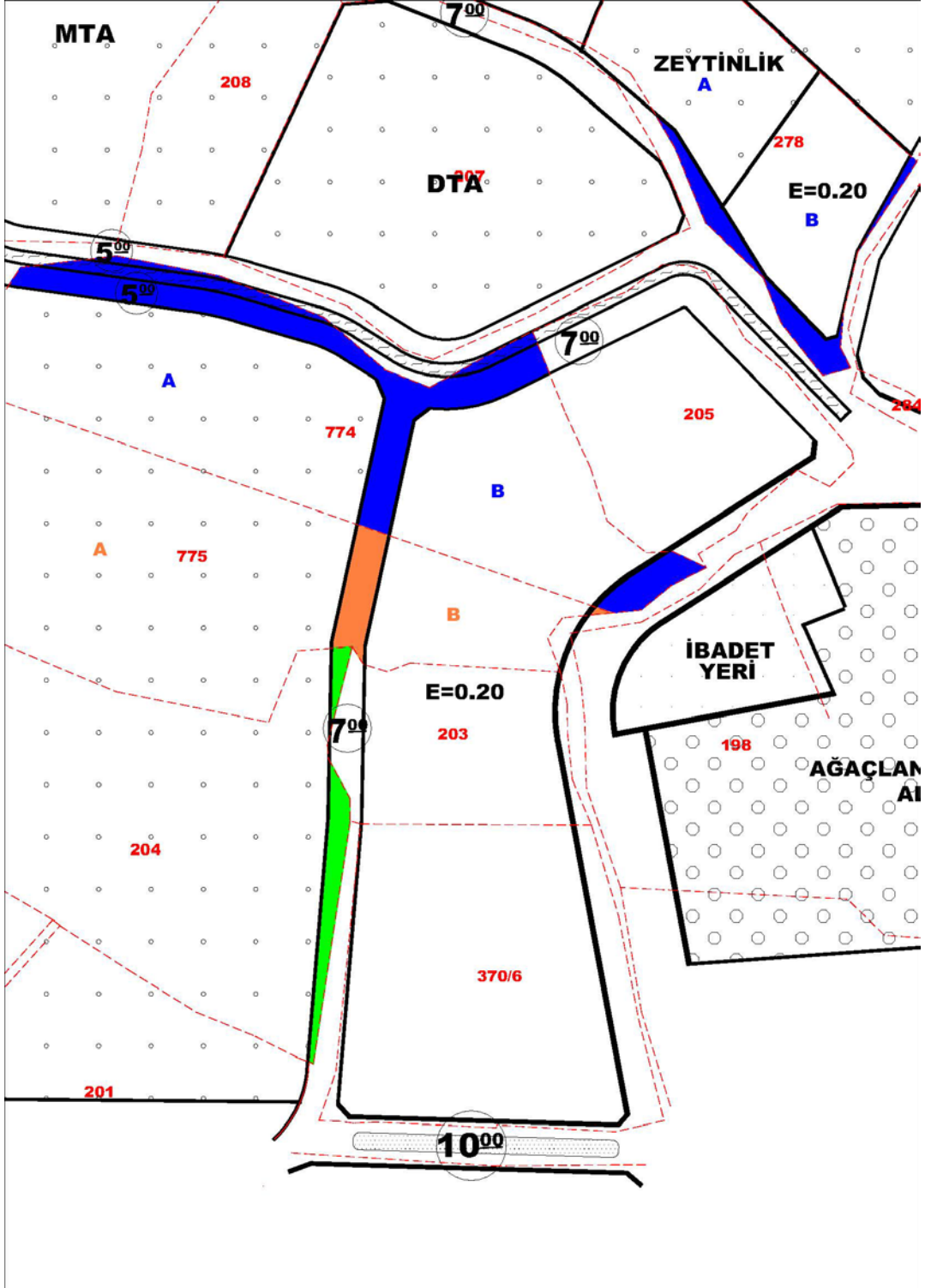


Yola Terk İşleminde 492 sayılı kanunun (4) sayılı tarifesi üzerinden Harç Alınması

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddeleri gereği yapılan Yola Terk işlemleri müdürlüklerimizce kontrol ve tescil adımları yerine getirilirken uygulanan harç kapsamı yönünden farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



Yola Terk İşleminin yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Maddesidir.

“İfraz ve tevhid:

Madde 15 – İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.”

Madde metninden anlaşılacağı üzere bir kadastro parselinde kesinleşmiş ve onaylı imar planına geçiş amaçlı uygulama yapılacaksa öncelikle kamuya terk edilmesi gereken alanların terk işleminin yapılması yasal bir zorunluluktur. Belediyelerce alınan Encümen Kararlarında işlemin yasal dayanağı bu madde olarak gösterilmelidir. İşlemin Tescil dayanağı ise 16. Maddedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 999. Maddesi;

“b. Kaydedilmeyecek taşınmazlar

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

Yola Terk işleminin tescil şeklinin dayanağı Medeni Kanunumuzun 999. Maddesidir. Onaylı imar planı gereği bir kadastro parselinin bir kısmı kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse tapu sicilinden çıkarılması gerekir.

17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65.maddesi;

“Yeni parsel oluşumunu gerektirmeyen bölünmelerde hakların durumu

MADDE 65 – (1) Taşınmazın kamulaştırma nedeniyle, hakların ve yüklerin aktarılmasına gerek olmaksızın bir parçasının ayrılarak sicilden terkinin gerekiyor ise, kütük sayfası, taşınmazın diğer kısmı için olduğu gibi bırakılır. Ayrılan parçanın yüzölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmazın yüzölçümü kısmında gösterilir ve miktarından düşülür. İşlemin sonucu, kütükteki bütün hak sahiplerine ve kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir.

(2) Malikin istemiyle kamuya ayrılan alanlara terk hâlinde ise, kütükteki bütün hak sahiplerinin onayı aranır.”

Şeklinde tescilin nasıl yapılması gerektiğini hükme bağlamıştır. Madde ile malikin istemiyle kamuya ayrılan alanlara terk yapılması da (1) fıkra hükmünün kıyasen uygulanması anlamında olup;

- Kütükteki bütün hak sahiplerinin onayı,

- Taşınmazın bir parçasının ayrılarak sicilden terkininin gerekmesi,
- Geriye kalan kısmı için kütük sayfasının olduğu gibi bırakılması,
- Ayrılan parçanın yüzölçümü, ayırma tarihi ve yevmiye numarası ile ayırma nedeni taşınmazın kütükteki yüzölçümü hanesinde gösterilmesi,
- Taşınmazın Yüzölçümünden düşülmesi

İşlem adımlarının işletilmesi ile yapılacaktır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 72.maddesi;

“Kaydın değiştirilmesi

MADDE 72 – (1) Tapu sicilinde değişiklik, hak sahibinin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır”

Şeklinde hüküm kurulmuş olup yola terk işleminin Belediye Encümeninin alacağı karara istinaden tescil edilmesi gerektiği ortadadır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 67.maddesi;

“Sayfa kapatılması ve yeni sayfa açılması

MADDE 67 – (1) Bölünme, birleştirme, taşınmaz kaydının terkinin 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.”

Şeklinde hüküm kurulmuş olup yola terk işlemi parselin bölünmesi sonucunu doğurmuşsa tescilin nasıl yapılması gerektiği (1). Fıkra anlatılmıştır.

Şimdi bu yazdığımız mevzuatı, baştaki pafta örneğini temel alarak, bir bütün olarak yorumlamaya çalışalım;

1. Örnek Şeklimizde, 204 parsel numarası altında kütükte kayıtlı bulunan taşınmaz malikinin, taşınmazını onaylı imar planına göre teşekkül ettirmek için, örnek şekilde yeşile boyalı kısmını yol olarak kamuya terk edilmek üzere bir tescil dosyası hazırladığını ve bunun için ilgili belediyesine müracaat ederek encümen kararı

alınmasını talep ettiğini düşünelim. Muhtemel Encümen kararı “... **Parselin Tescil Bildiriminde (A) harfi ile gösterilen kısmının bedelsiz olarak yol vasfıyla kamuya terkine, ...**” şeklinde alınacaktır.

Bu durumda; Kadastro Müdürlüğünce gerekli kontroller sağlandıktan sonra tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüğüne giden tescil dosyası İmar Kanununun 15. Ve 16.maddesi dayanağında alınan encümen kararı doğrultusunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 999.maddesi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65. Ve 72.maddeleri gereği işlem yapılarak, 492 sayılı Harçlar Kanununa Ekli (4) Sayılı Tarife üzerinde bir tapu harcı karşılığı bulunmadığından, (4) Sayılı Tarifeye göre harç alınmaksızın tescil edilecektir.

2. Örnek Şeklimizde, 775 parsel numarası altında kütükte kayıtlı bulunan taşınmaz malikin, taşınmazını onaylı imar planına göre teşekkül ettirmek için, örnek şekilde turuncuya boyalı kısmını yol olarak kamuya terk edilmek üzere bir tescil dosyası hazırladığını ve bunun için ilgili belediyesine müracaat ederek encümen kararı alınmasını talep ettiğini düşünelim. Muhtemel Encümen kararı “... **Parselin Tescil Bildiriminde gösterildiği şekilde (A), (B) ve (C) olarak ifrazına, (C) ile gösterilen kısmının (turuncu boyalı kısım) bedelsiz olarak yol vasfıyla kamuya terkine, (A) ve (B) ile gösterilen kısımlarının da malikleri adına tapuya tesciline...**” şeklinde alınacaktır.

Bu durumda hukuksal bir analiz zorunluluğu ortaya çıkıyor.

- a) İlk olarak, parsel malikin talebi; taşınmazının onaylı imar planı gereği yol olarak görünen kısımlarının kamuya terk edilmesidir. Ancak alınan encümen kararı taşınmazın 3 parçaya ifrazı ve sonrasında bir parçasının yola terk edilmesini öngörmektedir. Bu durumda esasen ortada hukuksal bir yanlış var demektir.

Çünkü; 3194 sayılı İmar Kanununun 15.maddesi “İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.” Şeklinde bir düzenleme yaptığından örneğimizde (C) ile gösterilen ve onaylı imar planına göre yol olan taşınmazın bu kısmının ifrazı açıkça yasaya aykırılık oluşturmaktadır. Dolayısıyla da tescil dosyası Kadastro Müdürlüğüne intikal ettiğinde bu şekilde alınmış bir encümen kararına göre tescil dosyasının tescilinin sağlanamayacağı belirtilerek Tapu Planları Tüzüğü gereği dosyanın red edilmesi gerekir.

- b) Pratikte yaşanan durum ise; alınan bu encümen kararı doğrultusunda 3194/15.madde irdelemesi yapılmaksızın dosyanın Kadastro Müdürlüğünce gerekli kontroller sağlandıktan sonra tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi şeklindedir. İmar Kanununun 15. Ve 16.maddesi dayanağında alınan encümen kararı doğrultusunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 999.maddesi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65. Ve 72.maddeleri gereği öncelikle yola terk tescil işlemi yapılıyor, yine Tapu Sicil Tüzüğü'nün 67.maddesi gereği (A) ve (B) kısımlarının ayrı kütük sayfalarına tescili işlemi yapılıyor olacaktır. Bu durumda işlemin hukuksal dayanağı olan Encümen Kararı, işlemin öncelikle ifraz sonrasında yola terk hükümlerine göre tescilini öngördüğünden 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifinin I-6/a fıkrasına göre tapu harcı tahakkuk ettirilerek işlem sonuçlandırılması sonucunun doğduğu görülmektedir ki bu durum yukarıda bahsettiğimiz şekilde 3194/15.maddeye aykırı bir işlem şekli oluşmasına yol açmaktadır.

3. Örnek Şeklimizde, 774 parsel numarası altında kütükte kayıtlı bulunan taşınmaz malikinin, taşınmazını onaylı imar planına göre teşekkül ettirmek için, örnek şekilde maviye boyalı kısmını yol olarak kamuya terk edilmek üzere bir tescil dosyası hazırladığını ve bunun için ilgili belediyesine müracaat ederek encümen kararı alınmasını talep ettiğini düşünelim. Muhtemel Encümen kararı **“... maliklerin talebine binaen 774 nolu parselin Tescil Bildiriminde gösterildiği şekilde (C) ve (D) ile gösterilen kısımlarının (maviye boyalı kısımlar) onaylı imar planı gereği bedelsiz olarak yol vasfıyla kamuya terkine, geriye kalan (A) ve (B) olarak gösterilen kısımlarının da malikleri adına tapuya tesciline...”** şeklinde olmalıdır.

Çünkü; onaylı imar planı maliklerin iradeleri gereği oluşturulmuş bir plan değildir. Yani, malikler imar planında kendi taşınmazlarına rastlayan kısımlar için planlamanın bir tarafı konumunda değildir. Planlama yetkisine sahip belediyesi mevzuat şartlarını yerine getirerek bir plan hazırlamış ve taşınmaz sahiplerine taşınmazlarının gelecekte alacakları şekilleri bir ay askı süresince ilan ederek duyurmuştur. Taşınmaz sahiplerinin bu plana geçişleri ise imar kanununun 15-16.madde uygulamaları ya da 18.madde uygulaması ile olmaktadır ki imar planına geçiş işlemi de bir anlamda yasal zorunluluktur. Doğal olarak ta taşınmaz sahiplerinin malik buldukları parsellerinin onaylı imar planına geçiş amaçlı talepleri, parsellerinin imar planında öngörülen şekilde oluşması zorunluluğunu ortaya koymaktadır. Yani, taşınmaz sahibi istese de istemese de kendi taşınmazında ki imar şekli ne ise o şekle zorunlu olarak geçecektir. (3194/15-16.madde uygulaması yapılması durumunda).

Örnek şeklimizde ki 774 parseli örnekleyecek olursak parselin onaylı imar planı ile kıyaslanması neticesinde maviye boyalı (C) ve (D) kısımlarının plan gereği zorunlu olarak yola terkinin gerektiği, 774 parselden bu yola terk kısımları düşüldükten sonra yine onaylı imar planının zorunluluğundan dolayı parselin geriye kalan kısımlarının parçalara ayrıldığı görünmektedir. (A) ve (B) ile gösterilen bu kısımlar imar planının uygulanması neticesinde zorunlu olarak oluşan bir durumdur. Yani malikin talebi ya da iradesinden söz edilemez. Ayrıca parçalanan bu kısımlara yeni ada/parsel numarasının verilmesi işlemi de yine 2010/22 sayılı genelge gereği idari bir zorunluluktur.

Bu durumda; İmar Kanununun 15. Ve 16.maddesi dayanağında alınan encümen kararı doğrultusunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 999.maddesi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 65. Ve 72.maddeleri gereği öncelikle yola terk tescil işleminin yapılması, yine Tapu Sicil Tüzüğü'nün 67.maddesi gereği (A) ve (B) kısımlarının ayrı kütük sayfalarına tescili işlemi yapılması gerekmektedir. 492 sayılı Harçlar Kanununa Ekli (4) Sayılı Tarifesi üzerinde bir tapu harcı karşılığı bulunmadığından, (4) Sayılı Tarife göre harç alınmaksızın tescil edilmesi gerekir.

4. Örnek Şeklimizde, 278 parsel numarası altında kütükte kayıtlı bulunan taşınmaz malikinin, taşınmazını onaylı imar planına göre teşekkül ettirmek için, örnek şekilde maviye boyalı kısmını yol olarak kamuya terk edilmek ve geriye kalan parçayı iki kısma ifraz edilmek üzere bir tescil dosyası hazırladığını ve bunun için ilgili belediyesine müracaat ederek encümen kararı alınmasını talep ettiğini düşünelim. Muhtemel Encümen kararı **“... maliklerin talebine binaen 278 nolu parselin Tescil Bildiriminde gösterildiği şekilde (C) ile gösterilen kısmının (maviye boyalı kısım) onaylı imar planı**

gereği bedelsiz olarak yol vasfıyla kamuya terkine, geriye kalan kısmının (A) ve (B) olarak ifrazına ve malikleri adına tapuya tesciline..." şeklinde olmalıdır.

İmar Kanununun 15. Ve 16.maddesi dayanağında alınan bu encümen kararı doğrultusunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 999.maddesi, Tapu Sicil Tüzüđünün 65. Ve 72.maddeleri gereği öncelikle yola terk tescil işlemi yapılmalı, yine Tapu Sicil Tüzüđünün 67.maddesi gereği İfrazen oluşan (A) ve (B) kısımlarının ayrı kütük sayfalarına tescili işlemi yapılıyor olmalıdır. Bu durumda işlemin hukuksal dayanağı olan Encümen Kararı, işlemin öncelikle yola terk sonrasında ifraz hükümlerine göre tescilini öngördüğünden 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin I-6/a fıkrasına göre tapu harcı tahakkuk ettirilerek işlem sonuçlandırılması sonucunun doğması gerekmektedir ki böyle bir durumda da harcın müfrez kısımların yüzölçümü toplamı üzerinden oranlanarak alınması gerekir. *(Gelir İdaresi Başkanlığının verdiği özelgelerde bu şekilde izah yapılmaktadır.)*

Gökhan Doğru

Kontrol Mühendisi