neler olabileceğini sınıfta arkadaşlarınızla tartışınız.

9.1. OTURMA (SÜKNA) HAKKI

Bir binadan veya binanın bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren hakka **oturma hakkı** denir (Görsel 9.1). Türk Medeni Kanunu'nun 823. maddesine göre oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanun'da aksine hüküm bulunmadıkça intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.



Görsel 9.1: Oturma hakkı tesis edilen bir ev

9.1.1. Oturma Hakkının Kapsamı

Türk Medeni Kanunu'nun 824. maddesine göre oturma hakkının kapsamı genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Oturma hakkı sahibi, bu hakkın sadece şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmedikçe bina veya onun bir bölümünde ailesiyle birlikte oturabilir. Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kişi, ortaklaşa kullanmaya özgü olan yerlerden de yararlanabilir. Oturma hakkı konut, mesken, ev, villa gibi vasıflı taşınmazlar üzerinde tesis edilebilir. İş yeri, dükkân, depo gibi konut amacı dışında kullanılan bir yapı üzerinde oturma hakkı kurulamaz. Tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenerek oturma hakkı kurulur. Oturma hakkı kurulması için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Oturma hakkı tesis edilecek taşınmazın tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmazın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Oturma hakkı mahkeme kararıyla kurulacaksa kesinleşmiş mahkeme kararı
- Oturma hakkı evin belli bir kısmında kuruluyorsa hangi kısım üzerinde kurulduğunun belirtildiği inşaat projesi, proje yoksa krokisi
- Taşınmazın zorunlu deprem sigorta poliçesi

İstemde bulunan kişinin taşınmazın maliki olup olmadığı, kimlik bilgileri ve işlem için istenen belgelerin eksik olup olmadığı tapu memuru tarafından kontrol edilir. Eksik belge varsa tamamlattırılır. Sonra resmî senet düzenlenir.

Oturma Hakkı Tesisi Resmî Senet Örneği

..... özellikleri belirtilen ... ili ... ilçesi ... Mahallesi ... Ada ... Parsel sayılı ... m² miktarlı bahçeli kargir evin tamamı M.... oğlu K.... T.... adına kayıtlı olup bu kez M.... kızı A.... Y....'den nakden ve peşin olarak almış olduğu 100.000TL'ye karşılık kendisi ve ailesi ile birlikte oturmak şartıyla 10 yıl müddetle Medeni Kanun'un 748. maddesi gereğince oturma hakkı tanıdığını ve bu hakkın tescilini istediğini, M.... kızı A.... Y....'nin de iş bu oturma hakkını aynen kabul ettiğini ve bu şekilde tapu siciline tescilini istediğini beyandan sonra gerekli işlemlerin yapılmasını talep ettiler.

9.1.2. Oturma Hakkının Tapuya Tescili

Tapu memuru, resmî senedi düzenledikten sonra TAKBİS üzerinden tescil yapılır. Oturma hakkı bir irtifak hakkı olduğu için Tapu Sicili Tüzüğü'nün irtifak hakları ve taşınmaz yükünün tescili başlıklı 30. maddesine göre şu şekilde tescil edilir:

(1) İrtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.

(2) Kişisel irtifak hakları, ilgili taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen "m" harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir. Bu hakları tescilinde, ayrıca her bir irtifak hakkı için "a" harfinden başlamak üzere alfabenin tüm harfleri (a, b, c, ç, ... g, ğ, ı, i, j... gibi) kullanılır.

(3) Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde tescil edilecek irtifak hakkının niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, yararlanan taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkının niteliği tescil edilir. Taşınmaz lehine kurulacak irtifak hakları planında da gösterilir.

Oturma Hakkının Tapuya Tescili Örneği

a-m: Oturma hakkı on yıl süreyle M.... kızı A.... Y....'ye aittir. Tarih - Yevmiye

Oturma Hakkı Tesisine İlişkin Örnek Olay Ve Tapuya Tescili

Örnek Olay: ... Mahallesi 56 Ada 12 Parsel ... arsa paylı 2. Kat 6 no.lu MESKEN' in tamamı H.... S.... adına kayıtlı iken oturma hakkını 100.000TL bedelle ve süresiz G.... A.... lehine tesis etmiştir. G.... A....'da bu oturma hakkını aynı şartlarla kabul etmiştir.

ŞERHLER	MÜLKİYET						İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri			
Kanunu Medeni Madde 919-920-921	Malikin Adı,Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	Harf	H: Hak M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
	A....Y.... : E.... kızı	1/2		Kat Mülkiyeti	22.11.2014	19904	a	M: Tamamının Sükna Hakkı G.... A....'ya aittir.	21.12.2017	
	K....Y.... : T.... oğlu	1/2		Kat Mülkiyeti	23.03.1991	3275				
	K....Y.... : T.... oğlu	Tam		İntikal – Tebdil	25.11.2017	20145				
	H....S....: M..... oğlu	Tam		Satış	22.11.2014	19904				
					25.11.2017	20145				

9.1.3. Oturma Hakkı ile Kira Arasındaki Farklar

Oturma hakkı ile kira arasındaki farklar şunlardır:

- Oturma hakkı aynî bir haktır, kira ise şahsi bir haktır.
- Oturma hakkı irtifak hakları sütununa, kira ise tapu kütüğünün şerhler sütununa tescil edilir.
- Oturma hakkı aynî hak olduğundan re'sen, kira ise talep edilirse tapu siciline tescil edilir.
- Oturma hakkının tesisi için tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenir. Kira için ise şekil şartı yoktur.
- Oturma hakkı sadece konut üzerinde kurulabilir. Kira ise konut amacı dışında tarla, bağ, bahçe gibi taşınmazlar için de gerçekleştirilebilir.

9.1. ETKİNLİK

Türk Medeni Kanunu'nda mülkiyet hakkı Eşya Hukuku kitabında 683'üncü maddede; "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre mülkiyet hakkı, malike Kanun çerçevesinde olmak üzere, bireşya üzerinde dilediği gibi tasarruf etme yetkisi veren asli bir aynî haktır. Mülkiyetin içeriğini oluşturan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bazılarının ayrılarak bağımsızlaştırılması ve bir hak olarak özgülenebilmesi "sınırlı aynî hak" kavramının temelini oluşturmaktadır. İrtifak hakkı, hak lehtarına konusu olan eşyadan kullanma ve/veya yararlanma yetkisi sağlayan aynî bir haktır. İrtifak hakkı aynî hak olmasına rağmen hak sahibinin yetkileri konusunda egemenliği sınırlıdır. Hak lehtarının sınırlı egemenliği olmakla birlikte, bu hak herkese karşı ileri sürülebilir.



OKUMA PARÇASI

Kaynak: <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milliemlak/dokumanlar/irtifak-hakki-63272-20220603141250.pdf>

Yukarıda verilen okuma parçasını okuyunuz. Okuma parçasından yola çıkarak "tasarruf yetkisi" kavramını mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî haklardan irtifak hakkı açısından karşılaştırarak aşağıdaki noktalı yerlere yazınız.

MÜLKİYET HAKKI

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

İRTİFAK HAKKI

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.1. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Oturma Hakkının Tesisi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde oturma hakkının tesisini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Oturma Hakkının Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: AT -> KM (SN: ...) ... Mahallesi ... Pafta ... Ada ... Parsel 367,70 m² KARGİR APARTMAN olan taşınmaz üzerinde KM (SN: ...) ... Mahallesinde, 25/200 arsa paylı, 2. Kat, 6 no.lu niteliği MESKEN olan bağımsız bölüm, Cilt: 73 Sayfa 711 Ana Sayfa ZH: (...) 1/1 hisse M.... oğlu H.... K.... adına kayıtlı iken

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'de 25/200 arsa paylı 2. Kat 6 no.lu Mesken'in tamamı H.... K.... adına kayıtlı iken bu kez adı geçen üzerine oturma hakkını 750.000,00TL(YEDİYÜZELLİBİNTL) bedelle ve süresiz S.... K.... lehine tesis ettiğini ve S.... K....'nın bizzat bu oturma hakkını aynı şartlarla kabul ettiğini geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde tebligat hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir. Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 01.12.2017 tarihinde 10.30 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf			
H.... K....	S.... K....			
Yetkili Müdür Yardımcısı	Bilgisayar İşletmeni	Bilgisayar İşletmeni	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: B, Ankara ilinin Gölbaşı ilçesinde bulunan kendisine ait konut üzerinde 5 yıl süreyle ve 800.000 TL bedelle **A** lehine oturma hakkı tesis eder. **A**'da bizzat bu oturma hakkını aynı şartlarla kabul eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

9.2. GEÇİT HAKKI

Başkasının arazisinden geçme hakkına **geçit hakkı** denir. Geçit hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 838. maddesinde belirtilen diğer irtifak haklarından biridir. Bu maddeye göre taşınmazın maliki, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine geçit olarak belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere irtifak hakkı kurabilir. Bu hak, aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakkın kapsamı hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler bu irtifak hakkına da uygulanır.

Türk Medeni Kanunu'nun 747 ve 748. maddelerinde geçit hakları şu şekilde yer alır:

a) Zorunlu geçit

Madde 747- Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir. Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecektir olana karşı kullanılır. Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.

b) Diğer geçit hakları

Madde 748- Taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve oluğu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tâbidir. Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir.

Geçit hakkının tesisi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmazın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Geçit hakkı mahkeme kararıyla kurulacaksa kesinleşmiş mahkeme kararı
- Geçit hakkı pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il özel idaresinin olumlu kararı ve değişiklik beyannamesi

Tapu müdürlüğü tarafından resmî senet düzenlenmesi üzerine geçit hakkı kurulur. Bu hakkın ne zaman ve nasıl kullanılacağı resmî senette belirtilmelidir. Geçit hakkı bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.

Geçit Hakkı Tesisi İçin Resmî senet Örneği

..... özellikleri belirlenen ... Mahallesi, ... Ada, ... Parsel numarasını teşkil eden ... m² miktarındaki bahçeli kargir ev M.... kızı D.... H.... adına kayıtlı iken bu kez Belediye Encümeninin .../.../... tarih ve ... sayılı kararı ile tasdik edilen ve Kadastro Müdürlüğünce veya Lisanslı Harita ve Kadastro Bürosu tarafından düzenlenmiş olan .../.../... tarihli Değişiklik Beyannamesinde gösterildiği şekilde yol cephesi ... metre genişliğinde ve ... metre derinliğinde ... m² miktarındaki kısım üzerinde(YAZIYLA)TL bedel karşılığında ... Ada ... Parsel lehine 30 yıl müddetle yaya olarak geçit hakkı tesis ettiğini ve bedelini ... Ada, ... Parsel numaralı taşınmaz malın maliki A.... T....'den nakten ve peşinen aldığını ve tescilini istediğini; D.... H....'nin de maliki bulunduğu ... Ada ... Parsel numaralı ... m² miktarındaki bahçeli kargir ev lehine krokili beyannamede gösterildiği şekilde tesis edilen işbu geçit hakkını aynı bedelle kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler.

9.2.1. Geçit Hakkının Tapuya Tescili

Geçit hakkı TAKBİS üzerinden tescil edilir. Bu hak Tapu Sicili Tüzüğü'nün 30. maddesine göre tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil edilir.

Şahıs Lehine Geçit Hakkı Örneği

a-M: Haritasında gösterilen yerden ... yıl süreyle A.... kızı F.... T....'nin yaya olarak geçme hakkı vardır.
Tarih - Yevmiye

Taşınmaz Lehine Geçit Hakkı Örneği

a-M: ... Ada ... Parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde bu parselden geçme hakkı vardır.
Tarih - Yevmiye
b-H: ... Ada ... Parsel'den bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

9.2. ETKİNLİK

Bir taşınmaz lehine tesis edilen irtifak haklarına “eşyaya bağlı irtifaklar” denir. İrtifak hakkından istifade eden taşınmaza “yararlanan taşınmaz” irtifakın yükletildiği diğer ifadeyle yararlanılan taşınmaza da “yükli taşınmaz” denilmektedir (TMK md. 779).

Eşyaya bağlı irtifaklarda, haktan yararlanılması açısından “yararlanan taşınmazın” veya “yükli taşınmazın” sahibinin kim olduğunun önemi yoktur. Bunların sahipleri her kim olursa olsun taşınmaz üzerinde irtifak hakkı devam ettiği sürece bu haktan yararlanılabilir. Eşyaya bağlı irtifaklar Türk Medeni Kanunu'nda “Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı” başlığı altında düzenlenmiştir (TMK md. 779-793).



OKUMA PARÇASI

Kaynak: <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milliemlak/dokumanlar/irtifak-hakki-63272-20220603141250.pdf>

Örnek Olay: A adına kayıtlı 3101 Ada 2801 sayılı tarla vasıflı Parsel'in dört tarafının tarlayla çevrili olması ve anayola bağlantısının olmaması nedeniyle açılan dava neticesinde, Hukuk Mahkemesinin .../.../... tarihinde kesinleşen ... Esas ... Sayılı Kararında davalı B'ye ait komşu 3101 Ada 2802 sayılı bahçe vasıflı Parsel'den davacı A'ya ait 3101 Ada 2801 sayılı Parsel'e geçmek üzere, davacı A yararına 3 yıl süreyle geçit hakkı tesisine hükmedilmiştir.

Yukarıda verilen örnek olayı okuyunuz. Örnek olaya göre yükli taşınmaz ile yararlanan taşınmazın hangileri olduğunu ve B'nin taşınmazını 2 yıl içinde satması hâlinde A'nın geçit hakkından yararlanma durumunun ne olacağını aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.2. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Geçit Hakkının Tesisi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde geçit hakkının tesisini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Geçit Hakkının Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel sayılı taşınmazda 1, 2, 3, 4, 5, 6, 79 8, 9, 10 no.lu bağımsız bölümlerin tamamının intifa hakkı N.... Ö....'ye ait olup çıplak mülkiyetleri 1/2 hisse N.... Ü.... ve 1/2 hisse E.... Ö.... adlarına, ... Mah. ... Ada ... Parsel'in tamamı MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken N.... Ö..., E.... Ö.... ve N.... Ü.... adlarına İ.... G.... vekaleten, MALİYE HAZİNESİ adına S.... B.... temsilen, ... KADASTRO MÜHENDİSLİĞİNİN 24/10/2014 tarih 1066 sayılı Değişiklik Beyannamesi ve yazısı gereğince, bu taşınmazların üzerine "66 parsel aleyhine 67 parsel lehine krokisinde (a) harfi ile gösterilen 66 parselden ve binanın zemin katındaki ortak alandan yaya geçidi hakkı tesisi" talep eder, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf	Taraf		
Yetkili Müdür Yardımcısı	Bilgisayar İşletmeni	Bilgisayar İşletmeni	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: A adına kayıtlı 25 Ada 28 sayılı tarla vasıflı Parsel'in dört tarafının tarlayla çevrili olması ve anayola bağlantısının olmaması nedeniyle B'ye ait komşu 25 Ada 29 sayılı bahçe vasıflı Parsel'den A'ya ait Parsel'e geçmek üzere, A yararına 3 yıl süreyle geçit hakkı tesisi istenir. A ve B, ilgili belgeler ile tapu müdürlüğüne başvurup A lehine geçit hakkı tesisi talep ederler.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

9.3. KAYNAK HAKKI

Başkasının arazisinde bulunan kaynaktan bağ, bahçe, tarla sulama, içme suyu sağlama gibi amaçlarla yararlanma hakkına **kaynak hakkı** denir. Kaynak hakkı bir irtifak hakkıdır (Görsel 9.2). Bir şahıs lehine kurulan kaynak hakkına **şahsi kaynak hakkı** denir. Bir taşınmaz lehine kurulan kaynak hakkına da **arzi kaynak hakkı** denir.



Görsel 9.2: Kaynak suyu

Türk Medeni Kanunu'nun 756 ve 837. maddesinde kaynak hakkı şu şekilde yer alır:

Madde 756 - Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Yeraltı suları, kamu yararına ait sularandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz. Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

Madde 837 - Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar. Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer. Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 761. maddesine göre bir kimse kendi evi, arazisi veya işletmesi için ihtiyaç duyduğu suyu temin edemiyorsa mahkemeye başvurarak komşusunun ihtiyacından fazla olan suyu kendisine bırakmasını talep edebilir.

Madde 761- Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir. Zorunlu su irtifakının kurulmasında öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir. Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir.

Kaynak hakkı bir irtifak hakkı olduğu için tapu sicilinin irtifak hakları sütununa tescil edilir. Kaynak hakkı kurulurken tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İşleme konu taşınmaza ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Kaynak hakkı mahkeme kararıyla kurulacaksa kesinleşmiş mahkeme kararı
- Kaynak hakkı, pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı ve değişiklik beyannamesi
- Tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge

Şahsi Kaynak Hakkı Resmî Senet Örneği

..... üzerinde bulunan kaynak M.... T.... adına kayıtlı iken bu kez, malik bu parseli içindeki su kaynağından balık üretim tesislerinin su ihtiyacını karşılayacak şekil ve miktarda yararlanılmak üzere ve ekli değişiklik beyannamesinde gösterilen yerden borularla taşınmak kaydıyla K.... A.... lehine ... yıl süreyle kaynak hakkı tanıdığını, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan K.... A....'da lehine tesis edilen bu kaynak hakkını aynı surette kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini birlikte beyan ettiler.

Arzi Kaynak Hakkı Resmî Senet Örneği

..... üzerinde bulunan kaynak M.... T.... adına kayıtlı iken bu kez, malik ... bu parseli içindeki su kaynağından bitişikteki ... Ada ... Parsel lehine bedelsiz olarak arzi kaynak hakkı tesis ettiğini ... Ada ... Parsel'in maliki her kim olursa dilediği şekil ve zamanlarda bu haktan yararlanabileceğini, bu kaynak hakkının irtifak hakkı olarak tescilini istediğini; diğer taraftan ... Ada ... Parsel'in şu anki maliki S.... A....'da bu kaynak hakkını aynen kabul ettiğini ve tescilini istediğini birlikte beyan ettiler.

9.3.1. Kaynak Hakkının Tapuya Tescili

Kaynak hakkı TAKBİS üzerinden tescil edilir. Bu hak bir irtifak hakkı olduğundan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 30. maddesine göre tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil edilir.

Şahsi Kaynak Hakkının Tapuya Tescil Örneği

a-M: Kaynak hakkı balık üretim tesisinin su ihtiyacı için ... yıllığına K.... A....'ya aittir. Tarih - Yevmiye

Arazi Kaynak Hakkının Tapuya Tescil Örneği

Yükümlü parsele: a-M: Bu parseldeki kaynaktan su alma hakkı ... Ada ... Parsel'e aittir. Tarih - Yevmiye
Yararlanan parsele: a-H: Bu parselin ... Ada ... Parsel'deki kaynaktan su alma hakkı vardır.
Tarih - Yevmiye

9.4. ÜST (İNŞAAT) HAKKI

Bir taşınmaz malikinin, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurmasına **üst hakkı** denir. Bir kimsenin arsası üzerinde başka bir kimse bina ya da yer altında garaj, depo gibi yapılar inşa edebilir. Üst hakkı süreli veya süresiz olarak gerçek veya tüzel kişi lehine kurulabilir. İrtifak hakkı olarak kurulan bu hakkın devri ve mirasçıya intikali mümkündür. Ancak taraflar düzenlenecek sözleşmede bu kuralın aksini kararlaştırabilirler. Üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından irtifak hakkı olan üst hakkı ile müstakil ve daimî hak olan üst hakkı olmak üzere ikiye ayrılır.

9.4.1. İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı

Üst hakkı, şahıs veya taşınmaz lehine irtifak hakkı olarak tesis edilebilir. Otuz yıldan az veya otuz yıl ve daha uzun süreli olmakla birlikte üst hakkının tesisi sırasında üçüncü kişilere devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve aynî hak tesis edilemeyeceğine dair kısıtlamalar getirilmesi hâlinde üst hakkı müstakil nitelikte sayılamayacağından bu hak irtifak hakları sütununa Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tescil edilir. Bunun için tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenir.

9.4.2. Müstakil ve Daimî Hak Olan Üst Hakkı

Üst hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Üst hakkı en az otuz yıl için tesis edilmişse sürekli nitelikte sayılır ve bu hak başkasına devredilebilir, mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Otuz yıldan

az süreli üst hakkı, müstakil ve daimî hak olarak ayrı bir kütük sayfasına tescil edilemez. Otuz yıl ve daha fazla süreli olmasına rağmen üst hakkının tesisi sırasında üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve aynî hak tesis edilemeyeceğine dair kısıtlamalar getirilmesi hâlinde üst hakkı müstakil nitelik kazanamayacağından irtifak hakkı şeklinde üst hakkı olarak tescil edilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 826. maddesinde üst hakkı şu şekilde yer alır:

Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Üst hakkı kurulurken tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- Üst hakkı istenen taşınmaz malın tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Üst hakkı mahkeme kararıyla kurulacaksa kesinleşmiş mahkeme kararı
- Üst hakkı pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il özel idaresi kararı ve değişiklik beyannamesi
- Tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge

İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkının Resmî Senet Örneği

... ilçesi ... mevkide ... Ada ... Parsel sayılı ... m² miktarındaki bahçenin tamamı K.... T.... adına kayıtlı iken bu kez taşınmaz mal üzerinde inşaat yapmak hakkını ... yıl süreyle TL bedel karşılığında H.... S....'ye tanıdığını, bedelini nakden ve peşinen aldığını ve tescilini istediğini ifade ve beyandan sonra gerekli işlemlerin yapılmasını talep ettiler.

Müstakil ve Daimî Üst Hakkının Resmî Senet Örneği

..... özellikleri bu resmî senedin belirtilen ... ilçesi ... mevkinde kain ... Ada, ... Parsel'de ... m² miktarındaki ham toprak vasıflı taşınmaz mal Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken bu kez Maliye Hazinesini temsilen Mal Müdürü taraflar arasında akdedilmiş .../.../... tarih ve ... sayılı sözleşmede gösterildiği şekil ve şartlarla bu taşınmaz malın üzerinde (veya altında) inşaat yapmak hakkını 50 yıl süreyle TL'si peşin ve TL'si aylık ödemeler karşılığında ... AŞ'ye, bu hakkın tapu sicilinde başkalarına devri kabil olmak üzere tanıdığını, peşin bedelin .../.../... tarih ... sayılı makbuzla maliye veznesine yatırılmış olduğunu, kalan aylık ödemelerin üç yıllık tutarı olan TL için kanuni ipotek tesisini ve bu hakkın daimî ve müstakil bir hak olarak tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini; diğer taraftan ... AŞ'yi temsilenda Ticaret Sicil Memurluğundan verilmiş .../.../... tarih ... sayılı yetki belgesine istinaden temsil ettiği ... AŞ lehine tanınan bu daimî ve müstakil üst hakkını ve bu hak üzerine tesis edilecek kanuni ipoteği aynı şartlarla kabul ettiğini ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini ifade ve beyandan sonra gerekli işlemlerin yapılmasını talep ettiler.

9.4.3. Üst Hakkının Tapuya Tescili

Üst hakkı belirli bir kişi lehine kuruluyorsa yüklü taşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edilir. Üst hakkı belirli bir taşınmaz lehine kuruluyorsa hem yüklü taşınmazın hem de yararlanan taşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edilir. Tapu kütük sayfasına ayrı bir taşınmaz olarak tescil edilebilmesi için en az otuz yıl süreyle tesis edilmiş ve devir ile aynî hak tesisi konusunda bir kısıtlama getirilmemiş olmalıdır.

Üst Hakkının Tapuya Tescili Örneği

: a-M: Üst hakkı ... yıl süreyle K.... T....'ye aittir. Tarih - Yevmiye

Üst Hakkı Tesisine İlişkin Örnek Olay Ve Tapuya Tescili

Örnek Olay: ... Mahallesi 753 Ada, 35 Parsel'in tamamı Kayapınar Belediyesi adına kayıtlı iken Kayapınar Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün .../.../... tarih ... sayılı yazısı ve ekindeki .../.../... tarih ... sayılı Meclis Kararı, .../.../... tarih ... sayılı Encümen Kararı ve tarafların aralarında yaptığı sözleşme gereğince taşınmazın tamamını A İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehineTL bedelle 29 yıl süreli üst hakkı tesisinin tescili gerçekleşmiştir.

ŞERHLER	MÜLKİYET					İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri			
Kanunu Medeni Madde 919-920-921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	Harf	H: Hak M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
	Kayapınar Belediyesi	Tam	Tevhit	24.9.2011	15718	a	h.Taşınmazın tamamında 29 süre ile A İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine üst hakkı		

9.4.4. Kanuni İpotek Kurulması

Türk Medeni Kanunu'nun 829/2. maddesine göre üst hakkının kurulmasında taraflar arasında kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehin edilmiş olan alacaklı, bedel alacağına teminat olmak üzere terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada yüklü taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasına ipotek tesisini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir. Tesis edilecek bu ipotek, resmî senette yazılmış olan bedel miktarı kadar olacağından ve üst hakkının sona ermesinden itibaren üç ay içinde isteneceğinden ipotek kanuni ipotek niteliğindedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 834. maddesinde üst hakkı iradının güvencesi olarak ipotek kurulmasını isteme hakkı şu şekilde yer alır:

Malik, üst hakkı karşılığı olarak irat biçiminde borçlanılan edimleri güvence altına almak amacıyla, o tarihteki üst hakkı sahibinden en çok üç yıllık irat için tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmiş üst hakkının ipotek edilmesini isteyebilir. İrat, her yıl için eşit edimler biçiminde belirlenmemiş ise; bu kanunî ipoteğin tescili, iradın eşit olarak dağıtılmasında üç yıla düşecek miktarı için istenebilir.

İpotek, üst hakkı devam ettiği müddetçe her zaman tescil edilebilir ve icra yoluyla satışta terkin olunmaz.

9.4.5. Üst Hakkının Terkini

Türk Medeni Kanunu'nun 828. maddesine göre "Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılması ile birlikte sona erer. Bedelle ilişkin hükümler saklıdır."

Üst hakkının sürenin dolmasıyla sona ermesi hâlinde malik tescilin terkinini isteyebilir. Resmî senette aksine bir hüküm yoksa tapu müdürlüğü tarafından üst hakkı sahibine tebligat yapılarak bir ay süre sonunda herhangi bir mahkeme kararı ibraz edilmemesi hâlinde, üst hakkının bulunduğu tapu kütüğü sayfası usulünce kapatılarak terkin edilir. Üst hakkı tapu kütüğüne ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilmişse sürenin bitiminde bu sayfa da kapatılır. Kamulaştırma, taşınmazın yok olması gibi taşınmazın mülkiyetini sona erdiren hâllerde üst hakkı da sona erer.

9.4.6. Süre Bitiminden Önce Üst Hakkının Devri

Türk Medeni Kanunu'nun 831, 832 ve 833. maddesinde üst hakkının süresinden önce devir istemi şu şekilde yer alır:

Madde 831- Üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa; malik, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir.

Madde 832- Malik, üst hakkının devrini, kendisine geçecek yapılar için uygun bir bedel ödemek kaydıyla isteyebilir. Üst hakkı sahibinin kusuru, bedelin belirlenmesinde indirim sebebi olarak göz önüne alınabilir. Üst hakkının malike devri, bedelin ödenmesine veya güvence altına alınmış olmasına bağlıdır.

Madde 833- Üst hakkı sahibinin yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde sözleşmede malik lehine saklı tutulan, üst hakkını süresinden önce sona erdirme veya devrini isteme yetkisi, süresinden önce devir istemine ilişkin hükümlere tâbidir.

Müstakil ve daimî nitelikli olup tapu siciline tescil edilmiş üst hakkının süresi dolmadan mahkemeden alınacak kararla malik adına tescil edilmesi veya sicilden terkinini mümkündür.

9.3. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: Üst Hakkının Tesisi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde üst hakkının tesisini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

.... Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: Üst Hakkının Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) Mahallesi ... Ada ... Parsel 2.258,03 m² ARSA, Cilt: 108 Sayfa: ... Ana sayfa ZS: (...) ZH (...) 1/1 hisse ... Belediyesi adlarına kayıtlı iken

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır: Yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'in tamamı ... Belediyesi adına kayıtlı iken ... Belediyesi adına E.... Z.... vekaleten, ... Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 12/12/2011 tarih 4060 sayılı yazısı ve ekindeki 06/10/2011 tarih 232 sayılı Meclis Kararı ve 17/11/2011 tarih 748 sayılı Encümen Kararı ve tarafların aralarında yaptığı sözleşme gereğince; taşınmazın tamamını A.... İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine 9.580.815,72TL (DOKUZMİLYONBEŞYÜZSEKSENBİNSEKİZYÜZONBEŞTİYETMİŞİKİKR) bedelle ve 29 Yıl süreli üst hakkı tesis ettiğini ve A.... İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ni temsilen Ş.... Ö.... bu üst hakkını aynı şartlarla kabul ettiğini, tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumluluklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi hâlinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 15/12/2011 tarihinde 15.52 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/ihdara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf E.... E....	Taraf Ş.... Ö....			
Yetkili Müdür Yardımcısı	Bilgisayar İşletmeni	Bilgisayar İşletmeni	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: Malatya ili Darende ilçesi ... Mah. ... Ada ... Parsel'in tamamı Darende Belediyesi adına kayıtlıdır. İnşaat Şirketi bulunan **A**, belediye adına kayıtlı bu taşınmaz üzerinde kendi lehine bağımsız nitelikte, 1.000.0000 TL bedelle ve 19 yıl süreli olarak üst hakkı tesis edilmesini ister. Belediye tarafından **A** lehine aynı şartlarda üst hakkı tesis edilir.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

9.5. DİĞER İRTİFAK HAKLARI

Bir kişi veya topluluk lehine belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere resmî senetle kurulabilen irtifak haklarına **diğer irtifak hakları** denir (Görsel 9.3). Türk Medeni Kanunu'nun 838. maddesinde diğer irtifak hakları şu şekilde yer alır:

Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır.



Görsel 9.3: Üzerine diğer irtifak hakkı kurulan bir spor alanı

Diğer irtifak haklarının başkalarına devri veya miras yoluyla intikali için kuruluş resmî senedinde, bu konuda açık hüküm olması gerekir. Diğer irtifak hakları bağımsız ve sürekli nitelikte tesis edilmişse bir taşınmaz gibi tapuya tescil edilir.

9.5.1. Diğer İrtifak Haklarının Türleri

Diğer irtifak hakları belli bir yararlanmaya yönelik olmalıdır. Diğer irtifaklar, yapma borcu doğuran ve yapmaktan kaçınma borcu doğuran olmak üzere gruplandırılır. Atış eğitimi irtifakı, geçit irtifakı, spor alanı irtifakı, avlanma irtifakı, hayvan otlatma irtifakı, pazar yeri temin irtifakı gibi irtifaklar yapma borcu doğuran diğer irtifaklardır. Gürültü yapmama irtifakı, manzarayı engellememe irtifakı, rekabet etmeme irtifakı, çayırdan ot biçmeme irtifakı, bina inşa etmeme irtifakı gibi irtifaklar yapmaktan kaçınma borcu doğuran diğer irtifaklardır.

Diğer İrtifak Hakları Resmî Senet Örneği

.....özellikleri belirtilen ... Mahallesi ... Ada ... Parsel ... numarasını teşkil eden ... m² miktarındaki bahçe oğlu adına kayıtlı iken bu kez evrak arasında mevcut kadastro müdürlüğünce kontrol edilen Belediye Encümeninin .../.../... tarih ve ... sayılı kararı ile tasdik edilen krokili beyannamede gösterildiği şekilde (A) harfi ile işaretli ... metre eninde ve ... metre boyunda ... m² kısım üzerinde bitişik aynı Ada ... Parsel numaralı taşınmaz mal lehine bu kısımda hiç bir inşaat ve tesisat yapmamak ve bu bahçeyi ... numaralı Parsel maliki hak devam ettiği müddetçe kullanmak üzere yıllık(YAZIYLA)TL'den toplam olarak(YAZIYLA)TL bedel karşılığında ... yıl müddetle irtifak hakkı tesis ettiğini bedelini ... numaralı Parsel maliki nakden tamam olarak aldığını ve tescilini istediğini; ... Parsel maliki da işbu irtifak (Men'i İnşaat-inşaat yasağı irtifakı) hakkını aynı bedel müddet ve şartla kabul ettiğini ve tescilini istediğini birlikte talep ve beyan ettiler.

9.5.2. Diğer İrtifak Haklarının Tapuya Tescili

Diğer irtifak haklarının tescili irtifak hakları sütununa yapılır.

Diğer İrtifak Haklarının Tapuya Tescil Örneği

a-M : Spor Kulübünün bu parselde ... yıl süreyle antrenman yapma hakkı vardır. Tarih - Yevmiye

b-M : Şirketi lehine panayır - sergi yeri irtifakı vardır. Tarih - Yevmiye

c-M : oğlu lehine manzarayı kapamama irtifakı vardır. Tarih - Yevmiye

9.6. GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETİ (TAŞINMAZ YÜKÜ)

Bir taşınmazın malikinin, o taşınmazla ilgili bir başkasına bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılınmasına **taşınmaz yükü** denir (Görsel 9.4). Taşınmaz yükü yapma veya verme borcu şeklinde bir edim borcudur. Taşınmazın maliki taşınmazla ilgili olarak hak sahibine edim borcu altına girer, hak sahibi de bu alacağı o taşınmazla teminat altına alır. Örneğin bir taşınmazın maliki, taşınmaz üzerinde bulunan kum işletmesinden her ay belirli miktarda kum verme yükü altına girdiğinde eğer malik bu yükü yerine getiremezse hak sahibi o taşınmazı malikin edim borcuna karşı teminat altına aldığından taşınmazın paraya çevrilmesini isteyerek alacağını bu paradan karşılayabilir. Günümüzde gayrimenkul mükellefiyetinin uygulaması yok denecek kadar azdır. Türk Medeni Kanunu'nun 839. maddesinde taşınmaz yükü şu şekilde yer alır:

“Taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir. İrat senedi ve kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükleri saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yükünün konusu ancak yüklü taşınmazın ekonomik niteliğinden doğan veya yararlanan taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarını karşılayan bir edim olabilir.”

Gayrimenkul mükellefiyeti bir kişi veya taşınmaz lehine kurulabilir. Bir kişi lehine kurulan gayrimenkul mükellefiyetine **şahsi gayrimenkul mükellefiyeti** denir. Bir taşınmaz lehine kurulan gayrimenkul mükellefiyetine de **arzi gayrimenkul mükellefiyeti** denir. Gayrimenkul mükellefiyetinin kurulması için tapu müdürlüğü tarafından resmî senet düzenlenmesi ve tapuya tescil edilmesi gerekir. Gayrimenkul mükellefiyetinin kurulması için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İşlem yapılacak taşınmaz malın tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge ya da malikin sözlü beyanı
- Gayrimenkul mükellefiyeti mahkeme kararı ile kuruluyorsa kesinleşmiş mahkeme kararı
- Gayrimenkul mükellefiyeti pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il özel idaresi kararı ve değişiklik beyannamesi
- Tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan varsa temsile ilişkin belge



Görsel 9.4: Taşınmaz yükü bulunan zeytinlik

Gayrimenkul Mükellefiyeti Tesisinde Resmî Senet Örneği

..... özellikleri belirtilen ... ilçesi ... köyünde bulunan ... Ada ... Parsel ... m² miktarındaki zeytinlik oğlu adına kayıtlı iken bu kez ... adet zeytin ağacını ihtiva eden zeytinliğine karşılık göstermek suretiyle bu zeytinlikten her sene çıkan zeytin mahsulünün tamamını ... yıl müddetle ve her sene kendisine(YAZIYLA)TL verilmek üzere ... Zeytin Yağı Fabrikası namına maliki lehine(YAZIYLA)TL bedel karşılığında gayrimenkul mükellefiyeti tesis ettiğini, tescilini istediğini; da yukarıda yazılı olduğu üzere işbu gayrimenkul mükellefiyetini aynı şartlarla kabul ettiğini birlikte talep ve beyan ettiler.

9.6.1. Gayrimenkul Mükellefiyetinin Tapuya Tescili

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 30/4. maddesinde taşınmaz yükü tescili şu şekilde yer alır:

"Taşınmaz yükü, yüklü taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununa tescil edilir. Hak sahibi ve kıymeti belirtilir. Belirli bir taşınmaz lehine yük söz konusu ise, aynı zamanda yararlanan taşınmaz kütük sayfası irtifak sütununda niteliği de belirtilerek tescil edilir."

Gayrimenkul mükellefiyeti Tapu Sicili Tüzüğü'nün 30/4. maddesinde belirtildiği şekilde irtifak hakları ve taşınmaz mal mükellefiyetleri sütununa tescil edilir. Tescilde sicil kaydına gayrimenkul mükellefiyetinin değeri olarak tarafların belirlediği miktar yazılmalıdır.

Şahsi Mükellefiyetin Tescili Örneği

a-M: K.... T.... lehine 10 yıl süreyle zeytin mahsulü verme mükellefiyeti. Değeri: 100.000TL
Tarih - Yevmiye

Arzi Mükellefiyetin Tescili Örneği

Yükümlü Parsel:

a-M: ... Ada ... Parsel lehine bu parselin her yıl 100 ton kum verme mükellefiyeti vardır. Değeri 100.000TL Tarih - Yevmiye

Yararlanan Parsel:

a - H: Bu parsel yararına ... Ada ... Parsel'in her yıl 100 ton kum verme mükellefiyeti vardır. Değeri 100.000TL Tarih - Yevmiye

Arzi mükellefiyetin tescili, yükümlü ve yararlanan taşınmaz malların ikisinin de hak ve mükellefiyetler sütununda yapılır.

9.3. ETKİNLİK

Hak: Hukuk düzeni tarafından şahıslara tanınmış olan yetkilidir.
Mükellefiyet: Yükümlülük, bir kimseye veya bir şeye yükletilen yüküm görev.

Kaynak: <https://sozluk.adalet.gov.tr/>



BİLGİ KUTUSU

Tanımları verilen hak ve mükellefiyet kavramlarını karşılaştırınız ve belirlediğiniz özellikleri aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız. Hak ve mükellefiyet kavramlarıyla ilgili örnek cümleler kurarak ilgili yerlere yazınız.

.....

.....

.....

.....

.....

a) Hak Kavramıyla İlgili Örnek Cümle

.....

b) Mükellefiyet Kavramıyla İlgili Örnek Cümle

.....

9.7. İNTİFA HAKKI

Aksine bir düzenleme olmadıkça konusu olan eşya üzerinde, sahibine tam yararlanma yetkisi sağlayan irtifak hakkına **intifa hakkı** denir. İntifa hakkının kurulmasıyla malik eşyanın öz değerini kendisinde tutar, söz konusu eşyadan sadece yararlanabilmeyi belli bir kişiye tahsis eder ve sahibine hukuki veya fiili tasarruf yetkisi vermeyerek mülkiyet hakkından ayrılır. İntifa hakkı; taşınır, taşınmaz, hak veya malvarlığı üzerinde kurulabilir. Sözleşmeyle kurulan intifa hakkı, kanuni intifa hakkı ve mahkeme kararıyla kurulan intifa hakkı olmak üzere üç çeşit intifa hakkı vardır.

a) Sözleşmeyle Kurulan İntifa Hakkı

Bir taşınmaz maliki, taşınmazını satabilir ya da üçüncü kişi yararına intifa hakkı tesis edebilir. Üçüncü kişi gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. Uygulamada çoğunlukla bir taşınmazın tamamına sahip olan kimse intifa hakkını üzerinde tutarak kuru mülkiyetinin satışını yapar ve bu yolla intifa hakkının kütüğe tescili zorunluluğu doğar. Malik, kuru mülkiyeti kendi üzerinde tutarak başkası lehine intifa hakkı da tesis edebilir. Bir krokiye bağlanması kaydıyla taşınmazın bir kısmı üzerinde intifa hakkı kurulabilir. Genelde akaryakıt istasyonları, bu şekilde büyük bir tarlanın yola cepheli küçük bir kısmı üzerinde intifa hakkı tesisi şeklinde kurulur. Ancak tüm bunlar için tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenmelidir.

b) Kanuni İntifa Hakkı

Kanuni intifa hakkı kanunda öngörülen intifa haklarıdır. Taşınmaz üzerindeki kanuni intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmişse herkese karşı ileri sürülebilir. Örneğin mirasta sağ kalan eşin intifa hakkı, ana babanın velayetleri altındaki küçükün malları üzerindeki intifa hakkı, kocanın karısının malları üzerindeki intifa hakkı kanunda öngörülen intifa haklarındandır.

c) Mahkeme Kararıyla Kurulan İntifa Hakkı

Mahkeme intifa hakkı tesisine karar verebilir. Mahkeme kararıyla kurulacak intifa haklarında kesinleşmiş mahkeme kararı aranır.

Türk Medeni Kanunu'nun 795. maddesinde intifa hakkının kurulması şu şekilde yer alır:

"İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır. Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir."

İntifa hakkı, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur. İntifa hakkının tapuya tescili için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgeler şunlardır:

- İşleme konu taşınmaz mala ait tapu senedi, tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikin sözlü beyanı
- Tarafların kimlik belgeleri
- İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise temsile ilişkin belge
- İntifa hakkı mahkeme kararıyla tescil edilecekse kesinleşmiş mahkeme kararı
- İntifa hakkı taşınmazın tümü üzerinde değil de bir kısmı üzerinde kurulacaksa bu kısmı gösteren kroki, belediye encümen kararı veya il özel idare yazısı

9.7.1. İntifa Hakkının Tapuya Tescili

İntifa hakkı, TAKBİS üzerinden tescil edilir. İrtifak hakları sütununa Tapu Sicili Tüzüğü'nün 30. maddesine göre a, b, c gibi bir harf altında mükellefiyet anlamına gelen (M) harfi yazıldıktan sonra tarih ve yevmiyeyi içerecek şekilde tescil edilir. Bu tescilde hak sahibinin adı soyadı, baba adı ve hakkın varsa süresi ile irtifak hakkının çeşidi belirtilir.

İntifa Hakkının Tapuya Tescili Örneği

a-M: İntifa hakkı ... yıl süreyle M.... oğlu K.... T....'ye aittir. Tarih - Yevmiye

İntifa Hakkının Tapuya Tescili Örneği

ŞERHLER	MÜLKİYET					İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri			
Kanunu Medeni Madde 919-920-921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.	Harf	H: Hak M:Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No.
	A Belediyesi 34/68		İ.İ.Planı	12.03.201	4657	a	m: Taşınmazın tamamının 10 yıl süre ile İntifa hakkı A...D....'ye aittir.		
				14.11.1992	5115				
				26.06.2016	12173				
	B Belediyesi 34/68		İ.İ.Planı	14.11.1992	5115				
				26.06.2016	12173				
	E...A... : E... oğlu	1/2	Satış	12.03.2016	4657				
				22.10.2016	18433				
	E...A... : E... oğlu	Tam	Satış+HisseTevhidi	26.06.2016	12173				
				13.10.2018	15940				
	Y...Y.... : T.... oğlu	Tam	Satış	26.10.2016	18433				
	D....Y... : O.... kızı	Tam	Satış	13.10.2018	15940				

9.7.2. İntifa Hakkında Süre ve Bedel

İntifa Hakkının süresi Türk Medeni Kanunu'nun 797. maddesinde şu şekilde yer alır:

“İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir.”

İntifa hakkının mevcut sürelerinin kısaltılması veya uzatılması, malikle birlikte intifa hakkı lehtarının ilgili tapu müdürlüğüne başvurarak resmî senet düzenlenmesiyle olur. Süreli olarak tesis edilen intifa hakkı terkin edilmedikçe aynı taşınmaz üzerinde ikinci bir intifa hakkı tesis edilemez. İntifa hakkı bedelli veya bedelsiz kurulabilir. İntifa hakkının bedelli kurulmasına satış, bedelsiz kurulmasına da bağış hükümleri uygulanır.

9.7.3. İntifa Hakkı Kullanımının Devri

İntifa hakkı şahsa sıkı sıkıya bağlı aynî bir haktır. Bu hak devredilemez ve miras yoluyla intikal etmez. Türk Medeni Kanunu'nun 806. maddesinde *“Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir. Bu takdirde malik, haklarını, devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.”* hükmü yer alır. Burada söz konusu olan intifa hakkının devredilebilir değil intifa hakkının kullanılmasının devredilebilir olmasıdır. Örneğin A, lehine intifa hakkı kurulan bir oteli başkasına kiraya verebilir. İntifa hakkının kullanılmasının başkasına devredilmesi aynî hak doğurmaz.

9.4. ETKİNLİK

Mülkiyet hakkı ile intifa hakkını karşılaştırınız. Karşılaştırma sonucunda belirlediğiniz özellikleri aşağıda verilen noktalı yerlere yazınız.

MÜLKİYET HAKKI

İNTİFA HAKKI

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.4. UYGULAMA

Uygulamanın Adı: İntifa Hakkının Tesisi

Uygulama Süresi: 2 ders saati

Uygulamanın Amacı: Kuralına uygun şekilde intifa hakkı tesisini gerçekleştirmek.

Uygulamanın Adımları

1. Aşağıda verilen resmî senet örneğini inceleyiniz.

RESMÎ SENET

Yevmiye No.:

Tarih:

.... **Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı** ... huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: İntifa Hakkının Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN: ...) ... Mah.si ... Ada ... Parsel 68.00 m² ARSA Cilt: 78 Sayfa: 767 Ana sayfa ZH (...) Tam Mülkiyet Hisse Maliki: (SN: ...) Y.... Ç....: A.... kızı adına kayıtlı iken

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır: Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ... Mah. ... Ada ... Parsel'in tamamı Y.... Ç.... adına kayıtlı iken Y.... Ç...., ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki 1/1 hissesinin çıplak mülkiyetini üzerinde bırakarak 1/1 intifa hakkını toplam 192.000,00TL(YÜZDOKSANİKİBİNTL) bedelle 10 Yıl süre ile C.... A.... bizzat da intifa hakkını aynı bedel ve süre ile kabul ettiğini; tarafların geçmiş emlak vergisi borcundan müteselsilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler. Taraflar akdin TMK 719. maddesine uygun olarak taşınmazın tescilli planındaki sınırlar üzerinden yapıldığını, taşınmazın tapu kaydındaki ve zemindeki yüzölçümünü bildiklerini, zemindeki yüzölçümü ile tescilli yüzölçümünün uyumlu olduğunu, zemindeki yüzölçümü ile planındaki sınırlar üzerinden hesaplanan yüzölçümü arasında zemindeki sınırlar değişmediği halde kadastro planında yapılmış teknik hatalardan kaynaklı farklar olduğu takdirde bu yüzölçüm farklarından dolayı hak iddia etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt ettiler. Tapu siciline göre mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynî hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu resmî senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine .../.../... tarihinde ... saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf	Taraf			
Y... Ç...	C... A...			
Yetkili Müdür Yardımcısı	Bilgisayar İşletmeni	Bilgisayar İşletmeni	Tapu Müdür Yardımcısı	Tapu Müdür Yardımcısı
.....				
Onaylayan	Hazırlayan	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	TAKBİS ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

2. Verilen resmî senet örneğini ve aşağıdaki aşamaları dikkate alarak bırakılan boşluğa örnek olaya uygun resmî senet düzenleyiniz.
- a) İşlemin yapıldığı tapu müdürlüğünü yazınız.
 - b) İşlem tanımını belirtiniz.
 - c) İşleme konu tapu sicil kaydına ait bilgileri yazınız.
 - ç) Tarafların anlaştığı hususları yazınız.
 - d) Tarafları yazınız.

Örnek Olay: ... Mahallesi ... Ada ... Parsel'deki taşınmazın tamamı **A** adına kayıtlı iken **A**, taşınmaz üzerindeki hissesinin tamamında çıplak mülkiyetini kendi üzerinde bırakarak 100.000 TL bedelle ve 5 yıl süre ile **B** lehine intifa hakkı tesis eder. **B** de intifa hakkını aynı bedel ve süre ile kabul eder.

Değerlendirme: Uygulama çalışmanız kitabın sonunda verilen EK-1'deki derecelendirme ölçeğine göre öğretmeniniz tarafından değerlendirilecektir. Çalışmanızı planlarken derecelendirme ölçeğindeki ölçütleri dikkate almayı unutmayınız.

ÖLÇME VE
DEĞERLENDİRME**A) Aşağıdaki cümlelerin başındaki boşluğa, verilen bilgiler doğru ise “D”, yanlış ise “Y” yazınız.**

1. (.....) Oturma hakkı başkasına devredilebilir.
2. (.....) İş yeri üzerinde oturma hakkı kurulabilir.
3. (.....) Kira tapu kütüğünün şerhler sütununa tescil edilir.
4. (.....) Geçit hakkı bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.
5. (.....) Kaynak hakkı bir irtifak hakkıdır.

B) Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan noktalı yerlere uygun ifadeleri yazınız.

6. Bir binadan konut olarak yararlanma yetkisi veren hakka denir.
7. Oturma hakkı sadece üzerinde kurulabilir.
8. Kaynak hakkı bir şahıs lehine kurulmuşsa buna denir.
9. Kaynak hakkı bir taşınmaz lehine kurulmuşsa buna denir.
10. Diğer irtifak hakları bağımsız nitelikte tesis edilmişse tescil edilirler.

C) Aşağıdaki soruları okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.**11. Oturma hakkı ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?**

- A) Tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenerek kurulur.
- B) Mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerinde tesis edilebilir.
- C) Hissedarların hissesi üzerinde kurulabilir.
- D) İskan izni alınmadıkça kat irtifaklı taşınmazlar üzerinde kurulamaz.
- E) Tesisi için taşınmazın tapudaki cinsi konut olmalıdır.

12. Geçit hakkı ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenerek kurulur.
- B) Bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.
- C) Arsanın neresinden geçileceği bir haritaya bağlanmalıdır.
- D) Ne zaman kullanılacağı resmî senette belirtilmelidir.
- E) Mahkeme kararı ile kurulamaz.

13. I. İşleme konu taşınmaza ait tapu senedi

- II. Tapu senedi yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirten belge
- III. Bu hak mahkeme kararı ile kuruluyorsa kesinleşmiş mahkeme kararı
- IV. Kaynak hakkı pafta üzerinde de bir işlem yapılmasını gerektiriyorsa taşınmaz malların bulunduğu yere göre belediye encümeni veya il idare kurulunun olumlu kararı ve değişiklik beyannamesi

Yukarıdakilerden hangileri kaynak hakkı kurulabilmesi için tapu müdürlüğü tarafından istenen belgelerdendir?

- A) I ve II
- B) I ve III
- C) I, II ve III
- D) I, II ve IV
- E) I, II, III ve IV

14. I. Düzensiz irtifaklar da denilir.

- II. Aksi kararlaştırılmadıkça başkalarına devredilemez.
- III. Belirli bir kişi ya da topluluk lehine kurulabilir.
- IV. Dernek ve vakıflar lehine kurulamaz.

Diğer irtifak hakları ile ilgili yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- A) I ve II
- B) I ve III
- C) II ve III
- D) I, II ve III
- E) I, II, III ve IV

15. Üst hakkı ile ilgili aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- A) Başkalarına devredilemez.
- B) Sürenin dolması üst hakkını sona erdirir.
- C) Bağımsız nitelikteki üst hakkı en az 20 yıl süreli olabilir.
- D) Sürekli nitelikteki üst hakkı en az 10 yıl süreli olabilir.
- E) Sadece bir taşınmaz lehine irtifak hakkı olarak tesis edilebilir.

KAYNAKÇA

- Akipek, J. G., Akıntürk, T., Ateş, D. (2018). Eşya Hukuku. İstanbul.
- Deniz, D. (2021). Tapu Mevzuatı ve Tapu Sicili Uygulamaları. Ankara.
- Dörtgöz, G. Ö. (2019). Tapu İşlemleri. Ankara.
- Ertaş, Ş. (2020). Eşya Hukuku 15. Baskı. İzmir.
- Koçak, H. (2021). Tapu-Fen İşlemleri. Ankara.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Özdemir, S. O. (2020). Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı 3. Baskı. İstanbul.
- Sirmen, L. (2020). Eşya Hukuku 8. Baskı. Ankara.

Kanun, Genelge ve Yönetmelikler

- İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 43. Hukuk Dairesi Esas: 2020/343 Karar: 2021/775)
- Resmî Gazete Tarihi: 03.07.2017 Resmî Gazete Sayısı: 30113 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
- Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla ilgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliği
- Tapu Sicil Uygulamaları, TKGM Tapu Dairesi Başkanlığı, Ankara 2014
- TKGM Tapu Dairesi Başkanlığı, Tapu Sicili Uygulamaları, 2014, ANKARA
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
- 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu
- 2644 sayılı Tapu Kanunu
- 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu
- 1512 sayılı Noterlik Kanunu
- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
- 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
- 27.7.2013 tarih ve 2013/5150 sayılı Tapu Sicili Tüzüğü
- 18.10.2019 tarihli Devlet Arşiv Hizmetleri Hakkında Yönetmelik
- 29.01.2008 tarihli ve 2008/1 (1651) sayılı Genelge
- 03.08.2009 tarihli ve 2009/14 (1685) sayılı Genelge
- 11.06.2014 tarihli ve 2014/4 sayılı Genelge
- 08.11.2019 tarihli ve 2019/13 (1807) sayılı Genelge
- 2019/12 sayılı Arşiv Hizmetleri Genelgesi

Ders materyalinin metin içindeki doğrudan alıntılarda tırnak işareti kullanmak ve yazı tipini değiştirmek suretiyle kaynak gösterilerek atıf yapılmıştır. Kaynakça APA 6.0 yazım kuralları ve kaynakça gösterim biçimine göre yazılmıştır.

AĞ KAYNAKÇASI

- <https://www.tkgm.gov.tr/e-dergi/sayi-2> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.tkgm.gov.tr/e-dergi/sayi-4> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user61/Osmanl%C4%B1dan%20G%C3%BCn%C3%BCm%C3%BCze%20Tapu%20Ar%C5%9Fiv.pdf> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.tuba.gov.tr/tr/yayinlar/suresiz-yayinlar/bilim-ve-dusunce/bilisim-teknolojileri-ve-iletisim-birey-ve-toplum-guvenligi-1/teknoloji-bagimlilik-arastirmasi-raporu> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.skb.gov.tr/misi-10-yil-sonra-ilk-ipe-gine-kavustu/> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://ataturkansiklopedisi.gov.tr/bilgi/makbule-atadan-1885-1956/> Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2021-09/tkgm_edergi_sayi5.pdf Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.aile.gov.tr/media/9323/kitaptuerkiyede-yasli-lara-yonelik-hizmetler-kurumsal-ya%C5%9Fl%C4%B1-bak%C4%B1m%C4%B1-ve-illerin-durumu2018.pdf> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <http://www.turktarim.gov.tr/Haber/208/miras-ve-mirasciliga-dair-merak-ettileriniz-> Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/vasiyetin_tenfizi.doc Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.mfa.gov.tr/unesco2019.tr.mfa> Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/sat_vaadi_ve_arsa_pay_karl_naat_sozlemesinin_terkini.doc Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://ticaret.gov.tr/kooperatifcilik/kooperatifler-hakkinda-bilgiler/kooperatifcilik-ilkeleri> Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://www.tubitak.gov.tr/sites/default/files/content_files/iletisim/sunum_el_kibabi.pdf Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://ansiklopedi.tubitak.gov.tr/ansiklopedi/hak_hukuk Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://www.pendik.bel.tr/haber/detay/iskansiz-binalara-muhur-uyarisi> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://tkgm.gov.tr/tapu-db/cevapli-raporlar> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milliemlak/dokumanlar/irtifak-hakki-63272-20220603141250.pdf> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://sozluk.adalet.gov.tr/> Erişim tarihi: 25.03.2023

- <https://tapu-kadastro.net/> Erişim tarihi: 30.12.2022
- <https://www.tkgm.gov.tr/tapu-islemlerinde-fotograf-sarti-yok> Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://tkgm.gov.tr/sites/default/files/users/user53/cevapl%C4%B1%20raporlar/intifa_hakknda_surenin_kutuk_uzerinde_gosterilmesi.doc Erişim tarihi: 25.03.2023
- https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2021-09/tkgm_edergi_sayi5.pdf Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://sozluk.adalet.gov.tr/hak> Erişim tarihi: 25.03.2023
- <https://sozluk.adalet.gov.tr/m%c3%bckellefiyet> Erişim tarihi: 25.03.2023

GÖRSEL KAYNAKÇASI



Karekod, materyalde kullanılan görsel kaynakça listesini gösterir.
<http://kitap.eba.gov.tr/karekod/Kaynak.php?KOD=1660>

RESMÎ SENET DERECELENDİRME ÖLÇEĞİ

DERECELENDİRME ÖLÇEĞİ					
Öğrencinin Adı Soyadı					
Sınıfı/ Numarası					
	PERFORMANS DÜZEYLERİ				
ÖLÇÜTLER	1	2	3	4	5
1. Resmî senet örneğindeki unsurları doğru yere yazdı.					
2. Resmî senet örneğinde tarafların anlaşmış olduğu hususları doğru yazdı.					
3. Resmî senet örneğindeki tarafları doğru yazdı.					
4. Örnek olaya uygun resmî senet düzenledi.					
SÜTUN TOPLAMLARI					
TOPLAM ÖLÇEK PUANI					
Ölçek puanını 100'lük Sisteme Dönüştürme İşlemi: Ölçekteki 1 "Çok zayıf", 2 "Zayıf", 3 "Orta", 4 "İyi", 5 "Çok iyi" performans düzeyini gösterir. Tabloda 4 ölçüt bulunmaktadır. Ölçekten alınabilecek en yüksek puan 20'dir. ÖĞRENCİ PUANI = (Toplam Ölçek Puanı x 100) / Alınabilecek En Yüksek Ölçek Puanı formülü ile 100'lük sisteme uyarlanır. Örnek: (15 x 100) / 20 = 75					
Değerlendirme: Bu ölçekten 100 üzerinden 60 puan aldıysanız başarı düzeyiniz yeterlidir. Eksik puan aldığınız ölçütlerde ilgili konuyu tekrar ederek kendinizi geliştiriniz.					

TESCİL İSTEM BELGESİ DERECELENDİRME ÖLÇEĞİ

DERECELENDİRME ÖLÇEĞİ					
Öğrencinin Adı Soyadı					
Sınıfı/ Numarası					
	PERFORMANS DÜZEYLERİ				
ÖLÇÜTLER	1	2	3	4	5
1. Tescil istem belgesi örneğindeki unsurları doğru yere yazdı.					
2. Tescil istem belgesi örneğinde talep edilen hususları doğru yazdı.					
3. Tescil istem belgesi düzenleyen tarafı doğru yazdı.					
4. Örnek olaya uygun tescil istem belgesi düzenledi.					
SÜTUN TOPLAMLARI					
TOPLAM ÖLÇEK PUANI					
Ölçek puanını 100'lük Sisteme Dönüştürme İşlemi: Ölçekteki 1 "Çok zayıf", 2 "Zayıf", 3 "Orta", 4 "İyi", 5 "Çok iyi" performans düzeyini gösterir. Tabloda 4 ölçüt bulunmaktadır. Ölçekten alınabilecek en yüksek puan 20'dir. ÖĞRENCİ PUANI = (Toplam Ölçek Puanı x 100) / Alınabilecek En Yüksek Ölçek Puanı formülü ile 100'lük sisteme uyarlanır. Örnek: (15 x 100) / 20 = 75					
Değerlendirme: Bu ölçekten 100 üzerinden 60 puan aldıysanız başarı düzeyiniz yeterlidir. Eksik puan aldığınız ölçütlerde ilgili konuyu tekrar ederek kendinizi geliştiriniz.					

CEVAP ANAHTARI

1. ÖĞRENME BİRİMİ

1. Y	2. D	3. Y	4. D	5. D	6. başvuru	7. süresiz	8. resmî senet
9. iki	10. yevmiye	11. C	12. D	13. C	14. B	15. C	

2. ÖĞRENME BİRİMİ

1. D	2. D	3. Y	4. D	5. D	6. şerhler	7. Türk lirası	8. noterce
9. muhdesat	10. tescil istem belgesi	11. E	12. D	13. D	14. C	15. E	

3. ÖĞRENME BİRİMİ

1. D	2. D	3. Y	4. D	5. Y	6. sınır komşu	7. cins değişikliği	8. basit ayırma
9. tescil bildirimi (değişiklik beyannamesi)	10. düzeltme	11. A	12. C	13. B	14. B	15. D	

4. ÖĞRENME BİRİMİ

1. D	2. Y	3. Y	4. Y	5. Y	6. satış	7. bağış	8. taraflara
9. takas	10. mahkeme kararıyla	11. E	12. B	13. E	14. D	15. E	

5. ÖĞRENME BİRİMİ

1. D	2. Y	3. D	4. D	5. Y	6. bakım borçlusu	7. mirasın intikali	8. paylı
9. resmî vasiyetname	10. sözlü vasiyet	11. E	12. D	13. C	14. C	15. A	

6. ÖĞRENME BİRİMİ

1. Y	2. D	3. Y	4. Y	5. Y	6. izale-i şüyu	7. cebri satış	8. kamulaştırma
9. malikin rızasıyla	10. peşin	11. E	12. C	13. B	14. E	15. D	

7. ÖĞRENME BİRİMİ

1. D	2. D	3. Y	4. D	5. Y	6. 5 yıl	7. noter	8. aile konutu
9. G.T.Ş.	10. üç ay	11. E	12. A	13. E	14. A	15. C	

8. ÖĞRENME BİRİMİ

1. D	2. Y	3. D	4. Y	5. D	6. dikey kat mülkiyeti	7. yatay kat mülkiyeti	8. arsa payı
9. oy birliğiyle	10. müşterek mülkiyet	11. D	12. C	13. E	14. B	15. E	

9. ÖĞRENME BİRİMİ

1. Y	2. Y	3. D	4. D	5. D	6. oturma hakkı	7. konut	8. şahsi kaynak hakkı
9. arzi kaynak hakkı	10. tapuya	11. C	12. E	13. E	14. D	15. B	

NOT DEFTERİ

o

Handwriting practice lines consisting of 25 horizontal dotted lines.

NOT DEFTERİ

[illegible]

NOT DEFTERİ

o

Handwriting practice area with 20 horizontal dotted lines.