

TAPU MEVZUATI

TAPU İŞLEMLERİ

İşlemlerde İbrazı Gerekli Belgeler :

İşlemin gerektirdiği diğer belgelerin yanında , tapu sicil müdürlüğüne genelde aşağıdaki belgelerin , işlem sırasında ibrazı gerekmektedir.

- a) Varsa tapu senedi
- b) Fotoğraflı nüfus hüviyeti cüzdanı veya pasaport.
- c) Temsil halinde , temsile ilişkin belge ,
- d) En geç 6 ay önceden çekilmiş 6x4 ebadında vesikalık fotoğraf.
- e) Taşınmaz satışı , ipotek tesisi ve cins tashihlerinden vergi sicil no' sunu gösteren belge (tahakkuk fişi vergi kartı gb.)
- f) Mesken nitelikli taşınmazlarda zorunlu deprem sigortası(kat irtifakları hariç)
- h) Vatandaşlık numarası

İzlenecek Yol :

Tapu işlemlerinde genelde şu yol izlenmektedir :

- a) İlgilisinin gerekli belgelerle birlikte tapu sicil müdürlüğüne müracaatı.
- b) Başvuru fişi tanzim edilip , tapu harçlarının müdürlükçe tahakkuk edilip tahsil ettirilmesi.
- c) Akitsiz işlemlerde tescil veya terkin istem belgesi , akitli işlemlerde resmi senet tanzim edilerek ilgililere okutulmak veya yetkililerce okunmak suretiyle imzaların alınması.
- d) Düzenlenen belgelerin (tapu senedi , ipotek belgesi gb.) tasdik edilerek ilgiliye verilmesi.

Tapu Sicil Müdürlüğünün Bölgesi Dışındaki Taşınmazların Tapu İşlemlerinin Yapabilmesi

Ayrı tapu sicil müdürlüklerinin yetki alanında bulunan taşınmaz malların müşterek ipotek , taksim , trampa , işlemleri sadece bir tapu sicil müdürlüğünde yetki alınarak yapılabilmektedir.

Bu husus tüm tapu işlemleri için değil , sadece yukarıda yazılan işlemler için söz konusudur. Bu durumda : ilgilerin işlemleri yapılmasını istedikleri tapu sicil müdürlüğüne müracaat ederek , taşınmazlara ait bilgi ve işleme ait belgeleri ibraz etmeleri gerekecektir.

Tapu İşlemlerinde Doktor Raporu İstenecek Haller

Tapu sicil müdürünün ,talepte bulunanın medeni haklarını kullanması (fiil ehliyeti) hususunda şüpheyeye düşerse,konuyla ilgili hükümet tabipliğinden rapor isteyebileceği Tapu Sicil Tüzüğü'nün 14.maddesinde belirtilmektedir.

Yüksek Sağlık Şurasının 20-21 şubat 2003 tarih 10642 sayılı tavsiye kararında, yalnızca yapılacak hukuki işlemle ilgili olarak,işlemin yapıldığı anda kişinin işlem yapma ehliyeti veya akli melekесinin yerinde olmadığından ciddi şüphe duyulması veya bu yolda bir iddia ihbar ve şikayetin olması halinde tabip raporu isteneceği,tabibin gerek görürse ilgili uzmana sevk yaparak uzman tarafından rapor tanzimini isteyebileceği ,65 yaşın üstünde herkes den bila istisna rapor istenmesinin doğru olmadığı belirtilmiştir.Tapu sicil müdürü sadece tereddüt veya bu yolda ihbar iddia ve şikayet halinde hükümet tabipliğine sevk yapacağına göre ,söz konusu hallerin varlığının takdir ve tespiti de hükümet tabipliğine ait olacaktır.

Aksine bir kuşku, ihbar, şüphe veya belge olmaması halinde, tapu sicil müdürlüklerince işlem sahiplerinden rapor istemeyecektir. Bu konuda mevzuatın belirlediği bir yaş sınırı da bulunmamaktadır. İşleminde ilgisinden rapor istenmesi, yukarıda belirtilen belli hallerde istisnai bir durum olup, takdiri de tapu sicil müdürüne aittir.

Tapu İşlemlerinin Mali Yönü Beyan edilecek değerler yönünden

İcra dairelerinin yaptığı satışlar ile mahkeme kararının tescili gibi bazı işlemler dışında tapu işlemlerinin de işleme konu taşınmazı emlak vergisi ile ilişkisi kestirilmemekte , tapu harçları , ilgililerin tapu sicil müdürlüğüne beyan edecekleri değerler üzerinden tahsil edilmektedir. Bu nedenle istisna i haller dışında işlemin vergi dairelerine havalesi de söz konusu değildir.

Tapu harçlarının tahsili ilgisinin beyanına tabi olmakla birlikte beyan edilen değerlerin , Emlak vergisi değerinin o yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı ile çarpımı sonucu bulunan değerden düşük olması gerekir. Tapu sicil müdürlüğü , bildirilen değer , emlak vergisi değerlerinin o yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile çarpımı sonucu bulunan değerden düşük olması hususunda ilgilileri sadece uyarmakta bunun dışında söz konusu değerlere bir müdahalesi olmamaktadır. İlgililerce beyan edilen değerinin düşük olması veya aşınmazın emlak vergisi ile ilişkisinin bulunması halinde vergi dairelerince taakuk ettirilecek vergi ve cezalardan devralan ve devredenler mütessilen sorumlu tutulmaktadır. Bu husus düzenlenecek resmi senet veya tescil istem belgelerine yazılarak yetkililerin imzası alınmaktadır. Bu nedenle herhangi bir ek vergi veya ceza ile karşılaşılması için işlem için beyan edilecek değerin emlak vergisi değerine o yıl için uygulanan yeniden değerlendirme oranının yarısı ile çarpımı sonucu bulunacak değerden düşük olmaması ve işlemden önce taşınmazın emlak vergi ile ilişkisinin kestirilmesinde büyük yarar vardır.

Örneğin ; 2004 emlak vergi değeri 100.000. YTL 'sı olan bir taşınmazın 2005 yılında satışı halinde 2005 yılı ılı için uygulanan % 11.2 yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %5.6 ile çarpım sonucu bulunacak deüer tapu harcı için beyan edilen en az değer olacaktır..Buna göre;

Söz konusu taşınmaz için tapu sicil müdürlüğüne bildireceğimiz en az değer;

100.000 YTL X %5.6= 105.600 YTL olacaktır.

105.600 YTL olarak beyan edilen bir satış işleminde ödenecek toplam bedel ise :

105.600 x binde 15 x 2 = 3160 YTL alım-satım harcı(toplam)

ve döner sermaye ücreti ödenecektir.

AKİTLİ İŞLEMLER

a) SATIŞ

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

İstenecek bilgiler

İşlem tapu sicil müdürlüğünde talep edilirken , aşağıdaki hususların satıcı tarafından tam olarak bilinmesi gerekir. Bunlar ;

- a) Satışa konu taşınmaz ,
- b) Satış bedeli ,
- c) Alıcıların adı soyadı , alıcı tüzel kişi ise ticaret ünvanı veya adı ,
- d) Taşınmazın tamamının veya hissesinin satılacağı
- e) Satış bedeli tamamen alınmayacak ise , kalan miktar için kanuni derecede ipotek tesis edilip edilmeyeceği
- f) Satıcı ve alıcının vergi kimlik numarası
- g) Vatandaşlık numaraları
- h) Mesken nitelikli yapılarda zorunlu deprem sigortası

Hisseli satışlarda , satış yapılan taşınmazda , alıcının daha önceden adına kayıtlı hissesi var ise bu hisseler ayrıca talep edilmese dahi tapu sicil müdürlüklerince resen birleştirilmektedir.

Satıcının Kanuni İpotek Hakkı

Satış bedelinden arta kalan miktar için , kanuni ipotek tesisini isteme , sadece işlemi için satıcıya tanınmış bir haktır.

Kanuni ipotek satış işlemi sırasında tesis edileceği gibi tescilden itibaren 3 ay içerisinde de tesisi talep edilebilir.

Bu hakkın kullanılması zorunlu olmayıp , satış bedelinin arta kalan miktarı başka yollarla teminat altına alınmakta veya ihtiyaç duyulmamakta ise , satıcı bu hakkını kullanmayabilecektir. Ayrıca satış bedelinin tamamı peşin ödenmeyecek ise tarafların kararlaştırdıkları vade şartlar , satış için düzenlenecek resmi senede yazılabilmektedir.

Satıcının tamamını peşin olarak almadığı satış bedelinden arta kalan miktar için , lehine kanuni ipotek tesis ettirmesi , alacağın tahsilini temin bakımından kanımızca daha uygun olacaktır. Şunu da belirtmek gerekir ki , kanuni ipotek miktarı satış bedeli ile sınırlı olup satış bedelinden daha fazla miktarlar için , kanuni ipotek tesisi mümkün değildir.

Hisseli satışlarda Şüf'a hakkının kullanılması

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

Şüf'a hakkının kullanılma süresi ise satışın yapıldığının öğrenildiği tarihen itibaren 3 ay öğrenilmemesi durumunda ise , 2 yıldır . Bu sürelerin geçmesi halinde hakkın kullanılması mümkün değildir.

Şüf'a hakkının kullanılarak , satılan hissenin edinilmesi tapu sicil müdürlüğünden talep edilmeyip ilgili mahkemeye müracaat ile , mahkemenin vereceği kesinleşmiş kararın ibrazı halinde , edinme söz konusu olacaktır.

b) KAT KARŞILIĞI TEMLİK (DEVİR)

Ülkemiz özellikle 1950 ' li yıllardan sonra süratli bir kentleşme sürecine girmiş , bu süreç , bina yapımındaki artışı da beraberinde getirmiştir. Özellikle kent merkezlerinde bina yapımına elverişli arsaların sınırlı oluşu , arsa fiyatlarının hızlı bir şekilde artmasına neden olmuştur. Bir taraftan kent nüfusunun hızlı artışıyla grek barınma ve gerekse ekonomik faaliyetlerin yürütülmesi , bina yapımını zorunlu hale getirirken bir taraftan da arsa fiyatları hızla yükselmektedir. İşte bu ikili olgu , kat karşılığı temlik sözleşmesi tipini doğurmuştur. Böylece binayı yapacak olan (müteahhit) , yüksek bir arsa bedeli ödemekten kurtularak , parasal kaynaklarını bina yapımına yönlendirmekte , aynı zamanda arsa sahibi de en iyi bir şekilde değerlendirebilmektedir

Kat karşılığı temlik işlemi , borçlar kanunumuzda açıkça yer almamıştır. Uygulamalarda kat karşılığı temlik sözleşmeleri söz konusu yasada yer alan satış ve istisna akitleri unsurlarını birlikte içeren , karma bir akit olarak değerlendirilmektedir.

Kat karşılığı temlikte arsa sahiplerince satış bedeli alınmamakta buna karşılık devralan (müteahhit) tarafından da bina inşa edilmektedir.

İşlemi

Kat karşılığı temlik resmi şekle tabi olup , resmi şekilde tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlenmesidir.

Uygulamada sıkça karşılaşılan noterlerce düzenlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmelerine dayanılarak , mülkiyet devri mümkün değildir. Tapu Sicil Tüzüğüne göre bu tür sözleşmeler sadece tapu kütüğüne şerh verilebilmektedir.

Kat karşılığı temlik işleminde , temlikle konu taşınmaz üzerine bina arsa edilecek arsalardır. Genelde taşınmazlar bu nitelikte olmakla birlikte , bina vasfındaki taşınmazlarında temlike konu olması kanımızca mümkündür. Kat karşılığı temlikle taşınmaz maliki veya malikleri taşınmazların belli bir payını , Müteahhit tarafından yapılacak inşaata karşılık olarak devredeceklerdir. Bu devirde açıkça bir bedel söz konusu olmayıp bedel karşılığı olarak müteahhit tarafından bina yapımı üstlenilmektedir. Yapılacak binanın ne kadarının arsa sahibine verileceği , ne kadarının müteahhit üzerinde kalacağı yine binanın ne şekilde yapılacağı gibi diğer hususlar , taraflarca noterde düzenlenen kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmelerinde yer almaktadır. Tapu sicil müdürlüğüne düzenlenecek resmi senetlerde inşaat sözleşmelerinde atıf yapılabilecektir.

c) BAĞIŞ (HİBE)

Taşınmazın karşılığında bir bedel olmaksızın mülkiyetinin devredildiği bir işlemdir.

Medeni haklarını kullanma yeterliliğine sahip olan herkes taşınmazlarını hibe edebilir.

Yaşı küçüğün veya vesayet altındaki kişilerin taşınmazı veli veya vasilerince bağışlanamaz.

Hibeyi kimler kabul eder ?

Hibeyi medeni haklarını kullanma yeterliliğine sahip olanlarla bu hakları kullanma yeterliğinden yoksun olsa bile temyiz kudretine sahip olan herkes kabul edebilmektedir. Ancak , kanuni temsilcileri tarafından (veli , vasi gb.) temsil edilen kişiler kanuni temsilcileri bu işleme rıza göstermemesi halinde kendilerine yapılan taşınmaz hibesini kabul edemezler. Mümeyyiz küçük ve mahcure yapılacak bağışların kabul edilebilmesi için bağışın herhangi bir şart ve mükellefiyete bağlanmış olması gerekir.

Rücu Şartı ile Bağış

Taşınmaz hibesinde kanunun tapu kütüğünde şerhini kabul ettiği tek şart ‘rücü’ şartıdır. Bunun dışındaki başkaca bir şartın taşınmaz hibesinde kütüğe şerh verilmeyeceği kanaatindeyiz. Bu sebeple , rücü şartının dışındaki bir şartın düzenlenecek resmi senette belirtilmesi mümkün olsa dahi (örn. Okul , cami yapımı vb.) bunun tapu kütüğünde şerhi kanaatimizce mümkün olmayacaktır. Hibe eden sadece bağış yapılanın kendisinden önce ölmesi halinde , taşınmazın mülkiyetinin tekrar kendisine döneceğini şart edebilecek bu şartı kütüğe şerh ettirebilecektir.

Veraset ve İntikal Vergisi Yönünden Bağış İşlemi :

Esas amacı , karşılığında bir bedel olmaksızın taşınmazın devri işlemi olan bağışa , uygulamada bazen tapu harcının az ödenmesi düşüncesiyle baş vurulduğu görülmektedir. Bazen de taraflar aralarında gerçekten bağış işlemi yapmak istemekle birlikte , ileride bunun bazı sakınca ve külfetler doğuracağı kanısı ile satış yolunu tercih etmektedirler. Bütün bu düşüncelerin sebebi ; Karşılıksız bir edinme olması nedeni ile , bu edinilen taşınmazların Veraset ve intikal vergisine konu olmasıdır.

Bağış yoluyla edinilen taşınmazların edinen tarafından süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanda bulunarak Veraset ve İntikal vergisinin ödenmesi gerekmektedir. Söz konusu vergi tahsil edilmediği veya başkaca taşınmazların teminat gösterilmediği sürece , bu yolla edinilen

taşınmazların bir başkasına devri veya üzerine aynı hak tesisi mümkün değildir. Ancak rücu şartın bağlı olarak yapılan hibeler Veraset İntikal vergisinden istisna tutulmuştur.

c) TRAMPA

Konumuz açısından trampa bir taşınmazın bir başka taşınmazla karşılıklı değiştirilmesidir. Her ne kadar, trampa edilen mallar arasında , değer denkliği söz konusu ise de , bu husus sadece tarafları ilgilendirmektedir. Şayet trampa edilen taşınmazlar arasında değer farklılıkları varsa , aradaki değer farkı ve bu farkın tahsil şekli tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senede yazılabilecektir.

Trampaya konu taşınmazların rayiç değerinin bilinmesi gerekmektedir. Bu değer asgari olarak taşınmazların ilgili belediyeye beyan edilen emlak vergisi beyan değeri olacaktır.

d) TAKSİM

Taksim olarak mülkiyet olarak tasarruf edilen taşınmazların , her ortağın payına karşılık olarak ortaklara tahsis edilmesi işlemidir.

Şartları :

a) Taksime konu taşınmazların , toplu mülkiyet (iştirak hali) veya hisseli mülkiyet (müşterek) olarak tapu kütüğünde tescili olması

b) Miras taksimi dışında , taksime taşınmazdaki bütün ortakların katılması

c) Yapılan taksim sonucu her ortağa müstakil veya hisseli olmak üzere bir taşınmazın isabet etmesi.

Taksim taşınmazların parçalara ayrılması (ifraz) ile , aynı işlem olmayıp ortaklık kapsamına giren taşınmazların ortaklar arasında paylaşılmasıdır. Ayrıca taksimi yapılacak taşınmazların tümünün de aynı nitelikte olması şart değildir. Farklı nitelikteki (mesken , tarla , bağ gb.) taşınmazlar da birlikte taksime konu olabilecektir.

f) ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ

Taşınmaz malikin , kendisine ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek şartıyla , bunu sağlayacak kişiye taşınmazını devretmesini sağlayan bir işlemdir.

Ölünceye kadar bakma akdine ilişkin sözleşmeler , tapu sicil müdürlükleri , noterler veya sulh hakimi tarafından düzenlenebilmektedir. İşleme ilişkin sözleşme sulh hakimi veya noter tarafından düzenlenmiş ise sözleşmenin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı ile malik veya temsilcisinin tescil talebinde bulunması gerekir. Sözleşmede tescilin , taşınmazı bu şarta bağlı olarak devralacak kişi tarafından talep edileceği yer almışsa , bu takdirde tescil bu kişi tarafından talep edilebilecektir.

Bakım alacaklısı sadece gerçek kişiler olabilir. Bakım borçlusu ise gerçek kişi veya tüzel kişiler olabilecektir.

Ölünceye kadar bakma akitlerinin tapu sicil müdürlüğünde düzenlenen diğer akitli işlemlerden farkı resmi senede iki şahidin iştirak etmesidir. Ayrıca resmi senede iki şahidin iştirak etmesidir. Ayrıca resmi senet özel bir düzenleme şekline tabidir. Bunların nedeni de ölünceye kadar bakma akitlerinin yasa gereği resmi vasiyet şeklinde tazminin zorunlu olmasıdır.

g) İNTİFA HAKKI

İntifa hakkı , hakka konu taşınmaz üzerinde , bu hakka sahip olan kişiye geniş bir kullanma ve yararlanma yetkisi veren kişiye bağlı bir irtifak hakkıdır. İntifa hakkı sözleşme ve mahkeme kararı olmak üzere iki şekilde tesis edilmektedir.

a) Mahkeme kararı ile intifa hakkı Tesisi :

İntifa hakkı , mahkeme kararı ile tesis edilebilir. Tescili ile kesinleşmiş mahkeme kararının tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gereklidir.

b) İntifa Hakkının Sözleşme ile Tanınması :

Taşınmaz maliki taşınmazın intifa hakkını herhangi bir kişiye tanıyabilir. İntifa hakkı tanınacak kişiler , gerçek kişiler olabileceği gibi , tüzel kişilerde olabilir. İşlem malik veya temsilcisinin talebi üzerine resmi senet tanzimi suretiyle yerine getirilir.

İntifa hakkında süre ve bedel :

Süresiz olarak intifa hakkı tanınmaz , sürenin mutlaka belirtilmesi gerekmektedir. Ancak bu süre gerçek kişilerde en çok ömür boyu tüzel kişilerde ise 100 yıldır.

İntifa hakkı , bedel karşılığında tanınabileceği gibi bedelsiz olarak da tanınabilir. Bedelsiz tanınmalarda , işleme hibeye ilişkin hükümler uygulanmaktadır.

Sona Erme

İntifa hakkında feragat : İntifa hakkı sahibi söz konusu bu hakkından , kuru mülkiyet sahibi lehine her zaman feragat edebilir. Bunun için bu husus da tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunması gerekecektir. İntifa hakkından feragat bedelli olabileceği gibide bedelsizde olabilir. Bedelsiz feragatlara hibeye ilişkin hükümler tatbik edilmektedir. Her iki halde de hak sahibinin beyanı üzerine intifa hakkı tapu kütüğünden terkin edilir. İntifa hakkından bedelli yada bedelsiz feragatlerden tapu sicil müdürlüğüne tescil işlem belgesi düzenlenmekte resmi senet tanzim edilmemektedir.

Sürenin dolması : İntifa hakkı belirli bir süre için tanınmışsa sürenin dolması halinde taraflardan birisinin talebi ile kütükten terkin edilecektir.

Hak sahibinin ölümü-tüzel kişiliğin sona ermesi : Hak sahibinin ölümü halinde , bunun veraset belgesi yada nüfus kaydı ile , tüzel kişilerde ise ; tüzel kişiliğin sona ermesine dair

yetkili makamlardan alınacak belgenin ibraz edilmesiyle , intifa hakkı tapu kütüğünden terkin edilir.

Emlak vergisi yönünden intifa hakkı : İntifa hakkı sahibi taşınmazın emlak vergisi mükellefidir. Bu sebeple intifa hakkı sahibinin bu hakkı süresince taşınmazın emlak vergisi beyannamesini vermesi tahakkuk edecek emlak vergilerini ödemesi gerekecektir.

Tapu harcı açısından intifa hakkının taşınmazdaki değere oranı :Tahsil edilecek tapu harçlarının hesabında , taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin 2/3'ü intifa , 1/3 çıplak mülkiyet olarak kabul edilmektedir. Örnek vermek gerekirse , işleme konu taşınmazın emlak vergisi beyan değeri 60.00.YTL. ise 40.000 TL' sı intifa hakkı 20.000 YTL' sı kuru mülkiyete (çıplak mülkiyet) ayrılacaktır.

h)-İPOTEK

Halen mevcut veya ileride mevcut olacak , yahut vücut bulması muhtemel olan , herhangi bir alacağın temini için taşınmazın teminat gösterilmesidir.

İpotek işlemleri , bugün çok geniş bir uygulama alanı bulmaktadır. Bunun sebebini taşınmaz kıymetlerindeki büyük artışlara ve taşınmazların sağlam bir teminat olma görevini yerine getirmesine bağlayabilirsiniz.

Söz konusu alacaklar ;

- a) Halen mevcut olan yani malikin veya diğer bir kişinin almış olduğu borç para için , taşınmazın teminat olarak gösterilmesi ,
- b) İleride vücut bulacak alacaklara örnek vermek gerekirse satış bayiliği alan bir kimsenin satıcı firmanın kendisine vereceği mallar için taşınmazın teminat göstermesi gb.
- c) İleride vücut bulması muhtemel alacaklarda ise alacağın doğumu ileride buna sebep olacak bir olaya veya şarta bağlıdır. Buna ölüncüye kadar bakma akitlerinde bakım alacaklısının kanuni ipotek hakkı örnek olarak verilebilir.

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

- a) İpotek alacaklısının adı soyadı , tüzel kişilerde ticaret ünvanı ,
- b) Taşınmazın ne miktar için ipotek edileceği
- c) İpoteğin müddeti
- d) Faizi
- e) Derecesi , ikinci ve sonraki derece ipotek tesislerinde , ipoteğe serbest derceden istifade hakkının tanınıp tanınmayacağı

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

İpotek belgesi :

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

YABANCI PARA İPOTEĞİ

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

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

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

İpotek tesisine konu yabancı paralar

Taşınmazlar üzerine kurulacak yabancı para ipoteğinin hergün resmi gazetede yayınlanan ve T.C Merkez Bankasınca alım/satımı yapılan yabancı paralar üzerinden yapılması gerekmektedir. 25.3.2002 tarihi itibarı ile bu yabancı şunlardır

ABD Doları (USD).

Euro (EURO)

Avustralya Doları (AUD)

Danimarka Kronu (DKK)

İngiliz Sterlini (GBP)

İsviçre Frangı (CHF)

İsveç Kronu (SEK)

Japon Yeni (JPY)

Kanada Doları(CAD)

Norveç Kronu (NOK)

Kuveyt Dinarı(KWD)

Suudi Arabistan Riyali (SAR)

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

AKİTSİZ İŞLEMLER

a)- İFRAZ (AYIRMA)

İfraz , tapu kütüğünde kayıtlı bir taşınmazın birden fazla parsel ayrılmasıdır. Taşınmazların ifrazı , değer artırımını düşüncesi , ayrılan parçaların daha kolay satımı , daha çok imar planlarını uygulanması nedeni ile yapılmaktadır. İfraz işlemi aşağıdaki safhalardan oluşmaktadır.

a Serbest harita mühendislerince düzenlenmiş krokili beyannamenin kadastro müdürlüğüne ibraz edilerek istemde bulunması

b) Kadastro Müdürlüğüne krokili beyannamenin uygunluğunun kontrolü ve onanması

c) İşlemin belediye encümeni veya il idare kurallarınca tasdiki

d) Kadastro müdürlüğüne tescil bildirimini ile birlikte evrakın tapu sicil müdürlüğüne bir yazı ile gönderilmesi.

e) Tapu sicil müdürlüğüne tapu harçlarının tahsili ve tescil

b)-TEVİT (BİRLEŞTİRME)

Tevhit , tapu kütüğünde kayıtlı birden fazla taşınmazın birleştirilerek . bir parsel haline getirilmesidir. İmar uygulaması , taşınmazın değerinin arttırılması , inşaat yapımına uygun hale getirme , tarımsal amaçlar gibi çeşitli nedenlere dayalı olarak yapılmaktadır.

Aynı veya farklı kişilere ait taşınmazların tevhid mümkündür. Tevhid edilecek taşınmazların birleşebilir yani birbirlerine bitişik olması gerekir. Birleşecek taşınmazlar üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı hakların bulunması halinde (ipotek,irtifak hakkı haciz vb.) hak sahiplerini işleme rıza göstermeleri gerekir.

Tavhit için aşağıdaki yol izlenir ;

a) İşlem için kadastro müdürlüğüne ilgisinin müracaatı

b) Müdürlükçe değişiklik tasarımının hazırlanması

c) Belediye encümeni veya il idare kurulunca değişiklik tasarımının onaylanması

d) Kadastro müdürlüğüne tescil bildirimini düzenlenmesi ve tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi.

e) Tapu sicil müdürlüğüne tapu harçlarının tahsili ve tapu kütüğüne tescil

c)- CİNS TASHİHİ

Tapu kütüğünde kayıtlı bir taşınmazın niteliğinin değiştirilecek bir başka nitelikte tapu kütüğüne tescil edilmesidir.

İşlemi :

Uygulamada sıkça karşılaşılan cins tashihi işlemleri , arsa veya araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binanın yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi şeklinde görülmektedir.

a) Arsa ve araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi

İçişleri bakanlığı ile yapılan protokol gereğince 8.8.1997 tarihinde itibaren belediye ve valilikler (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) taşınmazın cins tashihi yapılmadan , iskan raporu vermeyeceklerinden bu durumda olan yapılar için ilgilisi , iskan raporu (yapı kullanama izin belgesi) almak için müracaat için müracaat ettiğinde , işlem aşağıdaki aşamalardan oluşacaktır.

1- Yapının iskana uygun olması halinde belediye veya valilikler cins tashihi yapılması için kadastro müdürlüğüne yazı yazmakta .

2- Kadastro müdürlüğü mahallinde gerekli ölçümü yapıp , tescil bildirimini düzenleyerek tapu sicil müdürlüğüne göndermekte . 3 Tapu sicil müdürlüğü tescili sağladıktan sonra , kadastro müdürlüğüne durumu bildirmekte , kadastro müdürlüğü paftası üzerinde gerekli teknik işlemleri yaparak durumu ilgili belediye veya valiliği bildirmektedir. 8.8.1997 tarihinden önce tamamlanarak iskan belgesi (yapı kullanama izin belgesi) almış olan taşınmazların cins tashihi işlemleri , başka herhangi bir kuruma müracaat etmeksizin kadastro müdürlüklerince doğrudan yerine getirilmekte , tapu sicil müdürlüklerince tescilleri sağlanmaktadır.

b) Mevcut binanın yıkılarak arsa haline dönüşme :

Cins tashihi için ilgililer kadastro müdürlüğü veya şefliklerine müracaat etmekte , kadastro müdürlüğü elamanlarınca zeminde inceleme yapıldıktan sonra düzenlenen tescil bildirimini tapu sicil müdürlüğüne gönderilmektedir.

d)- MİRASIN İNTİKALİ

Mirasın intikali , ölen bir kimsenin mal varlığının , alacak ve borçlarının mirasçılara geçmesidir. Medeni kanunumuza göre mirasçılık kanunundan ve sözleşmeden doğmaktadır.

Kanuni mirasçılar

Kanuni mirasçılar şunlardır ;

a) ölenin çocukları

b) ana ve babası

c) büyük baba ve büyük anası

d) Evlilik dışı hısımları

e) Evlatlık

f)- Devlet

g)- Sağ kalan eş

Sağ kalan eşin mirasçılığı

Sağ kalan eş birlikte bulunduğu mirasçılara göre , miras bırakana aşağıda yazılı oranlarda mirasçı olmaktadır Bunlar ;

a) Miras bırakanın çocukları ile birleştiğinde mirasın $\frac{1}{4}$ ' ü

b) Mirası bırakanın ana baba veya büyük anaları ile birleştiğinde mirasın $\frac{1}{2}$ ' si

c) Miras bırakanın büyük baba veya büyük anaları ile birleştiğinde mirasın $\frac{3}{4}$ ' ü

d) Miras bırakanın yukarıda yazılı mirasçıları yoksa mirasın tamamı sağ kalan eşin olmaktadır

Miras bırakanın kendinden önce ölmüş çocuklarının eşleri mirastan pay alamamaktadır.

Mukaveleden doğan mirasçılık hali

Medeni kanunumuzun kabul ettiği bir başka mirasçılık şekilde sözleşmeden doğmaktadır. Bunlar vasiyetname ve miras mukaveleleridir. Mirasçılığın sözleşme ile doğması halinde miras hükümleri , yapılan bu tür sözleşmelerin neticelerine göre belirlenecektir.

Miras Ret

Gerek kanuni mirasçılar ve gerekse mukavele ile mirasçı tayin edilenler , kendilerine düşen Mirası ret edebilirler. Mirasın reddi kanuni mirasçılar tarafından , ölümün öğrenildiği tarihten itibaren , mukavele ile mirasçı atanarlarda ise , mirasçılığın kendilerine resmen tebliğ edildiği tarihten içerisinde 3 ay içerisinde sulh hukuk mahkemesine yapılması gerekmektedir. Mirasın reddi halinde alınacak veraset belgesinde bu husus belirtilmek sureti ile mirasçılık ve miras payları belirlenecektir.

Miras payından Feragat

Miras bırakan , mirasçılardan birisi ile , bir karşılık söz konusu olmadan veya karşılık sağlayarak mirastan feragat sözleşmesi yapabilmektedir. Bu halde feragatte bulunan mirasçılık sıfatını kaybedecektir. Mirastan feragat sözleşmesi ölüme bağlı bir tasarruf olup miras bırakanın sağlığında , resmi vasiyet şeklinde yapılması gerekir.

ŞERH VERME

A-KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİ

İşlemi

Kira sözleşmesi , taşınmaz maliki veya temsilcisi ile taşınmazı kiralayacak kişi arasında yapılır. Şerhi için söz konusu sözleşmenin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

Kira sözleşmesi taraflar veya bunların temsilcileri arasında yazılı şekilde yapılacağı gibi söz konusu sözleşme notere de tasdik ettirilebilir. Herhangi şekilde düzenlenirse düzenlensin , sözleşmede aşağıdaki hususlar yer almalıdır ;

- a) Kiralanacak taşınmazın açıkça belirtilmesi ,
- b) Kira süresi
- c) Bedel
- d) Varsa şartların yazılması

Tasarruf kısıtlı taşınmazlar da kira şerhi

Taşınmaz üzerinde , tedbir ve kanuni kısıtlamalar gibi , kira şerhine engel bir kısıtlama söz konusu değilse , kiranın tapu kütüğüne şerhi mümkün olacaktır. Taşınmazın ipotek ve benzeri haklarla kısıtlı olması kira şerhine engel teşkil etmeyecektir. Bu durumda şerhin hukuki sonucu , şerh tarihinden sonra tapu siciline kaydedilecek haklar için söz konusu olacaktır.

B- SATIŞ VAADİ

Satış vaadi , taşınmazın satışının bir kimseye vaad edilmesidir. Satış vadi taşınmazın kesin satışı demek olmayıp, satışı yapma taahhüdüdür. Kendisine satış vaadinde bulunan kimse , sözleşmeye dayanarak taşınmazın kendi adına tescilini tapu sicil müdürlüğünden isteyemez. Sadece kütüğe şerhini talep edebilecektir.

Satış vadinin tapu kütüğüne şerhini , aksi sözleşmede kararlaştırılmışsa taraflardan herhangi birisi tapu sicil müdürlüğünden talep edebilmektedir. Talep için , şerh hususunun sözleşmede yazılı olması da şart değildir.

Ayrıca , satış vaadi sözleşmesinin tanziminden itibaren beş yıllık süre geçmiş olmasa dahi satış vadinin kütüğe şerhi mümkün olabilecektir.

Satış vaadi sözleşmesinin düzenleme yetkisi sadece notere aittir. Tapu sicil müdürlüğünün bu tür sözleşmeleri tanzime yetkisi bulunmamaktadır. Şerh için söz konusu satış vaadi sözleşmesinin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

Sözleşmede hangi hususlar bulunmaktadır ?

Satış vaadi ileride yapılacak kesin satışın vaad ve taahhüdü olması sebebiyle , satış için aranılan hususlar , satış vaadi sözleşmeleri içinde geçerlidir. Sözleşmenin Tarafların temsilcileri tarafından düzenlenmesi de mümkündür. Bunların yanında söz konusu sözleşmelerde aşağıdaki hususlar yer almalıdır bunlar ;

- a) Düzenlenme şeklinde tanzimi
- b) Tarafların kimliklerinin nüfus hüviyet cüzdanı ile tespiti ,

- c) Tarafların fotoğraflarının bulunması ve tasdiki,
- d) Satış bedeli
- e) Satış vaad ve taahhüdü,
- f) Vaade konu taşınmazın açıkça belirtilmesi

C)-KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKININ ŞERHİ

Kat karşılığı inşaatta , taşınmaz maliki taşınmazının veya belli bir hissesini , yapılacak inşaata karşılık müteahhide devretmeyi kabul etmekte , üstlenici (müteahhit) de devralacağı taşınmaz veya paya karşılık bedel ödemeyerek bunun yerine yapılacak inşaatta binanın belli bir kısmını arsa sahibine inşa edip , teslim etmeyi taahhüt etmektedir.

Kat karşılığı inşaat hakkının şerhi tapu sicil tüzüğünde yer almıştır. Söz konusu sözleşmeyi düzenleyecek makam noterdir. Tapu sicil müdürlüklerini bu tür bir sözleşmeyi düzenleme yetkisi bulunmamaktadır. Tapu kütüğüne şerh için noterde düzenlenmiş sözleşmenin Tapu Sicil Müdürlüğüne ibrazı gerekir. Şerhi talep etme yetkisi taşınmaz malikine aittir. Ancak sözleşmede üstlenicinin (müteahhidin) de şerhi talep edileceği belirtilmişse Müteahhide şerh verdirebilecektir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri uygulamada tarafların uyması gereken pek çok şart ve yükümlülükleri içerebilmektedir. Tüm bu şart ve yükümlülüklerin tapu kütüğünde gösterimi mümkün değildir. Ancak sözleşme kütüğe şerh verilmekle , sözleşmedeki şart ve yükümlülükler , artık taşınmazı sonradan edinen veya lehine hak tesis edilen kişileri de etkileyecektir. Şerhin amacında esasen budur.

Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi gereği mülkiyet devri yapılabilir mi ?

Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmeleri tapu kütüğüne sadece şerh verilebilir. Tapuda mülkiyet devrini sağlamaz . Mülkiyet devri için , buna ilişkin (kat karşılığı temlik) resmi sendin tapu sicil müdürlüğüne ayrıca düzenlenmesi gerekir. Zira taşınmazların devrine ilişkin sözleşmeleri düzenleme yetkisi bazı istisnalar hariç sadece tapu sicil müdürlüklerine aittir.

Üstlenici (müteahhid) sözleşme şartlarının yerine getirildiği , binanın inşa edildiği gerekçesi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince tapu devrinin yapılmasını talep edemez. Taşınmaz malikin sözleşme gereği tapu sicil müdürlüğündeki mülkiyet devrinde yanaşmaması halinde , mahkemeye müracaat ile taşınmazın alınacak kesinleşmiş mahkeme kararı gereği mülkiyet devri sağlanabilir.

D)- MALİKİN TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ TASARRUFUNU KISITLAYICI BAZI ŞERHLER

a)-Haciz-İhtiyati Haciz :

Haciz , herhangi bir alacağın tahsilinin temini için icra müdürlüklerinin borçlu taşınmazına müracaat etmesidir. Kamu alacağından dolayı vergi daireleri ve belediyeler gibi bazı kamu kurumları da alacak takibinde bulunarak taşınmazları haciz edebilmektedir.

Hacizde alacağın varlığında herhangi bir ihtilaf söz konusu değildir. İlgili dairelerin tapu sicil müdürlüğüne talepleri üzerine tapu kütüğüne şerh verilir.

İhtiyati hacizlerde alacak taraflar arasında ihtilafıdır. Ancak mahkemeler alacaklının alacağını dava sonuçlanıncaya kadar teminat altına almak amacıyla , borçlunun taşınmazları üzerine ihtiyati haciz koydurabilmektedir. Bu sebeple ihtiyati hacizlere ilişkin şerh talebi , ilgili mahkemenin talimatı üzerine icra müdürlüklerince tapu sicil müdürlüğüne yapılmaktadır.

b)-Tebdir-ihtiyati tedbir :

Tedbir , mahkemelerde görülmekte olan bir dava sebebi ile taşınmazın bir başkasına devrini veya üzerine herhangi bir hak tesisini önlemek amacıyla , ilgili mahkemenin bu husustaki kararının tapu siciline şerh verilmesidir.

İhtiyati tedbir ise taşınmazın mülkiyetinin çekişmeli olduğu hallerde söz konusudur. Her ne kadar şerh verilme sebepleri farklı olsa da her ikisinin de doğurduğu sonuç aynıdır.

Taşınmazlar üzerine tedbir veya ihtiyati tedbir şerhinin verilmesi , ilgili mahkemenin talebi üzerine olmaktadır.

Tedbir veya ihtiyati tedbirli taşınmazların durumu :

Tedbir veya ihtiyati tedbir şerhi verilmiş taşınmazların malikince bir başkasına devri veya üzerine hak tesisi mümkün değildir. Söz konusu bu şerhler taşınmazın herhangi bir tasarrufa konu olmasını engellemektedir. Ancak devir ve hak tesis edici mahiyette olmayan işlemler ilgili mahkemenin muvafakat' ı ile yapılabilmektedir. (isim ve cins gb.)

c)-İflas ilanı

İflas ; iflasa tabi kişilerin borçlarını ödeyememesi durumunda , ticaret mahkemesince tasfiyesine karar verilmesi halidir

İflasa ticaret mahkemesince karar verilmesinden sonra bu hususun tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi halinde tapu kütüğüne şerh ile , tedbirde olduğu gibi taşınmazın malikince tasarrufu mümkün değildir.

İflas şerhi ; ilgili ticaret mahkemesi veya iflas memurluğunun talebi üzerine tapu kütüğünden terkin edilir.

d)- Konkordato :

Konkordato ; borçlarını ödeyemeyecek duruma düşen iflasa tabi kişinin , alacaklıları ile anlaşarak borçlarını ödeyebilmesi için ticaret mahkemesince izin verilmesidir.

Ticaret mahkemesinin konkordato şerhi talebinde bulunan kişiye verdiği süre yine aynı mahkemenin talebi üzerine , tapu kütüğüne şerh verilebilmektedir. Şerhin kaldırılması yine aynı mahkemenin yazı ile olur.

Konkordato şerhi ile malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunması mümkün değildir.