

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: Hüseyin KAVLAK (Başkan)
Yazı İşleri Müdürü: Metin BEYAZ
Genel Yayın Koordinatörü: Hüseyin KOÇAK

* Basın Ahlak Yasasına uyar * Derginin adı ve yazarı gösterilerek alıntı yapılabilir.
* Dergimizde yayınlanan yazıların sorumluluğu yazarına aittir.
Dizgi Baskı - DAĞPAŞ Matbaacılık - Yayıncılık Tel: 345 53 12

Abone Hesap No:
Ziraat Bankası
Ankara
Necatibey Şubesi
132902

Yazışma Adresi:
Tapu ve Kadastro
Müfettişleri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA
Tel: 425 72 50

İÇİNDEKİLER

- 2 Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde
Ülkemizdeki Tapu ve Kadastro
Faaliyetleri Konusunda Kısa Bir
Değerlendirme
Hüseyin KAVLAK
- 4 Atatürk ve Bahar Çiçekleri
Hüseyin ÖKSÜZ
- 6 Velayet ve Çocuk Malları
O. Sedat CEYLAN
- 10 Tapu Harçlarının Tahakkuk ve
Tahsilatının Görev ve Sorumluluğu
S. Yılmaz KAFADAR
- 12 Teknik Hatalarda Hazinenin
Sorumluluğu
Hüseyin KOÇAK
- 13 Hazineye Ait Arazilerde İfraz ve
Tevhit İşlemleri
Meral ÇETKEN
- 14 Kısa Yorumlar
G. Öcal DÖRTGÖZ
- 21 Kat İrtifaklı Taşınmazlarda Cins
Tashihi
Metin BEYAZ
- 23 Türk Medeni Kanunu
Nurettin ÖLMEZ
- 27 Yeni Türk Medeni Kanunundaki
Kavramlara Göre Madde Arama
İndeksi
G. Öcal DÖRTGÖZ

Yazı İşleri'nden

Merhaba;

44.sayımızda yine sizlerle.

4721 sayılı Yeni Medeni Kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte ,yeni kanunun getirdiği yeniliklerin uygulamaya nasıl yansıtacağı konusunda özellikle, tapu sicil müdürlüklerimizde yoğun tereddütlerin yaşandığı bir dönemdeyiz.

Yeni Medeni Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı konusundaki belirsizlikten dolayı ve de bu belirsizliklerin giderilmesi amacıyla, Genel Müdürlüğümüzün, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğüne soru konusu ettiği hususların cevaplarının henüz gelmemesi ve bu nedenle MK daki değişikliklerin uygulamasına yönelik genelgemizin hazırlanamaması karşısında, bu sayımızda tapu sicil müdürlüklerindeki tereddütleri gidermeye yönelik makaleleri yayınlamayı, sayımızı yeni MK ağırlıklı olarak yayınlamayı uygun bulduk. Bu yüzden Mülkiyetin bu sayısında Üstadımız Osman Sedat CEYLAN'ın, Müfettiş arkadaşımız G.Öcal DÖRGÖZ'ün ve Kula Tapu Sicil Müdürü Nurettin ÖLMEZ'in uygulamacılara ışık tutacak yazılarını göreceksiniz. Yine dergimizin sonunda G.Öcal DÖRTGÖZ'ün hazırladığı, oldukça faydalı olacağına inandığımız yeni MK daki kavramlara göre Madde Arama İndeksini bulacaksınız.

Ayrıca mevzuatla uğraşmaktan bunalan,hayata daha değişik bir pencereden bakmak isteyen üstadımız Hüseyin ÖKSÜZ'ün "ATATÜRK ve Bahar Çiçekleri" konulu,biraz da felsefi içerikli, seveceğinizi umduğumuz güzel bir yazısını okuyacak ve bunun aynı zamanda kapak konumuz olduğunu göreceksiniz.

Son günlerde iyice hissetmeye başladığımız, ilkbahar mevsiminin, çiçekleriyle birlikte gönlünüzde de umutların yeşermesine vesile olması dileğiyle hoşçakalın...

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

AVRUPA BİRLİĞİNE UYUM SÜRECİNDE ÜLKEMİZDEKİ TAPU VE KADASTRO FAALİYETLERİ KONUSUNDA KISA BİR DEĞERLENDİRME

Hüseyin KAVLAK
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

1 - Ülkemizde Tapu ve Kadastro hizmetleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı 22 Bölge Müdürlüğü ile İlçe bazında örgütlenmiş 1003 Tapu Sicil ve 325 Kadastro Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Tapu Sicil Müdürlükleri:

Taşınmaz mallarla ilgili akit ve tescil işlemlerini yapmakta ve Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicilinin düzenli bir şekilde tutulması, taşınmazlarda meydana gelen değişikliklerin izlenmesi, tapu sicili ve belgelerin arşivlenmesi ve korunması hizmetlerini, ilgili mevzuat doğrultusunda yerine getirmektedir.

Kadastro Müdürlükleri:

Memleketin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi üzerinde belirleyip, hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini oluşturmakta ve kadastro sonrası taşınmazlarda meydana gelen değişiklikleri takip etmektedir.

Toprağa ilişkin her türlü planlama ve projelendirme çalışmalarında kadastro haritaları ve mülkiyet bilgilerinin esas alınması gerektiğinden, yapılan çalışmalarda hedefin gerçekleştirilebilmesi için kadastroğun güncel, doğru ve ihtiyaçları karşılar nitelikte olması gerekmektedir.

Tapu ve kadastro bilgileri; vergi, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, imar uygulamaları, mühendislik projeleri ve yargı gibi alanlarda kullanılmakta ve tüm bu çalışmaların temel althğını oluşturmaktadır.

Taşınmaz malların sınırları, malikleri ve nitelikleri zaman içinde değişime uğradığından,

kadastro yapıldıktan sonra taşınmazlardaki değişikliklerin sürekli izlenmesi ve kadastro haritalarının güncelleştirilerek yaşatılması büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizdeki kadastro durumuna bakılacak olduğunda, kadastro haritalarının büyük bir bölümünün teknik yönden yetersiz ve bilgi sistemine altlık teşkil edebilecek nitelikte olmadığı ve taşınmazların güncel durumunu yansıtmadığı görülmektedir.

Arazide oluşan değişiklikleri haritaya ve kayıtlara aktarmayı, tapu sicil bilgilerinin doğru ve güncel tutulmasını sağlayıcı tedbirler alınmadan, bilgi sistemi oluşturulması mümkün görülmemektedir.

2 - Ülkemizde arazi kullanımının planlanmamış olmasından dolayı, planlı üretim yapılamamakta ve üretim kaybına sebebiyet verilmektedir. 2002 yılına girmemize rağmen, ülkemizdeki tarım alanlarının büyüklüğü ve verimliliği konusunda bilgi elde edilememektedir. Tarım ürünü, türüne göre her birinin ne kadar olduğunu belirlemek mümkün olmamakta ve dolayısıyla doğru bir rekolte tahmini de yapılamamaktadır.

Avrupa ülkelerinde kadastro ve mülkiyetle ilgili bilgiler bilgisayar ortamına aktarılmış bulunmaktadır. Ülkemizde ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından TAKBİS projesi başlatılmış olmakla birlikte nasıl bir çalışma yapıldığı, çok amaçlı kadastroya geçiş konusunda neler yapılmak istendiği konusunda yeterli bilgi bulunmamaktadır.

3 - Ülkemizde kadastro hizmetleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmekle birlikte, orman alanlarının kadas-

trосу Orman Genel Müdürlüğünce yapılmakta, mer'a alanlarının kadastro konusunda da Tarım Bakanlığına görev verilmiş bulunmaktadır. Bu durum, haritaların teknik yeterliliği ve kadastro standartları yönünden fevkalade önemli sorunlar yaratmaktadır. Özellikle Orman Genel Müdürlüğünce yapılan orman kadastro haritaları teknik yeterlilik, hassasiyet ve standartlar bakımından genel kadastroya uymamaktadır. Bu nedenle, kadastro hizmetinin arazinin niteliğine göre farklı standartlarda yapılması yerine, ilgili kuruluşların destek ve katkılarıyla aynı kurum bünyesinde yapılmasında yarar görülmektedir.

4 - Ülke genelinde bugüne kadar yapılan kadastro üretim verilerine bakıldığında, 378.000 km².lik kırsal alanın 326.061 km².lik kısmının, yani % 86,4'lük bölümünün, kentsel alan toplamı olan 39.000 km².lik toplam alanın 38.887 km².lik kısmına tekabül eden % 99,6'lık bölümünün kadastro sunun tamamlandığı görülmektedir.

Bu duruma göre, kentsel alanların tamamına yakın bir bölümü ile kırsal alanın da % 86'lık kısmının kadastro sunun yapılmış olduğu anlaşılmakta ise de, bunlardan yenilenmesi ve güncelleştirilmesi gerekenlerin miktarı konusunda sağlıklı araştırma yapılmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, kadastro yapılmış olan çalışma alanları içerisinde kadastro yapıldığı tarihte tarıma elverişli olmayan, dağlık, taşlık yerlerle, hiç kimsenin kullanımında bulunmayan sahipsiz yerler, tapulama ve kadastro harici bırakılmıştır. Bu tür arazilerin tapu kaydı olmadığından envanterinin tutulması ve bilinmesi de mümkün olmamaktadır. Evvelce kadastro sırasında değersiz olan bu arazilerden bazıları günümüzde çok değerli hale gelebilmekte ve hatta üzerinde kentsel alanlar oluşabilmektedir.

Bu nedenle, kadastro ve tapulama sırasında tespit harici bırakılmış olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belirlenmesi, haritasının yapılıp kayıt altına alınması büyük önem taşımaktadır.

5 - Arazi kullanımına ilişkin tüm çalışmaların temel altlığını oluşturan tapu ve kadastro bilgilerinin doğru, sağlıklı ve güncel tutulması yanısıra bu bilgilere hızlı bir şekilde ulaşılması da gerekli olduğundan, bütün bu bilgilerin temelini oluşturan harita konusuna, ülkemizde gereken önemin verilmemesinden dolayı bugünkü sıkıntı ve problemlerin yaşandığını söylemek mümkündür.

Yıllardan beri haritacılık alanına gereken önem verilmemiş ve haritacılığın statüsü tespit edilememiştir. Halbuki, harita, tüm kuruluşlar için vazgeçilmez temel altlıktır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, yıllardan beri büyük ölçekli harita yapımı konusunda bu görevi üstlenmiş gibi görünmekte ise de, haritacılık alanında yapılması gereken faaliyetlerin kapsam ve niteliği dikkate alınacak olursa, bu kuruluşun kapasitesini aştığı görülmektedir.

Harita yapımından sorumlu olan kurumun;

a - Ülke temel jeodezik ağlarının kurulması, sıklaştırılması, bunların yaşatılıp iyileştirilmesinden,

b - Kalkınma ve savunma amaçlı haritalar üretip güncel tutulmasından,

c - Gelişen teknolojiden yararlanmak suretiyle, jeodezik ağın iyileştirilmesi, harita üretimi ve revizyonunda kullanılmasından,

d - Harita ve harita bilgilerinin, toplumun her kesiminde etkin olarak kullanılmasına imkan verecek bilgi sistemi oluşturulmasından,

Sorumlu olması ve ülkemizin tüm harita ihtiyacına cevap verebilecek şekilde örgütlenmiş olması gerekmektedir.

Sonuç olarak; Avrupa Birliğine Uyum Sürecinde, Ülkemizin Tapu ve Kadastro faaliyetleri konusunda iyi işleyen bir sisteme sahip olabilmesi ve bu konudaki dağınıklık ve kaynak israfının önlenmesi için, Avrupa ülkeleri örnek alınarak, ülkemiz ihtiyaçlarına ve yapısına uygun bir sistem geliştirilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir.

* * *

ATATÜRK VE BAHAR ÇİÇEKLERİ

Hüseyin ÖKSÜZ
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Mülkiyet Dergisi; taşınmaz mal hukukuna ilişkin görüş ve önerilerin yer aldığı bir dergidir. Bir elin parmakları kadar sayıdaki arkadaşın gayretiyle hazırlanan ve sizlerin sürdürümcü (abonelik) desteğiyle yayım hayatını sürdüren dergimizin ereği; Vatandaş işlerinin daha ivedi ve düzenli görülmesi için memur arkadaşlarımızın çalışmalarına hukuki konularda destek ve katkıda bulunmaktadır.

Bu nedenle, yayımlanan yazılar genelde hukuksal içeriklidir. Ama yaşam sadece hukuktan ibaret değildir. Bilgi ve sevgi üzerine kurulmuş evrende paylaşılacak çok şeyimiz olduğunu düşünerek, Derginin yönetiminde çalışan arkadaşımıza bu sayıya bir yazı vermek istiyorum dediğimde, usumda (aklımda) Atatürk ve Kitap üzerine bir yazı yazmak vardı. Bana göre en önemli konu buydu.

Bizi yönlendiren, davranışlarımızı belirleyen adına kültür dediğimiz bilgi birikiminin ana kaynağı kitaplardır. Bu konudaki **Ata'nın** görüşlerini ve yaptıklarını sizlerle paylaşmayı düşünüyordum.

Bir ilkbahar günü dünyaya gelen **Ata'nın** Bahar çiçekleriyle ilgili bir söylemi geldi usuma, kitapla ilgili görüş ve düşüncelerini başka bir yazımıza bırakarak bunu paylaşmak istedim sizlerle. Mevsimin ilkbahar olması da etkili oldu her halde bu düşüncemizde, ilkbahar olunca nedense insan daha bir canlılık duyuyor doğayla birlikte kendinde.

Hani Onun bir sözü vardı. "*Düşüncelerimi, duygularımı anlatıyorsanız bu yeterlidir.*" diye. Acaba bu ödevimizi yerine getirebiliyor muyuz? Onun düşünce ve duygularını anlayabiliyor muyuz? Hep beraber bir kere daha düşünelim. İstedim.

Ata'nın ilk hastalık aylarında Çankaya'da istirahat ettiği günlerin birinde, Keçiören'den bir

dal badem bahar çiçeği getirmişlerdi. Bir vazo içinde odasına konulduğu zaman, yorgun ve hasta yüzünde bir neşe belirdi.

"*Bahar gelmiş ne güzel*" dedi ve hemen ilave etti "*Fakat bu güzel çiçekler meyve vermeden solacak ve sadece bizim birkaç günlük göz zevkimizi tatmin edebilecek, ne yazık.*"

Atatürk, bu sözlerine başka kelimeler ilave etmemişti. Fakat yüz ifadesi bir çok manalar saklıyordu. Onun ara sıra derinden bir iç çekişi vardı ki, bazen sofada ve merdivenlerde yürürken ayak seslerinden önce işitilen bu derin bir hayat nefesi idi. İşte bu günde bu iç çekişle beraber gözleri bahar çiçeklerinde sabitleşti. Bahar kokusunu alabilmek için çiçeklere eğildi ve "*Oh hayatın gençliği ne nefis*" demekten kendini alamamıştı. Fakat bu meyve verecek dalların koparılmasından da kederlendiği görülüyordu.

Afet İnan'ın bu anısını okuyunca, düşüncelere daldım. O anda Ata ne düşünüyor-du hangi duyguları taşıyordu. Hem neşelenmişti hem üzülmüştü bu nasıl olmuştu? Neden neşelenmişti? Neden üzülmüştü? Bunu anlamak istedim. Kitaplar karıştırdım. Atatürk'ün felsefi görüşünü, çiçeklere ve doğaya ilişkin düşüncelerini öğrenmek istedim.

Hani daha önce söylemiştim. İnsanın duygu ve düşüncelerini almış olduğu kültür yönlendirir ve belirler diye, işte sorularımın yanıtını orada aradım. Bu söylem ve düşüncede doğu ve batı kültürünün izlerini buldum. Bakalım sizde katılacak mısınız.

Onyedinci yüzyılın tanınmış Japon ozanlarından Basho bir köy yolunda yürürken çitlerin yakınında bir şeyler görür, yaklaşıp dikkatlice incelediğinde, yakınından geçenlerce ayırına (farkına) varılmayan yabancı bir bitkiyle karşılaşır ve şöyle der.

*Dikkatlice baktığımda
Nazuna'yu görürüm çiçeklenen,
Çitin yakınlarında*

Çoğu doğulu ozan gibi bir doğa ozanı olan Basho doğaya öylesine sevdalıdır ki, sanki bir bütün gibidirler. Basho, kimsenin dikkatini çekmeyen bir çiçeği, uzak ve bakımsız bir köy yolundaki eski bir çitin yanında açmış görünce içinde, sevgi dolu yücelikler oluşmuş, çiçekte; o doğal güzelliği ile onda, içtenlikli bir beğeni ve yaşamın gizemini yaratmıştır.

Benzer bir durumda bir de batının neler duyumsadığına bakalım. Çoğu batılı ise doğaya bir yabancıymış gibi bakar. Doğanın, insanların yararlanması için var olduğunu düşünür. Tek batılı örnek olmasa da Tennyson'u örnek alalım. Çünkü, onun şiirinde Basho'nun dizelerini çağrıştıran bir şeyler var.

*Çatlamış duvarda bitivermiş olan çiçek;
Söküyorum seni yeşerdiğin çatlaktan,
Avuçlarımda tutuyorum
Köklerinle birlikte seni küçücük çiçek.
Anlayabilseydim eğer ne olduğunu senin,
Kökünle ve her şeyinle,*

Kavrardım Tanrı'nın ve insanın ne olduğunu da

Dikkat edilirse ozan bir çiçeği "kökleriyle birlikte" söküp avuçlarında tutuyor belki de ona dikkatlice bakıyor. Büyük bir olasılıkla Basho'nun yaşadığına benzer duygular yaşıyor. Ama iki ozan arasındaki ayrım şu, Basho çiçeği köklemiyor yalnızca ona bakıyor ve düşüncelere dalıyor. Tennyson ise önce çiçeği yerinden söküp yetiştiği ortamdan ayırıyor. Soruları ve aradığı yanıt öylesine önemli ki bitkiye olanları hiç mi hiç umursamıyor. Bitkinin ölümüne neden oluyor.

Burada; biri doğulu diğeri batılı iki ozan; aynı gerçeğe iki karşıt yaklaşım biçimi sergilemektedir. Onları kıyaslarken her birinin kendi kültürel tabanını dile getirdiklerini görüyoruz.

Atatürk "*Felsefe evren karşısında akılcı davranıştır. Benim prensibim her olayı kendi kanunları içinde incelemektir. Ama bunu yaparken hiçbir zaman evreni ve insanı gözden kaçırmam. Evrenle, insanla çatışan fikir yararlı olamaz.*" diyor.

Yukarıdaki sözlerinden de anlaşıldığı üzere; **Ata'nın** düşüncesinin özelliği bir fikrin doğru olduğu kadar insancıl olması da gerekir. O, evrene ve insana zararlı olacak düşüncenin erdemli olamayacağını benimsemişti. Düşüncede ve eylemde sonuca bakar, sonuç iyi ise fikirde iyidir.

Gerek doğulu gerekse batılı ozanların ilk çiçeği gördükleri zaman nasıl içlerinde bir sevgi ve coşku oluşmuş ise, Büyük **Ata** kendisine getirilen bir dal badem çiçeğini ilk gördüğünde, büyük bir mutluluk duymuştur. Ancak; bu çiçeğin dalından koparıldığı ve ölüme terk edildiğini düşününce bu eylemin erdemli bir davranış, evrene (*doğaya*) insancıl bir yaklaşım olmadığını düşünerek bundan büyük üzüntü duymuştur.

Nasıl ki doğulu ve batılı ozanlar davranışlarıyla kendi kültürel tabanlarını temsil etmişlerse **Ata'da** dalından koparılmış bir bahar çiçeğini gördüğünde, düşünce ve sözleriyle her konuda olduğu gibi sahip olduğumuz kültür konusunda bize örnek olmuş yol göstermiştir.

Atatürk, doğayı, ağaçları ve çiçekleri çok severdi. **Ata'nın** yakınında bulunanların bu konularda anlatmış oldukları bir çok anıları var. Bunlar, kitaplarda yayınlandı. Atatürk Orman Çiftliğindeki iğde ağacı, Çankaya köşkündeki akasya ağaçları ve kendi adını taşıyan Atatürk Bulvarına çam dikildiği zamanki düşüncelerini biliyoruz.

Toplum olarak, senin duygu ve düşüncelerini anlayabildik mi? Anlatabildik mi? Bilmiyorum? Düşünüyorum. Seni anlamak ve anlatmak için çok okumak, çok çalışmak gerekir. Çünkü; sen çok okur, çok çalışırdın.

Bu duygu ve düşüncelerle, Esenliktepe'den seslenen doğayla özdeşleşmiş ozanımız Safai'nin ona ait dizeleriyle bitirelim sözlerimizi.

*Her kasımpatı çiçeği
İster dalında dursun kopartılmış isterse
Çocuksu bir hüzdündür biraz
Biraz Mustafa Kemal
Ortaları aşmış yaştakilere*

. * * *

4721 Sayılı Yeni MEDENİ KANUN'DA "Velayet" ve "Çocuk Malları" Konularında Getirilen Düzenlemeler

Osman Sedat CEYLAN
Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

I - GENEL OLARAK

Bilindiği üzere 4721 sayılı "**Medeni Kanun**" ve 4722 sayılı "*Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun*" 08.12.2001 tarih 24607 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış ve 1029 ile 24 üncü maddelerinde yer alan yürürlük hükümleri gereğince 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe girmişlerdir. (4722 Sayılı Uygulama Kanununda geçen düzenleme ve uygulama hükümleri saklı kalmak koşulu ile) Yeni Medeni Kanunun 1028 inci maddesi ile 1926 tarih 743 sayılı Medeni Kanun da yürürlükten kaldırılmıştır. Böylelikle 75 yıldır hukukumuzda epey tartışmalarla süregelen en önemli ve temel Kanunumuz bıraktığı izlerle birlikte tarih olmuştur. Aslında 743 sayılı Medeni Kanun, hiçte azımsanmayacak bir etkileme alanı bırakmış ve özel hukuk dalında "*Yurttaşlar Yasası*" adıyla Türk toplumunda gelişim ve yenileşmenin önemli bir adımını oluşturmuştur.

Yeni Medeni Kanunun gösterdiği en önemli özelliğin, yazım ve ifade dilinde Türkçe kelimelerin yer almasında toplandığı görülmektedir. Bunun dışında da, bazı konularda önemli değişikliklere gidildiği, eski Kanunda bulunmayan yeni konular ve düzenlemelere yer verildiği dikkat çekmektedir. Bu düzenlemelerin ve değişikliklerin hepsinin önem taşımasında kuşkusuz ki tartışmaya gerek yoktur. Bu yazıda, önem sırası ve tartışmalar bir yana bırakılarak tapu sicilini etkileyebilecek olan hususlara yer verilme düşüncesinden hareketle "**velayet**" ve "**çocuk malları**" konusunda getirilen düzenlemeler açıklama konusu yapılmaya çalışılacaktır.

II - MADDESEL DÜZENLEMELER

Yürürlükten kaldırılan 743 sayılı Medeni

Kanunun 262 ila 277 nci maddeleri arasında düzenlenen "**Velayet**" konusu, yeni 4721 sayılı Kanun da 335 ila 351 nci madde hükümlerinde yer almış; "**Çocuk Malları**" ile ilgili eski Kanunun 278 ila 289 uncu maddelerinde bulunan hükümlerin, yeni Kanunun 352 ila 363 üncü maddelerinde ifade bulduğu anlaşılmıştır. Yeni Kanunda getirilen daha ayrıntılı ve sistematik düzenlemeler hemen dikkati çekmekte olup, ayrıca eski Kanunda bulunan bazı konuların yeni Kanunda yer almadığı (örneğin; eski Kanunda 267 nci maddede bulunan "*ana ve babanın çocukları uslandırma hakkı vardır*" şeklindeki hüküm, yeni Kanunda bulunmamasına karşın 4721 sayılı Kanunun 339 uncu maddesinde de genel olarak velayetin kapsamı düzenlenerek çocuğun anne ve babasının sözünü dinlemesi ve ana-babanın da çocuğun görüşlerini dikkate almaları ile birlikte çocuğun evi anne ve babasının rızası dışında terk edemeyeceği ve onlardan alınamayacağı yolundaki hükümler, yeni Kanundaki velayet ile ilgili temel anlayışı da açıkça ifade etmektedir.) ve buna karşılık da yeni Kanunda, eski 743 sayılı Medeni Kanunda geçmeyen ve "**Üvey çocuklar**" başlıklı 338 inci madde içeriğinde getirilen düzenleme ile velayet hakkı konusunda son derecede önemli bir bakış açısı ortaya konulmuştur. (Böylelikle yürürlükten kaldırılan 743 sayılı Kanunda geçmeyen bu konu -ki eskiden evlat edinme yolu ile kısmen aşılıyordu-, Şimdi bu düzenleme ile diğer eşe yardımcı olma ve çocuğun ihtiyaçları için onu temsil etme şekillerinde ifade bulmuştur.)

III - TARTIŞMALI KONULAR

A - Velayet ile İlgili Düzenlemelerde;

4721 Sayılı yeni Medeni Kanununda "**velayet**" ile ilgili olarak getirilen hükümlerden

en önemlileri ve eski düzenlemelerden farklı olanlar ile benzerlik gösterenler şöyle sıralanabilir.

1 - Çocuğun velayetini yerine getirmede ana ve baba bu hakkı beraberce kullanmalarına karşılık anlaşmazlık halinde babanın oyuna üstünlük sağlayan eski Kanunun 23 üncü maddesi yerine yeni Kanunda getirilen 336 ncı maddede, babanın oyunun üstünlüğüne ilişkin bir hüküm bulunmadığından, artık babanın tek başına temsil hakkı yoktur. **Velayet hakkı evlilik birliği süresince ana ve baba tarafından mutlaka birlikte kullanılacaktır. Bu nedenle, çocuğu temsilen ana ve baba tapu işlemlerinde birlikte imza atmak zorundadırlar. (yapılacak işlem ile ilgili olarak ana ya da babadan birisi açık bir şekilde vekalet verecek olursa, yapılacak işlem ile sınırlı olarak istemin yerine getirilmesi olanağı bulunmaktadır.)**

2 - Velayet konusunda getirilen ikinci önemli düzenlemenin de, 4721 sayılı Kanunun 342 nci maddesinde yer alan hüküm olduğu görülmektedir. Özellikle bu maddenin ikinci fıkrasında geçen "iyiniyetli üçüncü kişiler, eşlerden her birinin diğerinin rızasıyla işlem yaptığını varsayabilirler." Şeklindeki hüküm tapu işlemleri açısından uygulanabilirlik ifade etmemektedir. Zira, Medeni Kanun 706, 1022 ila 1024 ve Tapu Kanununun 26 ncı maddeleri ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 12 ila 16 ncı maddeleri dikkate alındığında, işlemi yapacak kişiler olarak çocuk adına ana-babanın birlikte bulunmaları gerekli olup (asaleten ya da vekaleten), aksi halde işlem sakat şekle dönüşüp tescil de yolsuz bir tescil haline gelecektir. Ana ya da babadan birinin işlemde bulunamaması durumunda (aynı yönde uzlaşmama ya da işlemde bir engel nedeni ile bulunamama hallerinde hastalık, koma hali, askerlik, vb.) 352 nci maddenin son fıkrasına göre hakim kararı ile izin verilmesi (tek tarafı) ya da bir temsilci atanması yolu ile işlem yapılması söz konusu olabilecektir. (aynı maddenin son fıkrası hükmünden yararlanılarak 356 ve 360 inci maddeler atfı ile 448 ila 453 üncü maddelerdeki temsil hükümleri gereği bir vasi-kayım atanması suretiyle.)

342 nci maddenin üçüncü fıkrasındaki

"Vesayet makamlarının iznine bağlı hususlar dışında kısıtluların temsiline ilişkin hükümler velayetteki temsilde de uygulanır." Şeklinde belirtilen hükmünde, aynı Kanunun 448 ila 453 ncü maddelerinde geçen "**Temsil**" hükümleri ile ilgisi bulunduğu anlaşılmaktadır. (Yoksa, bazı görüşlerde ileri sürüldüğü gibi, 462 ve 463 ncü maddelerinde belirtilen "**izin**" vesayet makamından ve "**Denetim makamından**" hükümleri ile bağdaştırılması söz konusu değildir.) Bu tartışma, velayet altında bulunanın taşınmazların satışında önem arzetmekte olup (çocuk mallar bölümünde açıklanacak olan), çocuğun her türlü taşınmazının satışını hakim iznine bağlı kılabilen olan düşüncenin yanlışlığı ve kanun düzenlemeleri ile bağdaşmayacağı sonucunu ortaya koyması açısından gündeme getirilmiştir.

3 - Diğer düzenlemeler açısından da ele alınacak önemli hususlar göze çarpmaktadır. Özellikle 743 sayılı Kanunun 271 nci maddesinde yer alan "Çocukla Ana ve Baba Arasında Hukuki İşlemler" başlıklı hüküm, 4721 sayılı Kanunda da yerini koruyarak 345 inci madde içeriğinde aynen bulunmaktadır ve çocuğun borç altına girdiği bu tür işlemlerde bir kaydının katılmasının yanında hakim onayı da aranarak işleme eskisi gibi yön verilecektir.

B- Çocuk Malları İle İlgili Düzenlemeler:

4721 Sayılı Kanunun "**Çocuk Malları**" başlıklı maddelerinde ifade edilen hükümlerde gerek yeni getirilen ve gerekse değişikliğe uğramış olan önemli hususlar da şunlardır.

1 - 4721 sayılı Kanunun 352 nci maddesi ile, "çocuk mallar" konusundaki genel kural korunarak anne ve babanın yönetim hakkına sahip olmaları ve kural olarak hesap vermemeleri belirtildikten sonra son fıkrada hakim müdahalesini zorunlu kılan durum açıklanmış; 353 üncü madde de evliliğin sonra ermesi durumunda velayeti alan eşin çocuğun mal varlığına ilişkin olarak hakime bildirimde bulunmadığı açıklama yolundaki yükümlülüğü ifade edilmiştir. (benzer hükümler eski Kanunda bulunmaktadır.)-743 sayılı Kanunun 280 inci maddesinde belirtilen ana ve babanın velayetinde çocuğun mallarından intifa hakkına

(*vararlanma*) sahip olmaları hükmü, 4721 sayılı Kanunun 354 üncü maddesinde "**çocuğun malını kullanabilme**" şeklinde belirtildiğinden, son düzenlemede ana ve babanın daha çok çocuğun yararını düşünmeleri şeklinde bir sonuca varılmasına yol açmaktadır.

2 - İlk önemli değişiklik, "Gelirlerin Sarfı" başlıklı 355 inci madde ile getirilen düzenlemede yer almaktadır. Bu maddenin ikinci fıkrası ile "*Gelir fazlası, çocuk mallarına katılır*" denilmek suretiyle eski 281 inci madde hükmünden ayrılarak çocuk mallarının gelirlerinin çocuğa harcadıktan ve hakkaniyete uygun kısmının da aile ihtiyaçlarına sarfedildikten sonra kalanın yine çocuk mallarına katılması sağlanmak suretiyle çocuğun mali durumunun kuvvetlendirilmek istendiği görülmektedir.

3 - İkinci ve en önemli değişiklik, "Çocuk Mallarının Kısmen Sarfı" başlıklı 356 ncı madde içeriğindedir. 743 sayılı Kanunda bulunmayan bu madde hükmünde "*Olağan ihtiyaçlar gerektirdiği ölçüde sermaye biçiminde ödemeler, tazminatlar ve benzeri edimler çocuğun bakımı için kısmen kullanılabilir. Çocuğun bakımı, yetiştirilmesi ve eğitimi için zorunluluk varsa hakim, ana ve babaya belirlediği miktarlarda çocuğun diğer mallarına da başvurma yetkisini tanıyabilir.*" şeklinde bir düzenleme getirilmiştir. Bu madde de, çocuğun mallarının kısmen sarfı konusunda bir açıklama yapılmış olmakla beraber, "diğer mallar" ve ana-babanın hakime başvurma yetkisi tanınması hususunda taşınmazlar açısından bir tartışma yapılması ve tereddüde düşülmesi söz konusu olmuştur. Bu madde içeriğinden, tapu sicilinde işlem yapılması sırasında çocuğun taşınmazları üzerinde ana ve babanın velayet hakkını kullanarak aynı hak kurarken hakim izni aranması gerektiği yolunda bazı görüşleri ileri sürülmektedir. Ancak, bu görüşlerin, hem velayet hakkı kurumu ile ve hem de Kanun Koyucu tarafından Medeni Kanun hükümleri ile getirilen düzenlemeler açısından pek fazla geçerli olacağı söylenemez ve bu düşünce çocuk malları açısından da geçerli sayılmalıdır. Bu düşünceyi destekleyecek özellikler şöyle sıralanabilir.

a) Öncelikle, Medeni Kanunda getirilen

velayet kurumu ile ilgili ve çocuk mallarının idaresi yanında çocuk yararına bunların sarfedilmesi hakkındaki hükümler dikkate alındığında, Kanun Koyucunun temel amaç olarak çocuk yararını esas aldığı ve bunun için velayet hakkını kullanarak ana-babanın işlemler yapmasını benimsediği söylenebilir. Bu noktadan hareketle, çocuk açısından ana ve babanın en iyi yönetim ve harcamayı yapabileceği ve bunun için kimsenin müdahalesine gerek bulunmadığı, her şeye karşın da neticede bir hesap verme söz konusu olduğunda bunun hakime verileceği, genel bir anlamda anlaşılmaktadır.

b) İkinci olarak da, Medeni Kanunun 339 uncu maddesinde yer alan velayetin genel olarak kapsamı ve 342 nci madde ifade bulan "**Çocuğun temsil edilmesi**" konularında getirilen hükümlerdeki ana ve babaya tanınan hak ve yetkilerde görülen hususlardır. 339 uncu maddenin birinci fıkrasının sonunda geçen "*Ana ve baba gerekli kararları alır ve uygularlar.....*" şeklindeki ifade, velayet hakkının kapsamındaki genişliği açıkça ortaya koymaktadır. (335 inci maddenin birinci fıkrasındaki "*...Yasal sebep olmadıkça velayet ana ve babadan alınmaz*" şeklindeki hüküm de bu hususu açıkça doğrulamaktadır.)

342 nci maddenin son fıkrasında belirtilen "Vesayet makamlarının iznine bağlı hususlar DIŞINDA kısıtlıların temsiline ilişkin hükümler velayetteki temsilde de uygulanır." şeklindeki hüküm, ana ve babanın velayet hakkını kullanmada herhangi bir izne tabi olmadıklarını gösteren en önemli düzenlemedir. Böylelikle, ana ve babanın velayet hakkını kullanırken Medeni Kanunun 448 ila 453 ncü maddelerindeki vesayetin yürütülmesi ile ilgili "**Temsil**" konusundaki hükümler göz önünde bulundurulacak olup, 462 ve 463 üncü maddelerde getirilen vasinin "*vesayet makamından*" ve "*denetim makamından*" izin alması konularının velayet kurumu ile hiçbir ilgisinin bulunmadığı açıkça ortaya konulduğundan, vekalet hakkını kullanmada ana ve babanın serbest oldukları (çocuk yararı ile sınırlı olarak) net bir biçimde ifade edilebilir.

c) Üçüncü olarak da, çocuk malları ile ilgili 352 ila 363 üncü maddelerde getirilen düzenlemelerden, velayet hakkını kullanan ana ve babanın çocuğa ait taşınmazlara ilişkin olarak aynı hak kurmalarında bir izne tabi olmadıkları sonucu çıkarılabilecektir. Nitekim 352 nci maddedeki "*Ana ve baba, velayetleri devam ettiği sürece çocuğun mallarını yönetme hakkına sahip ve bununla yükümlüdürler; kural olarak hesap ve güvence vermezler. Anne ve babanın yükümlülüklerini yerine getirmedikleri durumlarda hakim müdahale eder.*" şeklindeki hüküm, çocuk mallarının tasarrufundaki genel kuralı ortaya koymaktadır. 353 üncü maddede de, evliliğin sonra ermesi durumunda velayet hakkı kalan eşin hakime çocuk malları ile ilgili defter verme ve önemli değişiklikleri de bildirme yükümlüğü getirilmiş olup, bu madde de bir izinden bahsedilmemektedir.

Hesap vermeme ve güvence göstermeme anlamındaki genel kuralın istisnası ise, 356 nci maddenin ikinci fıkrasında açıklanmakta olup, bunun da birinci fıkrada geçen hususlardan ayrılınarak yapılacak harcamalar için hüküm ifade edeceği anlaşılmaktadır ve bu konunun da taşınmaz tasarrufları ile bir ilgisi olamayacağı görülmektedir. (*çocuk malları - ki bunların 356 nci maddenin birinci fıkrasında nakdi değerler olduğu açıktır - hakkındaki değerlendirmenin taşınmazları kapsamadığı ve genel kural istisnasının da yine bu anlamda düşünülmesi gerektiği sonucuna varılmaktadır.*) Ayrıca, çocuk mallarının korunmasına ilişkin 360 ve 361 inci maddeler ile yönetimin ana ve babadan alınmasını gösteren 361 inci madde ve yönetimin sona ermesini açıklayan 362-363 üncü maddelerde ana-babanın çocuk adına taşınmaz ile ilgili tasarruflarında izin almaya gerek duyulmamasının (*Zira, bu hakkın kötüye kullanılması - özen gösterilmemesi hallerinde velayetin ellerinden alınması ya da malların korunmasına ilişkin önlemler alınması sonuçları doğacaktır.*) gerekçesini oluşturmaktadır.

d) Burada söylenebilecek son husus da; çocuğun serbest mallarını açıklayan 357 ila 359 uncu maddelerde belirtildiği üzere, ana ve babanın -eğer yönetimin üçüncü kişiye bırakılmasına dair hükümler var ise- devre dışı kala-

cağı mallara ilişkin olarak zaten tasarruf edebilme hakkı bulunmayacağı ve bu durumdaki taşınmaz mallar üzerinde velayeten bir aynı hak tesisinin de söz konusu olamaması noktasında ortaya çıkmaktadır. Bu durumda ana ve babanın velayet hakkını re'sen ya da izne bağlı olarak kullanmaları dahi gündeme gelmeyecektir-meğer ki ilgili şartlar ortadan kalkmamış olsun-

IV- NETİCE

4721 sayılı Medeni Kanunda yer alan "**velayet**" ve "**çocuk malları**" ile ilgili maddeler hükümleri birlikte değerlendirildiğinde ve ayrıca da anılan Kanunun diğer maddeler düzenlemeleri göz önünde bulundurulduğunda, **ana ve babanın velayet hakkını kullanarak çocuklara ait taşınmaz mallar üzerinde aynı hak tesis etmelerine ilişkin işlemlerde herhangi bir şekilde izin alınmasına ya da hakim onayına gerek olmadığı -kural olarak- kanaatine varılmıştır.** Kanun koyucu genel kuralın bu olduğunu belirtmekle beraber, bunun istisnasını da açıklamış ve velayeten hareket sırasında gerekli özenin gösterilmemesi halinde de çocuk mallar üzerinde gerekli önlemler alınmasını da öngörmüştür. **Medeni Kanunda getirilen düzenlemelerin aslen çocuğa gerekli ve yararlı harcamalar yapılması anlamı taşıması karşısında çocuğa ait taşınmazların velayeten ana ve baba tarafından aynı haklara konu edilmesinde tapu sicili açısından bir sorun çıkarılması sonucu oluşmamaktadır ve ana-babanın hakime hesap vermeleri konusu da teşkilatımızı ilgilendirecek bir husus değildir.** (*Kaldı ki, çocuğa ait taşınmazların tasarruf edilmeleri sırasında ana ve babanın hangi amacı güttüklerini araştırmanın tapu sicili açısından objektif bir kriteri de hiçbir zaman bulunamaz ve bu husus, gerektiğinde hakim tarafından değerlendirilebilir .)*

Yukarıda açıklanan tüm gerekçeler ışığında; çocuğa ait taşınmazlar ile ilgili olarak ana ve babanın velayeten tapu sicilinde yapacakları işlemlerde hakim kararı aranılmasına gerek olmadığı -kural olarak ve Kanunda belirtilen istisnalar saklı kalmakla-, görüşünün uygun düşeceği kanaat ve sonucuna varılmıştır.

TAPU HARÇLARININ TAHAKKUK VE TAHSİLATININ GÖREV VE SORUMLULUĞU

Salih Yılmaz KAFADAR

Tasarruf İşl. D. Bşk.lığı
Tapu Şube Müdürü

GİRİŞ

492 sayılı Harçlar Kanununun 67 nci maddesi ile **Maliye Bakanlığına verilen yetkiye dayanılarak**, bu Kanuna ekli(4) sayılı tarifede (13/a,20/a bendinin ikinci fıkrası ile tarifenenin, kadastro ve tapulama hariç) belirtilen **tapu harçlarının tahsil yetkisi 1/Ocak/1986 tarihinden itibaren tapu sicil müdürlüklerine verilmiştir.**

Tapu harçların tahsilatının, **görev ve sorumluluğunun 1/Ocak/1986 tarihinden itibaren Maliye Bakanlığınca**, idaremize verilmesi üzerine yürürlükte bulunan Kanunlar, Tüzükler, Yönetmelikler, Yönergeler ile birlikte bu konuda hazırlanan sayısını veremeyeceğimiz nice genelgeler doğrultusunda uygulamaya yön verilmektedir.

Tapu harçları konusunda gerek yürürlükte bulunan ve gerekse yürürlükten kaldırılan yasalar ve genelgelerin fazlalığı nedeniyle, ayrı bir uzmanlık dalı olan ve tapu sicil müdürlüklerinin asli görevi olmayan tapu harçlarının tahakkuk ve tahsilatında; matrahın ve oranın ne olacağı, istisna ve muafiyetin bulunup bulunmadığı, EKP ve özel işlem vergisinin işlemin türüne ve niteliğine göre alınıp, alınmayacağı; alınacak ise ne alınacağı, talep konusu işlemin (4) sayılı tarife kapsamında kalıp, kalmadığı ve daha sayamadığımız nice hususlarda yoğun tereddütler yaşandığı ve **yapılan uygulamalar nedeniyle hak kayıplarına ve Hazine zararlarına sebep olduğu gözlenmiştir.**

Bu nedenle, bu konunun gerek yasa-mevzuat ve gerekse şahsi görüş çerçevesinde irdelenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

İLGİLİ YASA

17/Temmuz/1964 tarih, 11756 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde;** Tapu ve Kadastro işlemlerinin, bu kanuna ekli (4) sayılı tarifede yazılı olanlarının, harca tabi olduğu,

59 uncu maddesinde; harçtan müstesna tutulan işlemleri;

67 nci maddesinde; tapu harçlarının, işlemin yapıldığı yerin vergi dairesine ödeneceği, **Maliye Bakanlığınca yetki verilmesi halinde ilgili kuruluşlar tarafından da tahsil olunabileceği,**

127 nci maddesinde; kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlemin yapılmayacağı,

128 nci maddesinde; gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurların harcın ödemesinden mükellef ile birlikte müteselsilen sorumlu olacağı,

134 üncü maddesinde ise; harçların teftiş ve kontrol yetkisinin **Maliye Bakanlığının denetim elemanlarına ait olduğu,**

Hüküm altına alınmıştır.

Harçlar Kanununun 128 inci maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurlar da, harcın ödenmesinden mükellefle birlikte müteselsilen sorumlu tutulmaktadır.

İSTATİSTİKİ VERİLER

Son 6 yılda (1996-2001) gerçekleşen yevmiye, harç miktarı ile kurumumuza verilen bütçe rakamları aşağıda çizelge halinde özetlenmiştir.

YILI	YEVMIYE	HARÇ MİKTARI (TL)	VERİLEN ÖDENEK(TL)
1996	2.170.000	33.616.000.000.000	74.285.000.000
1997	2.475.665	73.740.874.159.000	134.886.000.000
1998	2.313.174	149.426.671.801.000	264.050.000.000
1999	2.253.025	133.723.759.624.000	424.000.000.000
2000	2.509.541	206.608.468.314.000	671.033.000.000
2001 (9 aylık)	1.925.152	184.058.292.422.000	725.605.000.000

Yukarıda belirtilen tablo'dan da görüleceği üzere, 2000 yılı itibariyle, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinin özverili çalışmalarıyla Devlete toplam 200 trilyon gelir sağlanmakla birlikte karşılığında genel bütçeden 670 milyar ödenek verilmekte olup, teşkilat elemanlarına, tapu harçlarının, tahakkuk ve tahsilatının görev ve sorumluluğuna yönelik olarak herhangi bir fondan veya başka bir kaynaktan ek ödeme yapılmamaktadır.

Diğer taraftan, 25/Ocak/2002 tarihinde Milliyet Gazetesinin 16 ncı sayfasında "Tuncay Özkan" ın köşesinde yayımlanarak kamuoyuna da yansıyan "Türkiye'de memurun memura ettiği" başlıklı makalede; Maliye Bakanlığı personeline (sözleşmeli personel dahil) 213 sayılı Vergi Usul Kanununun ek 13 üncü maddesi uyarınca, Gelir İdaresini Geliştirme Fon'undan en yüksek devlet memur aylığının % 200'üne kadar ek ödemenin yapıldığı,

Fonların kaldırılması nedeniyle anılan madde 4684 sayılı Kanun 15/D maddesi ile değiştirilerek kapsamının genişletilmesi suretiyle 1/Ocak/2002 tarihinden itibaren bağlı kuruluşların tüm personeline sınıfı, kadro ünvanı, derecesi vb. kriterlere göre belirlenen oranlarda, en az % 30 (86 milyon), en çok % 200 (575 milyon) lira ek ödemelerin kurum bütçesinden karşılandığı,

İfade edilmiştir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Sonuç olarak, asli görevi, tapu ve kadastro işlemlerini yapmakla görevli bulunan tapu sicil müdürlükleri, herhangi bir hak kaybına veya Hazine zararlarına sebebiyet verilmemesi için, gerek tapu harçlarında ve gerekse EKP ve Özel İşlem Vergisi hususlarında tereddütler oluşması halinde, konunun müdürlük görüşü de belirtmek suretiyle bu konuda

uzman olan Maliye Bakanlığının yerel kuruluşlarına (Defterdarlık veya Malmüdürlüklerine) intikal ettirilerek, alınacak cevabi görüşler doğrultusunda işlemlere yön verilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.

ÖNERİLER:

1) Tapu-kadastro harçlarının, tahakkuk ve tahsilatının teşkilatımız personeline yapılmasının devamı halinde; özverili çalışmalarıyla Devlete büyük gelirler sağlayan teşkilat mensuplarımıza; 4684 sayılı Yasa uyarınca Maliye Bakanlığa personeline ödenen kriterler doğrultusunda bir ödemenin yapılması veyahut da toplanan tapu harçlarının belirli bir oranında tapu-kadastro teşkilatının görev ve sorumluluğuna yönelik olarak "akit ücreti" adı altında bir ek ücretin verilmesinin,

2) Teşkilatımız personeline bir ek ödeme yapılamaması durumunda ise, herhangi bir hak kaybına ve Hazine zararlarına sebebiyet verilmemesi için, 1/Ocak/1986 tarihinden evvel olduğu gibi, tapu harçlarının tahakkuk ve tahsilatının, uzman kuruluş olan ilgili vergi dairelerince veya bu kişilerin tapu sicil müdürlüğü bünyesinde görevlendirilerek bu mahalde alınmasının sağlanmasının,

Yerinde olacağı düşünülmektedir.

TEKNİK HATALARDA HAZİNENİN SORUMLULUĞU

Hüseyin KOÇAK

Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Tapu sicillerinin tutulmasından doğan zararlardan Devletin sorumluluğu 4721 sayılı Medeni Yasanın 1007'nci maddesiyle düzenlenmiştir. Mülga Medeni Yasanın 917'nci maddesiyle aynı içerikte olan 1007'nci maddenin tam metni şu şekildedir;

"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür."

Ölçü, tersimat ve hesaplama hataları, yüzölçüm miktarını da etkilemektedir. Özelliklerine göre herhangi bir teknik hatadan Hazinenin sorumluluğunun doğup doğmadığına, kazai ve ilmi içtihatlardan yararlanarak bakılacak olursa;

Hukuk Genel Kurulu 26.11.1980 tarih, E.1978/4-624, K.1980/2478 sayı ile bu konuda verdiği kararda;

"Tapu sicilinin önemi ve kişilerin bu sicile olan güven duygularını sağlamak bakımından Medeni Yasanın 917'nci maddesi ile, tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan ötürü Hazinenin doğrudan doğruya sorumlu olacağı ilkesi benimsenmiştir. Bu sorumluluk asli ve objektif sorumluluk olduğundan zarara uğrayan, doğrudan Devletten zararının ödenmesini isteyebilir.

Medeni Yasada düzenlenen ve Borçlar Yasasının haksız fiil sorumluluğuna ait kuralları da uygulanacağı ve bu nedenle adli yarığında bakılacak bu davalarda zarar, sicil tutma kavramına giren bir işlemde veya böyle bir işlemin yerine getirilmemiş olmasından doğabilir. Bu zararı doğuran işlem ve kişilerin yerine getirilmemiş olmasının hukuka aykırılığı da gereklidir. Bu itibarla, zarar ile sicilin tutulması arasında ilişki bulunması icap ettiğinden, sicil tutulması ile ilgili olmayan, yasal yolları gösterilmiş ve bu yollara müracaat suretiyle düzeltilmesi olanakları bulunan kadastro çalışma ve faaliyetleri arasındaki işlemlerin, sicil tutma kavramı içinde mütala edilemeyeceğinden Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararlarda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle

Metin BEYAZ

Tapu ve Kadastro Müfettişi

direnme kararı bozulmalıdır...." şeklinde hüküm tesis etmiştir.

Medeni Yasanın 1007'nci maddesine -ve Hukuk Genel Kurulunun kararına- göre; Hazinenin sorumlu tutulabilmesi için;

* Zararın, sicillerin tutulması kavramı kapsamında olması gerekir,

* Kadastro faaliyetlerinde yapılan hatalardan olmamalıdır,

* Zararın gerçekleşmiş olması gerekir,

* Zararın doğması yeterlidir, Sorumluluk kusura dayanmaz.

Ölçü, tersimat ve hesaplama; hataları tesis kadastro çalışmaları sırasında yapılabileceği gibi daha sonra değişiklik işlemleri sırasında da yapılabilir.

Yukarıdaki Hukuk Genel Kurul Kararından da görüleceği üzere kadastro sırasındaki ölçü, tersimat ve hesap hatalarının düzeltilme yolları gösterilmiş ve düzeltilmesi olanağı bulunduğundan dolayı Hazinenin sorumluluğu doğmaz.

Kadastrodan sonraki değişiklik işlemleri sırasında da ölçü tersimat ve hesap hatası olabilir ki, bu hatalar taşınmazın yüzölçümünü etkileyen hatalardır. Bu hataların da ilgililerinin talebi ile ya da resen, idarece veya mahkeme kararı ile düzeltilmesi imkanı vardır. Ayrıca bu hatalar taşınmazın yüzölçümünü etkileyen hatalar olmakla birlikte MK eski 917 yeni 1007 nci maddesindeki kusursuz sorumlulukta, taşınmazın mülkiyetine yani kayıta yazılı malike ve malikin hissesine kefalet veren bir sorumluluktur. Tapuda yazılı yüzölçüm miktarına kefalet veren bir sorumluluk değildir. Dolayısıyla tapuda yazılı yüzölçüm miktarına güvenerek hak iddia eden kişi iyiniyet iddiasında bulunamaz. Bu nedenle teknik hatalardan dolayı Hazinenin Kusursuz sorumluluğu doğmaz.

Bu tip teknik hatalar dolayısıyla bir zarar doğmuşsa zarar gören şahıs, Borçlar Kanunu gereğince ya kusurlu görülen kişilere haksız fiil hükümlerine göre ya da hatada faydalanan kişi aleyhine sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre dava açarak zararını tazmin edebilir.

HAZİNEYE AİT ARAZİLERDE İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ

Meral ÇETKEN
Tire Kadastro Müdürü

Hazineye ait tarım arazilerinin satış esaslarını belirleyen 4070 sayılı Kanun 19 Şubat 1995 gün, 22207 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 4070 sayılı Kanunun 12 nci maddesi, ifraz işlemlerinin Tescile Konu Olan Harita ve Plânlar Yönetmeliğine uygun olarak yapılacak haritalara göre, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama yönetmelikleri uygulanmadan yapılacağı hükmündedir.

4070 sayılı Kanunun uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirleyen, 8 Temmuz 1995 gün, 22337 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 208 sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin ifraz işlemleri başlıklı IX. maddesi ile; ifraz işlemleri için yapılacak haritaların Tescile Konu Olan Harita ve Plânlar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanacağı, haritaların yapım giderlerinin, başvuruda bulunanlarca karşılanacağı, her türlü giderleri ilgilisince karşılanmak suretiyle idarenin talebi üzerine ifraz işlemlerinin yapılacağı, bu kanuna göre yapılacak ifrazlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmektedir.

Genel Müdürlüğümüzün 04.05.1995 gün, 1995/9 sayılı genelgesi ile; hazine adına kayıtlı tarım arazisinin belli bir kısmının satışa konu edilmesi durumunda ise, maliye kuruluşunun talep yazısı ekinde göndereceği haritanın kadastro müdürlüklerince teknik kontrolünün yapılmasından sonra düzenlenecek tescil bildirimine göre; Kanunun 12 nci maddesi uyarınca belediye encümeni ve idare kurulu kararı aranmaksızın öncelikle ifraz işleminin yapılarak talebin, bu şekilde karşılanması gerektiği bildirilmiştir.

Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, idareimizi ilgilendiren hususlarının açıklandığı Genel Müdürlüğümüzün 03.08.2001 gün, 2001/9 sayılı genelgesi ile; Hazineye ait taşınmaz malların, bu kanun kapsamında ifraz, tevhit ve tesciline ilişkin düzenlenen belgeler idaremize intikal ettirildiğinde, en geç bir ay içerisinde kadastro müdürlüklerince, teknik kontrolü yapıp, görülen

noksanlıklar ilgili idareye tamamlattırıldıktan sonra tapu sicil müdürlüklerince işlem sonuçlandırılarak, işlem sonucundan ilgili belediye veya valiliğe bilgi verilmesi;

Bu Kanun kapsamında yapılacak ifraz ve tevhit işlemleri, imar mevzuatında yer alan kısıtlamalara tabi olmadığından bu işlemlerin karşılanması ve kontrolü sırasında belediye encümeni veya il idare kurulu kararı istenilmemesi;

Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ile bu işlemler sırasında düzenlenen belgelerin vergi, resim ve harçtan müstesna olduğu, sadece alıcıdan eğitime katkı payı ve döner sermaye ücreti tahsil edileceği belirtilmektedir.

Hazineye ait tarım arazilerinin ifraz ve tevhit işlemlerinde, yukarıda sayılan kanun, tebliğ ve genelgelerdeki hükümler ışığında;

* Haritaların, Tescile Konu Olan Harita ve Plânlar Yönetmeliğine uygun olarak, serbest çalışan Harita Kadastro Mühendisince hazırlanacağı,

* Haritaların hazırlanması sırasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen plân, yol, cephe, yüzölçümü vb. koşulların aranmayacağı,

* İfraz ve tevhit işlemlerinde, idarenin talep yazısının yeterli olduğu, il idare kurulu veya encümen kararı istenilmeyeceği,

* Değişiklik haritalarının, idarenin talep yazısı ekinde kadastro müdürlüğüne gönderilmesinden sonra gerekli kontrollerin yapılacağı, varsa eksik ve hatalar tamamlattırıldıktan sonra tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderileceği,

* Kadastro müdürlüğünden alınacak bilgi ve belgeler ile değişiklik dosyasının kontrolü sonucu alınacak döner sermaye ücretinin, ilgililerinden tahsil edileceği,

Anlaşılmaktadır.

KISA YORUMLAR

G. Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

1) AİLE KONUTU ŞERHİ

a) Genel Olarak

Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikamesine ayrılan konuttur. Medeni Kanunun 19. Maddesinde aile konutunun bulunduğu yere "yerleşim yeri" adı verilmiştir. Buna göre; yerleşim yeri, bir ailenin sürekli kalmak niyetiyle oturduğu yerdir. Bir ailenin aynı zamanda birden fazla yerleşim yeri olamaz. Demek ki, bir ailenin birden fazla aile konutu olamaz. Medeni Kanunun 19. Maddesinde sözü edilen yerleşim yerindeki konut "aile konutudur" Bir aile pek çok yerde konut sahibi olabilir, ancak bunlardan sadece birisi medeni kanunun aradığı anlamda aile konutudur. Tapudaki vasfi dükkan, işyeri gibi vasıflar olan yerler aile konutu olamaz. Ancak tapudaki vasfi arsa, bağ, tarla gibi olan yerler üzerinde konut yapılmış ve cins değişikliği henüz yapılmamış yerlerde aile konutu bulunduğu iddia edilirse ilgili muhtarlığın yazısı ile bu parseller üzerinde aile konutu bulunduğu kabul edilebilir.

Aile konutu esas itibarıyla Medeni Kanunun 194, 240, 254, 279 ve 652. Maddelerinde düzenlenmiştir.

194. Maddeye göre; *"Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz."*

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hakim müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur."

Aile konutu eşlerden ikisi adına paylı mülkiyet şeklinde olabileceği gibi, eşlerden

birisinin tam mülkiyetinde veya üçüncü kişilerle paylı mülkiyet şeklinde de olabilir. Eşler arasında paylı mülkiyet halinde kayıtlı ise aile konutu şerhini tapu kütüğüne yazmaya gerek yoktur. Zira, Medeni Kanunun 233. Maddesinde *"... eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz."* hükmü getirilmiştir. Ancak ısrar edilirse eşler arasında paylı mülkiyet konusu taşınmazı üzerine de aile konutu belirtmesi işlenmesinde bir sakınca yoktur.

Tapuda yapılacak işlemler sırasında işleme konu konutun aile konutu olup olmadığı soru konusu edilmemelidir. Tapu kütüğünün şerhler sütununda aile konutu olduğuna dair bir şerh yoksa karine olarak orası aile konutu değildir.

Aile konutu şerhi tapuda malik olmayan eşin talebi üzerine tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenir. Eşlerden ikisi birlikte gelecek de istemde bulunabilirler. Bu şerh aile birliğini korumak amacıyla öngörülmüştür. Bu itibarla, şerh tapu kütüğüne işlendikten sonra malik olan diğer eşin bu konuta özgü tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur. Artık belirtmeyi koyduran eşin yazılı rızası olmadıkça aile konutu başkasına devredilemez, üzerinde ipotek, intifa, sükna gibi aynı haklar ile kira gibi kullanımı sınırlayıcı şahsi haklar kurulamaz. Diğer eşin rızası alınmadıkça, konut niteliğini bozucu cins değişikliği yapılamaz.

Aile konutu kira yolu ile sağlanmışsa sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana noterden yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir. Artık kendisi de kiracı sayılır. Bu kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa bile kira yolu ile temin edilmiş mülkiyeti başkasına ait konutun beyanlar sütununa aile konutu belirtmesi yapmaya gerek yoktur. Zira kanun sadece eşin malik olması halinde onun tasarruf yetkisini engellemek için bu imkanı tanımıştır.

Ancak şerhin süresinden önce terkini için eşin rızası gerekir.

Aile konutu intifa, sükna üst hakkı gibi aynı haklar kurularak temin edilmiş ise bu taşınmazlar üzerine aile konutu belirtmesi düşülmesi

mümkündür. Bu halde hak sahibi olan eş diğer eşin rızasını almadan lehine olan bu hakları süresinden önce terkin ettiremez.

b) İstenen Belgeler

1- Aile konutunun bulunduğu yerden alınmış ailenin yerleşim yeri (*ikametgah*) belgesi,

2- İstemde bulunan eşin, tapudaki malikin eşi olduğuna dair evlenme cüzdanı,

3- İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu, varsa bir adet vesikalık fotoğrafı.

c) İstem Belgesinin Yazımı

Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmaz malın maliki/hissedarı bulunan 'ekte sunduğum Evlenme Cüzdanından da anlaşılacağı üzere eşimdir. Yine ekte sunduğum Çankaya ilçesi, Anıttepe Mahallesi Muhtarlığından aldığım .../2002 tarihli Yerleşim Yeri (Ikametgah) Belgesinden de anlaşılacağı üzere bu taşınmaz malı aile konutu olarak kullanmaktayız. Bu itibarla, Medeni Kanununun 194. Maddesi uyarınca tapu kütüğüne aile konutu şerhi verilmesini arz ve talep ederim.

d) Şerhler Sütununa Yazılması

Tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerh düşülür. İstemde bulunan eşe isterse ve harcını öderse, şerhin tapuya işlendiğine dair resmi bir yazı verilir.

Örnek: *Aile konutudur. Tarih-Yev.*

e) İşlemin Mali Yönü

Aile konutu şerhinin tapu kütüğüne yazımı için herhangi bir harç veya vergi alınamaz. Çünkü Harçlar kanuna ekli (4) sayılı Tarifede böyle bir harç alınacağı öngörülmemiştir.

2) AİLE KONUTUNDA KALMA HAKKININ ŞERHİ

Aile konutu olarak kullanılan taşınmazın maliki olan eş ölürse, sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine intifa veya oturma hakkı tanınmasını veya mülkiyet hakkı verilmesini isteyebilir (MK.240).

Mahkeme bu yönde bir karar verirse, kesinleşmiş karara istinaden sağ kalan eşin istemi üzerine gerekli tescil tapuda yapılır.

Konut üzerinde intifa veya sükna hakkı tanınmışsa tapu kütüğünün *irtifak hakları* sütununda,

mülkiyet hakkı verilmişse mülkiyet sütununda ölün eşin tapusu iptal edilerek sağ kalan eş lehine tescil gerçekleştirilir.

Evliliğin iptal veya boşanma kararı ile sona erdirilmesi halinde, aile konutunda kalmaya kimin devam edeceği konusunda eşler anlaşabilirler. Böyle bir anlaşma ile konutta kalma hakkını elde eden (ve malik olmayan) eş, bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesini isteyebilir (MK.254).

Bu şerhin işlenebilmesi için anlaşma metninin ibrazı ile malik olan eşin istemde bulunması gerekir. Anlaşma noterden onaylı ise kendisine kalma hakkı tanınan eş de bu şerhin işlenmesini talep edebilir. Bu şerhin işlenmesi ve sicilden terkinin herhangi bir vergi ve harca tabi değildir.

Eşlerin aile konutunda kimin kalmaya devam edeceği konusunda anlaşamamaları halinde ise hakim iptal veya boşanma kararı ile birlikte bu konuda re'sen karar verir; bu kararında kalma süresini belirleyerek tapu kütüğüne şerhi için tapu sicil müdürlüğüne bildirir. Bu bildirim üzerine tapu siciline gerekli şerh düşülür. Hakim aksine karar vermedikçe bu hak belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Malikin veya konuttan yararlanan eşin istemi üzerine terkin edilir.

3) EŞLER ARASINDAKİ HUKUKİ İŞLEMLER

Eski Medeni Kanununun 169. Maddesinden kaynaklanan karı-koca arasında işlem yapabilmek için sulh hakiminin iznini alma kuralı, Yeni Medeni Kanunun 193. Maddesi ile kaldırılmıştır. Yeni Medeni Kanunun 193. Maddesi; "*Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlemi yapabilir.*" Hükümündedir. Görüleceği gibi yeni medeni kanun eskisinin karıyı kocaya karşı koruma mantığından ayrılmış ve eşler arasındaki hukuki işlemleri özgürce yapabilmelerine olanak sağlamıştır. Eşler, aralarında satış bağış, trampa, irtifak, satış vaadi ve ipotek gibi her nevi hukuki işlem yapabilirler. Kadının kocası yararına üçüncü kişilere karşı borç altına girmesinde de her hangi bir sakınca yoktur. Bunun için hakimnin izni veya onayını almak gerekmez.

4) EŞLERİN MALLARI ÜZERİNDE TASARRUF YETKİLERİ

Yeni Medeni Kanunun aksine sözleşme

olmadıkça eşler için kabul ettiği yasal mal rejiminin adı "Edinilmiş Mallara Katılma Rejimidir." Bu mal rejimi Medeni Kanununun 218-242. Maddelerinde düzenlenmiştir. Başka bir mal rejimini sözleşme yaparak kabul etmedikçe tüm evliler ve evlenecekler bu rejime tabidir.

Medeni Kanunun "Yönetim, Yararlanma ve Tasarruf" başlığını taşıyan 223. Maddesi; "Her eş, yasal sınırlar içerisinde kişisel malları ile edinilmiş mallarını yönetme, bunlardan yararlanma ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir.

Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz." Hükümündedir.

Buna göre eşler tüm malları üzerinde diledikleri gibi yönetim, yararlanma ve tasarruf hakları vardır. Mallarının tamamını veya bir kısmını diğer eşe veya üçüncü bir kişiye satabilir, bağışlayabilir, trampa yapabilir, rehnedebilir, irtifak hakları ve kişisel haklar kurabilir. Her hangi bir tasarruf için diğer eşin rızasını almaya gerek yoktur. Her eş evlilik birliğinin kurulmasından önce veya sonra edinmiş oldukları tüm malları diledikleri gibi tasarruf edebilirler. Yasal mal rejiminin tapuya yönelik hükümleri boşanma halinde önem kazanacaktır.

Ancak kanun koyucu eşler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde bu tür tasarrufları diğer eşin iznine tabi tutmuştur. 223. Maddenin ikinci fıkrasındaki "paylı mülkiyet konusu" ibaresini, "eşler arasında paylı mülkiyet konusu" olarak esas almak gerekir. Eşle üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde tasarruf için bu izne ihtiyaç yoktur. Fakat, eşle diğer eş ve üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı yerlerde eşin diğer hissedarlar veya dışardan birisi ile yapacağı tasarruflar için bu izne ihtiyaç vardır.

5) EŞLERİN EDİNDİKLERİ TAŞINMAZLARIN ADLARINA TESCİL ŞEKLİ

Her hangi bir mal rejimi seçmemiş eşler yasal mal rejimine tabi olmaktadır. Yasal mal rejiminde eşlerin evlilik birliğinden önce edinilmiş veya sonra edinilecek malların önceki kanun döneminde olduğu gibi kendi adlarına tapuda tescili yapılır. Her eşin malı kendi adına tescil edilir, yasal mal rejiminde eşler adına

paylı mülkiyet olarak tescil söz konusu değildir. Ancak boşanma halinde, mahkeme kararına istinaden diğer eş adına da paylı mülkiyet olarak tescil yapılacaktır.

6) KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI

A) Genel bilgi (2863 Sy.Kanun, TKGM.Gn.1457)

Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlara ait taşınır ve taşınmaz varlıklara "Kültür varlığı", jeolojik devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli alanlara "Tabiat varlığı", çeşitli medeniyetlere ait kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler, tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlara "Sit" denir (2863 Sy. K.md.3).

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi koruma kurullarına aittir (md.8). Koruma kurulunun izni olmadıkça bu varlıkların kullanımını değiştirmek, kısmen veya tamamen yıkmak, kazı ve benzeri işleri yapmak yasaktır (md.9).

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları zilyetlik yolu ile iktisap edilemezler (md.11) malikler bu varlıklar üzerinde mülkiyet hakkının kendilerine bahsettiği yetkileri 2863 sayılı kanuna aykırı olmamak üzere kullanabilirler (md.11).

Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan her çeşit korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırı içindeki taşınmazlar, kültür bakanlığının izni olmadan, satılamaz, hibe edilemez (md.13) Yine üzerlerinde intifa hakkı kurulması ve kiraya verilmesi bu bakanlığının iznine tabidir. Vakıflara ait yerler ise Vakıflar Genel Müdürlüğüne kiraya verilebilir, üzerlerinde intifa hakkı kurulabilir (md.14).

Kısmen veya tamamen gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları bir program dahilinde Kültür bakanlığınca kamulaştırılır. Sit alanı olması nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller malikinin başvurusu üzerine başka bir arazi ile değiştirilebilir (md.15).

Bir alanın koruma kurulunca sit olarak ilanı, bu alandaki imar planı uygulanmasını durdurur. Bundan sonra koruma amaçlı imar planının hazırlanması gerekir. Bu plan koruma kurulunca uygun görüldükten sonra, belediye veya valilikçe onaylanarak yürürlüğe girer. Bu plan yürürlüğe girene kadar, koruma kurulunca geçiş dönemi yapılaşma şartları bir ay içinde belirlenir (md.17).

Koruma amaçlı imar planı yürürlüğe girdikten sonra bu parsellerdeki yapılaşmanın ve kadaströ değişiklik işlemlerinin bu plana uygun olarak yapılması gerekmektedir. Bu konuda karar verecek olan koruma kuruludur. Ancak yapı kullanma izin belgeleri (iskan ruhsatları) belediye veya valilikler tarafından verilir (md.18).

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarını gruplandırılması maliklerinin müracatı üzerine yapılır. Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılmaz ve birleştirilemez (md.18).

Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve 1. ve 2. grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi resim ve harçtan muaftır (md.21).

B) Tapu Kütüğünde Belirtilmesi

Koruma kurullarınca tespit tescil ve ilan edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı parsellerin beyanlar sütununa, mahalli mülki amirin yazılı bildirisi üzerine aşağıdaki şekilde belirtme düşülmür.

Örnek: Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Tarih-Yevmiye.

C) Cins Değişikliği

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi koruma kurullarına aittir (md.8). Koruma kurulunun izni olmadıkça bu varlıkların kullanımlarını değiştirmek, kısmen veya tamamen yıkmak, kazı ve benzeri işleri yapmak yasaktır (md.9).

Koruma amaçlı imar planı yürürlüğe girdikten sonra bu parsellerdeki yapılaşmanın ve kadaströ değişiklik işlemlerinin bu plana uygun olarak yapılması gerekmektedir. Bu konuda karar verecek olan koruma kuruludur. Ancak yapı kullanma izin belgeleri (iskan ruhsatları) belediye veya valilikler tarafından verilir (md.18).

Bu itibarla bu taşınmaz mallar üzerindeki cins değişikliği taleplerinde, yapılacak değişikliğe müsaade edildiğine dair koruma kurulu kararının da isteme eklenmiş olması aranmalıdır.

D) Ayırma, Birleştirme İşlemleri

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılmaz ve birleştirilemez (md.18).

Koruma amaçlı imar planı yürürlüğe girdikten sonra bu parsellerdeki yapılaşmanın ve kadaströ değişiklik işlemlerinin bu plana uygun olarak yapılması gerekmektedir. Bu konuda karar verecek olan koruma kuruludur.

Bu itibarla bu taşınmaz mallar üzerindeki ayırma, birleştirme gibi talebe bağlı değişiklik işlemlerinde, yapılacak ayırma veya birleştirmeye müsaade edildiğine dair koruma kurulu kararının da isteme eklenmiş olması aranmalıdır.

E) Mülkiyetin Devri, Aynı ve Şahsi Hak Tesisi İşlemleri

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığının sahibi bulunan gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri bu varlıklar üzerinde mülkiyet hakkının kendilerine bahsettiği yetkileri 2863 sayılı kanuna aykırı olmamak üzere kullanabilirler (md.11). Bu taşınmazlarını satabilir, bağışlayabilir, ipotek edebilir, intifa hakkı kurabilir, kiraya verebilir ve benzeri aynı ve şahsi haklar karabilirler. Ancak haritaya dayalı irtifak haklarının kurulması (geçit hakkı, üst hakkı gibi) koruma kurulunun iznine tabidir. Mülkiyet devri veya aynı hak kurulması için düzenlenecek resmi senetlerde taşınmazın beyanlar sütunundaki "kültür varlığı..." belirtmesi mutlaka gösterilmelidir.

Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan her çeşit korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırı içindeki taşınmazlar, kültür bakanlığının izni olmadan, satılamaz, hibe edilemez (md.13)

Yine üzerlerinde intifa hakkı kurulması ve kiraya verilmesi bu bakanlığın iznine tabidir. Vakıflara ait yerler ise vakıflar genel müdürlüğünce kiraya verilebilir, üzerlerinde intifa hakkı kurulabilir (md.14).

7) ŞUFA (ÖNALIM) HAKKININ KULLANIM SÜRESİ

Önalım hakkının kullanma süresi, hak sahibinin satışı öğrenme tarihinden itibaren 1 yıl ve her halükarda 10 yıl iken, Yeni Medeni Kanunun 733. Maddesi ile bu süre değiştirilerek aşağıdaki hüküm getirilmiştir. Buna göre; *"Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer."*

8) MÜSTAKİL VE DAİMİ HAKLARIN SÜRESİ

Bir hakkın daimi (sürekli) sayılabilmesi için eski kanuna göre en az 20 yıl olması gerekirken, Yeni Medeni Kanunun 826. Maddesinin son fıkrası ile bu sürenin en az otuz yıl olması aranmıştır.

Tapu sicil müdürlüklerinin üst hakkı, kaynak hakkı, gibi tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya tescili istenen bağımsız irtifakların aynı zamanda en az otuz yıl için kuruluyor olmalarını aramaları gerekir. Otuz yıldan az süreli hakların tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya değil, taşınmazın sayfasının irtifak hakları sütununa tescili gerekir.

9) ŞİRKETLERİN HARÇ MUAFİYETİ

5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun Geçici 23. Maddesinde, kurumlar vergisi mükellefi olan şirketlerin en az iki yıldır şirketlerinin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkulleri satıp, bundan doğan kazancı sermayeye eklemeyi taahhüt ederlerse bu gayrimenkul alım satımı nedeniyle ödenmesi gereken toplam Binde 30 tapu harcının alınmayacağı belirtilmiştir.

Ancak şirketlerin iki tam yıl süreyle adlarına tescilli olmayan gayrimenkullerinin satışından elde ettikleri kazançlar bu muafiyet kapsamı dışındadır.

Sermayeye eklenecek bu kazançların beş yıl içinde herhangi bir surette işletmeden çekilmesi veya bu süre içinde işletmenin tasfiyesi halinde bu kazançlar o yılın kazancı sayılarak vergiye tabi tutulur.

Kooperatifler ve Kurumlar Vergisi Kanununa göre tam mükellefiyete tabi diğer kurumlar da bu muafiyetten yararlanırlar. Kanun hükmü geçici olmakla beraber bunu nazara alacak olan tapu daireleri değil vergi daireleridir.

Maliye Bakanlığının 6 Temmuz 1995 gün 22335 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan tebliğine göre; ...Bu istisnadan yararlanmak isteyen şirket gayrimenkulün bulunduğu yerdeki vergi dairesine dilekçe ile başvuracak dilekçenin altına vergi dairesince harçlardan istisna olup olmadığı belirtilecektir. Mükellef tarafından gayrimenkul satış kazancının tamamının değil de belli bir kısmının sermayeye ilave edilmesinin talep edilmesi halinde, bu kısmın oranı form dilekçede yer alan parantez içinde gösterilecek ve tapu ve kadastro harçlarının bu orana isabet eden kısmı istisna edilecektir.

Tapu idaresi, tescil yapmadan önce satışa konu olan gayrimenkulün satıcı adına tapuda iki tam yıl süre ile kayıtlı olup olmadığını kontrol edecek, satıcı adına iki tam yıl süre ile kayıtlı bulunmayan gayrimenkulün tescil işlemlerini tapu ve kadastro harçları istisnasından yararlandırmayacaktır. Örneğin 15.2.1993 tarihinde tapuya tescil edilmiş bir gayrimenkulün 15.2.1995 tarihinden sonra satılması halinde, iki tam yıl geçmiş sayılacaktır.

Harçlarla ilgili vergi dairesince tasdik edilmiş olan dilekçenin mükellef tarafından tapu idaresine ibrazı üzerine, tapu idaresi gayrimenkulün tapuda devir işlemlerini, taraflarından (hem satıcıdan hem de alıcıdan) tapu harçlarını almadan veya sermayeye ilave edilemeyecek olan kazanç tutarına isabet eden harçları tahsil ederek yapacaktır.

11) PAY ÜZERİNDE YERİ BELLİ OLAN HAKLAR KURULAMAZ

Paylı mülkiyette bir paydaşın zemindeki yeri hukuken belli olmadığından bir paydaş payı üzerinde kabili taksim (bölünmesi mümkün) olmayan haklar kuramaz. Örneğin, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst hakkı gibi haklar bölünmesi mümkün olmayan haklardır. Bu haklar zeminde belli bir yeri kapsar. Bu yer hukuken sadece o paydaşa ait olmadığından diğer paydaşların rızası olmadan paydaş sadece kendi payı üzerinde bu hakları kuramaz. Aralarında harici taksim yapılmış olsa dahi bu hakların kurulması mümkün değildir.

12) MİRASTAN FERAGAT SÖZLEŞMESİ

Mirastan feragat sözleşmesi Medeni Kanununun 528-530. Maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre, Miras bırakan, bir mirasçı ile karşılıksız veya bir karşılık sağlanarak mirastan feragat (*vazgeçme*) sözleşmesi yapabilir. Mirastan feragat sözleşmesi iki tanığın katılımı ile resmi memur tarafından düzenlenir. Buradaki resmi memur noter, sulh hukuk hakimi veya konsolos gibi kendilerine bu yetki verilmiş görevlilerdir (MK.532).

Feragat eden kişi mirasçılık sıfatını kaybeder. Bir karşılık sağlanarak mirastan feragat, sözleşmede aksi öngörülmedikçe feragat edenin altsoyu içinde sonuç doğurur (MK.528). Mirastan feragat sözleşmesi belli bir kişi lehine de yapılabilir. Eğer belli bir kişi lehine yapılmamışsa, en yakın ortak kökün altsoyunun lehine yapılmış sayılır (MK.529).

Mirastan feragat sözleşmesi adından da anlaşılacağı gibi bir sözleşmedir. Ancak miras bırakanın sağlığında ve onun ve feragat edenin katılımı ile resmi şekilde yapılabilir. Miras bırakanın ölümünden sonra miras hakkından feragat etmek mümkün değildir. Ölümünden sonra feragat değil, ancak süresi içinde miras reddi olur.

Mirastan feragat sözleşmesi bir ölüme bağlı tasarruf olduğundan bunu dikkate alacak olan hakimdir. Hakim mirasçılık (veraset) belgesi verirken, feragat hususunu da dikkate alarak geriye kalan mirasçıların paylarını ona göre belirlemesi gerekir. Tapu sicil müdürlüğü tapuya tescili hakiminden verdiği mirasçılık belgesine göre yapılmalıdır.

Miras bırakanın ölümünden sonra mirasçının mirastan feragat ettiğine dair diğer bir mirasçı veya üçüncü şahısla yaptığı sözleşmeyi, kimin lehine yapılmışsa payın ona bağış gibi değerlendirilerek infazı gerekir. Ancak bunun için tescil talebinin bulunması, yoksa tamamlanması ve veraset intikal vergisi ilişkisinin kesilmiş olması gerekir.

Mirasın tüm mirasçılar adına tescilinden sonra payın bedelsiz devri hükümlerine dayanarak feragat lehdarının talebi ile gerekli tescil yapılır. Feragat belli bir kişi lehine yapılmamışsa en yakın ortak kökün altsoyunun talebi ile onların lehine bedelsiz pay temliki yapılır. Bu işlem için lehine feragat yapılan taraftan

bağış harcı alınır ve veraset ilişkisi kesilmedikçe temliki tasarruflarda bulunulamaz, üzerinde aynı hak tesis edilemez.

13) MİRASBIRAKANIN ÖLÜMÜNDEN ÖNCE MİRASÇILARIN YAPTIĞI SÖZLEŞMELER

Medeni Kanununun 678. Maddesine göre, *"Miras bırakanın katılması veya izni olmaksızın bir mirasçının henüz açılmamış bir miras hakkında diğer mirasçılar veya üçüncü bir kişi ile yapacağı sözleşmeler geçerli değildir..."* Maddenin aksi yorumundan anlaşılacağı üzere, miras bırakanın ölümünden önce, miras bırakanın katılımı veya izni ile yapılan miras payının devri veya taksim gibi sözleşmeler geçerlidir. Miras bırakanın katılımı veya izni ile yapılmış bu sözleşmeler miras bırakanın ölümünden sonra yapılmış gibi infaz edilirler (Bkz.MK.677, TKGm.Gn.1478).

14) ÜZERİNDE MUHDESAT BULUNAN ARSANIN KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ

Beyanlar sütununda muhdesat bulunan arsanın kat irtifakına ve cins değişikliğine ve kat mülkiyetine konu olması mümkündür. Bu işlemler için muhdesat sahibinin rızasını aramaya gerek yoktur.

Ancak kurulacak kat irtifakı ve kat mülkiyetine geçilen bağımsız bölümlerin kütük sayfalarının beyanlar sütununa muhdesat belirtmesi aynen taşınır. Arsanın üzerine inşaat yaparken mevcut muhdesatın yıkılması, yok edilmesi mümkün değildir. Böyle bir durum muhdesat sahibine bazı dava hakları verir.

15) RÜCU ŞARTLI BAĞIŞTA TAŞINMAZIN BAĞIŞLAYANA GERİ DÖNMESİ

Rücu şartı ile bağışta kendisine bağış yapılan kimse bağış yapandan önce ölürse, bağış yapan eski malik taşınmazın yeniden (rücüen) adına tescilini isteyebilir. Bunun için istemine bağış kabul edenin öldüğünü belgeleyen bir vukuatlı nüfus kayıt örneği veya veraset senedi eklemesi gerekir.

Taşınmazın eski malik adına tescili için veraset intikal vergisi ilişkisi aramaya gerek yoktur. Zira, bu tescil bir bedelsiz kazanma (iavatsız iktisap) değil, şartın gerçekleşmesi nedeniyle eski sahibine iade işlemidir. Alınacak harç, Harçlar Kanuna ekli (4) sayılı Tarifenin 3. Pozisyonu uyarınca **Binde 9'** dur.

16) TÜRK KANUNLARINA GÖRE KURULMUŞ ŞİRKETİN TEMSİLİ

Türk ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulmuş şirket Türk asıllı şirkettir. Bu şirketin ortaklarının veya temsilcisinin yabancı uyruklu olması şirketin Türk şirketi olma vasfını değiştirmez. Bu tür bir şirketin tapu işlemleri diğer şirketlerde olduğu gibi ticaret sicilinden alınacak yetki belgesine istinaden yapılır. Merkezle yazışma yapmaya gerek yoktur.

17) KOPERATİFİN ESKİ TARİHLİ KARARINDAKİ FİYATLA SATIŞ YAPILABİLİR Mİ

Kooperatifin eski tarihli genel kurul kararı ile satış yapılması mümkün değildir. Üzerinden bir sene geçmiş satış kararları yerine genel kurulca yeni karar alınması ve asgari satış bedelinin yeniden belirlenmesi gerekir.

18) ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİNDE TAŞINMAZIN MAHKEME KARARI İLE İADESİ

Ölünceye kadar bakma akdinde bakım borçlusu bakım alacaklısına gereği gibi bakmaz ve sözleşme hükümlerini ihlal ederse bakım alacaklısı mahkemeye başvurarak verdiği taşınmazın kendisine iadesini talep edebilir. Mahkeme taşınmazın iadesine karar verirse, kesinleşmiş bu karara istinaden eski malik (bakım alacaklısı) adına tashih suretiyle tescil yapılır. Bu işlemde alınacak harç Harçlar Kanuna ekli (4) sayılı tarifinin 13/c pozisyonunda bulunan tashih harcıdır.

19) HARİCİ SATIŞA İSTİNADEN AÇILAN TESCİL DAVASININ İNFAZINDA HARÇ

Harici satışa istinaden açılan tescil davası sonucunda mahkeme satıcının tapusunun iptali ile harici alıcılar adına tesciline karar vermişse, kararın infazı için alınacak harç (4) sayılı Tarifinin 20/a pozisyonundaki satış harcıdır.

Yine, satış vaaatine ilişkin olarak açılan ferâğ icbar davalarının infazı için alınacak harç da aynıdır.

Harici satışı yapanın veya satış vaaatine bulunanın ölmüş olması ve davanın mirasçılar aleyhine devam edip sonuçlanmış olması durumu değiştirmez. Mirasın intikali işlemi yapmaya ve intikal harcı almaya gerek yoktur.

20) KURU MÜLKİYET SAHİBİ TAŞINMAZI KİRAYA VEREMEZ

Üzerinde intifa hakkı bulunan taşınmaz malın kuru mülkiyet sahibi tarafından kiraya verilmesi mümkün değildir. Kanundan doğan intifa haklarında her halükarda, sözleşmeden doğan intifa haklarında ise sözleşmede aksine hüküm yoksa, intifa hakkı sahibi taşınmazı kiraya verebilir (MK.806) ve tapu kütüğüne kira sözleşmesini şerh ettirebilir. Ancak şerh süresinin geriye kalan intifa hakkı süresini aşmaması gerekir.

21) VEKALETTEN AZİL

Vekaletten azil ile vekil vekaletnameden doğan yetkilerini kaybeder. Azil noterden yapılabileceği gibi tapu sicil müdürlüğüne verilecek veya gönderilecek bir dilekçe ile de yapılabilir. Telgrafla yapılması da mümkündür. Telefonla yapılacak azillerin dikkate alınması mümkün değildir. Ancak makul süre bekleneneceği, bu arada azilin yazılı hale getirilerek tapu müdürlüğüne ulaştırılması gerektiği ifade edilebilir.

Tüm vekiller azledilebileceği gibi (*genel azil*) bir veya bir kaç vekil de azledilebilir (*özel azil*). Birden çok vekilin ismi olan vekaletnamedeki temsilcilerden sadece bir veya bir kaçını da azledilebilir. Böyle bir halde birlikte temsil yetkisi verilmiş olsa dahi azledilmeyen vekil vekaletnamedeki tüm işleri yapabilir.

Bir vekaletnamedeki yetkilerin tümünden olduğu gibi bir kısmından da azil mümkündür. Buna kısmi azil denir. Kısmi azil halinde vekilin yetkileri azledilmeyen hususlar için devam eder.

Azil süreli olarak da yapılabilir. Örneğin, "...vekilim 'nın 2002 yılı içerisinde adıma ipotek işlemleri yapmaya yönelik yetkilerini azlettim..." Buna süreli azil denir. Bu halde 2002 yılı geçtikten sonra vekilin ipotek yapma yetkisi yeniden devam eder.

Vekaletten azil tapu sicil müdürlüğünde aziller siciline işlendikten sonra azilden vazgeçmek mümkün değildir. Azil ile vekaletname hükmünü kaybeder. Vazgeçmeyle yeniden doğmaz. Bunun için müvekkilin noterden yeni bir vekaletname vermesi gerekir.

Vekaletten azil tarihinden sonra, yeni bir vekalet gelirse, vekaletnamenin tarihi ile azilnamenin düzenlenme tarihi karşılaştırılır. Vekaletname, azilnameden sonra düzenlenmişse talep karşılanır.

KAT İRTİFAKLI TAŞINMAZLARDA CİNS TASHİHİ

Metin BEYAZ
Tapu ve Kadastro Mufettiği

1997/10 sayılı genelgemiz gereğince, kat irtifaklı taşınmazlarda da bağımsız bölümlerin, kat mülkiyeti kütüklerinin müstakil sahifelerine tescillerinin yapılmasına başlanmasıyla birlikte, kat irtifakına konu ana gayrimenkulün cinsinin, bağımsız bölüm maliklerinden birinin talebi ile kat mülkiyetine geçilmeden cins tashihi yapılarak arsadan, kargir binaya dönüştürüldüğü ve bunun çok sık rastlanan bir uygulama olduğu gözlenmektedir. Böylece taşınmazda tek kişinin talebiyle kat mülkiyetine geçilmeden cins tashihi yapıldığı fakat taşınmazın kat irtifaklı olarak bırakıldığı görülmektedir. Yapılan cins tashihi işleminden sonra da, kat mülkiyeti kütüklerinde tescilli bağımsız bölümlerin sahifelerinde, ana gayrimenkulun cinsi bölümü kargir bina olarak tashih edilmekte fakat edinme sebebi sütunları kat irtifakı olarak durmaktadır. İlgililerine de cins tashihinden sonra kat mülkiyeti tapu senedi verilip, fakat kat irtifakı kutucuğunun işaretlendiği gözlenmektedir.

1997/8 sayılı genelgemiz gereğince de cins tashihi işlemlerinde, tashih yapmadan evvel taşınmazın üzerindeki yapının iskan ruhsatı almaya müsait olduğuna dair belediye veya valiliklerden yazı getirilmedikçe müdürlüklerimizce tashih işlemi yapılmadığından, ayrıca belediye ve valiliklerce de iskan ruhsatı verilmeden önce cins değişikliği yapılması zorunlu olduğundan yukarıda belirttiğimiz uygula-

malar sırasında, kat irtifaklı taşınmazın kat mülkiyetine geçilmeden cinsi kargir bina olarak tashih edildiği için bağımsız bölümlerin kütük sahifelerinin beyanlar hanesine, binanın henüz iskan ruhsatı almadığı yolunda üçüncü şahısları uyarıcı kayıtlar düğüldüğü görülmektedir.

Böylece cins tashihi yapılmış, ama kat irtifaklı olarak kalmış taşınmazlar yaratılmaktadır ki bu durum çelişkili sonuçlar doğurmaktadır. Üstelik cins tashihi yapılmış, cins tashihi yapılırken tüm bağımsız bölümlerin deprem sigortaları yaptırılmış ama kat irtifaklı olarak kalmış taşınmazlar oluşturulmaktadır.

Oysa M.K'nun 692.maddesi "*Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması oy birliği ile aksi kararlaştırılmadıkça bütün paydaşların kabulüne bağlıdır*" şeklinde hüküm ihtiva etmektedir.

Ayrıca Kat irtifakına konu taşınmazlarda cins değişikliğine yönelik, Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının da 13.1.2000 tarih 40-61 sayılı yazılı görüşü de alınmak suretiyle Fen Dairesi Başkanlığınca verilen 24.1.2000 tarih 133 sayılı talimatta "kat irtifakı tesis edilmiş bulunan ve üzerinde bir veya birden fazla yapı yer alan bir taşınmaz malın tamamının kat mülki-

yetine çevrilmeden bir kısım bağımsız bölümü üzerinde kat mülkiyeti tesisi mümkün bulunmadığından, yapının tüm bağımsız bölümlerinin ileride kat mülkiyetine geçişini zorunlu olacağı ve kat mülkiyeti tesisine (ve cins değişikliğine) esas olarak tüm bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesi Kanununun 12.maddesi uyarınca ibrazı zorunlu bulunduğundan münferit bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgelerine esas teşkil etmek üzere cins değişikliği taleplerinin karşılanması mümkün olmayıp, ana gayrimenkul ve bağımsız bölümlere ilişkin gerekli cins değişiklikleri yapının tamamının kat mülkiyetine geçişinde yapılmalıdır."şeklinde hüküm içermektedir.

Bu hükümlerden de kat irtifaklı taşınmazlarda kat mülkiyetine geçilmeden cins tashihi yapılamayacağı, ve bütün bağımsız bölüm maliklerinin talebi olmadan sadece birinin talebi ile kat mülkiyetine geçilmeden cins tashihi yapılmasının mümkün olmadığı anlaşılmaktadır. Sadece projesine uygun olarak ,kat mülkiyetine geçiş amacı ile tek kişinin talebi ile cins tashihi yapılması mümkündür.

Bu nedenle kat irtifaklı taşınmazlarda ilgililerinden kat mülkiyetine geçilmeden cins tashihi talebi geldiği takdirde, talep kabul edilmemeli, kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmalıdır. Zaten bunun için yapılacak tek şey binanın KMK 12.maddesi gereğince alınacak olan fotoğrafıdır ki belediye veya valiliklerde binanın iskan ruhsatı almaya müsait olduğuna dair yazı verdiklerine göre haliyle fotoğrafları da tasdik edeceklerdir. Böylece sorun aşılmış olacaktır.

Kat mülkiyetine geçiş için KMK 12.maddesinde iskan ruhsatı ibrazı gerek-

tiğinden bahisle, acaba iskan ruhsatının yerine binanın iskan ruhsatı almaya müsait olduğuna dair yazıyla kat mülkiyetine geçmek mümkün müdür diye bir soru akla geldiği takdirde, cevap evet geçilebilir olacaktır. Çünkü Kat Mülkiyeti Kanunu 12.maddesindeki iskan ruhsatının amacı binanın oturmaya müsait olduğunu belgelemektir. Önemli olan belgenin kendisi değil, oturulabilecek durumda olup olmadığıdır. Zaten oturulamayacak durumda olan binanın ya da bir bölümü oturulamayacak olan binanın tamamının cins tashihi de yapılamayacağından 1997/8 sayılı genel-gemiz gereği binanın tamamının iskan ruhsatı almaya müsait olduğuna dair yazı ile birlikte kat mülkiyetine geçmek mümkündür. Yukarıda da belirttiğimiz gibi bu yazıyı veren idareler aynı zamanda fotoğrafları da tasdik edeceklerdir.

Sonuç olarak kat irtifaklı taşınmazlarda birden çok bağımsız bölüm maliklerinden birinin talebi ile kat mülkiyetine geçilmeden cins tashihi yapılması mümkün olmalıdır. Aksinin kabulü kat mülkiyetine geçiş fiilen ortadan kaldırmaktır ki bu da istenen bir sonuç değildir.

Bağımsız bölüm maliklerinden bir kişinin talebi ile sadece projesine uygun yapılan inşaatın kat mülkiyetine geçiş için cins tashihi yapılabilir. Gerek kat irtifaklı taşınmazın kat mülkiyetine geçilmeden, gerekse kat mülkiyetine geçilerek yapılan cins tashihi deprem sigortası açısından da bir fark olmadığından, her iki halde de bütün bağımsız bölümlerin deprem sigortasının yapılması isteneceğinden kat mülkiyetine geçişle bu yönden de sorun olmayacaktır.

* * *

TÜRK MEDENİ KANUNU

Nurettin ÖLMEZ
Kula Tapu Sicil Müdürü

I - GİRİŞ

17 Şubat 1926 tarihli ve 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisinin yerini almak üzere yeni 4721 sayılı **Türk Medeni Kanunu** 22.11.2001 tarihinde kabul edilerek 8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış ve 1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

Yine 4722 sayılı Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun 03.12.2001 tarihinde kabul edilerek Yeni Medeni Kanunla birlikte yukarıda belirtilen aynı tarih sayılı Resmi Gazete de yayımlanmış ve TMK ile birlikte yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. 4722 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte 864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun da yürürlükten kaldırılmıştır.

4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu Yasa Koyucu tarafından Kaynak İsviçre Medeni Kanunundaki değişiklikler de göz önüne alınarak mevzuattaki gelişmeler ile günümüz sosyal ve ekonomik koşullara uygun hale getirilmiştir.

Türk Kanunu Medenisindeki bazı maddeler yürürlükten kaldırılmış, bazı maddeler kısmen değişikliğe uğramış ve oldukça fazla yeni maddeler eklenmiş olup, Kanunun madde numaraları yeni baştan birbirini izler biçimde düzenlenmiş 1030 maddeden oluşmaktadır.

II - TÜRK MEDENİ KANUNUNDA TAPU SİCİLİ İLE İLGİLİ DEĞİŞİKLİKLER

A - Aile Hukuku

Kadının koca lehine üçüncü şahıslarla yapacağı borçlanma işlemlerinin geçerliliğini hakim onayına tabi tutan 169 uncu madde yeni kanuna alınmadığından yürürlükten kalkmış bulunmaktadır. Bu nedenle kadının kocası lehine üçüncü şahıslarla yapacağı ipotek işlemlerinden bundan böyle izni hakim kararı aranmayacaktır.

4721 sayılı Kanun eşlerin yapacağı hukuki işlemleri düzenleyen yeni hükümler getirmiştir. Buna göre, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşler kendi aralarında ve üçüncü şahıslarla her türlü hukuki işlem yapabilirler (madde.193). Bu genel kuralın bir istisnası olarak kabul edilen 194 uncu maddeye göre ise, aile konutu olarak özgülünen (tahsis edilen) taşınmazla ilgili konutun

başkasına devri veya konut üzerindeki hakların tamamen ya da kısmen sınırlandırılması gibi işlemlerde diğer eş rıza vermedikçe bu işlemler yapılmayacaktır. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hakimın müdahalesini isteyebilir. Aile konutu olarak özgülünen (tahsis edilen) taşınmaz malın maliki olmayan eş, **tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli serhin verilmesini** isteyebilir.

199 uncu maddeyle hakime eşlerden birinin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına karar verme yetkisi tanımıştır. Aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre, hakimın tasarruf yetkisini kaldırması halinde, tasarruf yetkisinin kaldırılmasına ilişkin önlemin **tapuya serh edilmesine karar verir**. Bu serhi biz ihtiyati tedbir serhi olarak anlıyoruz. Yasa koyucu bu maddeyle boşanma halinde nafaka vermek istemeyen eşin mal kaçırmasını önlemek istemiştir.

B - Eşler Arasındaki Mal Rejimi;

Yeni Kanunun en önemli reformlarından birisidir. Eski rejimden yenisine geçmek için, bir geçiş düzenlemesi yapılmıştır. Yeni Kanunun yürürlük tarihinden önce evlenmiş olan eşler arasında, tabi oldukları mal rejimi devam edecektir. Ancak, eşler Türk Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak, bir yıl içinde TMK da öngörülen mal rejimlerinden birini seçebileceklerdir. Eşler bu süre içinde TMK da belirtilen bir mal rejimi seçmez iseler, bu tarihten itibaren TMK ile getirilen yasal mal rejimine geçmiş sayılacaklardır. (1)

Türk Medeni Kanununun Dördüncü bölümü, beş ayrım halinde 202 ila 281 inci maddeler eşler arasındaki mal rejimini düzenlemiştir. Eşler arasında yasal mal rejimi olan mal ayrılığı yerine "Edinilmiş Mallara Katılma" yasal mal rejimi olarak kabul edilmiştir. Eşler dilerse akdi rejim olarak kanunda belirtilen "Mal Ayrılığı" "Paylaşmalı Mal Ayrılığı" ve "Mal Ortaklığı" rejimlerinden birini seçebileceklerdir. Bunun için yapılacak tek şey, eşlerin evlenme töreninden önce veya sonra Noterde re'sen bir mal rejimi sözleşmesi yapmak veya aralarında yapacakları yazılı sözleşmeyi notere onaylatmaktan ibarettir. Mal rejimi sözleşmesi kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olması nedeniyle sözleşmeyi eşler bizzat imzalamak zorundadırlar. Sözleşme taraflarının ayrıt

etme gücüne (*temyiz kudretine*) sahip olması zorunludur. Ancak, küçük veya kısıtlı olmaları halinde, yasal temsilcilerinin de sözleşmeyi imzalaması gerekir. (*madde: 202 ilâ 205*)

Mal rejimi çok geniş kapsamlı olup, biz burada sadece tapu sicili yönünden değinmekle yetineceğiz.

"Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler; eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur." (TMK Mad.716/son-fıkra) (2)

254 ve 255 inci maddelerle aile konutu ile ilgili getirilen düzenlemeye göre,

"Evliliğin iptal veya boşanma kararıyla sona erdirilmesi halinde, ailenin ortak kullanımına özgülenmiş..... konutta kalmaya..... konusundaki eşler anlaşabilirler. Konutta kalma hakkını elde eden eş, bu hakkın tapu kütüğüne serh edilmesini isteyebilir. Eşlerin ... anlaşamamaları halinde, hakim bu hakka hangisinin sahip olacağına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen karar verir; bu kararda kalma ve kul lanma süresini belirleyerek tapu kütüğüne serhi için tapu memurluğuna bildirir.

Hakim aksine karar vermedikçe hak, belirlenen sürenin bitiminde kendiliğinden sonra erer..." (mad.254)

Evliliğin ölümle son bulması halinde ise, diğer mirasçıların taksim isteminde bulunmaları sonucunda sağ kalan eş, ortak konutun paylaşımından doğan hakkına mahsup edilmek ve bunlarda yetmezse eksik kalan kısmı bedel ödemek suretiyle mülkiyetini isteyebilir. Sağ kalan eşin diğer mirasçıların ortak konut üzerindeki haklarını ödeyecek durumda olmaması veya kendisi ya da diğer mirasçılar yönünde elverişsiz olması gibi haklı sebeplerin varlığı halinde, sağ kalan eşe mülkiyet yerine intifa veya oturma (**sükna**) hakkı da verilebilecektir. (madde.255)

C - Velayet

Türk Medeni Kanununun 336 maddesi 743 sayılı Kanununun 263 üncü maddesinin birinci fıkrası ikinci cümlesinde yer alan çocukların velayeti konusunda "anlaşamazlarsa babanın reyî muteberdir" hükmünü yürürlükten kaldırmıştır. (3)

337 maddeyle ana baba evli değilse velayetin anaya ait olduğu, ancak, ananın küçük, kısıtlı veya ölmüş olması ya da velayetin kendisinden alınmış olması halinde, hakim çocuğun menfaatine göre, çocuğa ya vasi atar ya da velayeti babaya verme konusunda yetkili olduğu hükme bağlanmıştır.

D - Miras Hukuku (4)

4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 497 nci maddesine eklenen yeni bir hükümle, Mülga Kanununun 441 nci maddesinde yapılan değişiklikle sağ kalan eş varsa, büyük analar ve büyük babalardan birinin miras bırakandan evvel ölmüş olması halinde, ona düşen pay kendi çocuğuna, yani miras bırakanın amca, hala, dayı veya teyzesine kalır. Şayet miras bırakandan önce ölmüş olan büyük ana ve büyük babaların ve onların çocukları olan amca, hala, dayı ve teyze de ölmüş ise miras payları, onların çocuklarına yani miras bırakanın kuzenlerine kalmaz. Bu zümrede başka mirasçı bulunmadığında mirasın tamamı sağ kalan eşe geçer. (*mad. 499/ son fıkrası*)

506 nci madde saklı pay (*mahfuz hisse*) oranlarını yeniden belirlemiştir. Saklı pay mirasçılarındaki değişiklik yapılmamış, sadece pay oranları azaltılması yoluna gidilmiştir. Maddenin dördüncü bendinde ise sağ kalan eşin saklı payı artırılmıştır.

581 maddenin ikinci fıkrası ile getirilen yeni düzenleme, vasiyet alacaklısının miras bırakandan önce ölmesi durumunda onun vasiyet alacağı kendi mirasçılarına geçmez, vasiyet yükümlüsü kanuni ya da atanmış mirasçılar lehine ortadan kalkar. Ancak bu düzenleme emredici nitelikte olmadığından miras bırakan dilerse aksini kararlaştırabilir.

652 nci maddeye getirilen yeni hüküm, 240 ıncı maddede benzer bir hüküm mevcuttur. Talep üzerine sağ kalan eşe mahkemece ortak yaşanılan konutun mülkiyeti veya haklı sebebin varlığı halinde, mülkiyet yerine intifa ya da oturma (**sükna**) hakkının tanınması olanağı getirilmiştir.

676 nci madde mülga kanununun 611 inci maddesini karşılamaktadır. Doktrin ve yargı kararlarındaki gelişmelere uygun olarak yeniden düzenlenen bu maddedeki yenilik ise mirasçılar, tereke mallarının tamamı veya bir kısmıyla ilgili olarak paylaşmanın elbirliği mülkiyetinin (iştirak halinde mülkiyetinin), paylı (müşterek) mülkiyete dönüştürme şeklinde gerçekleşmesine de olanak sağlamıştır.

E - Eşya Hukuku

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 700 üncü maddesi ile getirilen yenilik, bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması halinde, diğer paydaşlardan biri kendisine tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde paylaşma talebinde bulunursa satış yoluyla yapılacak paylaşmada, pay üzerinde intifa hakkı bulunmaksızın satışın yapılması ve intifa hakkının söz konusu paya düşen bedel üzerinde devam etmesi esası getirilmiştir. Üç ay geçtikten sonra yapılacak paylaşma istem-

leri ise intifa hakkını etkilemeyecektir. Kanaatimizce bu hüküm mahkemelerce yapılacak ortaklığın giderilmesi suretiyle yapılan satışlarda uygulanır. Zira tapuda yapılacak işlemde zaten hak sahibi (intifa sahibinin) talebiyle işlem yapılmaktadır.

710 uncu madde ile getirilen yenilik, heyelan ile ilgili olup, bu hükme göre, arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesinin, yetkili makamlar tarafından heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Üçüncü fıkra ile bir yörenin heyelan yöresi olduğu hususunun o taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Yasa koyucu bu hükümle tapuya güven ilkesini korumak istemiştir.

733 üncü maddenin birinci fıkrası paylı mülkiyette önalım hakkının pay sahibinin kendi serbest iradesine dayanmayan, cebri arttırmaya dayanan satışlarda kullanılamayacağını öngörmüştür.

Maddenin ikinci fıkrası önalım hakkından feragatin resmi şekilde yapılması ve tapu siciline şerh edilmesi koşulu getirilmiştir. Buna karşılık böyle bir haktan feragat içermeyen, sadece belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçmenin yazılı şekilde yapılabileceği, bu vazgeçme satıştan önce veya sonra yapılabileceği kabul edilmiştir. Üçüncü fıkrası yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığı ile bildirme yükümlülüğü getirmiştir. Maddenin dördüncü fıkrası Önalım hakkının hak sahibine bildirildiği tarihten itibaren üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşeceğini hükme bağlamıştır.

Yasa koyucu önalım hakkından feragatin resmi şekli ile belirli bir satıştan vazgeçmenin adı yazılı şekle tabi kılınan hükmüyle her iki halde de, öngörülen yazılı şekil'ispat değil geçerlilik şartı olarak düzenlenmiştir.

748 inci madde Türk Kanunu Medenisinin 672 nci maddesini karşılamakta olup, geçit hakları ile ilgilidir. Birinci ve ikinci fıkraları mülga kanunda bulunmamaktadır.

Bu fıkralarda zorunlu geçit dışında kalan geçici nitelikte geçitler ile kırsal alanda ihtiyaç duyulan diğer geçitlerin özel kanun hükümleri ile düzenleneceği, özel kanun hükmü yoksa yerel adet uygulanacağı belirtilmiştir. Üçüncü fıkra kanundan kaynaklanan geçit haklarının tescilsiz olarak doğduğu kabul edilmiştir. Bunlar arasında sürekli nitelikte olanların ise tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilmesi öngörülmüştür.

754 üncü maddenin Türk Kanunu Medenisinde karşılığı bulunmamaktadır. Bu madde kamu hukuku kısıtlamalarıyla ilgili düzenlemelere temel teşkil etmek üzere düzenlenmiştir. Bu madde de sayılan kısıtlamaların özel kanun kurallarına tabi olduğu vurgulanmıştır.

Yine eski kanunda karşılığı olmayan 760 ıncı madde ile özel mülkiyete konu arazilerde, tabii kuyu, kaynak veya derelerden komşuların ve diğer kişilerin su içme, su alma veya hayvan sulama ya da benzer yollarla yararlanmaları özel kanun hükümlerine tabi olduğu özel kanun hükmü yoksa yerel adet uygulanacağı öngörülmüştür.

851 inci madde Türk Kanunu Medenisinin 3678 sayılı Kanunla değişik 766 ve 766/a maddelerini karşılamakta olup, maddenin ikinci fıkrasında "*Yurt içinde veya 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...*" hükmüyle yabancı para üzerinden rehin tesisi öngörülmüş, yine maddenin son fıkrasında eski maddeden farklı olarak rehin haklarının hangi yabancı para üzerinden kurulabileceği Bakanlar Kurulunca belirleneceği hükmüne yer verilmiştir. (5)

891 inci madde "ipotekle güvence altına alınmış bir alacağının devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir" hükmü ile Borçlar Kanununun alacağı temlikine ilişkin hükümlerine dolaylı yollama yapılmış olmaktadır. (B.K. mad.162 vd.)

Türk Medeni Kanununun 857 inci maddesi 772 nci maddeyi karşılamakta olup, eklenen yeni fıkraya göre, "*Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehnedemezler*". Şeklinde hükmedilmiştir. Esasen buradaki pay tabirini bir veya birkaç pay üzerinde rehin kurulduktan sonra şeklinde anlamak gerekir. Çünkü yasada birden fazla payın aynı anda rehnini yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır. Yasa koyucu tarafından bu suretle böyle bir rehmin paraya çevrilmesinde karşılaşılan zorluklar önlenmek istenmiştir.

F - Tapu Sicili

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 997 nci ile 1027 nci maddeleri tapu sicilini düzenleyen hükümler yer almaktadır.

997 nci madde eski kanunun 910 uncu maddesini karşılamaktadır. Maddenin ikinci fıkrası tapu sicilinin unsurlarını düzenlemekte olup, bu unsurlar arasına kat mülkiyeti kütüğüne de yer verilmiştir. Madde de tapu sicili, tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile planlardan oluştuğunu belir-

tilmiş olup, sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı sicillerin düzenlenmesinin tüzükle yapılması gerektiği öngörülmüştür. (6)

998 inci madde taşınmazların kaydedilmesi; Bu madde karşılığı Türk Kanunu Medenisinin 911 inci maddesinde tapu siciline kaydedilecek taşınmazlar olarak madenler bulunmasına rağmen, 3212 sayılı Maden Kanunu gereğince madenler özel mülkiyetten çıkarıldığı için tapu siciline değil, maden siciline kaydedilmekte idi. Yeni düzenleme ile madenler madde metnine alınmamıştır. Buna karşılık kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlere yer verilmiştir.

Maddenin üçüncü fıkrasında bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve, usulün tüzükle (7) belirleneceği, süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerektiği koşulu getirilmiştir.

Yine aynı kanunun 826/son fıkrası üst hakkının en az otuz yıl tesis edilmiş ise sürekli sayılacağı öngörülmüştür. 836 ncı madde de ise üst hakkının en çok yüz yıl için kurulabileceği, üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra ve kurulması için öngörülen şekle uyularak, her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabileceği belirtilmiştir. (5)

1000 inci maddede tapu sicili sisteminin temelini teşkil eden tapu kütüğü düzenlenmiş ve her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılması ilkesine yer verilmiştir. Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara tescil edilecekler; 1) Mülkiyet, 2) Taşınmaz üzerine kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, 3) Taşınmaz üzerindeki rehin hakları sayılmış, madde de ayrıca, eklentilerin, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedileceği, yapılan bu kaydın ancak kütükte hak sahibi olarak görülenlerin rızasıyla silinebileceği belirtilmiştir.

Maddenin son fıkrasında aynı malike ait olan birden çok taşınmazların malikin istemiyle müşterek tapu kütüğüne tescil edileceği hükmüne yer verilmiştir.

Ancak bu son fıkra mülga 1930 tarihli Tapu Sicil Tüzüğünde olduğu halde sonradan 1994 yılında yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğünde bu konu düzenlenmemiştir.

Esasen uygulamada da pek bilinmeyen, tapu dairelerinde dizayn edilmiş örneği dahi bulunmayan müşterek tapu kütüğü için tüzük değişikliği yapıncaya kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bu konuda genelge yapılması gerektiği inancındayız.

1001, 1002 ve 1003 üncü maddelerde tapu

sicilinin unsurları olarak kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri ve belgeler ile plan düzenlenmiştir.

1009 uncu madde Türk Kanunu Medenisindeki karşılığı 919 uncu maddedir. Eski madde metninde şerh verilecek kişisel haklara örnek olarak sayılanlar dışında yen olarak "arsa payı karşılığı inşaat" ile "taşınmaz satış vaadi" sözleşmelerine de yer verilmiştir. Bu şerhlerle ilgili tüzüğümüzde düzenleme yapılmıştır. (TST mad.55)

1002 nci madde "Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinin, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar tüzükle belirlenir.

Özel Kanun hükümleri saklıdır."

1012 nci maddenin karşılığı eski kanunda bulunmamaktadır. Madde son derece açık ve net bir ifade olup, 1000 inci maddenin üçüncü fıkrasında eklentilerle ilgili benzer hükme yer verilmiştir. İkinci fıkradaki tüzüğe yapılan atıfa uygun olarak bu konu Tapu Sicil Tüzüğü'nün 60 ila 64 üncü maddelerinde düzenlenmiştir.

Maddenin üçüncü fıkrasında; "*Özel kanun hükümleri saklıdır*" ifadesiyle beyanlar sütununa kaydedilecek hususların sadece Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde belirtilenlerden ibaret olmadığı hükmedilmiştir.

Kısaltmalar: TMK	= 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	= Tapu Sicil Tüzüğü
B.K.	= Borçlar Kanunu
Mad.	= Madde
Bkz.	= Bakınız

- (1) 4722 sayılı Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanununun 10 uncu maddesi
- (2) Mal rejimi sözleşmelerinin tescilinde 492 sayılı Harçlar K. 4 sayılı tarife cetvelinin 9 nolu pozisyonuna göre harç alınması gerekir.Bkz. Gürsel Öcal DÖRTGÖZ, Tapu işlemleri, 2001, s.123
- (3) TMK 336 maddesi gereğince "Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.
- (4) Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 17 inci maddesi "Mirasçılık ve mirasın geçişi, miras bırakanın ölümü tarihinde yürürlükte olan hükümlere göre belirlenir." Hükümlerle miras bırakanın ölüm tarihindeki yürürlükteki mevzuata göre miras durumu belirlenir. Özetle; Miras bırakan TMK döneminde ölmüşse, bu kanun hükümleri, Türk Kanunu Medenisinin döneminde ölmüşse bu kanun hükümleri, Türk Kanunu Medenisinin yürürlüğünden önce ölmüş ise, feraiz hükümleri uygulanır.
- (5) Bkz. Tapu ve Kadastro Genel Müd.nün 28.12.2001 gün 074-123-4844 sayılı genelgesi.
- (6) 1994 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü'nün 6 ncı maddesinde bu siciller belirtilmiştir. Ancak, bu sicillerin örneğine yer verilmemiştir.
- (7) Tüzüğümüzün 7 ve 10 uncu maddelerinde müstakil ve daimi hak olarak bunların tesisi devri ve üzerinde aynı ve şahsi hakla takyidi düzenlenmiş ancak sürelerle değinilmemiştir.

YENİ TÜRK MEDENİ KANUNUNDAKİ KAVRAMLARA GÖRE MADDE ARAMA İNDEKSİ

HAZIRLAYAN

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Mütettişi

- A -

Ad: 26
Adın korunması: 26
Adın değiştirilmesi: 27
Açıklık (aleniyet): 1020
Afet: 754
Aile cüzdanı: 143
Aile konutu: 194, 240, 254, 279, 652
Aile meclisi: 398, 400-402, 416
Aile yurdu: 386-395
Ağaç: 730 (Bkz. Bitki, fidan)
Ağaç dal ve kökleri: 740
Akıl hastalığı: 133, 165
Alacağın devri: 891,
Alacağının temsili: 880
Alım hakkı: 736, 1009,
Anıt: 754
Arsa payı: 1009,
Arsa payı karşılığı inşaat: 1009
Artmırasçı: 521, 522, 525, 1010
Arazi: 704, 998
 Yeni arazi oluşumu: 708
 Arazi kayması: 709, 710, 711
 Heyelan: 710
 Arazi mülkiyeti: 718, 720, 723, 724
 Arazi komşusu: 720
 Arazideki yapılar: 722, 725
 Arazideki üst hakkı: 726, 826, 828, 830
 Arazideki taşınır yapılar: 728,
 Araziye dikilen fidanlar: 729
 Arazideki bitkiler: 740
 Araziden akan sular: 742, 743
 Arazideki mecralar (elektrik, gaz, su yolu) 744, 745
 Arazideki sınırlıklar: 749
 Başkasının arazisine girme hakkı: 751
 Araziye sürüklenen şeyler: 752
 Arazileri toplulaştırma, iyileştirme: 755, 877
 Arazideki kaynaklar: 756, 760, 761, 837
 Tarım arazisi: 903, 904
 Arazinin tapuya kaydı: 998
Atış eğitimi: 838
Ayrılık: 170, 171, 172
Ayırma (Bkz: Bölünme) 9, 228, 684, 696, 721, 776, 994
Ayırt etme gücü: 13, 14, 15, 16
Aynı Hak : 429, 462, 553, 599, 695, 727, 779, 784, 869, 974,
 986, 988, 999, 1011, 1013, 1021-1026
Aynı hakların sona ermesi: 1026

- B -

Bağımsız ve sürekli haklar: 704, 826, 828, 998
Bağımsız bölüm: 704, 726, 998, 1001
Bağış: 99, 108, 429, 449, 523, 527, 565, 809
Bakanlar kurulu: 91, 92, 320, 417, 851, 1030
Banka: 441, 593, 851
Bataklık: 743, 755
Beyanlar: 1012
 Heyelan bölgesi belirtmesi: 710

Kanundan doğan geçit hakkı: 748
Toprağın iyileştirilmesi kararı: 755
Aile konutu belirtmesi: 194, 240, 254, 279, 652
Eklenti (teferruat): 862, 1000
İşçi ve yüklenici ipoteğinde işe başlandığı: 897

Birleştirme: 859, 860
Bitkiler: 740
Boru: 744
Boşalan dereceye geçme hakkı: 871
Boşanma: 157, 158, 160-185, 214, 225, 236, 238, 247, 252,
 254, 271, 277, 326, 336
boşanma sebepleri: 161 vd.
Boşanan kadının kişisel durumu: 173
Boşalan (serbest) dereceye geçme hakkı: 871
Boş derece: 872, 926
Bölünme: 1000 (Bkz. Ayırma, ifraz)
 Mal rejiminde: 226., 257
 Vasiyette: 564
 Terekede: 644, 651, 656, 659
 Paylı mülkiyette: 693, 669
 Zamanaşımı ile kazanmada: 713
 Şerh ve beyanlar yönünden: 754
 İpotekli taşınmazın bölünmesi: 792, 793, 849, 889,
 902, 908
Bulunmuş eşya: 769
Butlan:
 Derneklerde butlan: 83
 Eylenmede butlan: 138, 145-160
Buzullar: 715
Bütünleyici parça: 684, 685, 722, 725, 756, 775, 804, 828,
 862, 947

- C -

Cebri icra: 209, 391, 610, 696, 705, 716, 862, 863
Cenin: 427, 582, 643
Cinsiyet: 40, 48
C. Savcısı: 60, 89, 90, 116, 138, 146, 147, 294, 298, 301, 318,
 851,
Cumhurbaşkanı: 417

- Ç -

Çekişmeli hakların korunması: 1010
Çığ: 752, 774
Çift: 721

- D -

Dağ: 715
Define: 772
Defter tutma:
 Vesayette: 438
 Terekede: 590, 619
 Mirasın reddinde: 619, 636
 İntifa hakkında: 811
Değişiklik: 1014, 1015
 İrtifak hakkının yerinin değiştirilmesi: 791
Dere: 760
Derece: 829, 851, 870, 871, 872, 882, 826
Dernek: 56-100, 117, 570

Dernek gelirleri: 99
Diğer irtifak hakları: 794, 838
Doğal afet: 754
Doğal olarak akan su: 724
Doğum kütüğü: 41, 42
Duvar: 721
Düşen ve sürüklenen şeyler: 774
Düzeltilme: 1027

Kişilik hakkına saldırıda: 25
Nüfus sicilinde: 39
Cinsiyet değişikliğinde: 40
Su yollarında: 755
Tapu sicilinde: 1027

- E -

Edinilmiş mallara katılma: 202, 211, 218-241, 274, 277, 278,
Eklenti: 386, 391, 686, 687, 727, 862, 947, 1000, 1012,
Elbirliği mülkiyeti: 379, 640, 644, 676, 701-703, 857, 893,
894,
Elektrik: 727, 744
Ergin:

Fil ehliyeti yönünden: 10, 11
Ergin kılınma: 12
Evlenmede tanıklık yönünden: 141,
Evlenme yönünden: 153
Boşanma çocuklar yönünden: 197
Babalık yönünden: 289, 300, 303
Kayımlık yönünden: 291
Evlad edinme yönünden: 313, 314, 315
Çocuk yönünden: 328, 338
Velayet yönünden: 335, 362
Din seçimi yönünden: 341
Vesayet yönünden: 405, 406, 407, 408, 413, 419,
426, 428, 429, 432, 434, 446, 463, 470
Miras yönünden: 503, 641, 663

Eski eser: 754, 773
Eşlerin hukuki işlemleri: 193
Eşya: 197, 220, 240, 254, 255, 260, 279, 368, 439, 591, 595,
601, 652, 653, 683, 689, 769, 772, 773, 774, 776,
777, 819, 862, 950, 989,
Evlad edinme: 305, 306, 307, 308, 309, 312, 313, 314, 315,
316 ila 320
Evlenme: 11, 118, 124-160, 185-201
Evlenme başvurusu: 134
Evlenme ehliyeti: 124 vd.
Evlenme engelleri: 145 vd.
Evlenme şekli: 135
Evlenme töreni: 134, 139, 141, 142
Evliliğin genel hükümleri: 185 vd.
Evlilikte konut seçimi: 186
Evlilik birliğinin temsili: 188
Evlilikte eşlerin tasarruf yetkisinin
sınırlandırılması: 199

- F -

Faiz: 239, 253, 357, 441, 593, 666, 805, 813, 814, 818, 852,
875, 900, 907, 916, 917, 926, 933, 946, 959, 968
Federasyon: 96, 98
Feratat:
Mirastan ferat: 528, 529, 530, 573, 574, 662
Davadan ferat: 593
Önalım hakkından ferat: 733
Alacak üzerindeki intifadan ferat: 822
Taşınmaz yükünden: 843
Kanuni ipotekten ferat: 893
Rehin hakkından ferat: 918
Fidan: 729 (Bkz. Bitki)
Fiili ehliyetsizliği: 14 vd.
Fiili ehliyeti: 9 vd., 49 vd.

Fırtına: 818

- G -

Geçit: 747, 748, 789
Kış geçidi: 748
Araba geçidi: 789
Yaya geçidi: 789
Hayvan otlatma için geçiş: 789
Hayvan sulama için geçiş: 748, 760, 789
Su alma için geçiş: 760, 761, 789
Gaiplik kararı: 32, 35, 45, 46, 131, 285, 291, 584, 585, 586,
587, 588, 713, 926
Gaz: 727, 744
Geçici tescilin şerhi: 1011, 1016, 1022
Gerçek kişi: 8 vd., 56, 64, 93, 797
Geri alım hakkı: 736, 969, 1009,
Güven ilkesi (tapuya): 1023, 1024
Göl: 754

- H -

Haciz: 206, 210, 380, 381, 388, 389, 486, 648, 688, 863, 1010
Haciz (ihtiyati haciz): 486
Hak ehliyeti: 8, 48
Hak sahiplerinin çıkarılması: 697
Hakim: 1, 4
Kişiler hukukunda hakim: 24, 25, 27, 42, 45, 75, 84,
87, 102, 107, 115
Aile hukukunda hakim: 124, 128, 156, 164, 169,
170, 173, 176, 182, 183, 184, 188, 190, 191, 194, 195, 196,
197, 198, 199, 200, 206, 208, 210, 211, 214, 217, 227, 236,
251, 252, 254, 270, 282, 284, 296, 304, 317, 327, 330, 331,
332, 333, 334, 335, 336, 337, 343, 346, 347, 348, 351, 352,
353, 356, 358, 360, 361, 365, 370, 385, 409, 417, 418, 436,
437, 440, 451, 454,
Miras hukukunda hakim: 498, 532, 538, 540, 550,
553, 554, 555, 589, 590, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 607,
609, 614, 615, 619, 637, 642, 644, 648, 650, 651, 653, 658,
659, 661, 667,
Eşya hukukunda hakim: 691, 693, 696, 699, 713,
716, 723, 730, 734, 757, 766, 775, 810, 821, 865, 866, 880,
915, 916, 926, 936, 939, 1011, 1016, 1026
Haksız yapı: 772
Harap olma: 798
Hayvan sulama yolu: 748, 760, 789
Hazine: 298, 301, 441, 457, 588, 713, 912
Heyelan: 710
Hısmılık: 17, 18
Kan hısmılığı: 17
Kayın hısmılığı: 18
Hukuki ilişki: 2, 766, 929, 979

- I -

Ilıca: 754

- İ -

İcra takibi:
Mal ortaklığı: 210
Ev düzeninde: 371
Tereke yöneticisinin: 593
Mirasın reddinde: 610
Resmi defter tutulurken: 625
İpotekte: 885
İçme: 754
İflas: 209, 271, 371, 380, 381, 393, 562, 612, 614, 617, 630,
636, 863, 875, 886, 1010
İmza: 136, 205, 374, 533, 534, 535, 538, 540, 545, 689, 912
İntifa: 240, 255, 279, 517, 568, 601, 652, 697, 700, 794-822
İpotek: 829, 834, 835, 850, 972

İpoteğin kurulması: 882
İpoteğin sona ermesi: 883
İpotekten kurtarma: 885
İpotekli borç senedi: 850, 898, 929, 930, 931
İptal davası:
 Derneklerde iptal: 83
 Vakıflarda iptal: 103
 Evlenmeye karşı iptal: 297, 299
 Çocuğu tanımaya karşı iptal: 297, 299
 Ölüme bağlı tasarrufların iptali: 557, 558, 559
İrat senedi: 666, 839, 842, 849, 850, 898, 929
İrtifak: 725, 726, 727, 756, 761, 779-838, 845, 869, 973, 1001, 1008, 1018
İrtifak hakkının yerinin değiştirilmesi: 791
İspat: 6, 7, 29, 30
İstemin reddi: 1016
İşçi: 110, 367
İşgal: 707
İşletme:
 Tarımsal işletmeler: 659, 660, 662, 668
 Yan sanai işletme: 667
İyi niyet: 2, 3, 147, 157, 158, 159, 190, 342, 378, 411, 452, 559, 566, 618, 639, 712, 723, 724, 725, 763, 775, 777, 787, 910, 920, 921, 922, 929, 939, 950, 980, 986, 988, 990, 991, 993, 994, 995, 1023, 1024, 1025

- J -

- K -

Kablo: 744
Kadının soyadı: 187
Kamu tüzel kişileri: 55, 570, 713
Kanuni ipotek: 892
Kar: 818
Karışma ve birleşme: 776
Karine:
 Babalık karinesi: 285, 286, 288, 290, 302
Kat irtifakı: 726
Kat mülkiyeti: 704, 726, 992, 998, 1001
Kayalar: 715
Kaynak hakkı: 715, 718, 742, 754, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 836, 837

Kayım:
 Soybağının reddi davasında: 291
 Babalık davasında: 301, 303
 Nafaka davasında: 329
 Çocuk ile ana baba arasındaki işlemlerde: 345
 Çocuk mallarının yönetiminde: 361, 362
 Vesayet organı olarak: 396, 403
 Gerektiren haller: 426-428
 Temsil kayyımı: 430, 431
 Görevleri: 458-460
 Sorumluluğu: 467, 468, 492
 Sona ermesi: 477, 478
 Vasinin azlinde: 486
 Miras paylaşımında: 648
 Paylı mülkiyetin yönetiminde: 691
 İntifa hakkında: 810
 İpotek alacaklısının bulunamaması halinde: 880
Kazı: 738, 739, 757, 838
Kış geçidi: 748
Kira: 1009
Kira bedeli: 863
Kişiliğin korunması: 23 vd.
Kişiliğin başlangıcı ve sonu: 28 vd., 52 vd.
Kişisel durum sicili: 36 vd.
Kredi kuruluşu: 851

Kroki: 713
Kişisel haklar: 1009
Komşu hakları:
 Sınır belirlemede: 720
 Sınır işaretlerinde: 721
 Mecralarda: 727, 745, 791
 Mülkiyetin kullanımında: 737
 Kazı ve yapı yaparken: 738
 Ağaç dal ve kökleri için: 740
 Bitki dikerken: 741
 Yağmur ve kar suları için: 742
 Zorunlu geçit vermede: 747
 Girme haklarında: 748, 760
 Giderlere katlanmada: 750
 Komşu kaynaklarında: 759
 Su almak için: 760, 761, 789
Konfederasyon: 97, 98
Konkordato: 462, 1010
Kurutma: 744, 755
Kurutma kanalı: 744
Kuyu: 757, 760

- L -

- M -

Maden suyu: 754
Mal ayrılığı: 206, 208, 209, 210, 212, 214, 225, 238, 242-244, 271, 277
Mal rejimleri: 158, 179, 180, 202-281, 462, 706
Paydaşlıktan çıkarma: 696716
Mal ortaklığı: 209, 210, 211, 256-281
Manzara: 754
Mecra: 727, 743, 744, 745, 746, 793
Mer'a: 751
Miras sözleşmesi: 514, 545
 Vesayet halinde: 463
 Tasarruf ehliyeti: 503
 Olumlu miras sözleşmesi: 527
 Şekli: 545
 Ortadan kaldırılması: 546 vd.
 Miras sözleşmesinden doğan davalar: 572 vd.
Mirasçıların bilinmemesi: 594
Miras ortaklığı: 552, 593, 640
Miras: 495 vd.
 Boşanma halinde: 181
 Mal rejiminde: 220
 Eşin ölümünde: 225
 Evlilikte: 314
 Miras payının devri: 462, 677
 Miras sebebiyle istihkak davası: 637
 Mirasın geçmesi: 559, 566
 Mirasın kazanılması: 599
 Mirasın reddi: 605 vd.
 Mirasçılık belgesi: 598
 Mirasın geçmesi: 575
 Mirasın açılması: 575
Mülkiyet: 683 vd.
 İçeriği: 683, 718 vd.
 Konusu: 704 vd.
 Kazanma yolları: 706 vd., 1023
 Kapsamı: 718 vd.
 Kısıtlamaları: 731, 732 vd., 754 vd.
 Taşınır mülkiyeti: 762 vd.
 Üzerindeki sınırlı aynı haklar: 779, vd. 839 vd. 850 vd.
 Mülkiyet karinesi: 985

- N -

Nafaka: 364-366

Mal rejiminin sona ermesinde:158
Boşanmada:174
Yoksulluk nafakası:175
Nafakanın ödenme biçimi:176
Yetkili mahkeme:177
Çocuk nafakası:329, 333, 334, 347, 350
Nafaka miktarının takdiri:330, 331
Nafaka davası: 332
Nafaka yükümlülüğü:364-366

Nirengi: 754
Nişanlanma: 118-123
Nüfus cüzdanı: 136
Nüfus Memurluğu: 37, 187, 293, 295, 296, 404
Nüfus sicili:27, 30, 32, 40, 314, 410, 421

- O -

Orman: 729, 740, 751, 754, 755, 818
Oturma hakkı: 240, 255, 279, 652, 758, 823, 824, 825
Olağan yönetim işleri ve tasarruflar: 690
Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar: 692

- Ö -

Ölüm karanesi: 31
Ölüm kütüğü: 43, 44, 45
Ölüme bağlı tasarruf: 102, 105, 107, 108, 159, 181, 250, 357, 394, 502-574, 578, 598, 611, 647, 662, 706
Tasarruf ehliyeti: 502-504
Tasarruf özgürlüğü: 505-513
Tasarruf Çeşitleri: 514-530
Tasarruf şekilleri: 531-556
Tasarrufların iptal ve terkini: 557-574
Ön alım hakkı: 732, 735, 1009
Önemli yönetim işleri: 697
Ön Mirasçı: 522, 523, 524, 525,
Örf ve adet: 1

Özgüleme:

Kişiler hukukunda özgüleme: 47, 54, 101, 102, 105, 106, 107, 113
Aile Hukukunda özgüleme:194, 233, 243, 250, 254, 370, 372,
Miras hukukunda özgüleme: 513, 526, 641, 647, 650, 651, 652, 653, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 677, 679,
Tapu sicilinde özgüleme: 685, 686, 687, 692, 696, 698, 817, 824, 827, 938,

- P -

Paydaşıktan çıkarma: 696, 697
Paylaşma: 56, 243, 245-255, 276-281, 383, 385, 462, 552, 560, 574, 575, 576, 593, 618, 640-682, 698, 699, 700, 702, 703, 811, 893
Paylaşmalı mal ayrılığı: 243-255
Paylı mülkiyet: 222, 223, 226, 245, 248, 281,644, 676, 688, 689, 694, 696, 698, 703, 721, 732, 749, 776, 857
Paylı mülkiyetin sona ermesi: 698 vd.

- R -

Rehin: 387, 388, 389, 655, 664, 692, 766, 828, 850, 972, 1000, 1008
Alt rehin: 942
Art rehin: 941, 958
Rehnin kapsamı: 862
Rehnin paraya çevrilemesi:873
Rehinden sonra kurulan aynı haklar: 869
Resmi senet:
Vakıflarda: 102
Eşler arasındaki mal rejimlerinde: 216
Çocuğun tanınmasında: 295
Üst hakkında: 827

Resmi şekil:

Aile malları ortaklığı sözleşmesinde: 374
Vasiyetnamede: 531
Taşınmaz mülkiyetinde: 706
Kanundan doğan kısıtlamalarda: 731
Önalım hakkından feragatta: 739
Mülkiyeti muhafaza kaydında: 764
İrtifak haklarında: 781
Rehinde: 856
Serbest dereceden yararlanmada: 871

Rücu:

Kişisel durum sicilinde:38
Vesayet halinde:468, 469, 492
Mirasçılara rücu:682
Paylı mülkiyette:694
İrat senedinde:905
Tapu sicilinin tutulmasında:1007

Rüzgar: 752, 774

- S -

Sahipsiz yerler: 708, 715

Şeyler: 767
Hayvanlar: 768
Bilimsel değeri olan: 773

Saklı pay: 358, 506, 561

Satım: 429, 462, 679, 765, 969

Satış: 380, 381, 440, 444, 642, 651, 667, 696, 699, 700, 733, 734, 735, 764, 765, 770, 835, 869, 872, 873, 874, 886, 892, 897, 966

Satış vaadi: 1009

Sel: 818

Sinai işletme: 667

Sınır:

Arazinin kayması halinde: 709
Heyelan halinde: 710
Sınırın yeniden belirlenmesi: 711
Kazandırıcı zamanaşımında: 713
Sınırların belirlenmesi: 719
Sınırları belirleme yükümlülüğü: 720
Sınırlılık: 721, 749, 754

Sıra: 829, 859, 860, 861, 862, 869, 870, 871, 872, 874, 878, 882, 885, 896, 897

Sigorta tazminatı: 879

Sorumluluk: 1007

Spor alanı:838

Su:

Su yatağı ve seviyesinde değişme:708
Yararı kamuya ait sular:715
Su mecraları: 727
Doğal olarak akan sular: 742
Fazla suyun akıtılması: 743
Su yolu: 744, 748, 755
Su etkisiyle sürüklenen:752, 774
Kaynak suları: 754, 756, 757, 759, 837
Maden suları: 754
Yeraltı suları: 756
İçme - kullanma suyu: 758, 760
Zorunlu su:761
Hayvan sulama:789

-Ş-

Şerh:

Aile konutu belirtmesi:194
Eşin tasarruf yetkisinin kaldırılması şerhi: 199
Aile konutunda kadim hakkı: 254
Aile yurdunun şerhi: 390, 394
Mirası geçirme yükümlülüğü: 523
Miras sebebiyle istihkak: 637
Paylı mülkiyete anlaşmalar: 689, 695

Kişisel haklarda çıkarma: 697
Paylı mülkiyetin devamı sözleşmesi: 698
Kanundan doğan kısıtlamaların kaldırılması: 731
Önalım hakkından feragat: 733
Önalım hakkı: 735
Alım ve geri alım: 736
Üst hakkına dair anlaşmalar: 830
Boşalan(serbest) dereceye geçme hakkı: 871
Kişisel haklar: 1009
Tasarruf yetkisi kısıtlamaları: 1010
Geçici tescilin şerhi: 1011, 1016

Şube: 94 vd.

- T -

Takdir yetkisi: 4, 182, 184, 195, 209, 284, 330, 757, 766, 885, 886

Taksim: 372

Tapu sicili: 997, 1027

Kaydedilecek taşınmazlar: 998
Kaydedilmeyecek taşınmazlar: 999
Unsuruları: 1000 vd.
Plan: 1003
Tutulması: 1004, 1005
İdareleri: 1006
Sorumluluk: 1007
İşlemler: 1008 vd.
Tescil: 1008
Şerhler: 1009-1011
Beyanlar: 1012
Tescilin ve terkinin koşulları: 1013-1016
İstem: 1013, 1014
Tescil ve terkin yetkisi ve sebebi: 1019
İstem reddi: 1016
Tescilin biçimi: 1017-1019
Tebliğ zorunluluğu: 1019
Sicilin açıklığı: 1020
Tescilin etkileri: 1021-1024
Terkin ve değiştirme: 1025
Yolsuz tescil: 1025
Aynı hakların sona ermesi: 1026
Düzeltilme: 1027

Tarla yolu: 748, 789

Tasarruf yetkisinin kısıtlanması: 1010

Tasfiye:

Vasiyette: 443, 463
Tenkiste: 565
Terekede: 593, 627, 630, 632-636
Red halinde: 612, 614, 617, 627, 632
Tüzel kişilerde: 52, 53
Mal rejimlerinde: 158, 179, 212, 213, 214, 225, 226, 227, 228, 230, 232, 235, 239, 241, 247, 253, 271, 272, 273, 275

Taşınır yapı: 728, 738, 739, 740, 748, 754, 757, 826, 827, 828, 829, 830, 832, 835, 893

Kulübe: 728

Büfe: 728

Çardak: 728

Baraka: 728

Taşınmaz yükü: 692, 839, 849, 903, 1000

Taşkın yapı: 725, 738

Tapu İdaresi: 105, 855, 889, 890, 899, 904, 1005, 1006

Tapu Kütüğü: 194, 199, 254, 390, 394, 395, 523, 637, 689, 695, 697, 698, 704, 705, 707, 710, 712, 713, 716, 727, 728, 731, 733, 735, 736, 744, 748, 756, 780, 791, 795, 826, 828, 830, 834, 837, 840, 841, 846, 854, 856, 862, 864, 872, 891, 892, 894, 895, 897, 911, 915, 918, 920, 922, 929, 934, 1000, 1001, 1002, 1008, 1009, 1010, 1020, 1023

Tapu planı: 719, 720

Tapu giderleri: 734

Tapu memuru: 792, 793, 882, 912, 1019, 1020, 1026, 1027

Tapuya kayıtlı: 853, 992, 999

Tapu sicili: 997

Tapuya güven ilkesi: 1023, 1024

Tazminat davası:

Kişilik haklarına saldırıda: 23, 25

Kişisel durum sicilinde: 38

Nişanlılıkta: 120, 121

Vesayette: 491, 492, 493

Evlenmenin butlam halinde: 158

Boşanmada: 174, 176

Babalık davasında: 304

Çocuk mallarında: 363

Vesayette: 469

Vasiyetin yok edilmesinde: 543

Miras ortaklığında: 641

İntifa, sükna haklarında: 697, 801

Haksız inşaatta: 723

Kaynak hakkında: 757

Taşınırlarda: 775, 776

Rehinde: 867

Tapu sicilinin tutulmasında: 1007

Zilyedlikte: 993, 994, 995

Yolsuz tescilde: 1025

Tebliğ zorunluluğu: 1019

Tenkis: 241, 508, 511, 519, 549, 557-571, 573, 574, 576, 604, 671, 672

Tepe: 715

Terekenin mühürlenmesi: 507, 589, 591

Tescil: 1008

Pavdaşlıktan çıkarma: 696

Tescilsiz kazanma: 705, 731

Tescilsiz kazanma: 705, 716, 748, 841, 866, 867, 876

Zamanaşımı nedeni ile: 713

Tescili isteme hakkı: 716

Mal rejimindeki değişiklik: 716

Mecralarda: 727, 744

Kanundan doğan kısıtlamalar: 731

Kanundan kaynaklanan geçit hakları: 748

Önalım haklarında payın tescili: 734

Kaynak hakkı: 757

İrtifak haklarının kurulması için: 780, 1018

İrtifakın kapsamını belirlemede: 787

İntifa hakkının tescili: 795

Üst hakkında ipoteğin tescili: 829, 834, 835

Taşınmaz yükünün tescili: 840, 841

Kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükünün: 841

İpoteğin tescili: 851, 856, 895

Yabancı para ipoteğinin tescili: 851

İpoteğin devri: 891

Tescile tabi olmayan kanuni ipotek: 892

Tescile tabi kanuni ipotek: 893

Hak karanesi: 992

Sahipsiz yerlerin tescili gerekmesi: 999

Tescili gereken hususlar: 1000 Müşterek sayfaya tescil: 1000

Tescil istemleri: 1002, 1004, 1013

Farklı ilçelerde taşınmaz tescili: 1005

Geçici tescil: 1011, 1016

Tescillik koşulları: 1013

Tescil yetkisinin ve sebebinin belirlenmesi: 1015

Tescilin biçimi: 1017

Tescil etkileri: 1021, 1022

Yolsuz tescili: 1024, 1025

Tescile güven ilkesi: 1023

Tescilin hukuki kıymetini yitirmesi: 1026

Tescilin düzeltilmesi: 1027

Tereke yöneticisi: 593

Terk: 164

Terkin:

İşgal sebebi olarak terkin: 707
Taşınmaz mülkiyetini sona erdirmesi: 717
İrtifak hakkını sona erdirmesi: 783
Arzi irtifak hakkının terkin: 784, 1018
İrtifakın önemini yitirmesi nedeni ile terkin: 785
Bölünme (ifraz) nedeniyle irtifakın terkin: 792, 793
İntifayı sona erdirme: 796
Üst hakkın terkin: 829
Üst hakkında ipoteğin terkin: 835
Taşınmaz yükünü sona erdirmesi: 843
Rehini sona erdirmesi: 858, 871, 883, 918
Rehinden sonra kurulan hakların terkin: 869
Eklentinin terkin: 1012
Terkinin koşulları: 1014, 1015
Yolsuz terkin: 1025
Aynı hakkın sona ermesi nedeniyle terkin: 1026
Terkine karşı dava: 1026
Hakimin terkin kararı: 1026

Tomruk kaydırma yolu: 748

Topulaştırma: 735

Transseksüel: 40

Tüketilebilen şey: 808, 819

Türk parası: 840, 851

Türkiye: 20, 32, 37, 91, 92, 93, 417, 851

Tüzel kişi: 47-56, 59, 96, 97, 101, 102, 105, 107, 427, 526, 576, 577, 713, 797, 940

Tüzük:

Dernek tüzüğü: 58-62, 64, 65, 67, 70, 74, 78, 81, 87, 90, 91,

Federasyon tüzüğü: 96

Konfederasyon tüzüğü: 97

Vakıf tüzüğü: 104, 111, 112

Evlilik hakkında: 320

Tereke hk.: 593, 609, 620

Tapu Sicil Tüzüğü: 913, 940., 997, 998, 1000, 1003, 1012, 1017, 1027,

- U -

- Ü -

Ürün: 375, 462, 685, 691, 757, 804, 816, 847, 948, 994, 995,

Üst hakkı: 726, 729, 826- 836

Üst hakkı iradının güvencesi: 834

Üyelik (derneklerde) : 63 vd.

- V -

Vakıf: 101-117, 372, 449, 526, 570, 577

Vakıf senedi: 106, 107, 109, 111, 112, 113

Vasiyetin reddi: 616

Vasiyetname: 514

Vakıf kurma: 102

Çocuğun tanınması: 295, 296

Resmi vasiyetname: 532, 537

Elyazısı vasiyetname: 538

Sözlü vasiyetname: 539

Hükmünden düşmesi: 541, 549

Vasiyetten dönme: 542

Vasiyeti yerine getirme görevlisi: 550, 556

Vasiyetin iptali veya tenkisi: 557

Vasiyetin açılması: 596

Vesayet: 21, 182, 296, 308, 342, 396-488, 590-593

Vesayet organları: 466

Vesayet düzeni: 396

Özel vesayet: 398

Aile meclisi: 400

Vesayeti gerektiren haller: 404

Vasinin atanması: 413

Vesayetin yürütülmesi: 438

Vesayeten taşınmaz satışı: 444

Vesayete dair ek: 461

Vesayet organlarının sorumluluğu: 466

Vesayetin sona ermesi: 470

Vasilik görevinin sona ermesi: 479

Vesayetin sona ermesinin sonuçları: 489

Velayet: 21, 182, 323, 326, 335-363, 404, 419, 421, 592

- Y -

Yabancı dernekler: 92, 93

Yangın: 754, 815, 818

Yararı kamuya ait mallar: 715

*Yararlanan taşınmazın bölünmesi: 793

Yasal danışman: 429-431, 458, 467, 468, 477, 492

Yasal mal rejimi: 202

Yasal yerleşim yeri: 21

Yapı: 691, 692, 718, 722, 723, 724, 725, 726, 728

Yeni arazi oluşumu: 708

Yeraltı suları: 756

Yerleşim yeri: 19-22, 32, 51, 58, 59, 61, 97, 106, 411, 412, 416, 421, 430, 916

Yevmiye defteri: 997, 1002, 1022

Yoksulluk nafakası: 175

Yol: Bkz. Geçit

Yolsuz tescil: 1023, 1024, 1025

Yönetim kurulu:

Derneklerde: 84-86, 87, 94, 95

Yüklenici: 893, 895, 896, 897

Yüklü taşınmazın bölünmesi: 793

- Z -

Zanaatkar: 893, 895, 896, 897

Zamanaşımı:

Nişanlanmadaki davalarda: 123

Boşanmadaki davalarda: 178

Aile hukukunda: 371

Vasi ve kayyım karşı davada: 492, 493

Gaiplikte: 585

Vasiyet alacaklısının davasında: 602

Mirasın reddinde: 610, 625

Miras sebebiyle istihkak davasında: 638, 639

Miras Paylaşımında: 679

Kazandırıcı olağan zamanaşımı: 712

Kazandırıcı olağanüstüzamanaşımı: 713, 714, 777, 996

Taşınır mülkiyetini kazanmada: 777

İrtifak haklarının kazanılmasında: 780

İntifa hakkında: 802

Taşınmaz yükünde: 847

Rehinde: 864, 866

Zilyetlikte: 996

Zararlı böcek akını: 818

Zorunlu su: 761

Zilyed: 566, 712, 950, 973, 996

Zilyetlik: 117, 552, 585, 599, 763, 923, 939, 940, 950, 973, 996

Asli zilyetlik: 974

Feri zilyetlik: 974

Dolaylı ve dolaysız zilyetlik: 975

Zilyetliğin devri: 977 vd., 996

Zilyetliğin hükümleri: 981 vd.

Zina: 161
