

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**GYS**

**2023**



# TAPU MÜDÜRÜ VE TAPU SİCİL MÜDÜR YARDIMCISI

G ö r e v d e Y ü k s e l m e S ı n a v ı

## KONU ANLATIMLI

**%100 ÖZGÜN**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Personeli Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda güncel olarak hazırlanmıştır.



TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**GYS**

**2023**

**TAPU MÜDÜRÜ**

**VE**

**TAPU SİCİL**

**MÜDÜR YARDIMCISI**

Görevde Yükselme Sınavı

**KONU ANLATIMLI**



# TAPU MÜDÜRÜ, TAPU SİCİL MÜDÜR YARDIMCISI

## GÖREVDE YÜKSELME SINAVI

### HAZIRLIK KİTABI

#### EDİTÖR

Turgut MEŞE

#### YAZARLAR

Komisyon

©

Bütün hakları Data Yayınlarına aittir. Yayınevinin izni olmaksızın, kitabın tümünün veya bir kısmının elektronik, mekanik ya da fotokopi yoluyla basımı, çoğaltılması ve dağıtımı yapılamaz.

ISBN No/Tarih: 978-625-7951-02-9 / 17.04.23

Sertifika No: 40447

#### SAYFA TASARIMI

DATA Dizgi Grafik

#### KAPAK TASARIMI

Data Grafik Tasarım

#### BASKI VE CİLT

Data Dijital Matbaacılık

ANKARA



#### Data Yayınları

İvedik Organize Sanayi Matbaacılar Sitesi

1518 Sok. Mat-Sit İş Merkezi No:2/20

Yenimahalle / ANKARA

Tel: 0 312 384 29 95 - 0 505 925 57 81

Faks: 0312 342 23 58

www.datayayinlari.com

bilgi@datayayinlari.com

## TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Personeli Görevde Yükselme ve Unvan Değişikliği Yönetmeliği gereğince açık bulunan münhal kadrolara "Görevde Yükselme Sınavı" yapılacaktır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Personeline yönelik olarak "Görevde Yükselme Sınavı"na kendinizi hazırlayacağınız güncel mevzuat ve akabinde kendinizi soru çözerek değerlendireceğiniz güncel sorulardan oluşan bu kitabımızı hazırlamış bulunmaktayız. Data Yayınları olarak siz değerli adaylar için elinizdeki Hazırlık kitabının çok faydalı olacağına inanıyoruz ve yapılacak sınavda başarılar diliyoruz.

Data Yayınları

## GÖREVDE YÜKSELME VE UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ SINAVI SINAV KONULARI VE SORU DAĞILIMI

Ek: 3

	<b>TAPU MÜDÜRÜ VE TAPU SİCİL MÜDÜR YARDIMCISI GÖREVDE YÜKSELME SINAVI / SINAV KONULARI:</b>
1	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (898 İla 972. Maddeler Hariç)
2	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
3	657 Sayılı Devlet Memurları Kanunu
4	3402 Sayılı Kadastro Kanunu
5	634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
6	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
7	2644 Sayılı Tapu Kanunu
8	15.07.2018 Tarihli Ve 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (478 İla 488. Maddeler)
9	17.08.2013 Tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü (37 İla 45. Maddeler Hariç)
10	Tapu Sicil Müdürlüklerinde Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
11	Tapu Müdürlüklerinde Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
12	Resmi Yazışmalarda Uygulanacak Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
13	Kamu Görevlileri Etik Davranış İlkeleri İle Başvuru Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik
14	1476 Sayılı "Devre Mülk Hakkı Hk." Konulu Genelge
15	2006/3 (1619) Sayılı "5253 Sayılı Dernekler Kanunu" Konulu Genelge
16	2008/9 (1659) Sayılı "5737 Sayılı Vakıflar Kanunu" Konulu Genelge Ve 2008/17 (1667) Sayılı "Vakıflar Yönetmeliği (2008/9 Sayılı Genelgeye Ektir)" Konulu Genelge
17	2009/6 (1677) Sayılı "Paylı (Müşterek) Mülkiyete Göre İntikal, 2644 S.k. 26 Md. İpotek Tesis Ve Tescil İstemi, Satış Vaadi Ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" Konulu Genelge
18	2010/7 (1700) Sayılı "Vekâletname" Konulu Genelge
19	2010/12 (1705) Sayılı "Üst Hakkı" Konulu Genelge
20	2012/6 (1728) Sayılı "659 Sayılı Khk'nın Uygulanması Hk." Konulu Genelge
21	2012/12 (1734) Sayılı "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi" Konulu Genelge
22	2013/1 (1738) Sayılı "Ret Kararları" Konulu Genelge
23	2013/9 (1746) Sayılı "Veraset Ve İntikal İlişği" Konulu Genelge
24	2013/11 (1748) Sayılı "Kamu Kurum Ve Kuruluşlarına Ait Yerlerin İdari Yoldan Tescili" Konulu Genelge
25	2013/13 (1750) Sayılı "Yabancılarla İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti" Konulu Genelge
26	2014/4 (1756) Sayılı "Aile Konutu-Mal Rejimleri-Çocuk Malları" Konulu Genelge
27	2014/7 (1759) Sayılı "Tapu Kaydında Düzeltim Davaları" Konulu Genelge
28	2015/4 (1766) Sayılı "Haciz İşlemleri, Şerh Ve Beyan Belirtmelerinin Tescili İle Veri Güvenliği" Konulu Genelge
29	2015/5 (1767) Sayılı "Yurt Dışında Düzenlenmiş Vekaletnameler" Konulu Genelge Ve Eki Kılavuz
30	2016/2 (1770) Sayılı Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Genelge
31	2018/1 (1780) Sayılı "Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri" Konulu Genelge
32	2018/3 (1782) Sayılı "Ormanların Kadastro Ve Tescili" Konulu Genelge
33	2019/7 (1801) Sayılı "Hisse Hatalarının Düzeltilmesi" Konulu Genelge Ve 21.01.2020 Tarih 4972806 Sayılı (2019/7 Sayılı Genelgeye Ek) Konulu Genel Duyuru
34	2019/8 (1802) Sayılı "2863 Sayılı Kanun Uygulamaları" Konulu Genelge
35	2019/10 (1804) Sayılı "6306 Sayılı Kanun Uygulamaları" Konulu Genelge
36	2019/12 (1806) Sayılı Arşiv Hizmetleri Genelgesi
37	2019/14 (1808) Sayılı "Hatalı Blok Ve Bağımsız Bölüm Numarası Düzeltme İşlemleri" Konulu Genelge



38	2020/4 (1904) Sayılı "Tüzel Kişilerde Temsil Ve Yetki Belgesi" Konulu Genelge Ve Ekleri
39	2021/2 (1907) Sayılı "Resen Cins Değişikliği" Konulu Genelge
40	2021/4 "Kat İrtifakı Ve Kat Mülkiyeti" Konulu Genelge
41	2021/5 (1910) Sayılı "Yabancı Gerçek Kişilere Yönelik Düzeltme (Tashi) İşlemleri" Konulu Genelge
42	2022/3 "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Ve Miras Hukuku Uygulamaları" Konulu Genelge
43	2022/4 "Tapu Müdürlüğü İş Akışı Ve Yetki Devri" Konulu Genelge
44	2022/5 "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu" Konulu Genelge
45	2023/1 Sayılı "Tapu İşlemlerinde Kanuni Temsil (Velayet, Vesayet, Kayımlık Ve Yasal Danışmanlık)" Konulu Genelge
46	12.6.2014 Tarih Ve 34306 Sayılı "5403 Sayılı Kanun Uygulamaları" Konulu Genel Duyuru
47	19.02.2015 Tarih Ve 52616 Sayılı "Finansal Kiralama Sözleşmeleri Hk." Konulu Genel Duyuru
48	13.10.2015 Tarih Ve 1312454 Sayılı "Tokînin Resmî Senetsiz Tescil Ve Şerh Talebi" Konulu Genel Duyuru
49	09.12.2019 Tarih Ve 4019041 Sayılı "Resen Terkin" Konulu Genel Duyuru
50	21.01.2020 Tarih Ve 5001906 Sayılı "Sürelî İpoteklerin Terkini" Konulu Genel Duyuru
51	27.03.2020 Tarih Ve 562264 Sayılı "İhtiyati Tedbir Şerhi" Konulu Genel Duyuru

## İÇİNDEKİLER

Her ünite sonunda testlere yere verilmiştir.

<b>ÜNİTE 1</b>	4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU (898 ila 972. Maddeler Hariç) .....	7
<b>ÜNİTE 2</b>	6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU .....	144
<b>ÜNİTE 3</b>	657 SAYILI DEVLET MEMURLARI KANUNU .....	243
<b>ÜNİTE 4</b>	3402 SAYILI KADASTRO KANUNU .....	313
<b>ÜNİTE 5</b>	634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU .....	331
<b>ÜNİTE 6</b>	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU .....	356
<b>ÜNİTE 7</b>	2644 SAYILI TAPU KANUNU .....	379
<b>ÜNİTE 8</b>	15.07.2018 TARİHLİ VE 4 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ (478 ila 488. Maddeler) .....	389
<b>ÜNİTE 9</b>	17.08.2013 TARİHLİ RESMÎ GAZETEDe YAYIMLANAN TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ (37 ila 45. Maddeler Hariç) .....	397
<b>ÜNİTE 10</b>	TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE DÜZENLENEN RESMÎ SENETLERE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK .....	415
<b>ÜNİTE 11</b>	TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK .....	423
<b>ÜNİTE 12</b>	RESMÎ YAZIŞMALARDA UYGULANACAK USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK .....	431
<b>ÜNİTE 13</b>	KAMU GÖREVLİLERİ ETİK DAVRANIŞ İLKELERİ İLE BAŞVURU USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK .....	464
<b>ÜNİTE 14</b>	1476 SAYILI "DEVRE MÜLK HAKKI HK." KONULU GENELGE .....	477
<b>ÜNİTE 15</b>	2006/3 SAYILI "5253 SAYILI DERNEKLER KANUNU" KONULU GENELGE .....	483

<b>ÜNİTE 16</b> 2008/9 SAYILI "5737 SAYILI VAKIFLAR KANUNU" KONULU GENELGE VE 2008/17 SAYILI "VAKIFLAR YÖNETMELİĞİ Hk. (2008/9 sayılı Genelgeye Ektir)" KONULU GENELGE .....	488
<b>ÜNİTE 17</b> 2009/6 (1677) SAYILI "PAYLI (MÜŞTEREK) MÜLKİYETE GÖRE İNTİKAL, 2644 S.K. 26 MD. İPOTEK TESİS VE TESCİL İSTEMİ, SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ" KONULU GENELGE .....	492
<b>ÜNİTE 18</b> 2010/7 (1700) SAYILI "VEKÂLETNAME" KONULU GENELGE .....	498
<b>ÜNİTE 19</b> 2010/12 (1705) SAYILI "ÜST HAKKI" KONULU GENELGE .....	502
<b>ÜNİTE 20</b> 2012/6 (1728) SAYILI "659 SAYILI KHK'NIN UYGULANMASI HAKKINDA" KONULU GENELGE ...	506
<b>ÜNİTE 21</b> 2012/12 (1734) SAYILI "YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMİ" KONULU GENELGE .....	516
<b>ÜNİTE 22</b> 2013/1 (1738) SAYILI "RET KARARLARI" KONULU GENELGE .....	521
<b>ÜNİTE 23</b> 2013/9 (1746) SAYILI "VERASET VE İNTİKAL İLİŞİĞİ" KONULU GENELGE .....	526
<b>ÜNİTE 24</b> 2013/11 (1748) SAYILI "KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YERLERİN İDARI YOLDAN TESCİLİ" KONULU GENELGE .....	530
<b>ÜNİTE 25</b> 2013/13 (1750) SAYILI "YABANCIYARA İLİŞKİN TAPU İŞLEMLERİNDE KİMLİK TESPİTİ" KONULU GENELGE .....	506
<b>ÜNİTE 26</b> 2014/4 (1756) SAYILI "AİLE KONUTU-MAL REJİMLERİ-ÇOCUK MALLARI" KONULU GENELGE	542
<b>ÜNİTE 27</b> 2014/7 (1759) SAYILI "TAPU KAYDINDA DÜZELTİM DAVALARI" KONULU GENELGE .....	546
<b>ÜNİTE 28</b> 2015/4 (1766) SAYILI "HACİZ İŞLEMLERİ, ŞERH VE BEYAN BELİRTMELERİNİN TESCİLİ İLE VERİ GÜVENLİĞİ" KONULU GENELGE .....	550
<b>ÜNİTE 29</b> 2015-5 (1767) SAYILI "YURT DIŞINDA DÜZENLENMİŞ VEKALETNAMESİ" KONULU GENELGE VE EKİ KILAVUZ .....	554
<b>ÜNİTE 30</b> 2016/2 (1770) SAYILI "TAPU SİCİLİNDE DÜZELTMELERE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA GENELGE" .....	588
<b>ÜNİTE 31</b> 2018/1 (1780) SAYILI "YETKİ ALANI DIŞI TAPU İŞLEMLERİ" KONULU GENELGE .....	594
<b>ÜNİTE 32</b> 2018/3 (1782) SAYILI "ORMANLARIN KADASTROSU VE TESCİLİ" KONULU GENELGE .....	601
<b>ÜNİTE 33</b> 2019/7 (1801) SAYILI "HİSSE HATALARININ DÜZELTİLMESİ" KONULU GENELGE VE 21.01.2020 TARİH 4972806 SAYILI (2019/7 SAYILI GENELGEYE EK) KONULU GENEL DUYURU .....	623
<b>ÜNİTE 34</b> 2019/8 (1802) SAYILI "2863 SAYILI KANUN UYGULAMALARI" KONULU GENELGE .....	634
<b>ÜNİTE 35</b> 2019/10 (1804) SAYILI "6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARI" KONULU GENELGE .....	643
<b>ÜNİTE 36</b> 2019/12 (1806) SAYILI ARŞİV HİZMETLERİ GENELGESİ .....	652
<b>ÜNİTE 37</b> 2019/14 (1808) SAYILI "HATALI BLOK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI DÜZELTME İŞLEMLERİ" KONULU GENELGE .....	673

<b>ÜNİTE 38</b>	2020/4 (1904) SAYILI "TÜZEL KİŞİLERDE TEMSİL VE YETKİ BELGESİ" KONULU GENELGE VE EKLERİ .....	678
<b>ÜNİTE 39</b>	2021/2 (1907) SAYILI "RESEN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ" KONULU GENELGE .....	690
<b>ÜNİTE 40</b>	2021/4 "KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ" KONULU GENELGE .....	693
<b>ÜNİTE 41</b>	2021/5 (1910) SAYILI "YABANCI GERÇEK KİŞİLERE YÖNELİK DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ ...	711
<b>ÜNİTE 42</b>	2022/3 "ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİ VE MİRAS HUKUKU UYGULAMALARI" KONULU GENELGE .....	716
<b>ÜNİTE 43</b>	2022-4 "TAPU MÜDÜRLÜĞÜ İŞ AKIŞI VE YETKİ DEVRİ" KONULU GENELGE .....	723
<b>ÜNİTE 44</b>	2022/5 "6102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNU" KONULU GENELGE .....	742
<b>ÜNİTE 45</b>	2023/1 SAYILI "TAPU İŞLEMLERİNDE KANUNİ TEMSİL (VELAYET, VESAYET, KAYIMLIK VE YASAL DANIŞMANLIK)" KONULU GENELGE .....	751
<b>ÜNİTE 46</b>	12.6.2014 TARİH VE 34306 SAYILI "5403 SAYILI KANUN UYGULAMALARI" KONULU GENEL DUYURU .....	759
<b>ÜNİTE 47</b>	19.02.2015 TARİH VE 52616 SAYILI "FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİ HK." KONULU GENEL DUYURU .....	764
<b>ÜNİTE 48</b>	13.10.2015 TARİH VE 1312454 SAYILI "TOKİ'NİN RESMİ SENETSİZ TESCİL VE ŞERH TALEBİ" KONULU GENEL DUYURU .....	767
<b>ÜNİTE 49</b>	09.12.2019 TARİH VE 4019041 SAYILI "RESEN TERKİN" KONULU GENEL DUYURU .....	771
<b>ÜNİTE 50</b>	21.01.2020 TARİH VE 5001906 SAYILI "SÜRELİ İPOTEKLERİN TERKİNİ" KONULU GENEL DUYURU .....	773
<b>ÜNİTE 51</b>	27.03.2020 TARİH VE 562264 SAYILI "İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİ" KONULU GENEL DUYURU .....	774



# 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU

## 1. ÜNİTE

### MEDENİ KANUN ÖZETİ (5 SAYFA)

#### GERÇEK KİŞİLİK

##### Hak Ehliyeti

- Kişinin haklara ve borçlara sahip olabilme ehliyetidir.
- Her insanın hak ehliyeti vardır.
- Sağ doğmuş olmak şartıyla çocuk ana rahmine düştüğü andan itibaren hak ehliyetini kazanır.

##### Fiil Ehliyeti

- Fiil ehliyetine sahip olan kimse, kendi fiille-riyle hak edinebilir ve borç altına girebilir.
- Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır.

##### Fiil Ehliyetinin Koşulları

##### Ayırt Etme Gücüne Sahip Olmak

- Ayırt etme gücü (temyiz kudretine sahip olma); kişinin davranışlarının sebep ve sonuçlarını algılayabilmesi, kapsamını bilmesi ve etkilerini önceden muhakeme yapabilmesidir.
- Ayırt etme gücü fiil ehliyetinin en önemli koşuludur.
- Medeni Kanun'a göre ayırt etme gücünü ortadan kaldıran haller şunlardır:
  - Akıl hastalığı
  - Akıl zayıflığı
  - Yaş küçüklüğü
  - Sarhoşluk

##### Ergin Olmak

- Erginlik, kanunda belirtilen yaşın (18) tamamlanmasıyla başlar.
- Fiil ehliyeti bakımından erginliğin başlamasıyla ilgili üç farklı durum karşımıza çıkmaktadır:

##### Normal erginlik:

- 18 yaşın tamamlanmasıyla başlar.

##### Evlenme ile erginlik:

- Kişi 18 yaşını tamamlamamış olsa bile evlenme ile ergin olur
- 17 yaşını tamamlayan erkek veya kadınlar ailelerinin izniyle evlenebilirler. Bu duruma olağan evlenme erginliği denir.
- Evlenmeye zorunlu bir sebebin ortaya çıkması durumunda 16 yaşını tamamlayan kişiler ailelerinin izniyle ve mahkeme kararıyla evlenerek ergin olabilirler. Bu duruma da olağanüstü evlenme erginliği denir.

##### Mahkeme kararı ile erginlik:

- 15 yaşını dolduran küçük kendi isteği ve velisinin rızası ile mahkemece ergin kılınabilir. Burada küçüğün menfaatinin ve talebinin olması gerekir.

##### Kısıtlı Olmamak

- Kısıtlı olmak, kanunun belirttiği sebeplerden birinin varlığı halinde ergin bir kimsenin sahip olduğu fiil ehliyetinin mahkeme kararı ile sınırlandırılması veya tamamen ortadan kaldırılması demektir.
- Kısaca, bir kişinin eylem yeteneğinin mahkeme tarafından elinden alınması kısıtlı olmak anlamına gelir.

## Kayın Hısımlığı

- ⊙ Eşler arasındaki hısımlığın türü kayın hısımlığıdır.
- ⊙ Medeni Kanun'a göre, eşlerden biri ile diğer eşin kan hısımları aynı tür ve dereceden bir-birlerinin kayın hısımları olurlar.
- ⊙ Bu hısımlık temelini evlenme ile alır.

## Kayın Hısımlığının Türleri

### Birinci Derecede Kayın (Sihri) Hısımlar

- ⊙ Kişinin eşinin;
  - Annesi
  - Babası

### İkinci Derecede Kayın (Sihri) Hısımlar

- ⊙ Kişinin eşinin;
  - Kardeşleri (kayın, baldız, görümce)
  - Büyükannesi
  - Büyükbabası

### Üçüncü Derecede Kayın (Sihri) Hısımlar

- ⊙ Kişinin eşinin;
  - Kardeş çocukları (kayın, baldız ve görümce çocukları)
  - Dayısı
  - Amcası
  - Halası
  - Teyzesi

### Evlat Edinmeden Doğan Hısımlık (Suni Hısımlık-Yapay Hısımlık)

- ⊙ Dar kapsamlı bir hısımlık türüdür. Bu şekilde kurulan hısımlık evlatlık ilişkisi sona erdiğinde son bulur.
- ⊙ Suni hısımlık, evlat edinen ile evlatlık arasında kanundan ötürü birinci dereceden bir üstsoy - altsoy hısımlığı oluşturur.

**Not:** Özet konu anlatımı bitti. Şimdi mevzuatı sınavdaki ilgili yerleri verilmiştir.

## BAŞLANGIÇ

### A. Hukukun uygulanması ve kaynakları: –Madde 1

Kanun, sözüyle ve özüyle değindiği bütün konularda uygulanır.

Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verir.

Hâkim, karar verirken bilimsel görüşlerden ve yargı kararlarından yararlanır.

### B. Hukukî ilişkilerin kapsamı

#### I. Dürüst davranma: –Madde 2

Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.

Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.

#### II. İyiniyet: –Madde 3

Kanunun iyiniyete hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır.

Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz.

#### III. Hâkimin takdir yetkisi: –Madde 4

Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir.

#### C. Genel nitelikli hükümler: –Madde 5

Bu Kanun ve Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.

#### D. İspat kuralları

Bununla birlikte her ilgili, bu kişinin ölü veya sağ olduğunun mahkemece tespitini dava edebilir.

### III. Gaiplik kararı: –Madde 45

Gaiplik kararı, hâkimin bildirmesi üzerine, ölüm kütüğüne kaydolunur.

### IV. Değişikliklerin kütüğe geçirilmesi: –Madde 46

Tescile esas olan bir bildirim doğru olmadığı tespit edilmesi veya kime ait olduğu bilinmeyen cesedin kimliğinin belli olması ya da gaiplik kararının kaldırılması sebepleriyle zorunlu olan değişiklikler, ilgilinin kütükteki kaydının düşünceler sütununa yazılarak yapılır.

## İKİNCİ KISIM TÜZEL KİŞİLER

### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

#### A. Tüzel kişilik: –Madde 47

Başlıbaşına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş **kişi** toplulukları ve belli bir amaca özgülenmiş olan bağımsız mal toplulukları, kendileri ile ilgili özel hükümler uyarınca tüzel **kişilik** kazanırlar.

Amacı hukuka veya ahlâka aykırı olan **kişi** ve mal toplulukları tüzel **kişilik** kazanamaz.

#### B. Hak ehliyeti: –Madde 48

Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler.

#### C. Fiil ehliyeti

#### I. Koşulu: –Madde 49

Tüzel kişiler, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanırlar.

#### II. Kullanılması: –Madde 50

Tüzel kişinin iradesi, organları aracılığıyla açıklanır.

Organlar, hukukî işlemleri ve diğer bütün fiilleyle tüzel kişiyi borç altına sokarlar.

Organlar, kusurlarından dolayı ayrıca kişisel olarak sorumludurlar.

#### D. Yerleşim yeri: –Madde 51

Tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir.

#### E. Kişiliğin sona ermesi

#### I. Sınırlı devam etme: –Madde 52

Sona eren tüzel kişinin kişiliği, ehliyeti tasfiye amacıyla sınırlı olmak üzere tasfiye sırasında da devam eder.

#### II. Malvarlığının tasfiyesi: –Madde 53

Tüzel kişinin malvarlığının tasfiyesi, kanunda ve kuruluş belgesinde aksine hüküm bulunmadıkça, terekenin resmî tasfiyesine ilişkin hükümlere göre yapılır.

#### III. Malvarlığının özgülenmesi: –Madde 54

Tüzel kişinin malvarlığı, kanunda veya kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça ya da yetkili organı başka türlü karar vermedikçe, en yakın amacı güden kamu kurum veya kuruluşuna geçer.

Bu malvarlığı olanak ölçüsünde daha önce özgüldüğü amaç için kullanılır.

Hukuka veya ahlâka aykırı amaç güttüğü için kişiliği mahkeme kararıyla sona eren tüzel kişinin malvarlığı her hâlde ilgili kamu kuruluşuna geçer.

#### F. Saklı hükümler: –Madde 55

Kamu tüzel kişileri ile ticaret şirketleri hakkındaki kanun hükümleri saklıdır.

**G. Yıllık rapor: –Madde 114**

Yönetim organı her takvim yılının ilk üç ayı içinde vakfın bir önceki yıla ait malvarlığı durumunu ve çalışmalarını bir rapor hâlinde denetim makamına bildirir ve durumun uygun araçlarla yayımlanmasını sağlar.

**H. Faaliyetten geçici alıkoyma:**

–Madde 115

İçişleri Bakanlığı, Anayasada öngörülen hâllerde ve belirlenen usullere uygun olarak, denetim makamının da görüşünü almak suretiyle mahkemece bir karar verilinceye kadar vakfı geçici olarak faaliyetten alıkoyma ve derhâl mahkemeye başvurur. Hâkim başvuruyu gecikmeksizin karara bağlar.

**İ. Vakfın sona ermesi : –Madde 116**

Amacın gerçekleşmesi olanaksız hâle geldiği ve değiştirilmesine de olanak bulunmadığı takdirde, vakıf kendiliğinden sona erer ve mahkeme kararıyla sicilden silinir.

Yasak amaç güttüğü veya yasak faaliyetlerde bulunduğu sonradan anlaşılan veya amacı sonradan yasaklanan vakfın amacının değiştirilmesine olanak bulunmazsa; vakıf, denetim makamının ya da Cumhuriyet savcısının başvurusu üzerine duruşma yapılarak dağıtılır.

**J. Diğer hükümler: –Madde 117**

Vakıfların malları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümleri uygulanmaz.

Derneklerin uluslararası faaliyette bulunmalarına ve üst kuruluş kurmalarına ilişkin hükümler kıyas yoluyla vakıflar hakkında da uygulanır.

Kamuya yararlı veya özel kanunlarla kurulan vakıflar hakkındaki özel hükümler saklıdır.

**İKİNCİ KİTAP  
AİLE HUKUKU****BİRİNCİ KISIM  
EVLİLİK HUKUKU****BİRİNCİ BÖLÜM  
EVLENME****BİRİNCİ AYIRIM  
NİŞANLILIK****A. Nişanlanma: –Madde 118**

Nişanlanma, evlenme vaadiyle olur.

Nişanlanma, yasal temsilcilerinin rızası olmadıkça küçüğü veya kısıtlıyı bağlamaz.

**B. Nişanlılığın hükümleri****I. Dava hakkının bulunmaması:**

–Madde 119

Nişanlılık, evlenmeye zorlamak için dava hakkı vermez.

Evlenmeden kaçınma hâli için öngörülen cayma tazminatı veya ceza şartı dava edilemez; ancak yapılan ödemeler de geri istenemez.

**II. Nişanın bozulmasının sonuçları****1. Maddî tazminat: –Madde 120**

Nişanlılardan biri haklı bir sebep olmaksızın nişanı bozduğu veya nişan taraflardan birine yükletilebilen bir sebeple bozulduğu takdirde; kusuru olan taraf, diğerine dürüstlük kuralları çerçevesinde ve evlenme amacıyla yaptığı harcamalar ve katlandığı maddî fedakârlıklar karşılığında uygun bir tazminat vermekle yükümlüdür. Aynı kural nişan giderleri hakkında da uygulanır.

Tazminat istemeye hakkı olan tarafın ana ve babası veya onlar gibi davranan kimseler de, aynı koşullar altında yaptıkları harcamalar için uygun bir tazminat isteyebilirler.

## VI. Katılma alacağıının ve değer artış payının ödenmesi

### 1. Ödeme ve ertelenmesi : –Madde 239

Katılma alacağı ve değer artış payı ayın veya para olarak ödenebilir. Aynı ödemede malların sürüm değeri esas alınır; bir mesleğin icrasına ayrılmış birimler ile işletmelerin ekonomik bütünlüğü gözetilir.

Katılma alacağıının ve değer artış payının derhâl ödenmesi kendisi için ciddi güçlükler doğuracaksa, borçlu eş ödemelerinin uygun bir süre ertelenmesini isteyebilir.

Aksine anlaşma yoksa, tasfiyenin sona ermesinden başlayarak **katılma** alacağıına ve değer artış payına faiz yürütülür; durum ve koşullar gerektiriyorsa ayrıca borçludan güvence istenebilir.

### 2. Aile konutu ve ev eşyası:

–Madde 240

Sağ kalan eş, eski **yaşantısını** devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte **yaşadıkları** konut üzerinde kendisine **katılma** alacağıına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir; mal rejimi sözleşmesiyle kabul edilen başka düzenlemeler saklıdır.

Sağ kalan eş, aynı koşullar altında ev eşyası üzerinde kendisine mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya ölen eşin yasal mirasçılarının istemiyle intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir.

Sağ kalan eş, mirasbırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek veya sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakları kullanamaz. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümleri saklıdır.

### 3. Üçüncü kişilere karşı dava:

–Madde 241

Tasfiye sırasında, borçlu eşin malvarlığı veya tekesi, katılma alacağını karşılamadığı takdirde,

alacaklı eş veya mirasçıları, edinilmiş mallarda hesaba **katılması** gereken karşılıksız kazandırmaları bunlardan yararlanan üçüncü kişilerden eksik kalan miktarla sınırlı olarak isteyebilir.

Dava hakkı, alacaklı eş veya mirasçılarının haklarının zedelendiğini öğrendikleri tarihten başlayarak **bir yıl** ve her hâlde mal rejiminin sona ermesinin üzerinden **beş yıl** geçmekle düşer.

Yukarıdaki fıkra hükümleri ve yetki kuralları dışında mirastaki tenkis davasına ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır.

## ÜÇÜNCÜ AYIRIM MAL AYRILIĞI

### A. Yönetim, yararlanma ve tasarruf

: –Madde 242

Mal ayrılığı rejiminde eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf haklarını korur.

### B. Diğer hükümler: –Madde 243

İspat, borçlardan sorumluluk ve paylı mülkün özgülmesi konularında paylaşmalı mal ayrılığı rejimine ilişkin hükümler uygulanır.

## DÖRDÜNCÜ AYIRIM PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI

### A. Yönetim, yararlanma ve tasarruf

#### I. Genel olarak : –Madde 244

Eşlerden her biri, yasal sınırlar içerisinde kendi malvarlığı üzerinde yönetim, yararlanma ve tasarruf haklarını korur.

#### II. İspat : –Madde 245

Belirli bir malın eşlerden birine ait olduğunu iddia eden kimse, iddiasını ispat etmekle yükümlüdür.

Eşlerden hangisine ait olduğu ispat edilemeyen mallar onların paylı mülkiyetinde sayılır.



Geri kalan ortaklık malları eşler arasında yarı yarıya paylaşılır.

Yasal paylaşmanın değiştirilmesine ilişkin anlaşmalar, ancak mal rejimi sözleşmesinde bunun açıkça öngörülmüş olması hâlinde geçerlidir.

## VII. Paylaşma usulü

### 1. Kişisel mallar: –Madde 278

Mal ortaklığının eşlerden birinin ölümüyle sona ermesi hâlinde sağ kalan eş, edinilmiş mallara **katılma** rejiminde kişisel malı sayılabilecek olanların payına mahsuben kendisine verilmesini isteyebilir.

### 2. Aile konutu ve ev eşyası :

–Madde 279

Eşlerin birlikte **yaşadıkları** konut veya ev eşyası ortaklık mallarına dahil ise, sağ kalan eş, payına mahsuben bunların mülkiyetinin kendisine verilmesini isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eş veya ölenin diğer yasal mirasçılarının istemiyle bunlar üzerinde mülkiyet yerine intifa veya oturma hakkı tanınabilir.

Mal ortaklığı rejiminin ölüm dışındaki bir sebeple son bulması hâlinde, eşlerden her biri, üstün bir yararının varlığını ispat etmek suretiyle aynı istemleri ileri sürebilir.

### 3. Diğer malvarlığı değerleri :

–Madde 280

Bir eş, üstün bir yararının varlığını ispat etmek suretiyle diğer malvarlığı değerlerinin de payına mahsuben kendisine verilmesini isteyebilir.

### 4. Diğer paylaşma kuralları:

–Madde 281

Diğer hâllerde paylı mülkiyet ve mirasın paylaşılmasına ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır.

## İKİNCİ KISIM HISIMLIK

### BİRİNCİ BÖLÜM SOYBAĞININ KURULMASI

#### BİRİNCİ AYIRIM GENEL HÜKÜMLER

### A. Genel olarak soybağının kurulması:

–Madde 282

Çocuk ile ana arasında soybağı doğumla kurulur.

Çocuk ile baba arasında soybağı, ana ile evlilik, tanıma veya hâkim hükmüyle kurulur.

Soybağı ayrıca evlât edinme yoluyla da kurulur.

### B. Davada yetki ve yargılama usulü

#### I. Yetki: –Madde 283

Soybağına ilişkin davalar, taraflardan birinin dava veya doğum sırasındaki yerleşim yeri mahkemesinde açılır.

#### II. Yargılama usulü: –Madde 284

Soybağına ilişkin davalarda, aşağıdaki kurallar saklı kalmak kaydıyla Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu uygulanır:

1. Hâkim maddî olguları re'sen araştırır ve kanıtları serbestçe takdir eder.

2. Taraflar ve üçüncü kişiler, soybağının belirlenmesinde zorunlu olan ve sağlıkları yönünden tehlike yaratmayan araştırma ve incelemelere rıza göstermekle yükümlüdürler. Davalı, hâkimin öngördüğü araştırma ve incelemeye rıza göstermezse, hâkim, durum ve koşullara göre bundan beklenen sonucu, onun aleyhine doğmuş sayabilir.

## ÜÇÜNCÜ KISIM VESAYET

### BİRİNCİ BÖLÜM VESAYET DÜZENİ

#### BİRİNCİ AYIRIM VESAYET ORGANLARI

##### A. Genel olarak: –Madde 396

Vesayet organları, vesayet daireleri ile vasi ve kayyımlardır.

##### B. Vesayet daireleri

###### I. Kamu vesayeti: –Madde 397

Kamu vesayeti, vesayet makamı ve denetim makamından oluşan vesayet daireleri tarafından yürütülür.

Vesayet makamı, sulh hukuk mahkemesi; denetim makamı, asliye hukuk mahkemesidir.

##### II. Özel vesayet

###### 1. Koşulları: –Madde 398

Vesayet altındaki kişinin menfaatinin haklı gösterdiği, özellikle bir işletmenin, bir ortaklığın veya benzeri işlerin sürdürülmesi gerektiği takdirde vesayet istisna olarak bir aileye verilebilir.

Bu durumda vesayet makamının yetki, görev ve sorumluluğu kurulacak aile meclisine geçer.

###### 2. Kurulması: –Madde 399

Özel vesayet, vesayet altına alınan kişinin fiil ehliyetine sahip iki yakın hısımının veya bir hısımı ile eşinin istemi üzerine denetim makamı tarafından kurulur.

###### 3. Aile meclisi: –Madde 400

Aile meclisi, vesayet altındaki kişinin vasi olmaya ehil, denetim makamınca **dört yıl** için atanacak **en az üç** hısımından oluşur.

Vesayet altına alınanın eşi de aile meclisine üye olabilir.

###### 4. Güvence: –Madde 401

Aile meclisi **üyeleri, görevlerini** gereği gibi yerine getireceklerine dair güvence vermek zorundadırlar.

Güvence sağlanmadan özel vesayet kurulamaz.

###### 5. Sona ermesi: –Madde 402

Aile meclisi görevini yapmadığı veya vesayet altındaki kişinin menfaati gerektirdiği takdirde, denetim makamı her zaman aile meclisini değiştirebileceği gibi özel vesayeti de sona erdirebilir.

##### C. Vasi ve kayyım: –Madde 403

Vasi, vesayet altındaki küçüğün veya kısıtlının kişiliği ve malvarlığı ile ilgili bütün menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle yükümlüdür.

Kayyım, belirli işleri görmek veya malvarlığını yönetmek için atanır.

Bu Kanunun vasi hakkındaki hükümleri, aksi belirtilmiş olmadıkça kayyım hakkında da uygulanır.

#### İKİNCİ AYIRIM VESAYETİ GEREKTİREN HÂLLER

##### A. Küçüklük: –Madde 404

Velâyet altında bulunmayan her küçük vesayet altına alınır.

Görevlerini yaparlarken vesayeti gerektiren böyle bir hâlin varlığını öğrenen nüfus memurları, idarî makamlar, noterler ve mahkemeler, bu durumu hemen yetkili vesayet makamına bildirmek zorundadırlar.

##### B. Kısıtlama

###### I. Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı:

–Madde 405

Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı sebebiyle işlerini göremeyen veya korunması ve bakımı için kendisine sürekli yardım gereken ya da başkalarının güvenliğini tehlikeye sokan her ergin kısıtlanır.

## YEDİNCİ AYIRIM MİRAS SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN DAVALAR

### A. Mirasbırakanın sağlığında mallarını vermesi durumunda: –Madde 572

Mirasbırakan, sağlığında bütün malvarlığını miras sözleşmesiyle atadığı mirasçıya devretmişse, bu mirasçı resmî defter düzenlenmesini isteyebilir.

Mirasbırakan, malvarlığının tamamını devretmemişse veya tamamını devrettikten sonra yeni mallar edinmişse; miras sözleşmesi, aksine bir kural içermedikçe, yalnız sağlıkta devredilmiş olan malları kapsar.

Mirasbırakanın sağlığında malvarlığını devretmesi hâlinde, miras sözleşmesinde başka türlü bir kural yoksa, miras sözleşmesinden doğan hak ve borçlar atanmış mirasçının mirasçılara geçer.

### B. Mirastan feragat durumunda

#### I. Tenkis: –Madde 573

Mirasbırakan, mirastan feragat eden mirasçıya, sağlığında terekenin tasarruf edilebilir kısmını aşan edimlerde bulunmuşsa; diğer mirasçılar bunun tenkisini isteyebilirler. Bu durumda, mirastan feragat edenin sadece saklı payını aşan miktar tenkise tâbi olur.

Edimlerin değerlerinin mahsubu, mirasta denkleştirme kurallarına göre yapılır.

#### II. Geri verme: –Madde 574

Mirastan feragat eden, tenkis sebebiyle terekeye bir malı veya diğer bir değeri geri vermekle yükümlü olursa; dilerse tenkise tâbi değeri geri verir, dilerse almış olduklarının tamamını terekeye geri vererek mirastan feragat etmemiş gibi paylaşmaya **katılır**.

## İKİNCİ KISIM MİRASIN GEÇMESİ

### BİRİNCİ BÖLÜM MİRASIN AÇILMASI

#### A. Açılma ve değerlendirme anı:

–Madde 575

Miras, mirasbırakanın ölümüyle açılır. Mirasbırakanın sağlığında yapmış olduğu mirasla ilgili kazandırmalar ve paylaştırmalar, terekenin ölüm anındaki durumuna göre değerlendirilir.

#### B. Açılma yeri ve yetkili mahkeme:

–Madde 576

Miras, malvarlığının tamamı için mirasbırakanın yerleşim yerinde açılır.

Mirasbırakanın tasarruflarının iptali veya tenkisi, mirasın paylaşılması ve miras sebebiyle istihkak davaları bu yerleşim yeri mahkemesinde görülür.

#### C. Açılmanın hükümleri

##### I. Mirasa ehliyet

##### 1. Hak ehliyeti: –Madde 577

Bu Kanuna göre mirasa ehil olmayanlar dışındaki herkes mirasçı olabileceği gibi, vasiyet alacaklısı da olabilir.

Tüzel kişiliği bulunmayan bir topluluğa belli bir amaç için yapılan kazandırmaları, o topluluk içindeki kişiler, mirasbırakan tarafından belirlenen bu amacı gerçekleştirme kaydıyla birlikte edinmiş olurlar; amacın bu yolla gerçekleştirilmesine olanak yoksa, yapılan kazandırma vakıf kurma sayılır.

##### 2. Mirastan yoksunluk

##### a. Sebepleri: –Madde 578

Aşağıdaki kimseler, mirasçı olamayacakları gibi; ölüme bağlı tasarrufla herhangi bir hak da edinemezler:

### III. Mirasın açılmasından önce yapılan sözleşmeler: –Madde 678

Mirasbırakanın **katılması** veya izni olmaksızın bir mirasçının henüz açılmamış bir miras hakkında diğer mirasçılar veya üçüncü **bir kişi** ile yapacağı sözleşmeler geçerli değildir.

Böyle bir sözleşme gereğince yerine getirilmiş olan edimlerin geri verilmesi istenebilir.

B. Mirasçıların birbirine karşı sorumluluğu

### I. Garanti borcu: –Madde 679

Paylaşmanın tamamlanmasından sonra mirasçılar, paylarına düşen mallar için birbirlerine karşı satım hükümlerine göre sorumludurlar.

Mirasçılar, paylaşmada her birine özgülenmiş olan alacakların varlığını birbirlerine karşı garanti ettikleri gibi; borsaya kayıtlı olan kıymetli evrak dışında, alacağın mirasçının hakkına mahsup edilen miktarı için borçlunun ödeme gücünden adı kefil gibi sorumludurlar.

Garantiye ve kefalete dayanan dava, paylaşma tarihinin veya daha sonra yerine getirilecek alacaklarda muacceliyet tarihinin üzerinden **bir yıl** geçmekle zamanaşımına uğrar.

### II. Paylaşma sözleşmesinin geçersizliği: –Madde 680

Borçlar Kanununun geçersizliğe ilişkin genel hükümleri, paylaşma sözleşmeleri hakkında da uygulanır.

### C. Mirasçıların üçüncü kişilere karşı sorumluluğu

#### I. Müteselsil sorumluluk: –Madde 681

Mirasçılar, bölünmesine veya nakline alacaklı tarafından açık veya örtülü olarak rıza gösterilmiş olan tereke borçlarından dolayı, paylaşmadan sonra da bütün malvarlıklarıyla müteselsilen sorumludurlar.

Paylaşmanın gerçekleştiği tarihin veya daha sonra yerine getirilecek borçlarda muacceliyet tarihinin üzerinden **beş yıl** geçmekle teselsül sona erer.

### II. Mirasçılara rücu: –Madde 682

Paylaşma sözleşmesinde ödenmesi kendisine yükletilmemiş olan bir tereke borcunu veya üzerine aldığı miktardan fazlasını ödeyen mirasçı, diğer mirasçılara rücu edebilir.

Rücu hakkı, ilk önce, ödenmiş olan borcu paylaşma sözleşmesiyle üstlenmiş bulunan mirasçıya karşı kullanılır.

Diğer hâllerde, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, mirasçılardan her biri terekedeki borçları miras payı oranında ödemekle yükümlüdür.

## DÖRDÜNCÜ KİTAP EŞYA HUKUKU

### BİRİNCİ KISIM MÜLKİYET

#### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

#### A. Mülkiyet hakkının içeriği: –Madde 683

Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.

Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.

#### B. Mülkiyet hakkının kapsamı

#### I. Bütünleyici parça : –Madde 684

Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.

Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.

Üstteki arazi maliki, alt taraftaki taşınmaza gerekli olan suyu, ancak kendi taşınmazı için zorunlu olduğu ölçüde tutabilir.

### 5. Fazla suyun akıtılması: –Madde 743

Bir arazinin suyu öteden beri alt taraftaki araziye doğal bir şekilde akmakta ise, alt taraftaki arazi maliki, üst taraftaki araziden fazla suyun boşaltılması sırasında da bu suları tazminat isteme hakkı olmaksızın kabul etmek zorundadır.

Alt taraftaki arazi maliki boşaltma dolayısıyla akan sulardan zarar görmekte ise, gideri üstteki arazi malikine ait olmak üzere, kendi arazisinde yapılacak mecra ile suyun akıtılmasını isteyebilir.

Bataklıkların kurutulması hakkındaki özel kanun hükümleri saklıdır.

### 6. Mecra geçirilmesi

#### a. Katlanma yükümlülüğü: –Madde 744

Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.

#### b. Yükümlü taşınmaz malikinin menfaatinin korunması: –Madde 745

Yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir.

Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun

bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir.

#### c. Durumun değişmesi: –Madde 746

Durum değişirse, yükümlü taşınmaz maliki, mecranın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir.

Yer değiştirme giderleri, kural olarak mecra hakkı sahibine aittir.

Özel durumlar haklı gösterdiği takdirde, taşınmaz maliki de giderlerin uygun bir kısmına **katılmakla** yükümlü tutulabilir.

### 7. Geçit hakları

#### a. Zorunlu geçit: –Madde 747

Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.

Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan **en az** zarar göreceği olana karşı kullanılır.

Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.

#### b. Diğer geçit hakları: –Madde 748

Taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve oluğu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tâbidir.

Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır.

Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir.

### 8. Sınırlıklar: –Madde 749

Sınırlıklar üzerinde paylı mülkiyete ilişkin hükümler saklı kalmak üzere; her arazi maliki,

taşınmazının sınırının çit veya duvar gibi sınırlıklarla çevrilmesi için yapılan giderleri karşılar.

Arazinin sınırlıklarla çevrilmesi yükümlülüğü ve biçimine ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

### 9. Katılma yükümlülüğü: –Madde 750

Her taşınmaz maliki, komşuluk hukukundan doğan yetkilerin kullanılması için gerekli işlere ve bunların giderlerine, kendi yararlanması oranında **katılmakla** yükümlüdür.

## IV. Başkasının arazisine girme hakkı

### 1. Orman ve mer'aya girme:

–Madde 751

Yetkili makamlar tarafından bitki örtüsünü korumak amacıyla yasaklanmadıkça, herkes başkasının orman ve mer'asına girebilir ve oralarda yetişen yabânî meyve, mantar ve benzeri şeyleri, yerel âdetlerin izin verdiği ölçüde toplayıp alabilir.

Avlanmak ve balık tutmak için başkasının arazisine girme, özel kanun hükümlerine tâbidir.

### 2. Sürüklenen şeyler ile benzerlerinin alınması: –Madde 752

Su, rüzgâr, çığ veya diğer doğal güçlerin etkisiyle ya da rastlantı sonucunda başkasının arazisine sürüklenen veya düşen şeyler ile buraya giren büyük ve küçük baş hayvan, arı oğulu, kanatlı hayvan ve balık gibi hayvanların hak sahipleri tarafından aranıp alınmasına, arazi maliki izin vermek zorundadır.

Arazi maliki, bu yüzden uğradığı zararın denkleştirilmesini istemek ve denkleştirme bedeli kendisine ödeninceye kadar o şeyleri hapsedmek hakkına sahiptir.

### 3. Zorunluluk hâlinde: –Madde 753

Bir kimse kendisini veya başkasını tehdit eden bir zararı veya o anda mevcut bir tehlikeyi ancak başkasının taşınmazına müdahale ile önleyebilecek ve bu zarar ya da tehlike taşınmaza müdahaleden doğacak zarardan önemli ölçüde büyük ise, malik buna katlanmak zorundadır.

Malik, bu yüzden uğradığı zarar için hakkaniyete uygun bir denkleştirme bedeli isteyebilir.

## V. Kamu hukuku kısıtlamaları

### 1. Genel olarak: –Madde 754

Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilme-

sine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir.

### 2. Toprağın iyileştirilmesi: –Madde 755

Su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin **üçte ikisinin** bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir.

Bu konulara ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

## C. Kaynak ve yeraltı suları

### I. Mülkiyet ve irtifak hakkı: –Madde 756

Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir.

Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Yeraltı suları, kamu yararına ait sulardandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz.

olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar.

Alacaklıların, bu kanunî ipotek hakkından önce- den feragat etmeleri geçerli değildir.

## 2. Satıcılar, mirasçılar ve diğer elbirliği ortakları bakımından: –Madde 894

Satıcıların, mirasçıların ve diğer elbirliği ortaklarının kanunî ipotek haklarının, mülkiyetin naklini izleyen **üç ay** içinde tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekir.

## 3. Zanaatkâr ve yükleniciler bakımından

### a. Tescil: –Madde 895

Zanaatkârların ve yüklenicilerin kanunî ipotek hakları, çalışmayı veya malzeme vermeyi yük- lendikleri andan başlayarak tapu kütüğüne tescil olunabilir.

Tescilin yüklenilen işin tamamlanmasından baş- layarak **üç ay** içinde yapılmış olması gerekir.

Tescilin yapılması için alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece karara bağlan- mış olması şarttır.

Malik yeterli güvence gösterirse tescil istene- mez.

### b. Sıra: –Madde 896

Hakları değişik tarihlerde tescil edilmiş olsa bile zanaatkârlar ve yükleniciler, kanunî ipotekten yararlanma bakımından kendi aralarında aynı sırada sayılırlar.

### c. Öncelik: –Madde 897

Satış bedeli zanaatkârlar ve yüklenicilerin ala- caklarının tamamını karşılamadığı takdirde ka- lan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların payına düşen satış bedelinden arsa değeri çıkarıldıktan sonra artan para ile karşı- lanır. Ancak bu, taşınmaz üzerindeki yüklerin zanaatkârlar ve yüklenicilerin zararına olaca- ğının alacaklılar tarafından bilenebilir olmasına bağlıdır.

Önceki sırada bulunan alacaklılar, rehin se- netlerini devrederlerse, bu devir yüzünden

zanaatkârlar ve yüklenicilerin elde edemedikleri alacak miktarını tazmin etmekle yükümlü olurlar.

İşe başlandığı, hak sahibi, zanaatkârlar veya yüklenicilerden birinin bildirim üzerine tapu kü- tüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra, tescilin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka türde rehin tescil edilemez.

## ÜÇÜNCÜ KISIM ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ

### BİRİNCİ BÖLÜM ZİLYETLİK

#### A. Zilyetlik kavramı ve türleri

##### I. Kavram: –Madde 973

Bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir.

Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşın- maz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır.

#### II. Türleri

##### 1. Aslî ve fer'î zilyetlik: –Madde 974

Zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur.

Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan aslî zilyet, diğeri fer'î zilyettir.

##### 2. Dolaylı ve dolaysız zilyetlik:

–Madde 975

Bir şeyde fiilî hâkimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka **bir kişi** aracılığı ile sürdüren kimse dolaylı zilyettir.

##### III. Geçici olarak kesilme: –Madde 976

Fiilî hâkimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kul- lanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez.

#### B. Zilyetliğin devri



### 3. test

#### 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU

**1. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa göre hukukun uygulanması ve kaynakları bakımından aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Kanun, sözüyle ve özüyle değiştiği bütün konularda uygulanır
- B) Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre karar verir
- C) Hâkim, karar verirken bilimsel görüşlerden yararlanamaz
- D) Hâkim, karar verirken yargı kararlarından yararlanır.

**2. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununda "Kanunun iyiniyete hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz" ifadeleri bulunmaktadır. Bu ifadeler aşağıdaki terimlerden hangisinin açıklayıcısıdır?**

- A) Dürüst davranma
- B) İyiniyet
- C) İyilik Sever Olma
- D) Güven

**3. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa göre gaiplikle ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa, hakları bu ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine mahkeme bu kişinin gaipliğine karar verebilir.
- B) Yetkili mahkeme, kişinin Türkiye'deki son yerleşim yeri; eğer Türkiye'de hiç yerleşmemişse nüfus sicilinde kayıtlı olduğu yer; böyle bir kayıt da yoksa anasının veya babasının kayıtlı bulunduğu yer mahkemesidir.
- C) Gaiplik kararının istenebilmesi için, ölüm tehlikesinin üzerinden en az bir yıl veya son haber tarihinin üzerinden en az beş yıl geçmiş olması gerekir
- D) Mahkeme, gaipliğine karar verilecek kişi hakkında bilgisi bulunan kimseleri, belirli bir sürede bilgi vermeleri için usulüne göre yapılan ilânla çağırır. Bu süre, ilk ilânın yapıldığı günden başlayarak en az iki aydır

**4. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa göre erginlik kaç yaşın doldurulmasıyla başlar?**

- A) 15
- B) 16
- C) 17
- D) 18





### BORÇLAR KANUNU ÖZET ( )

#### BORÇLAR HUKUKUNA HÂKİM OLAN TEMEL İLKELER

##### İrade Özgürlüğü İlkesi

- Taraflar bir sözleşmenin içeriğini, kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.

##### Nispilik İlkesi

- Sözleşme kural olarak onu yapan tarafları bağlar, üçüncü kişileri etkilemez.

##### Dürüstlük İlkesi

- Tarafların sözleşme öncesinde, sözleşme sırasında ve sözleşme sonrasında dürüstlük kuralları çerçevesinde hareket etmeleridir.

##### Kusurlu Sorumluluk İlkesi

- Borçlar Kanunu'na göre hukuka aykırı fiilinden dolayı kişinin sorumlu tutulabilmesi için kural olarak kusurlu olması gerekir.
- Kanun kusursuz sorumluluk hallerini ayrıca ve istisnai olarak düzenlemiştir.

##### Karşılıklılık (İvazlılık) İlkesi

- Sözleşmeler kural olarak, karşılıklı borç doğururlar yani taraflar birbirine karşı edimle yükümlüdürler.
- Örneğin bir satış sözleşmesinde satıcı sattığı eşyayı teslim etmekle; alıcı taraf da buna karşılık bedelini ödemek borcu ile yükümlüdür.

##### Borçlunun İkametgahında İfa İlkesi

- Borçlar Kanunu'na göre kural olarak (istisnalar hariç) borçlar borçlunun yerleşim yerinde ifa edilir.

##### Üçüncü Kişilerin Aleyhine Borç İlişkisi Kurulamaması İlkesi

- Borç altına girecek kişinin özgür iradesinin varlığının aranıyor olmasının sonucu olarak üçüncü kişiler herhangi bir irade açıklamasında bulunmaksızın başkalarınınca yapılan bir sözleşme gereği borç altına sokulamazlar.

#### BORÇ İLİŞKİSİNİN UNSURLARI

- Edim
- Alacaklı
- Borçlu

##### Edim

- Bir borç ilişkisinde tarafların yerine getirmekle yükümlü olduğu davranış biçimidir.

##### Edim Türleri

###### Olumlu Edim:

- Borçlunun edimi yapmak veya vermek şeklinde ise bu edim türü olumlu edimdir. Satıcının malı vermesi, alıcının parayı vermesi gibi.

###### Olumsuz Edim:

- Bu tür edimler yapmamak, vermemek şeklindeki edimlerdir. Kapalı mekanda sigara içilmemesi, işçinin işverenle rekabet etmemesi gibi.

###### Şahsi Edim:

- Edimi bizzat borçlunun kendi fiili ile yerine getirmesidir. Doktorun ameliyat yapması örnek verilebilir.

###### Maddi Edim:

- Borçlu tarafından malvarlığı ile ifa edilen edimdir.

###### Fiili Edim:

- Dış dünyada bir farklılık oluşturan edim türüdür. Örneğin terzinin elbise dikmesi gibi.

**Yenileme:**

- ⊙ Alacaklı ve borçlunun aralarında anlaşarak eski borcu sona erdirip yerine yeni bir borç oluşturmalarıdır.

**Birleşme:**

- ⊙ Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesi de borcu sona erdiren bir sebeptir.

**Takas:**

- ⊙ İki kişi, karşılıklı olarak bir miktar para ve özdeş diğer edimleri birbirine borçlu oldukları takdirde, her iki borcun ödeme zamanı gelmiş ise her biri alacağını borcuyla takas edebilir.

**Zamanaşımı:**

- ⊙ Belli bir süre içinde hakkını talep etmeyen kişinin bu hakkı hukuk düzenince artık des-teklenmiyorsa, söz konusu sürenin niteliği zamanaşımı süresidir.
- ⊙ Zamanaşımına uğrayan borç aslında sona ermiş olmayıp hukuken eksik borç haline gelmiş olur.
- ⊙ Yani, kişi hakkını dava ve takip edemez; ancak borçlu buna rağmen ödeme yaparsa bu ödeme geçerli kabul edilir.
- ⊙ Borçlar Kanunu'na göre "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir."

**Not:** Özet konu anlatımı bitti. Şimdi önemli yerler belirtilerek işaretlenerek mevzuat verilmiştir.

## BİRİNCİ KISIM Genel Hükümler

### BİRİNCİ BÖLÜM Borç İlişkisinin Kaynakları

### BİRİNCİ AYIRIM Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri

A. Sözleşmenin kurulması

I. İrade açıklaması

#### 1. Genel olarak: –Madde 1

Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.

İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir.

#### 2. İkinci derecedeki noktalar: –Madde 2

Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, **ikinci derecedeki** noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır.

**İkinci derecedeki** noktalarda uyuşulamazsa hâkim, uyuşmazlığı işin özelliğine bakarak karara bağlar.

Sözleşmelerin şekline ilişkin hükümler saklıdır.

II. Öneri ve kabul

#### 1. Süreli öneri: –Madde 3

Kabul için süre belirleyerek bir sözleşme yapılmasını öneren, bu sürenin sona ermesine kadar önerisiyle bağlıdır.

Kabul bu süre içinde kendisine ulaşmazsa; öneren, önerisiyle bağlılıktan kurtulur.

2. Süresiz öneri

#### a. Hazır olanlar arasında: –Madde 4

Kabul için süre belirlenmeksizin hazır olan bir kişiye yapılan öneri hemen kabul edilmezse; öneren, önerisiyle bağlılıktan kurtulur.

Telefon, bilgisayar gibi iletişim sağlayabilen araçlarla doğrudan iletişim sırasında yapılan öneri, hazır olanlar arasında yapılmış sayılır.

Bununla birlikte, **iki yıl** süreyle önceki borçlu da devralanla birlikte müteselsil borçlu olarak sorumlu kalır. Bu süre, muaccel borçlar için, bildirme veya duyuru tarihinden; daha sonra muaccel olacak borçlar için ise, muacceliyet tarihinden işleme başlar.

Borçların bu yoldan üstlenilmesinin sonuçları, dış üstlenme sözleşmesinden doğan sonuçlarla özdeşdir.

Bildirme veya ilanla duyurma yükümlülüğü devralan tarafından yerine getirilmedikçe, ikinci fıkrada öngörülen **iki yıllık** süre işlemeye başlamaz.

### G. İşletmelerin birleşmesi ve şekil değişikliği: –Madde 203

Bir işletme, başka bir işletme ile aktif ve pasiflerin karşılıklı olarak devralınması ya da birinin diğerine **katılması** yoluyla birleştirilirse, her iki işletmenin alacaklıları, bir malvarlığının devralınmasından doğan haklara sahip olup, bütün alacaklarını yeni işletmeden alabilirler.

Bir tek kişiye ait olup da, kolektif veya komandit ortaklık hâline dönüştürülen bir işletmenin borçları hakkında da aynı hüküm uygulanır.

### H. Özel hükümlerin saklılığı: –Madde 204

Mirasın paylaşılması ve rehinli taşınmazların devri konusundaki borcun üstlenilmesine ilişkin özel hükümler saklıdır.

## ÜÇÜNCÜ AYIRIM Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma

### A. Sözleşmenin devri: –Madde 205

Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır.

Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onayla-

nan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir.

Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır.

Kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır.

### B. Sözleşmeye katılma: –Madde 206

Sözleşmeye **katılma**, mevcut bir sözleşmeye taraflardan birinin yanında yer almak üzere, katılan ile bu sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve **katılanın**, yanında yer aldığı tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olması sonucunu doğuran bir anlaşmadır.

Anlaşmada aksi kararlaştırılmamışsa, sözleşmeye **katılan** ile yanında yer aldığı taraf, sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olurlar.

Sözleşmeye **katılanın** geçerliliği, katılma konusu sözleşmenin şekline bağlıdır.

## İKİNCİ KISIM Özel Borç İlişkileri

### BİRİNCİ BÖLÜM Satış Sözleşmesi

### BİRİNCİ AYIRIM Genel Hükümler

### A. Tanımı ve hükümleri: –Madde 207

Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.

Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.

### B. Yarar ve hasar: –Madde 208

Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık

**11. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak kaç yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar?**

- A) 3
- B) 5
- C) 7
- D) 10

**12. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre peşinatı ödeme borcu ve sözleşmenin süresi bakımından aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Alıcı, peşin satış bedelinin en az beşte birini en geç teslim anında peşin olarak, satış bedelinin geri kalan kısmını da sözleşmenin kurulmasını izleyen iki yıl içinde ödemekle yükümlüdür.
- B) Cumhurbaşkanı, satılanın türüne göre peşinat miktarı ile yasal ödeme sürelerini yarıya kadar indirebileceği gibi, iki katına kadar çıkartabilir
- C) Kanunda belirlenen asgari peşinatı tamamen almaksızın, satılanı alıcıya devreden satıcı, peşinatın ödenmeyen kısmı üzerinde istem hakkını kaybeder.
- D) Peşinattan vazgeçilmesi karşılığında, satış bedelinde yapılacak artırma hükümsüzdür.

**13. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Satıcı, alıcının peşinatı ödemediği temerrüde düşmesi yüzünden satılanın devrinden önce sözleşmeden dönerse, alıcıdan sadece ödenmeyen peşinat üzerinden, sözleşmeden döndüğü tarihe kadar işleyecek yasal faiz ile sözleşmenin kurulmasından sonra, satılanın uğramış olduğu değer kaybı sebebiyle tazminat isteyebilir. Ceza koşulu kararlaştırılmışsa, peşin satış bedelinin yüzde kaçını asamaz?**

- A) % 3
- B) % 5
- C) %7
- D) % 10

**14. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, kaç yıl geçtiği hâlde satılanın devri isteminde bulunmazsa, satıcı kendisini uyararak üç aylık süre tanır?**

- A) 5
- B) 6
- C) 7
- D) 8

**15. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurularda ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa her ilgili, iptal sebebinin öğrenildiği günden başlayarak kaç gün içinde ihalenin iptalini mahkemeden isteyebilir?**

- A) 5
- B) 10
- C) 15
- D) 30



# 657 SAYILI DEVLET MEMURLARI KANUNU

## 3. ÜNİTE

### KISIM - I Genel Hükümler

#### BÖLÜM: 1

#### Kapsam, Amaç, Temel İlkeler, İstihdam Şekilleri

#### Kapsam: –Madde 1

Bu Kanun, Genel ve Katma Bütçeli Kurumlar, İl Özel İdareleri, Belediyeler, İl Özel İdareleri ve Belediyelerin kurdukları birlikler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlarda, kanunlarla kurulan fonlarda, kefalet sandıklarında veya Beden Terbiyesi Bölge Müdürlüklerinde çalışan memurlar hakkında uygulanır.

Sözleşmeli ve geçici personel hakkında bu Kanunda belirtilen özel hükümler uygulanır.

Anayasa Mahkemesi üye ve yedek üyeleri ile raportörleri; hakimlik ve savcılık mesleklerinde veya bu mesleklerden sayılan görevlerde bulunanlar, Danıştay ve Sayıştay meslek mensupları ve Sayıştay savcı ve yardımcısı, Üniversitelerinin, İktisadi ve Ticari İlimler Akademilerinin, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademilerinin, Devlet Güzel Sanatlar Akademilerinin, Türkiye ve Orta - Doğu Amme İdaresi Enstitüsünün öğretim üye ve yardımcısı, Cumhurbaşkanlığı Senfoni Orkestrası üyeleri, Genelkurmay Mehtaran Bölüğü Sanatkarları, Devlet Tiyatrosu ile Devlet Opera ve Balesi ve Belediye Opera ve tiyatroları ile şehir ve belediye konservatuvar ve orkestralarının sanatkar memurları, uzman memurları, uygulamacı uzman memurları ve stajyerleri; Spor-Toto Teşkilatında çalışan personel; subay, astsubay, uzman jandarma, uzman erbaş ve sözleşmeli erbaş ve erler ile Emniyet Teşkilatı mensupları özel kanunları hükümlerine tabidir.

#### Amaç: –Madde 2

Bu Kanun, Devlet memurlarının hizmet şartlarını, niteliklerini, atanma ve yetiştirilmelerini, ilerleme ve yükselmelerini, ödev, hak, yüküm ve sorumluluklarını, aylıklarını ve ödeneklerini ve diğer özlük işlerini düzenler.

Bu Kanunda öngörülen yönetmelikler Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulur.

#### Temel ilkeler: –Madde 3

Bu kanunun temel ilkeleri şunlardır:

#### Sınıflandırma:

**A)** Devlet kamu hizmetleri görevlerini ve bu görevlerde çalışan Devlet memurlarını görevlerin gerektirdiği niteliklere ve mesleklere göre sınıflara ayırmaktır.

#### Kariyer:

**B)** Devlet memurlarına, yaptıkları hizmetler için lüzumlu bilgilere ve yetiştirme şartlarına uygun şekilde, sınıfları içinde en yüksek derecelere kadar ilerleme imkanını sağlamaktır.

#### Liyakat:

**C)** Devlet kamu hizmetleri görevlerine girmeyi, sınıflar içinde ilerleme ve yükselmeyi, görevin sona erdirilmesini liyakat sistemine dayandırmak ve bu sistemin eşit imkanlarla uygulanmasında Devlet memurlarını güvenliğe sahip kılmaktır.

#### Örnek Soru Tarzı

657 Sayılı Devlet Memurları Kanunu'na göre "Devlet memurlarına, yaptıkları hizmetler için lüzumlu bilgilere ve yetiştirme şartlarına uygun şekilde, sınıfları içinde en yüksek derecelere kadar ilerleme imkânını sağlamaktır" ifadesi hangi temel ilkenin açıklamasıdır?

- A) Sınıflandırma B) Kariyer C) Derece  
D) Kademe E) Liyakat

Cevap B

esasına göre çalışan kuruluşlarda bölge merkezinde ve kurum merkezinde ayrıca Milli Eğitim müdürlüklerinde birer Disiplin Kurulu bulunur.

Bu kurulların kuruluş, üyelerinin görev süresi, görüşme ve karar usulü, hangi memurlar hakkında karar verebilecekleri ve disiplin amirlerinin tayin ve tespitinde uygulanacak esaslar ile bunların yetki ve sorumlulukları gibi hususlar Cumhurbaşkanınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

**İtiraz:** –Madde 135

(Değişik: 13/2/2011 - 6111/113 md.)

Disiplin amirleri tarafından verilen uyarma, kınama ve aylıktan kesme cezalarına karşı disiplin kuruluna, kademe ilerlemesinin durdurulması cezasına karşı yüksek disiplin kuruluna itiraz edilebilir.

İtirazda süre, kararın ilgiliye tebliği tarihinden itibaren **yedi gündür**. Süresi içinde itiraz edilmeyen disiplin cezaları kesinleşir.

İtiraz mercileri, itiraz dilekçesi ile karar ve eklerinin kendilerine intikalinden itibaren **otuz gün** içinde kararlarını vermek zorundadır.

İtirazın kabulü hâlinde, disiplin amirleri kararı gözden geçirerek verilen cezayı hafifletebilir veya tamamen kaldırabilirler.

Disiplin cezalarına karşı idari yargı yoluna başvurulabilir.

**Örnek Soru Tarzı**

**657 Sayılı Devlet Memurları Kanunu'na göre disiplin cezalarına karşı yapılacak itirazlar bakımından aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Disiplin amirleri tarafından verilen uyarma, kınama ve aylıktan kesme cezalarına karşı disiplin kuruluna, kademe ilerlemesinin durdurulması cezasına karşı yüksek disiplin kuruluna itiraz edilebilir
- B) İtirazda süre, kararın ilgiliye tebliği tarihinden itibaren yedi gündür. Süresi içinde itiraz edilmeyen disiplin cezaları kesinleşir.
- C) İtiraz mercileri, itiraz dilekçesi ile karar ve eklerinin kendilerine intikalinden itibaren on beş gün içinde kararlarını vermek zorundadır.
- D) İtirazın kabulü hâlinde, disiplin amirleri kararı gözden geçirerek verilen cezayı hafifletebilir veya tamamen kaldırabilirler.
- E) Disiplin cezalarına karşı idari yargı yoluna başvurulabilir.

Cevap C

**İtiraz süresi ve yapılacak işlem:**  
–Madde 136

(Mülga: 13/2/2011 - 6111/117 md.)

**DISİPLİN CEZALARI TABLOSU**

	Ceza Verecek-ler	Soruşturma Süresi	Savunma Süresi	Ceza Zamana-şımı Süresi	Silinme Sü-resi Talep
<b>Uyarma</b>	Disiplin Amiri	1 ay	7 gün	2 yıl	5 yıl
<b>Kınama</b>	Disiplin Amiri	1 ay	7 gün	2 yıl	5 yıl
<b>Aylıktan Kesme</b>	Disiplin Amiri	1 ay	7 gün	2 yıl	10 yıl
<b>Kademe İlerlemesinin Durdurulması</b>	Atamaya Yetkili Amir	1 ay	7 gün	2 yıl	10 yıl
<b>Meslekten Çıkarma</b>	Yüksek Disiplin Kurulu	6 ay	7 gün	2 yıl	

- 11. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre devlet memurlarının yıllık izin süresi, hizmeti 1 yıldan on yıla kadar (On yıl dahil) olanlar için kaç gündür?**
- A) 10  
B) 15  
C) 20  
D) 25
- 12. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre memurun ticaret yapması veya devlet memurlarına yasaklanan diğer kazanç getirici faaliyetlerde bulunması hangi disiplin cezasını gerektirir?**
- A) Uyarma  
B) Kınama  
C) Aylıktan Kesme  
D) Kademe İlerlemesinin Durdurulması
- 13. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre aylıktan kesme disiplin cezasında memurun brüt aylığının kaçta kaç oranında kesinti yapılabilir?**
- A) Memurun, brüt aylığından 1/30 - 1/10 arasında kesinti yapılabilir  
B) Memurun, brüt aylığından 1/30 - 1/8 arasında kesinti yapılabilir  
C) Memurun, brüt aylığından 1/30 - 1/6 arasında kesinti yapılabilir  
D) Memurun, brüt aylığından 1/30 - 1/4 arasında kesinti yapılabilir
- 14. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre kadın memura gebelik durumunda mazeret izni olarak verilecek olan izne çoğul gebelik halinde, doğumdan önceki 8 haftalık süreye kaç gün süre daha ilave olarak eklenir?**
- A) 7 gün  
B) 14 gün  
C) 15 gün  
D) 21 gün
- 15. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre memurun bakmakla yükümlü olduğu veya memur refakat etmediği takdirde hayatı tehlikeye girecek ana, baba, eş ve çocukları ile kardeşlerinden birinin ağır bir kaza geçirmesi veya tedavisi uzun süren bir hastalığının bulunması hâllerinde, bu hâllerin sağlık kurulu raporuyla belgelendirilmesi şartıyla, aylık ve özlük hakları korunarak kaç aya kadar izin verilir?**
- A) 2  
B) 3  
C) 4  
D) 5
- 16. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre kurumlarınca her memur için bir özlük dosyası tutulur. Bu özlük dosyasına aşağıdakilerden hangisi konmaz?**
- A) Memurun Yıllık Maaş Bordrosu  
B) Memurun mesleki bilgileri  
C) Memurun Mal bildirimleri  
D) Memurun İnceleme, Soruşturma, Denetim Raporları
- 17. 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre görevli oldukları kurumlarda olağanüstü gayret ve çalışmaları ile emsallerine göre başarılı görev yapmak suretiyle; kamu kaynağında önemli ölçüde tasarruf sağlanmasında, kamu zararının oluşmasının önlenmesinde ve önlenemez kamu zararlarının önemli ölçüde azaltılmasında, kamusal fayda ve gelirlerin beklenenin üzerinde artırılmasında veya sunulan hizmetlerin etkinlik ve kalitesinin yükseltilmesinde somut olaylara ve verilere dayalı olarak katkı sağladıkları tespit edilen memurlara ilçelerde başarı belgesini kim verir?**
- A) Millî Eğitim Müdürü  
B) İlçe Millî Eğitim Müdürler Kurulu  
C) Kaymakam  
D) Eğitim Denetmenleri Kurulu





# 3402 SAYILI KADASTRO KANUNU

## 4. ÜNİTE

### BİRİNCİ BÖLÜM Genel İlke

**Amaç:** –Madde 1

**(Değişik: 22/2/2005 – 5304/1 md.)**

Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.

### İKİNCİ BÖLÜM Kadastro Çalışmaları

**Kadastro bölgelerinin belirlenmesi ve ilanı:** –Madde 2

Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgelerini teşkil eder.

Kadastrosu yapılacak bölgeler ana plana uygun olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenir.

Kadastrosuna başlanacak bölgeler en az bir ay önceden Resmi Gazete, Radyo veya Televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde, varsa yerel gazetede ilan olunur ve ayrıca alışılmış vasıtalarla duyurulur.

**Kadastro ekibi ve komisyonun kuruluşu:** –Madde 3

Kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.

**(Ek fıkra: 22/2/2005 – 5304/2 md.)** Kadastro fennî işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibinde iki kadastro teknisyeni, iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilebilir. Ekipteki kadastro teknisyeni yerine kontrol memuru da görevlendirilebilir.

Muhtarın diğer bir kadastro ekibi ile çalışması veya herhangi bir sebeple hazır bulunmaması halinde, yerine kanuni vekili katılır.

Belediyesi olan yerlerde belediye meclisi, köylerde ise köy derneği tarafından en geç onbeş gün içinde altı bilirkişi, çalışma alanında birden çok ekibin görev yapması halinde her ekip için ayrıca üç bilirkişi seçilir.

Seçilen bilirkişilerin 40 yaşını bitirmiş olması ve kısıtlı veya yüzkıztartıcı bir suçtan kesinleşmiş mahkumiyeti bulunmaması gerekir.

Bilirkişilerin zamanında seçilememesi veya bilirkişiliklerine mani hallerin bulunması halinde, bölgenin mülki amiri tarafından aynı sayıda bilirkişi belirlenir.

Seçilen bilirkişiler kadastro ekibinin çalışması sırasında; kendisine, eşine, usul ve furuuna, kardeşine, kardeşinin çocuklarına ve eşinin usul ve furuuna ait tespitler ile bunların hak iddia ettiği tespitlerde ve ayrıca hak iddia edenlerden biri ile kendisi veya usul ve furuu arasında davası bulunanlara ait tespitlerde de bilirkişi olarak dinlenemezler.

Bilirkişiliğe mani yukarıdaki haller, kadastro teknisyeni, muhtar ve diğer görevliler ile bunların yerine kaim olanlar hakkında da uygulanır.

Kadastro komisyonu; kadastro müdürü veya yardımcısının başkanlığında, bir kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisinden veya tasarruf kontrol memurundan oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması halinde yerine fen kontrol memuru katılır.





# 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU

## 5. ÜNİTE

### BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı:

#### I – Genel kural: –Madde 1

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

#### II – Tarifler: –Madde 2

Bu Kanuna göre:

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (**Eklenti**); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);

b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);

c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);

d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme);

Denir.

#### III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği: –Madde 3

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

(**Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/1 md.**) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

(**Değişik üçüncü fıkra: 23/6/2009-5912/1 md.**) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülki-



**BİRİNCİ KISIM**  
**Genel Hükümler**

**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**Amaç, Kapsam ve Tanımlar**

**Amaç ve kapsam:** –Madde 1

Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

**Tanımlar:** –Madde 2

Bu Kanunun uygulanmasında;

**a) İdare:** Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,

**b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer:** Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi,

İfade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**Kamulaştırmanın Oluşturulması**

**Kamulaştırma şartları:** –Madde 3

İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o **yıl** Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve **en fazla beş yıl** içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme **günü**nü takip eden **günden** itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

**(Ek fıkra: 24/4/2001 - 4650/1 md.)** İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

**İrtifak hakkı kurulması:** –Madde 4

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği



# 2644 SAYILI TAPU KANUNU

## 7. ÜNİTE

### : –Madde 1

Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediye-ye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır.

### : –Madde 2

Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülki-ye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar.

### : –Madde 3

Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.

### : –Madde 4

Madenlerin tesciline ait muamelelerde mahsus kanun ve nizamlarına göre verilecek belgelerin İktisat Vekaletince tasdik edilmiş olması şarttır.

### : –Madde 5

(Mülga : 4/11/1990-3678/31 md.)

### : –Madde 6

(Mülga : 11/6/1945-4753/64 md.)

### : –Madde 7

(Mülga : 16/2/1995 - 4070/15 md.)

### : –Madde 8

Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin almak lazımdır. Bu izin doldurulacak yer belediye sınırı içinde ise belediyenin, limanı da alakadar ediyorsa liman dairesinin veya deniz ticareti idaresinin ve müstahkem mevki kumandanlığı olan yerlerde müstahkem mevki kumandanlığının muvafakatları alındıktan sonra 3 yıl müddetle verilir. Belediye sınırı dışında ise alakalarına göre vilayet veya kaza idare heyetlerinin muvafakati alınır. İzinle doldurulan bu yerler izin veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer baha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir. Üç yıl içinde makbul bir özür olmaksızın doldurma işini bitirmiyenlerin bu yerlerden eli çektirilir.

### : –Madde 9

İzinsiz doldurulmuş olan yerlerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce kabul olunursa doldurulan yerlerin doldurulmuş olduğu halindeki değer bahasının onda biri alınmak şartile dolduran namına tescili yapılıır.

### : –Madde 10

Deniz kıyısında teressüattan veya denizlerin med ve cezrinden dolmuş yerlerin satılmasında mahzur olmadığı sekizinci maddede yazılı alakalı dairelerce bildirildiği takdirde o yerlerin kendi gayrimenkulüne bitişik olan kısmını o gayrimenkul sahibinin kendisine yapılacak tebligattan itibaren iki sene içinde takdir olunacak değer baha ile almağa hakkı vardır. Bu yerleri satın alanların o yeri korumak için rıhtım inşası hakkı olacaktır.



15.07.2018 TARİHLİ VE 4  
NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI  
KARARNAMESİ  
(478 ila 488. Maddeler)

8.  
ÜNİTE

BAKANLIKLARA BAĞLI, İLGİLİ, İLİŞKİLİ  
KURUM VE KURULUŞLAR İLE DİĞER KURUM  
VE KURULUŞLARIN TEŞKİLATI HAKKINDA  
CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ

OTUZDÖRDÜNCÜ BÖLÜM  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

**Amaç :** –Madde 478

(1) Bu Bölümün amacı; mülkiyet hakkını tespit etmek üzere taşınmazların kadastro çalışmalarını planlamak, yürütmek, yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, tapu sicillerini oluşturmak, arşivlenerek korunmasını sağlamak, toplu değerlendirme faaliyetlerini düzenlemek ve yürütmek, harita yapmak, üretim standartlarını tespit etmek ve arşivlenmesini sağlamak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları ile teşkilatlanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

**Tanımlar:** –Madde 479

(1) Bu Bölümün uygulanmasında;

- a) Bakan:** Çevre ve Şehircilik Bakanını,
- b) Bakanlık:** Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığını,
- c) Genel Müdür:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürünü,
- ç) Genel Müdürlük:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nü,
- d) Kurul:** Tapu ve Kadastro Kurulunu,
- ifade eder.

**Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri**  
–Madde 480

(1) Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri şunlardır:

- a)** Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü aktif ve pasif tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.
- b)** Ülkenin kadastrounu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- c)** Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- ç)** Mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- d)** Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- e)** Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.



# TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

## 11. ÜNİTE

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

##### Amaç: –Madde 1

(Değişik:RG-14/12/2019-30978)

(1) Bu Yönetmeliğin amacı, yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara ilişkin Genel Müdürlükçe belirlenecek tapu işlemleri ile tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları halinde gerçekleştirilecek mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmelerin yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

##### Kapsam: –Madde 2

(1) (Değişik:RG-14/12/2019-30978)(1) Bu Yönetmelik 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi ile 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488 inci maddesine göre tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları hâlinde yapılacak mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmeler ile yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili yapılacak tapu işlemlerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.

(2) Resmî yazışma ile yapılan tapu işlemlerinde ve tapu işlemleri öncesinde kadastro müdürlüklerince tescil bildirim beyannamesi düzenlenmesi gereken işlemlerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

##### Dayanak: –Madde 3

(Değişik:RG-14/12/2019-30978)

(1) Bu Yönetmelik 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### Tanımlar: –Madde 4

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

**a) Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı:** Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığını,

**b) Elektronik ortam:** Belge ve bilgilerin üzerinde bulunduğu her türlü bilgisayar, gezgin elektronik araçları, bilgi ve iletişim teknolojisi ürünlerini,

**c) Genel Müdürlük:** Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğünü,

**ç) İstem belgesi:** Tescil veya terkin istem belgesini,

**d) Kütük:** Taşınmazın kayıtlı bulunduğu Tapu Kütüğü, Kat Mülkiyeti Kütüğü, Zabıt Kütüğü veya Kat Mülkiyeti Zabıt Kütüğünü,

**e) TAKBİS:** Tapu ve Kadaströ Bilgi Sistemini,

**f) Tapu Dairesi Başkanlığı:** Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığını,

**g) Temsilci:** Tapu işlemine taraf olan gerçek ve tüzel kişilerin kanunî veya iradî temsilcilerini,

**ğ) Tüzük:** (Değişik:RG-14/12/2019-30978) 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğünü,

**h) Yetki veren tapu müdürlüğü:** Talep konusu taşınmazın yetki alanı içinde bulunduğu tapu müdürlüğünü,

**ı) Yetki verilen tapu müdürlüğü:** Talep konusu tapu işlemini gerçekleştirecek tapu müdürlüğünü,

**i) Birim:** (Ek:RG-14/12/2019-30978) Tapu Müdürlükleri ile yurt dışı teşkilatı birimlerini,

ifade eder.



# RESMİ YAZIŞMALARDA UYGULANACAK USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

## 12. ÜNİTE

### BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

#### Amaç ve kapsam: –Madde 1

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; güvenli elektronik imza kullanılarak elektronik ortamda veya el yazısıyla atılan imza ile fiziksel ortamda yapılan resmi yazışmalara ilişkin kuralları belirlemek, bilgi veya belge alışverişini, hızlı ve güvenli bir biçimde yürütmek ve uygulama birliğini sağlamaktır.

(2) Bu Yönetmelik, bütün kamu kurum ve kuruluşlarını kapsar.

#### Dayanak: –Madde 2

(1) Bu Yönetmelik, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 6 ncı ve 7 nci maddeleri hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

#### Tanımlar ve kısaltmalar: –Madde 3

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

**a) Aidiyet zinciri:** Belgenin hazırlanmasından tasfiyesine kadar olan sürecini,

**b) Arşiv imza:** Kriptografik metodların zaman içerisinde koruyucu özelliğini yitirmesine karşı, periyodik olarak alınan zaman damgası ile korunan elektronik imzayı,

**c) Belge:** Herhangi bir bireysel işlemin, kurumsal fonksiyonun veya kurumsal işlemin yerine getirilmesi için alınmış ya da idare tarafından hazırlanmış; içerik, ilişki ve formatı ile ait olduğu fonksiyon veya işlem için delil teşkil ederek aidiyet zincirini muhafaza eden, güvenli elektronik imza ya da el yazısıyla imzalanmış ve kayıt altına alınmış her türlü bilgiyi,

**ç) Devlet Teşkilatı Merkezi Kayıt Sistemi (DETSİS):** Dijital Dönüşüm Ofisi Başkanlığı ta-

rafından yürütülen ve idarelerin merkez, taşra ve yurt dışı teşkilatındaki birimlerinin Türkiye Cumhuriyeti Devlet Teşkilatı Numarası ile tanımlandığı sistemi,

**d) Elektronik Belge Yönetim Sistemi (EBYS):** İdarelerin faaliyetlerini yerine getirirken hazırladıkları ve faaliyetlerinin delili olabilecek e-Yazışma Teknik Rehberi'ne uygun belgelerin içerik, üstveri, format ve ilişkisel özelliklerini koruyan, belgelerin ait olduğu fonksiyon veya işlem için delil teşkil eden ve aidiyet zinciri içerisindeki yönetimini elektronik ortamda sağlayan sistemi,

**e) Elektronik onay:** Güvenli elektronik imza kullanılmayan durumlarda paraf yerine geçecek kaydın elektronik ortamda alınmasını,

**f) Elektronik ortam:** EBYS içerisinde e-Yazışma Teknik Rehberi'ne uygun olarak güvenli elektronik imza ile imzalanmış belgelerin hazırlandığı, kayıt altına alındığı, saklandığı ve gönderildiği ortamı,

**g) e-Yazışma Teknik Rehberi:** Elektronik ortamda yapılacak resmi yazışmalar kapsamında oluşturulan belgelerin yapısı, formatı, imzalama ve şifreleme mekanizmaları gibi teknik hususları tanımlayan ve Dijital Dönüşüm Ofisi Başkanlığı tarafından yayımlanan güncel rehberi,

**ğ) Fiziksel ortam:** Kağıt ortamında yapılan işlemleri,

**h) Form:** Biçimli belgeyi,

**ı) Format:** Elektronik dosya türlerini,

**i) Günlük rapor:** EBYS'de yapılan ekleme, değiştirme, silme, arama, görüntüleme, gönderme ve alma gibi işlemlerin hangi EBYS elemanı üzerinde ve kim tarafından gerçekleştirildiği ile işlemin gerçekleştirildiği tarih ve saat bilgisini ihtiva eden kayıtları,

## ÖRNEK 3

## SAVIL TARİH VE KONU ÖRNEĞİ

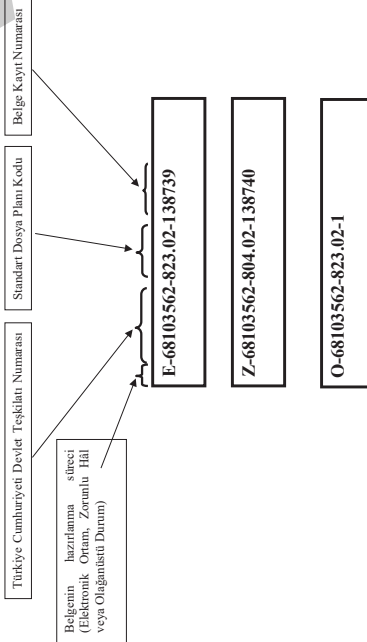


T.C.  
CUMHURBAŞKANLIĞI DARI İŞLER BAŞKANLIĞI  
Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü

Sayı : E-68103562-823.02-138739  
Konu : Resmî Gazete İlan Ücreti

21.08.2019

2 satır boşluk



Tasra Teşkilatı İl İdareesi Örneği:

T.C.  
ERZURUM VALİLİĞİ  
İl Emniyet Müdürlüğü

Tasra Teşkilatı İlçe İdareesi Örneği:

T.C.  
ÇAYCUMA KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Sağlık Müdürlüğü

T.C.  
FATSİA KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü  
Dünyaöğretmen İlkokulu

Dış Temsilcilik İdareesi Örneği:

T.C.  
LONDRA BÜYÜKELÇİLİĞİ

T.C.  
LEFKOŞA BÜYÜKELÇİLİĞİ  
Basım Müşavirliği

Bölge Teşkilatı İdareesi Örneği:

T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Orman Genel Müdürlüğü  
Ankara Orman Bölge Müdürlüğü

T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Ankara Orman Bölge Müdürlüğü  
Kızılcahanım Orman İşleme Müdürlüğü

Doküman Merkezi Teşkilatı Bağlı Tasra Teşkilatı İdareesi Örneği:

T.C.  
HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI  
Gelir İdareesi Başkanlığı  
Diyarbakır Vergi Dairesi Başkanlığı

DATA YAYINLARI

ÖRNEK 6/A

**MUHATAP ÖRNEKLERİ**  
(Belgenin Doğrudan Bağlı/İlgili/İlişkili İdarelere Gönderilmesi Durumunda)

Bağlı İdare Örneği:

DEVLET ARŞİVLERİ BAŞKANLIĞINA

YAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞINA

TÜRKİYE PETROLLERİ ANONİM ORTAKLIĞI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgili İdare Örneği:

İlişkili İdare Örneği:

KAMU İHALE KURUMU BAŞKANLIĞINA

ÖRNEK 6/B

**MUHATAP ÖRNEKLERİ**  
(Belge Hakkında Bağlı veya İlgili Olmayan İdarenin Bilgilendirilmesi Durumunda)

Bağlı İdare Örneği:

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA  
(Yakırlar Genel Müdürlüğü)SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞINA  
(Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerin Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı)ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINA  
(Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü)

İlgili İdare Örneği:

ÖRNEK 7

## İLGİ ÖRNEĞİ

T.C.  
AİLE, ÇALIŞMA VE SOSYAL HİZMETLER BAKANLIĞI  
Çalışma Genel Müdürlüğü

Sayı : E-41515602-902.02-1045421  
Konu : Personel Atımı Hakkında Görüş Talebi

04.10.2019

CUMHURBAŞKANLIĞI İDARİ İŞLER BAŞKANLIĞINA  
(Personel ve Personeller Genel Müdürlüğü)

2 satır boşluk

- İlgi : a) Tercih Bakanlığının (Personel Genel Müdürlüğü) 01.09.2019 tarihli ve E-35799330-902.02-1042579 sayılı yazısı,  
b) 12.09.2019 tarihli ve E-41515602-902.02-1014125 sayılı yazımız,  
c) Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığının 20.09.2019 tarihli ve E-13930610-902.02-1458755 sayılı yazısı,  
ç) 30.09.2019 tarihli ve E-74073113-902.02-159789 sayılı yazımız.

Adı SOYADI  
Bakan a.  
Bakan Yardımcısı

- Ek:  
1- İlgi (a) Yazı (2 Sayfa)  
2- İlgi (ç) Yazı (1 Sayfa)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu: ABCDEFGHIJKLMNO-PRSTUV Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/alevevali.sma-ebys>  
Emek Mahallesi, 17. Cadde No:13 PK:06520 Çankaya-ANKARA  
Telefon No: (0 312) 123 45 67 Faks No: (0 312) 123 45 68  
e-Posta: [alevevali.sma@turkiye.gov.tr](mailto:alevevali.sma@turkiye.gov.tr) İnternet Adresi: [www.alevevali.sma.gov.tr/gsm](http://www.alevevali.sma.gov.tr/gsm)  
Kep Adresi: [alevevali.sma@isb01.trgov.tr](mailto:alevevali.sma@isb01.trgov.tr)

Adı SOYADI  
Unvan  
Telefon No: (0 312) 123 45 67





7. Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe göre “Mevzuatı sebebiyle EBYS kullanamayan idare tarafından ya da” **Çok Gizli**” nitelikteki belgeler ile olağanüstü durumlarda hazırlanan belgelere sayı almak için kullanılan defter ve benzeri fiziksel veya EBYS harici tutulan elektronik kaydı” ifade eden terim aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Kamusal belge kayıt sistemi
- B) Elektronik belge kayıt sistemi
- C) Sanal belge kayıt sistemi
- D) Kurumsal belge kayıt sistemi

8. Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe göre elektronik ortamda güvenli elektronik imza ile imzalanan belgeler kaç nüsha olarak hazırlanır?

- A) 1 nüsha olarak hazırlanır
- B) 2 nüsha olarak hazırlanır
- C) 3 nüsha olarak hazırlanır
- D) 4 nüsha olarak hazırlanır

9. Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe göre belgeler, aşağıdaki hangi boyut dikkate alınarak hazırlanır?

- A) A3 (210x287 mm)
- B) A4 (210x297 mm)
- C) A5 (210x297 mm)
- D) A4 (210x287 mm)

10. Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe göre hazırlanan belgelerde normal yazı stiline kullanılacak yazı tipleri aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

- A) “Times New Roman” veya “Arial”
- B) “Times New Roman” veya “Calibri”
- C) “Times New Roman” veya “Helvetica”
- D) “Times New Roman” veya “Batang”

11. Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe göre belgenin yazı alanı sayfanın üst, sol ve sağ kenarından kaç cm boşluk bırakılarak düzenlenir?

- A) 1 cm
- B) 1,5 cm
- C) 1,75 cm
- D) 2 cm

12. Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe göre “Başlık” ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Başlık, belgenin yazı alanının üst kısmına ortalanarak yazılır.
- B) İlk satıra “T.C.” kısaltması ortalanarak yazılır.
- C) İkinci satıra idarenin adı ilk harfleri büyük diğerleri küçük harflerle ortalanarak yazılır.
- D) Üçüncü satıra birimin adı ilk harfleri büyük diğerleri küçük harflerle ortalanarak yazılır.



# 2006/3 SAYILI "5253 SAYILI DERNEKLER KANUNU" KONULU GENELGE

15.  
ÜNİTE

**Konu :** 5253 sayılı Dernekler Kanunu

**GENELGE NO:1619  
2006/3**

İlgi : a) 01/03/1985 tarihli ve 1475 sayılı genelge.

b) 24/11/2005 tarih,  
B050DDB0000007/5023-1695 sayılı yazı.

5253 sayılı Dernekler Kanunu 23/11/2004 gün ve 25649 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve 07/10/1983 tarihli 2908 sayılı Dernekler Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.

Söz konusu Kanunun idaremizi ilgilendiren hükümleri; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 31 Mart 2005 gün ve 25772 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren Dernekler Yönetmeliği ve İçişleri Bakanlığı Dernekler Dairesi Başkanlığının ilgi (b) görüşleri çerçevesinde aşağıda açıklanmıştır.

## TANIMLAR:

Bu Kanunun 2 nci maddesinde tanımlar açıklanmıştır.

**Dernekler:** En az yedi gerçek kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi topluluklarıdır.

**Derneğin Yerleşim Yeri:** Derneğin yönetim faaliyetlerin yürütüldüğü yeri.

**Dernek Merkezi:** Derneğin yerleşim yerinin bulunduğu il veya ilçeyi.

**Mülki İdare Amiri:** Dernek merkezinin bulunduğu yerin Vali veya Kaymakamı.

**Dernekler Birimi:** İllerde İl Dernekler Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında kalan ilçelerde dernekler Büro Şefliğini,

**Platform:** Derneklerin kendi aralarında veya vakıf, sendika ve benzeri sivil toplum kuruluşlarıyla ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere girişim, hareket ve benzeri adlarla oluşturdukları tüzel kişiliği bulunmayan geçici nitelikteki birliktelikleri.

**Üst Kuruluş:** Derneklerin oluşturduğu tüzel kişiliği bulunan federasyonları ve federasyonların oluşturduğu konfederasyonları.

**Şube:** Faaliyetlerin yürütülebilmesi için bir derneğe bağlı olarak açılan, tüzel kişiliği olmayan ve bünyesinde organları bulunan alt birimi.

**Temsilcilik:** Faaliyetlerin yürütülebilmesi için bir derneğe bağlı olarak açılan, tüzel kişiliği olmayan ve bünyesinde organları bulunan alt birimi, ifade eder.

## Tüzel kişiliğin kazanılması:

Dernekler, kuruluş bildirimini, dernek tüzüğüünü ve gerekli belgeleri yerleşim yerinin bulunduğu yerin en büyük mülki amirine verdikleri anda tüzel kişilik kazanırlar.

Mülki idare amirliği tarafından dernek kuruluş bildirimini gün ve saat belirtilmek suretiyle dernekler birimine havale edilir ve başvuru sahibine kuruluş bildirim ve eklerinin alındığına dair alındı belgesi verilir ve dernek kütüğüne kaydedilir.

İlçe dernekler birimi, kuruluş bildirim ve dernek tüzüğüünün ikişer örneğini yedi gün içinde il dernekler müdürlüğüne gönderir.

## Organları:

Derneğin zorunlu organları; genel kurul, yönetim kurulu ve denetim kuruludur. Dernekler zorunlu organları dışında başka organlar da oluşturabilirler. Ancak, bu organlara zorunlu



**GENELGE NO: 1659  
2008/ 9**

**İLGİ:**

- a) 14/07/1939 tarih ve 941 sayılı genelge,
- b) 29/09/1972 tarih ve Tasarruflş.D.Bşk.4-1-11-7 sayılı genelge,
- c) 26/03/1982 tarih ve 1444 sayılı genelge,
- d) 27/04/1995 tarih ve 1995/7 sayılı genelge,
- e) 02/12/1996 tarih ve 145-5177 sayılı genelge.
- f) Vakıflar Genel Müdürlüğünün 02/04/2008 tarih ve 5014 sayılı yazısı.

İlgi (a,b,c,d,e) genelgeler ile Vakıflar Kanununun idaremizi ilgilendiren hükümleri açıklanmıştır.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu 27/02/2008 gün ve 26800 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve eski 13/09/1957 tarih ve 7044 sayılı Aslında Vakıf olan Tarihi ve Mimari Kıymeti Haiz Eski Eserlerin Vakıfların Umum Müdürlüğüne Devrine Dair Kanun ile 05/06/1935 tarihli ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ek ve değişiklikleri ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu defa yürürlüğe giren 5737 sayılı Vakıflar Kanununun idaremizi ilgilendiren hükümleri ile ilgi (f) yazıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda aşağıda açıklanmıştır.

**A) Vakıfların Tapu işlemlerinde Temsil**

1- Mazbut Vakıflar Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilir ve temsil edilir, Mülhak ve Esnaf Vakıfları Vakıflar Meclisi tarafından atanacak yöneticiler eliyle yönetilir ve temsil edilir, Yeni Vakıfların yönetim organı ise vakıf senedine göre oluşturulur ve bu vakıfların yönetim organlarında görev alanların çoğunluğunun,

Türkiye'de yerleşik bulunması gerekir. (Madde 6)

2- On yıl süreyle yönetici atanmayan veya yönetim organı oluşturulmayan mülhak vakıflar, mahkeme kararıyla Vakıflar Genel Müdürlüğüne yönetilir ve temsil edilir. (Madde 7)

3-Cemaat Esnaf ve Yeni Vakıfların, taşınmazları ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerinde 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 12.maddesi kapsamında yapacakları her türlü tasarrufla ilgili olarak;

a- Vakfın merkezi sicil veya esas defter numarası belirtilerek malları ile ilgili tasarrufta bulunmaya ehil, faal bir vakıf olduğunu,

b- Vakfın malları üzerindeki tasarrufa yetkili organının hangisi olduğunu,

c- Tapu Sicil Müdürlüklerinde işlem yapmaya yetkili kişinin adı ve soyadını,

d- Mülhak Vakıfların mal satışına Vakıflar Meclisince karar verileceğinden, satışlarda Vakıflar Meclisi kararını kapsayan yazı, ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüklerince vakıf yetkilisine verilecektir.

4-Mülhak , Cemaat, Esnaf Vakıfları ile Yeni Vakıflara, başlangıçta özgülenen mal ve haklara ait tapu işlemleri, Mahkeme kararı ile sonradan iktisap etikleri mal ve haklara ait tapu işlemleri ise bağımsız ekspertiz kuruluşlarınca düzenlenecek rapora dayalı olarak vakıf yetkili organının kararına istinaden talep edilebilecektir.

5- Mülhak Vakıfların taşınmaz satışlarına Vakıflar Meclisince karar verileceğinden satışlarda; Vakfın yetkilisi Vakıflar Meclisi kararını kapsayan yazıyı Tapu Müdürlüğüne ibraz edecektir.

**B) Vakıfların Taşınmaz iktisap ve tescil işlemleri**



**Konu :** 1- Paylı (Müşterek) Mülkiyete Göre İntikal,

2- 2644 S.K. 26 Md. İpotek Tesis ve Tescil İstemi,

3- Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.

**Genelge:1677  
2009/6**

**İlgi:**

- a) 16/08/1937 tarih 857 sayılı genelge,
- b) 05/05/1964 tarih 1382 sayılı genelge,
- c) 19/03/1991 tarih 1508 sayılı genelge,
- d) 23/03/1984 tarih 1464 sayılı genelge,
- e) 11/05/1984 tarih 1468 sayılı genelge,
- f) 11/02/1954 tarih 1229 sayılı genelge,
- g) 30/03/2001 tarih 2001/2 sayılı genelge.

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 5831 Sayılı Kanun 27/01/2009 tarih 27123 sayılı ile Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile Bazı Kanunlardaki değişiklik maddeleri ve mevzuat çerçevesinde aşağıdaki konularda açıklık getirilmiştir.

#### **A- İNTİKAL**

Bilindiği üzere; ilgi (a, b ve c ) genelgeler ile intikal işlemlerine açıklık getirilmiş ve mevzuat gereği; taraf olarak tüm mirasçıların katılımı ile paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre mahkemeden alınan veraset belgelerine göre intikal talep edilmesi halinde müşterek mülkiyet esasına göre; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belgelerine göre intikal talep edilmesi halinde ise elbirliği (İştirak) halinde mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılmaktaydı.

Ancak, 5831 sayılı Kanunun 8 nci maddesi ile 3402 sayılı Kadasatro Kanununa " Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi" başlığı ile eklenen Ek 3 ncü maddesi " Bir mirasçı, miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde tapu sicil müdürü, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder. Tebligat masrafları ilgisince karşılır.

Elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan herhangi biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu taşınmaz mal üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilir." Hükmü ile tebligat esasına dayalı elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi imkanı getirilmiştir. Buna göre;

#### **1- Miras Ortaklığından Doğan Elbirliği (İştirak) Halindeki Mülkiyet:**

Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyet, kanun veya kanunda belirtilen sözleşmeler uyarınca aralarında ortaklık bağı bulunan kişilerin, bu ortaklık nedeniyle bir mala veya hakka birlikte malik olma durumudur

Muris veya Murislerin adlarına kayıtlı taşınmaz/ larda; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belge/lerine göre intikal talep edilmesi halinde Elbirliği (İştirak) halinde mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılacaktır.

#### **2- Paylı (Müşterek) Mülkiyet Esasına göre Tescil:**

**a)Tüm mirasçıların katılımı ile;** taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belge/lerinde; **tüm mirasçıların katılımı** ile intikal talep edilmesi ve paylı mülkiyet esasını kabul ve beyan edilmesi halinde



4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704, 826 ila 836 ve 998. maddeleriyle, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10. maddesindeki belirtilen bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkının kuruluşu, tescili, üzerinde ipotek tesisi ve terkinin konuları aşağıda açıklanmıştır.

### ÜST HAKKI

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun, bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) niteliğe haiz buldukları takdirde taşınmaz olarak saydığı (T.M. K. madde 704, 826 ila 836 ve 998) ve tapu sicilinde ayrı bir sahifeye kaydını öngördüğü üst hakkı, mülkiyeti başkasına ait bulunan bir arazinin üstünde veya altında yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

### A- TESİSİ

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826. maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10. maddesi gereğince, **en az 30, en fazla 100 yıl** süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, tapu kütüğü'nün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli hakların, üçüncü kişilere devir olunabileceği, mirasçılara geçebileceği ve bunlar üzerinde her türlü aynı ve kişisel hakkın kurulabileceği açıklanmıştır.

Diğer taraftan, **30 yıldan** az süreli üst hakkının, bağımsız ve sürekli hak olarak ayrı bir kütük sahifesine tescili mümkün olmadığı gibi **30 yıl** ve **daha fazla** süreli olmasına rağmen üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve aynı hak tesis edilemeyeceğine ve bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine yönelik kısıtlamalar getirilmesi halinde (Kamu kuruluşlarınca getirilmek istenilen kısıtlamalar dahil) üst hakkı artık bağımsız bir nitelik kazanamayacağından, bu tür hak tesisi taleplerinin

sadece taşınmaz tapu kütüğü sahifesinin “**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri**” sütununda irtifak hakkı şeklinde tescil edilmek suretiyle karşılanması gerekmektedir.

Ayrıca, aynı Kanununun 836. maddesi, “Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak **en çok yüz yıl** için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin **dörtte üçü** dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman **en çok yüz yıllık** yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.” hükmündedir.

Bu durumda, Kanun hükmü gereği, üst hakkı süresinin **dörtte üçü** dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman **en çok yüz yıllık** yeni bir süre için uzatılabileceğinden, önceki üst hakkına atıf da bulunarak resmi senet düzenlenmek suretiyle üst hakkının süresinin uzatılması mümkündür.

### B- RESMİ SENET TANZİMİ

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun “İçerik ve Kapsam” başlıklı 827. maddesi “ Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.” hükmündedir.

Buna göre; üst hakkı kurulmasına yönelik düzenlenen resmi senette özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin şartlar, üst hakkı tesis bedeli, üst hakkının sona erme halleri, kanuni ipotek ve istenmesi halinde tazminat vb. şartların Türk Medeni Kanunu kapsamında açıklanması gerekmektedir.



**İlgi: a)** 14/07/2005 tarihli 2005/11 (1605) sayılı Genelge

**b)** 19/10/2009 tarihli 2009/17 (1688) sayılı Genelge

Bilindiği üzere, kamu idarelerin hukuk hizmetleri bugüne kadar 08/01/1943 tarihli ve 4353 sayılı Maliye Vekaleti Başhukuk Müşavirliğinin ve Muhakemat Umum Müdürlüğünün Vazifelerine, Devlet Davalarının Takibi Usullerine ve Merkez ve Vilayetler Kadrolarında Bazı Değişiklikler Yapılmasına Dair Kanun ile 12/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri çerçevesinde yürütülmekte iken, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun yürürlüğe girmesi sonucunda, kamu yönetimindeki yeniden yapılanmaya paralel olarak yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulması gerekçesiyle 26/09/2011 tarihli ve 659 sayılı Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ve Özel Bütçeli İdarelerde Hukuk Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Kanun Hükmünde Kararname 02/11/2011 tarihli ve 28103 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

### **Söz konusu Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ile birlikte;**

- Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ve özel bütçeli idarelerin taraf oldukları uyuşmazlıkların; tarafların hak ve menfaatlerinin eşit ve dengeli olarak değerlendirilerek adil ve hakkaniyete uygun olarak çözümlenmesi, idarelerin taraf oldukları davaların, usul ekonomisine uygun olarak, imkânlar ölçüsünde idarelerin bünyesinde görev yapan kadrolu hukuk müşavirleri ve avukatlar tarafından takibi, davaların takibinde, mahkeme kararlarının hukuka uygun olarak adil, süratli ve **en az** masrafla verilebilmesine yardımcı olunması,
- Taraflar arasında adli yargı mercilerine intikal etmiş veya henüz etmemiş uyuşmazlıkların

sulh yoluyla çözümlenmesi amacıyla sulhe davet müessesesi ve bu müessesenin usul ve esasları ile adli ve idari uyuşmazlıkların sulh yoluyla hallerine ilişkin yetkiler ile dava açılmasından veya icra takibine başlanılmasından, kanun yollarına gidilmesinden vazgeçilmeye, davaları kabule, ceza uyuşmazlıklarında şikâyetten vazgeçmeye veya uzlaşmaya ve davadan feragat etmeye dair yetkilerin sınırları ile bu konularda karar vermeye yetkili mercilerin belirlenmesi,

- İdarelerdeki hukuk birimlerinin dava ve icra takip ve temsil yetkileri ile bu yetkilerin kapsamı, niteliği ve kullanılması hususları ile idarelerin taraf olduğu her türlü dava ve icra takibinin idare lehine sonuçlanması halinde idare lehine vekalet ücreti takdir edilmesi

yönünde yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Yukarıda ifade edilen 659 sayılı KHK'nin uygulanmasında uygulama birliğinin sağlanması ve oluşabilecek tereddütleri veya hukuki ihtilafları önceden gidermek amacıyla aşağıdaki açıklamaların yapılması gereği hasıl olmuştur. Bu kapsamda;

II- 659 sayılı KHK'nin 4'üncü maddesine göre hukuk birimleri, idarelerde muhakemat hizmetleri ile hukuk danışmanlığına ilişkin, iş ve işlemleri yürütmekle görevli ve sorumlu bulunmaktadır. Söz konusu KHK ile hukuk birimlerinin görevleri ve sorumlulukları arttırılmıştır. Hukuk birimleri, muhakemat hizmetleri kapsamında; idarenin taraf olduğu adli ve idari davalarda, iç ve dış tahkim yargılamasında, icra işlemlerinde ve yargıya intikal eden her türlü hukuki uyuşmazlıklarında idareyi temsil ile dava ve icra işlemlerini vekil sıfatıyla takip etmekle görevli olup,

1) 659 sayılı KHK gereğince, Genel Müdürlüğümüzde, Hukuk Müşavirliği hukuk birimi olup, Genel Müdürlüğümüz aleyhine açılan veya Genel Müdürlüğümüzce açılacak her türlü dava ve icra takiplerini vekil sıfatıyla takip yetkisine haizdir.



**GENELGE  
2013-11 (1748)****İlgi :**

- a) 12/04/2006 tarihli ve 2006/8 nolu Genelge
- b) 21/09/2011 tarihli ve B.09.1.TKG0130003-208.01/8763 sayılı yazımız
- c) 20/10/2011 tarihli ve 33 sayılı Cevaplı Teftiş Raporu
- d) 13/03/2012 tarihli ve 7 sayılı İnceleme Raporu
- e) 21/05/2012 tarihli ve B.09.1.T KG0130009-663.01-4350020/4260 sayılı yazı
- f) Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 16.09.2011 tarihli ve B.07.0.M EG.0.03.00.00-310/06(3230-107)/026835 sayılı yazısı

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesi tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır hükmü kapsamında ne şekilde işlem yapılması gerektiği, ilgi (a) genelge ve ilgi (b) yazı ile açıklanmıştı. Bu kez, Başmüfettişliğin ilgi (e) ve (d) raporlarında yer alan öneriler ve uygulamada yaşanan tereddütler üzerine ve güncelleme amacıyla yapılması gereken uygulama aşağıda açıklanmıştır.

Buna göre;

**I- Kadastro Tamamlanmış Çalışma Alanlarında:****A- Kamu Kurum ve Kuruluşları Adına Tapuda Kayıtlı Olup da Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Taşınmazların Tescili**

Kadastrodan (tapulama/kadastro) önce zabıt defterinde kaydı bulunmasına rağmen, kadast-

ro sırasında tespit dışı bırakılan Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin bu kuruluşlarca tescili talep edildiğinde;

Talep yazısı ekinde; tescili talep edilen yerle ilgili olarak kadastrodan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş ve halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığı hususlarını belirten mahalli hukuk mahkemelerinden ve ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğünden alınmış yazılar ile dayanak tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya kroki örneğinin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Kadastro müdürlüğüne; ibraz edilen kaydın kadastro çalışmaları sırasında uygulanıp uygulanmadığı, uygulanmamışsa uygulanmama nedeni ve tedavül görmekle hükümsüz hale gelip gelmediği, tescil evrakları arasında harita (tescil veya kamulaştırma haritası gibi) veya krokisinin bulunup bulunmadığı, talep konusu yerin kıyı kenar çizgisi, orman tahdit/kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususları araştırılır.

Ayrıca, ibraz edilen tapu kaydının talep konusu yere ait olup olmadığının tespiti amacıyla, kontrol mühendisi veya fen kontrol memuru, kadastro üyesi veya tasarruf kontrol memuru ve iki kadastro teknisyeni olmak üzere bir ekip oluşturulur ve bu ekibe ilgili kurum temsilcisi, köy ya da mahallenin muhtarı ile o yerdeki kadastro çalışmaları için seçilen bilirkişilerden üçü ölüm veya nakil gibi nedenlerle yeterli bilirkişi bulunmaması halinde ise, eksik bilirkişi adedi kadar ihtiyar kurulu üyesi iştirak ettirmek suretiyle mahallinde inceleme yaptırılır.

Yapılan inceleme sonucunda; ibraz edilen tapu kaydının hudutları itibarıyla talep konusu yere ait olduğunun, tapu kaydının tedavülünün bu-



**Konu :** Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

**GENELGE NO: 1756**  
**(2014/4)**

**İlgi:**

- a) 18.06.2002 tarih 2002/7 sayılı Genelge.,  
b) 18..03.2013 tarih 23294678.010.07/45-2223 sayılı Genel Duyuru.

01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun aile konutu şerhi, edinilmiş mallara katılma rejimi ve velayet-çocuk mallarına ilişkin hükümleri, ilgi (a) Genelgemizde açıklanarak tapu sicili uygulamaları yönlendirilmiş olup, günün ihtiyaçları çerçevesinde hızlı biçimde yenilenen mevzuat ve Yargıtay kararları ışığında tapu siciline ilişkin uygulamalarda yeni düzenlemeler yapılması gereği duyulmuştur.

### A-AİLE KONUTU

Yargı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekandır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir.

### 1. İstemde Bulunabilecekler

06.02.2014 kabul tarihli 6518 Sayılı Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 44. maddesiyle, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194. maddesinin 3. fıkrasında yer alan 'şerhin verilmesini' ibaresinden sonra gelmek üzere 'tapu müdürlüğünden' ibaresi madde metnine eklenmiştir. Bu doğrultuda, aile konutu olarak özgülenen taşınmaz mala ilişkin olarak malik olmayan eş tarafından,

tapu kütüğüne şerh verilmesi tapu müdürlüğünden istenebilir.

17.8.2013 tarihli Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'İstemde bulunacaklar' başlıklı 17'nci maddesinin "Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler.

Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir." hükmü gereğince, aile konutuna konu olan taşınmaza yönelik, malik, malik olmayan eş veya eşlerin her ikisi aile konutu şerhi talebinde bulunabilir.

### 2. İstenen Belgeler

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler" başlıklı 49'uncu maddesine göre; aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği aranır. Ayrıca, aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu sicilindeki ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin karşılaştırılması gerektiği zaman belediye, muhtarlık, kadastro müdürlüğü, apartman yönetimi, LİHKAB vb. kurumlardan bu konuda durumu kanıtlayıcı nitelikte belge alınması gerekmektedir

### 3. Aile Konutu Şerhinin Tescili

Malik olan veya olmayan eşin ya da eşlerden her ikisinin birlikte, gerekli belgeler ile istemde bulunmaları durumunda, tapu siciline 'aile konutu' şerhi verilebilir. Tescil, tapu sicilinin şerhler hanesine "Aile Konutu Şerhi-Tarih-Yevmiye Numarası" şeklinde yapılır.





**Konu:** Tapu kaydında düzeltim davaları

**GENELGE NO:** 2014/7  
(1759)

**İlgi:**

a) 07/06/2012 tarihli ve 2012/06 (1728) sayılı Genelge, b) 20/05/2014 tarihli ve 2014/3 (1755) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere; taşınmazların, kadastro tespiti ya da tapuya tescili sırasında mülkiyet hakkı sahibinin adı, soyadı, baba adı, cinsiyeti, doğum tarihleri gibi kimlik bilgilerinin kayda eksik ya da hatalı işlenmesi, kayıt düzeltme davalarının kaynağını oluşturur. Bu tür taleplerde kimlik bilgileri düzeltilirken, taşınmaz malikinin değişmemesi, diğer bir anlatımla mülkiyet aktarımına neden olunmaması gerekir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici birinci maddesi gereğince "Bu Kanunun yargı yolu ve göreve ilişkin hükümleri, Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tarihte açılmış olan davalarda uygulanmayacağından" kanunun yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden sonra yapılan taleplerin tapu müdürlüğüne ilgili sıfatıyla yöneltilerek yapılması gerekir. Bu tür kayıt düzeltme veya tespit taleplerinde, mahkemece sağlıklı bir inceleme yapılmalı, kayıt maliki ile ismi düzeltilecek kişinin aynı kişi olduğu kuşkuya yer vermeyecek şekilde saptanmalıdır.

Kayıt düzeltilmesi davaları, kaynağını Türk Medeni Kanunu'nun 1027. (önceki Medeni Kanunu'nun 935.) maddesinden almaktadır.

Bu madde hükmüne göre; ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, Tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltilmesi mümkün olan basit yazı yanlışlıkları (adi yazım hataları) dışında, mahkeme kararı olmadıkça, hiçbir düzeltmede bulunamaz.

Taşınmazın aynına ilişkin bulunan bu davaların, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12.

maddesi uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekir.

Tapu kaydında düzeltim davaları, 6100 sayılı Kanun'un 382 nci maddesinin birinci fıkrası gereğince çekişmesiz yargı işleri kapsamında hüküm altına alınması ve Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 12/03/2012 tarihli ve E.2012/2846/-K.2012/3570 sayılı kararının da bu şekilde olması sebebiyle söz konusu davalar sulh hukuk mahkemesinde, eğer taşınmaz kadastro mahkemesinde davalı ise kadastro mahkemesinde açılır. Böyle bir davayı da kural olarak tapu maliki ile mirasçılarını açabilir. Bunun yanı sıra 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 702 nci maddesinin son fıkrası uyarınca, ortaklardan her birinin topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceği ve bu korumadan bütün ortakların yararlanabileceği öngörüldüğünden, elbirliği mülkiyetinde, ortaklardan herhangi biri de tek başına tapuda miras bırakanla ilgili düzeltme isteyebilir.

17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. ve 76. maddeleri ile getirilen yeni uygulamalar nedeniyle Tapu sicili üzerinde yapılmış hataların resen düzeltilmesi ve tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi hususları ilgi (b) Genelge ile düzenlenmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğü hükümleri ve özellikle 75 inci maddesi nazara alındığında, tapu müdürlüklerine oldukça geniş yetkiler verilerek tapudaki hataların daha kısa bir sürede, idari yoldan düzeltilmesine imkân verildiği görülmektedir. Yine bu maddenin son fıkrasında ise "Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur." hükmü bulunmaktadır.

Yine aynı Tüzüğü'nün 26 inci maddesine göre ise mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uy-



**Konu :** Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

**GENELGE 1766  
(2015/4)**

İlgi:

- a) 29/04/2015 tarih ve 23294678-020/317780 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru,
- b) 12/06/2015 tarih ve 23294678-020/542099 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru,
- c) 07/03/2015 tarih ve 29288 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik.
- ç) 12/05/2015 tarih ve 2015/1 (1763) Sayılı Genelge.

İlgi (a) Olur gereği tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması ve insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacıyla 21.05.2015 tarihinden itibaren icra-i haciz, kamu haczi, ihtiyati haciz şerhlerinin salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına tüm tapu müdürlüklerinde aynı anda geçilmiştir.

İlgi (b) Olur gereği de 02/07/2015 tarihinden itibaren tapu kütükleri üzerine tescil edilen/belirtilen tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına yine tüm tapu müdürlüklerinde aynı anda geçilecektir.

Uygulama değişikliği ile, tüm şerh ve beyan işlemlerinde hak sahipliğinin belirlenmesi sürecinde herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin, tapu kütüğü üzerinde şerhler sütunu ile beyanlar hanesine yapılan tescillere son verilerek tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması sağlanacaktır.

**A) HACİZ YAZILARININ KABULÜ**

Öncelikle tapu müdürü tarafından haciz yazılarını teslim alacak personel görevlendirilmesi yapılacak, görevlendirilen personel haciz yazılarını teslim aldığı anda TAKBİS başvurusu oluşturmak suretiyle havale edilmek üzere, bekletmeksizin müdür/müdür yardımcısına teslim edecektir. Haciz başvuru müdür/müdür yardımcısı tarafından TAKBİS üzerinden havale edildikten sonra fiziki olarak işlemi yapacak personele iletilecektir. TAKBİS üzerinden haciz işlemi kendisine havale edilen personel, yazının fiziki olarak teslim edilmesini takip ederek haciz işlemlerini geciktirmeksizin sonuçlandırılacaktır.

Tapu sicilinde kayıtlı gerçek kişiler için- kimlik bilgileri, tüzel kişiler için tanıtıcı bilgiler ile haciz yazısındaki bilgilerin karşılaştırılması sonucunda, verilerin karşılıklı olarak örtüşmesi halinde haczin tesis edilmesi, aksi halde istemin gerekçesi belirtilerek reddedilmesi gerekmektedir.

İlgi (e) Yönetmelik kapsamında icra müdürlükleri tarafından tapu müdürlüklerine gönderilecek haciz yazılarında (Tapu siciline yönelik her türlü tescil, şerh, beyan, terkin taleplerinde), gerçek kişiler için kimlik bilgileri, tüzel kişiler için tanıtıcı bilgilerin yanında taşınmaz ada, parsel ve varsa bağımsız bölüm bilgilerinin de bulunması gerekmektedir. Aksi halde istem, gerekçesi belirtilerek reddedilecektir.

Uygulamaya ilişkin süreç, icra müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen icra takibine ilişkin yazılar açısından başlatılmış olup, uygulamaya sonradan dâhil edilecek kurumlar (Vergi Dairesi, Sosyal Güvenlik Kurumu, Belediyeler) aşamalı olarak Genel Müdürlükçe ayrıca duyurulacaktır.



Yurt dışında düzenlenmiş ve tapu işlemlerine esas alınacak vekâletnamelerle ilgili olarak Tapu Müdürlüklerinde farklı uygulamaların yapıldığı belirlenmiş ve bu çerçevede diğer kurumlardan alınan ilgi (a) ve (b) görüşlerle birlikte konu Tapu ve Kadastro Kurulunca değerlendirilerek Kurulun ilgi (ç) kararı gereği bu hususta yeni bir düzenlemenin yapılması gerekliliği hâsıl olmuştur.

Bilindiği üzere “lax rei sitae” ilkesi doğrultusunda 27/11/2007 tarih ve 5718 sayılı Kanunun 21. maddesi gereği gayrimenkullere ilişkin mülkiyet hakkı ve diğer aynı haklarla ilgili hukuki işlemler şekil yönünden bu malların bulunduğu yer ülke hukukuna tabidir.

Ayrıca, Türkiye'nin de taraf olduğu, 20.06.1984 tarihli ve 3028 sayılı Kanun ile onaylanması uygun bulunan “Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi” (La Haye) ile sözleşmeyi imzalayan devletlerden birinin ülkesinde hazırlanmış olup da diğer bir taraf devletin ülkesinde kullanılacak resmi belgelerin diploması ve konsolosluk temsilciliklerince tasdiki mecburiyeti bulunmamaktadır.

Bu çerçevede söz konusu sözleşme, tarafı ülkelerde düzenlenmiş resmi belgelerin konsolosluk onayı gerekmeksizin diğer bir taraf ülkede geçerli olacağı hususuna ilişkin olup hangi belgenin hangi işlemde kabul edileceği konusu ülkelerin iç mevzuatları ile ilgilidir. Nitekim 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706. maddesi “taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş olmalarına bağlıdır” hükmünü haizdir. Bunun yanı sıra 19/01/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 89. maddesi gereği “tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekâletnamelerin” nitelikleri itibari ile düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.

Yukarıda bahsi geçen hükümler kapsamında sözleşmeye taraf ülkelerden birinde verilmiş, apostille şerhini haiz bir vekâletname, Türkiye'de

imza tasdiki olmadan geçerli kabul edilecek ise de, mevzuatımızda tapu işlemleri yapabilmek için hazırlanan vekâletnamelere özgü özel bir şekil şartı öngörülmemiştir. Kanunun lafzı, vekâletnameyi veren kişinin ve bunu düzenleyen makamın vekâletnamede belirtilen içeriği bilmesi gerekliliği üzerine şekillendirilmiştir. Bu çerçevede nasıl ki Türkiye'de görevli bir noter tarafından düzenleme şekli dışında yapılmış bir vekâletnamenin tapu işlemlerine esas alınması mümkün değilse aynı şekilde vekâletnamenin yurt dışında düzenlenmiş ve “apostille şerhi” içermiş olmasının bu sonucu değiştirmeyeceği değerlendirilmektedir.

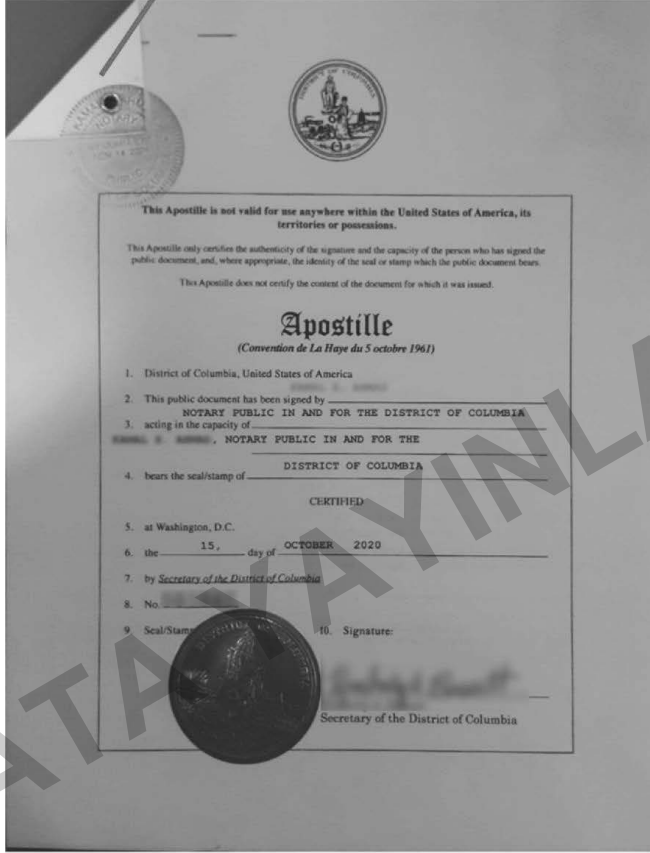
Konu hakkında Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü'nün ilgi (f) sayılı yazılarında “... Türkiye'de bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer aynı haklar Türk hukukuna tabi olduğu gibi bunlara ilişkin hukuki işlemlerde de şekil yönünden Türk hukuku uygulanacağından tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnamelerin düzenleme şeklinde yapılması ve bunlara ilgilinin fotoğrafının yapılandırılmasının zorunlu olduğu..., Dolayısı ile Tapu Müdürlüğüne sunulmuş olan ve tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnamenin “apostille” şerhi taşımasının onun Türk hukuk sistemi tarafından bir noter vekaletnamesi olarak değerlendirmeye alınmasını sağlayacağı, ancak tapudaki işlemlere esas alınmasını sağlamayacağı, bunun için anılan vekaletnamenin düzenleme şeklinde yapılması ve üzerinde ilgilinin fotoğrafının yapılandırılmasının zorunlu olduğu...,” değerlendirilmek suretiyle devamen “...Yurtdışında düzenlenmiş olup da; Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi'ne taraf ülkeler bakımından Türk konsolosluğunun onayını havi tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnameler ancak Türk mevzuatı bakımından zorunlu olan noter tarafından yapılma ve fotoğraf olma niteliğini taşıyorlarsa tapuda taşınmaz devri işlemi yapılmasına imkan sağlayacaktır. O ülke mevzuatına

## 2015/5 (1767) SAYILI YURTDIŞINDA DÜZENLENMİŞ VEKÂLETNAMESLER KONULU GENELGEYE EK KILAVUZ

### İçindekiler

AMAÇ VE KAPSAM .....	1
1. VEKÂLETNAMEYİ DÜZENLEYEN MAKAM .....	1
1.1. Konsolosluklarımızca Düzenlenmiş Vekâletnameler.....	2
1.2. Yabancı Ülkelerin Noterlik İşlemi Yapmaya Yetkili Makamları Tarafından Düzenlenen Vekâletnameler.....	4
1.2.1. Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin Sözleşmeye (La Haye) Taraf Olan Ülkelerden Birinde Düzenlenen Vekâletnameler.....	4
1.2.2. Apostille (Tasdik Şerhi ) Vermeye Yetkili Makamlar .....	8
1.2.3. Evraka Özel Olmayan Tasdik Şerhi (Apostille).....	10
1.2.4. Tasdik Şerhi ile Vekâletnamede Yer Alan Noter Onayının Farklı Kişilerce Yapılmış Olması Zorunluluđu .....	11
1.2.5. E-apostille.....	12
1.3. Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin Sözleşmeye (La Haye) Taraf Olmayan Ülkelerden Birinde Düzenlenen Vekâletnameler .....	15
2. VEKÂLETNEMENİN DÜZENLENDİĞİ DİL .....	17
3. VEKÂLETNAMEDE FOTOĞRAF .....	18
4. VEKÂLETNAMEYE ESAS ALINACAK KİMLİK BELGELERİ .....	20
4.1. VEKÂLETNAMEYE ESAS ALINAN KİMLİK BELGELERİ .....	20
4.1.1. Yabancı Gerçek Kişilerce verilen Vekâletlerde .....	20
4.1.2. Türk Vatandaşları tarafından verilen Vekâletlerde.....	20
5. VEKÂLETNAMEDE İMZA ARANILMASI VE SAYFALARIN TASDİKİ.....	20
6. VEKÂLETNAMEYE DAYANAK BELGELERİN ARANILMASI.....	21
7. DİĞER HUSUSLAR.....	22
7.1. Ülkemizde Bulunan Yabancı Temsilciliklerin Düzenledikleri Vekâletnameler .....	22
7.2. Yurt Dışı Temsilciliklerimizce Tercüme Onayları İle Birlikte Sunulan Vekâletnameler .....	22
7.3. Dışişleri Bakanlığına Bağlı Ticaret Ofisleri .....	22
7.4. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde Düzenlenen Vekâletnameler.....	22
7.5. Fahri Konsoloslukların Düzenledikleri Ve Onayladıkları Vekâletnameler.....	23
7.6. Onama Şeklinde Düzenlenmiş Vekâletnameler .....	23

**Tasdik Eden Makamın Mührünün  
Ayrı Sayfada Yer Alan  
Tasdik Şerhi (Apostille) İle  
Vekaletnamenin Birleşme Yerine  
Basılması Gerekir**



**Şekil-7 : Ayrı Bir Kağıt Üzerine Konulup Birleştirilen Tasdik Şerhi (Apostille) Örneği.**

### 1.2.2. Apostille (Tasdik Şerhi ) Vermeye Yetkili Makamlar

Sözleşmenin 6 ncı maddesi uyarınca tasdik şerhini (apostille) vermekle yetkili ülke makamları ülkemiz uygulamasında olduğu üzere, idari belgeler ve adli belgeler için farklılık gösterdiği gibi eyaletlere ayrılan ülkeler için (Amerika Birleşik Devletleri, Almanya Federal Cumhuriyeti v.b) her bir eyalete göre de farklılık gösterebilmektedir. Sözleşmenin 6 ncı maddesi uyarınca tasdik şerhini (apostille) vermekle yetkili ülke makamları, <https://www.hcch.net/de/instruments/conventions/authorities1/?cid=41> internet adresinde

**15. 2015/5 (1767) Sayılı Yurtdiőında Düzenlenmiş Vekaletnameler Konulu Genelgeye Ek Kılavuza göre dijital imzalı tasdik şerhi ( e- apostille) uygulanmasına geçilmiş olup bu uygulama kapsamında sunulan belgeler, vekaletnamenin hangi formattaki kopyası ile elektronik imza tasdik şerhinden ( e – apostille) oluşmaktadır?**

- A) .pdf . jpeg
- B) .png .pdf
- C) .HDR .WEBP
- D) .PSD . PNG

**16. 2015/5 (1767) Sayılı Yurtdiőında Düzenlenmiş Vekaletnameler Konulu Genelgeye Ek Kılavuza göre tasdik şerhi ile vekâletnamede yer alan noter onayının farklı kişilerce yapılmış olması zorunluluğu ile ilgili;**

- I. noterin şahsına ait mühür ile değil de noterlik hizmeti verenlerin kullandığı daha genel bir mühürle onaylanmalı
- II. bu vekâletnamelerin tasdik şerhi (apostille) vermeye yetkili makamların o ülke noterlikleri olması durumunda aynı mührün hem vekâletnamede hem de ona ilişkin tasdik (apostille) şerhinde yer almalı
- III. her durumda tasdik şerhi ile belgeyi düzenleyen makamın imzalarının farklı olması gerektiği hususuna dikkat edilmeli

**İfadelerinden hangileri doğrudur?**

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

**17. 2015/5 (1767) Sayılı Yurtdiőında Düzenlenmiş Vekaletnameler Konulu Genelgeye Ek Kılavuza göre mevzuatın aradığı şartlar çerçevesinde düzenlenene vekaletnameler;**

- I. Yurtdiőında bulunan Konsolosluklarımızca düzenlenen vekâletnameler
- II. Yabancı ülkelerin noterlik işlemi yapmaya yetkili makamlarınca düzenlenen vekâletnameler
- III. Yurtdiőında bulunan noterlik işlemi yapmaya yetkili makamlarca düzenlenen vekaletnameler

**İfadelerinden hangilerine göre incelenir?**

- A) Yalnız I
- B) Yalnız II
- C) I ve II
- D) I ve III

**18. 2015/5 (1767) Sayılı Yurtdiőında Düzenlenmiş Vekaletnameler Konulu Genelgeye Ek Kılavuza göre e-imzalı evrakın kontrolü aşağıdakilerden hangisinin yapması gerekmektedir?**

- A) Evrakın sunulduğu Müdürlük tarafından kontrol edilir.
- B) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından kontrol edilir.
- C) İlgili noterlik tarafından kontrol edilir.
- D) Türk konsoloslugu tarafından kontrol edilir.



Genelge No:  
2016/2 (1770)

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

##### Amaç: –Madde 1

(1) Bu Genelgenin amacı, tapu sicilindeki düzeltmelere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

##### Kapsam: –Madde 2

(1) Bu Genelge, kimlik bilgilerine ilişkin kadastronun çalışmalarından kaynaklanan hataların ve taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının ve diğer hataların düzeltilmesi ile zeminde inceleme işlemini kapsar.

##### Dayanak: –Madde 3

(1) Bu Genelge, 17.08.2013 günü 28738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74 ve 75 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### Tanımlar: –Madde 4

(1) Bu Genelgede geçen;

**a) Düzeltme Formu:** Tescil Hatası Düzeltme Formunu,

**b) Kadastronun çalışması:** Taşınmazların kayıt altına alınarak hak sahiplerinin belirlenmesine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan tüm çalışmaları,

**c) Kimlik bilgisi:** Gerçek kişilerin nüfus bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerini,

**ç) Teknik personel:** Kadastro müdürlüğünde kontrol mühendisi, mühendis, kadastronun üyesi, kontrol memuru, harita kadastronun teknikeri, kadastronun teknisyeni unvanında çalışan personeli,

**d) Teknik rapor:** Zeminde İnceleme Teknik Raporunu,

**e) Tespit bilirkişisi:** Kadastro çalışmalarında görev yapan yeminli bilirkişiyi,

**f) Zeminde inceleme:** İstem sahibinin tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespiti için taşınmazın mahallinde yapılan tapu işlemini, ifade eder.

### İKİNCİ BÖLÜM

#### Kimlik Bilgilerine İlişkin Kadastro Çalışmalarından Kaynaklanan Hata ve Eksikliklerin Giderilmesi

##### Düzeltme işleminin ilkeleri: –Madde 5

(1) Tapu sicilinde kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hak sahibinin kimliğinin tespit edilmesine bağlıdır.

(2) Tescile tabi kimlik bilgileri düzeltilmeden talebe bağlı tasarruf işlemleri yapılmaz. Hakkın tamamını aktarıcı veya terkinini içeren istemler, medeni durum değişikliğinden kaynaklanan soyadı düzeltmeleri yapılmadan doğrudan karşılanır.

(3) Kimlik bilgilerinin düzeltilmesi sırasında kadastronun tespitinin yerinde olduğu veya tescilli hakkın hukuka uygun edinildiği konularında değerlendirme yapılmaz.

(4) Hak sahibinin kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hakkın el değiştirmesi sonucunu doğurmaz.





# 2018/3 (1782) SAYILI “ORMANLARIN KADASTROSU VE TESCİLİ” KONULU GENELGE

32.  
ÜNİTE

**Konu :** Ormanların kadastrosu ve tescili

**GENELGE NO: 1782 2018/3  
DAĞITIM YERLERİNE**

**İlgi :**

- a) 09.05.2014 tarihli ve 2014/5 nolu genelge.
- b) 23.05.2012 tarihli ve 2012/5 nolu genelge.
- c) 06.01.2012 tarihli ve 325 sayılı yazı.
- ç) 06.01.2012 tarihli protokol.
- d) Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 14.06.2012 tarihli ve 16976 sayılı yazısı.
- e) Orman ve Su İşleri Bakanlığının (Orman Genel Müdürlüğü) 26.06.2012 tarihli ve 1485 sayılı yazısı.
- f) 15.01.2013 tarihli uygulama talimatı.
- g) 08.04.2014 tarihli protokol.
- ğ) 02.06.2016 tarihli ve 1177065 sayılı genel duyuru.

Ormanların ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinde ve kadastrusunda izlenecek hususlar ilgi (a) genelge ile açıklanmış idi.

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin onuncu fıkrası, 28.04.2018 tarihli ve 30405 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun 54 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmış ve 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine, Kanunun 35 inci maddesiyle eklenen on üçüncü ve on dördüncü fıkralar ile de”Orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında, tapuya tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir or-

man yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ilgili kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, bu Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınırı nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Çalışma neticesinde bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt, ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi bu Kanunun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilanını müteakip kesinleşir.

Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü, bağlı bulunduğu Bakanlığın onayını almak kaydı ile onüçüncü fıkrada belirtilen çalışmaların teknik işlerinin bir kısmını veya tamamını, giderleri

Orman Genel Müdürlüğü tarafından Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi hesabına yatırılması kaydıyla gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile de yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sarı taahhütlerde bulunulabilir.” hükmü getirilmiştir.

Söz konusu yasal değişiklikler de dikkate alınmak suretiyle, ormanların ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinde ve kadastrusunda izlenecek hususlar yeniden aşağıda açıklanmıştır.

## **I. KADASTROSU TAMAMLANMIŞ YERLERDE UYGULAMA:**

6831 Sayılı Kanunun 10 uncu maddesine 6292 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle eklenen ek fıkra ile; “Kadaströsu tamamlanan veya devam eden ormanlara ait haritaların yapılmasında ölçme, hesap, tersimat ve aplikasyon işleri harita ve kadaströ mühendisleri veya teknikerleri tarafından yapılır, sorumluluk harita ve kadaströ mühendislerine aittir. Çalışma alanlarında yapılan ölçüm ve haritalama işlemlerinin usu-





## 2019/7 (1801) SAYILI "HİSSE HATALARININ DÜZELTİLMESİ" KONULU GENELGE VE 21.01.2020 TARİH 4972806 SAYILI (2019/7 SAYILI GENELGEYE EK) KONULU GENEL DUYURU

33.  
ÜNİTE

### GENELGE 2019/7 (1801)

**İlgi :** a) 23.06.2015 tarihli ve 2015/4 (1766) sayılı Genelge.

b) 31.01.2017 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.126400 sayılı Genel Duyuru.

Tapu sicili ve TAKBİS kayıtlarında, kadastro çalışmalarında ve tapu işlemleri sırasında meydana gelen hisse hatalarının, tapu sicili ile TAKBİS arasındaki veri uyumsuzluklarının, eksikliklerinin tespit edilerek giderilmesi, kayıtların iyileştirilmesi, tapu kadastro işlemlerindeki hizmet kalitesinin artırılması ve TAKBİS üzerinde yapılan veri paylaşımı ile diğer kurumlarca yapılan işlemlerin güvenilirliğinin sağlanması amacıyla düzenleme ihtiyacı duyulmuştur.

10.07.2019 tarihli 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2 nci maddesi ile Tapu Kanuna eklenen Ek Madde 3 Tapu kayıtlarındaki hisse hatalarının düzeltilmesi amacıyla düzenlenerek yürürlüğe girmiştir.

#### 1- Tapu/Kat Mülkiyeti Kütüğü ile TAKBİS Kayıtları Arasında Hisse Uyumsuzluğu Olması Halinde

Tapu müdürlüklerince, öncelikli olarak TAKBİS ile tapu kütüğü kayıtlarının uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi, tapu kütüğünde doğru olmakla birlikte; TAKBİS kayıtlarında hisse hatası veya TAKBİS kayıtlarında hisse toplamı 1/1 sağlamakla birlikte tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu tespit edilmesi halinde TAKBİS'deki hatalı kayıttan sonra taşınmaz veya hisse üzerinde mirasçılara yapılan intikal işlemi hariç herhangi bir mülkiyet devri yapılmamışsa tapu sicillerinin düzenli tutulması ve tapu sicilindeki uyumsuzluğun ortadan kaldırılması için TAKBİS'teki hatanın ilgi (a) Genelge

kapsamında veri düzeltme fonksiyonu kullanılarak düzeltilmesi; TAKBİS'teki hatalı kayda göre devir yapılmış olması halinde söz konusu devir işleminin tapu kütüğüne tescil edilmesi ile tapu kütüğü de hatalı hale geleceğinden yapılacak düzeltme işleminin Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ancak, taşınmazda/hissede İİK 150/c, satışa arz şerhi veya 2942 sayılı Kanun kapsamında 31/b şerhi bulunması halinde ilgili kuruma veya mahkemeye tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu olduğu, TAKBİS kayıtlarının tapu kütüğüne uygun olarak düzeltilmesi ve tapu kütüğündeki doğru hisseler de belirtilerek, taşınmazın satışının veya kamulaştırma işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığının soru konusu edilmesi, tamamlanmamışsa yapılacak kamulaştırma ve satış işlemlerinde tapu kütüğündeki hisselerin esas alınması gerektiği yönünde yazı yazılması, taşınmazın satışının kesinleştiği veya kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığının bildirilmesi halinde bu madde kapsamında söz konusu hatalı hissede

herhangi bir düzeltme işlemi yapılmaması, tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasındaki uyumsuzluğun beyanlar sütununda belirtilmesi ve Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında düzeltme işlemlerine yön verilmesi gerekmektedir.

Taşınmaz/hisse üzerine TAKBİS'teki hatalı kayıttan sonra ihtiyati tedbir veya İİK 28/1 şerhi konulmuş ise ilgili mahkemeye, tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu olduğu, tapu kütüğündeki doğru hisseler de belirtilerek TAKBİS kayıtlarının tapu kütüğüne uygun olarak düzeltilmesi bildirilerek, düzeltme işleminin yapılıp yapılmayacağı soru konusu edilmesi, mahkemece düzeltme işleminin yapılmamasının bildirilmesi halinde söz konusu hatalı hissede herhangi bir düzeltme işlemi yapılmaması ve tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasındaki uyumsuzluğun bulunduğu yönünde



# 2019/10 (1804) SAYILI "6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARI" KONULU GENELGE

35.  
ÜNİTE

**Konu :** 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

## GENELGE 2019/10 (1804)

**İlgi :**

- a) 27.03.2013 tarih ve 2013/8 (1745) sayılı Genelge.
- b) 26.08.2013 tarihli ve 67-6859 sayılı Genel Duyuru.
- c) 24.09.2014 tarihli ve 62716 sayılı Genel Duyuru.
- ç) 22.10.2014 tarihli ve 69554 sayılı Genel Duyuru.
- d) 07.11.2016 tarihli ve 2427954 sayılı Genel Duyuru.
- e) 14.12.2018 tarihli ve 4054481 sayılı Genel Duyuru.
- f) Gelir İdaresi Başkanlığının 29.07.2019 tarihli ve 59491943-140.12(99/35/3776)-E.108471 sayılı yazısı.

Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca yetkili idare; belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleridir.

## A -RİSKLİ YAPI TESPİTİ, BEYAN BELİRTMESİ VE HAK SAHİPLERİNE BİLGİ VERİLMESİ

- 1) Kanunda sayılan yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilerek tapu müdürlüğüne bildirilen taşınmazların tapu sicilinin beyanlar sütununda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. ... tarih ve ... yevmiye" şeklinde belirtme yapılarak, sonucundan tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.
- 2) 6306 sayılı Kanun uyarınca "riskli yapılara" yönelik belirtmeler hariç "riskli alan" veya "rezerv yapı alanı" olarak taşınmazlara beyan belirtmesi yapılması mümkün değildir.

## B - TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YAPILACAK TEBLİGAT İŞLEMLERİ

- 1) Tapu müdürlüğüne, tapu sicilinin beyanlar sütununa işlenen belirtmeler hakkında, üzerine belirtme konulan taşınmazdaki tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.
- 2) 6306 sayılı Kanun ile, taşınmazın aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat metnine; "... ada .... parseldeki .... numaralı/bağımsız bölüm numaralı taşınmazınız üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ... tarih ve ... sayılı talebi üzerine "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" belirtmesi konulmuştur. Riskli yapı tespitine karşı, tarafınıza yapılan bu tebligat tarihinden itibaren bizzat veya kanunî temsilcinizce **on beş gün** içinde, riskli yapı tespitine karar veren .... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne itiraz etme hakkınız bulunmaktadır. İtiraz edilmediği takdirde tebliğ tarihinden itibaren idare (Belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyesi) tarafından belirlenecek süre içinde yapınız yıktırılacaktır." şeklinde aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılır. Yapılan bu tebligatlar ayrıca liste halinde yazılı veya elektronik ortamda çevre ve şehircilik il müdürlüğüne bildirilir.



2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2'nci maddesi kapsamında ticaret sicili müdürlükleri tarafından ticaret sicillerinin Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) üzerinde tutuluyor olması ve tapu müdürlüklerimizce yetki belgelerinin MERSİS üzerinden sorgulanması nedeniyle tapu işlem süreçlerinin ve diğer tüzel kişilerin tapu işlemlerine yönelik yetki ve temsili hususlarının açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

### 1- KAMU TÜZEL KİŞİLERİ

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 1'inci maddesi "Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır." hükmündedir.

Tapu işlemlerinde; Devleti illerde çevre ve şehircilik il müdürü veya görevlendireceği memur, ilçelerde varsa millî emlak müdürü veya millî emlak müdür yardımcısı, yoksa çevre ve şehircilik il müdürünün görevlendireceği personel, il özel idaresini vali, belediyeyi belediye başkanı, köyü muhtar temsil eder.

İlgi (e) yazı gereğince köy tüzel kişiliğine ait taşınmazların satışında köy organlarıncı alınan satış kararının ilde vali, ilçede kaymakam tarafından onaylanması gerekir.

Özel kanunlarla kurulmuş diğer kamu tüzel kişilerini temsil etmeye özel kanunlarında belirlenen temsilcileri yetkili olup bu kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri atama suretiyle veya yetkili kurullarıncı seçim sonucu belirlenir.

Kamu tüzel kişilerinin temsil yetkileri kanun ile belirlenmiş olduğundan yapılan tapu işleminin

niteliğine göre yetkili organlarıncı alınmış karar gerekir.

Kamu tüzel kişilerinin temsilcileri yetkilerini bizzat kullanabileceği gibi resmi yazı ile kurum personeline yetki verebilir veya 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun öngördüğü şekilde vekaletname düzenlenmek suretiyle kurum dışından üçüncü bir kişiyi yetkilendirebilir. Kamu tüzel kişilerinin temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan düzenlenecek vekaletnamelerde fotoğraflarının aranılması gerekir.

### 2- ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİ

2644 sayılı Tapu Kanununun 2'nci maddesi "Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar." hükmündedir.

Özel hukuk tüzel kişilerin temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan ve ayrıca temsil yetkileri ticaret sicili müdürlüklerinde tescilli olduğundan düzenlenecek vekaletnamelerde temsilcilerin fotoğraflarının aranılması gerekir.

#### a) Şirketler:

Tapu Kanununun 2'nci maddesinde ticaret şirketlerinin yetki belgesini ticaret sicili müdürlüklerinden alması gerektiği öngörülmekle birlikte, tapu işlemlerinde, yetkililerin kimlik bilgileri ve MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile işlem yapılması gerekir.

Ticaret sicili müdürlükleri tarafından MERSİS üzerinde tutulmakta olan ticaret sicili kayıtlarına göre oluşturulan ve tapu işlemlerinde kullanılan yetki belgelerine elektronik ortamda erişim mümkün olduğundan ticaret şirketlerinin yetki

10	Türk Dış Hekimleri Birliği	Genel Başkan, Birliği temsil ve Merkez Yönetim Kuruluna Başkanlık eder (md. 25). Birlik için gerekli taşınmazların satın alınması veya mevcut taşınmazların satılması hususunda Merkez Yönetim Kuruluna yetki vermek, birlik genel kurulun görevidir (md. 22). Birlik adına taşınır ve taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü aynı hak tesis etmek, kaldırmak; bu konularda Genel Başkan veya bir Merkez Yönetim Kurulu <b>üyesine</b> yetki vermek, ise birlik merkez yönetim kurulunun görevidir (md. 26).	3224 sayılı Türk Dış Hekimleri Birliği Kanunu
11	Dış Hekimleri Odaları	Oda Yönetim Kurulu Başkanı, odayı temsil ve yönetim kuruluna başkanlık eder (md. 10). Oda için gerekli taşınmaz malların satın alınması veya mevcut taşınmaz mallarının satılması hususunda yönetim kuruluna yetki vermek genel kurulun görevleri arasındadır (md.7). Oda adına taşınır ve taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü aynı hak tesis etmek, kaldırmak gibi konularda oda başkanına veya bir yönetim kurulu <b>üyesine</b> yetki vermek ise yönetim kurulunun görevidir (md. 11).	
12	Türk Eczacıları Birliği	Birlik ve odalar amacına uygun işlerde kullanılmak üzere taşınır ve taşınmaz mal edinebilir, lokal, misafırhane ve benzeri sosyal amaçlı tesisler açabilir (md.3). Birlik adına taşınır ve taşınmaz mal almak, satmak, ipotek etmek ve bunlar üzerinde her türlü aynı hak tesis etmek, kaldırmak ve bu konularda yetki vermek, merkez heyetinin görevleri arasındadır (md. 39). Türk Eczacılar Birliğini, Merkez heyeti içinde ve dışarıda temsil eder.(md.34)	6643 sayılı Türk Eczacıları Birliği Kanunu
13	Eczacı Odaları		
14	Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği	Birliği dahilinde ve hariçte temsil etmek birlik idare heyetinin vazifeleri arasındadır (md.6). Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği Ana Yönetmeliği'ne göre; Birliğin alacağı ya da satacağı taşınmaz mallar hakkında karar almak Genel kurulun görevidir (md 17). Birliğin sahip olduğu taşınmaz malları yönetmek ise birlik yönetim kurulunun görevidir (md 24). Başkan, Birliği idari ve mali makamlar ile özel ve tüzel kişilere karşı temsil eder. Birlik çalışmalarını kanunlara, bu Ana Yönetmeliğe, Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına uygun olarak yürütür (md. 25).	6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu/Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği Ana Yönetmeliği
15	Mühendis Ve Mimar Odaları	Odanın sahip olduğu ya da olacağı taşınmaz mallar hakkında karar almak oda genel kurulunun görevidir (md. 69). Genel Kurulda alınacak kararları uygulamak yönetim kurulunun görevidir (md. 77).	



634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 7327 sayılı Kanun 19/06/2021 tarih 31516 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılacaktır.

7327 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14. maddesinin üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmış, 10 uncu maddesinin beş ve altıncı fıkraları ile Geçici 1 inci maddesi değiştirilmiştir. Bu değişikliğe göre;

Beşinci fıkrası, "Hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması şartıyla arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi veya bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapılır. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz" hükmündedir.

Altıncı fıkrası, "Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılır. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğünce tescil bildirim düzenlenir. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirim üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği resen tescil edilir. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başka bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir. Bu işlemler, döner sermaye hizmet bedelinden muaftr." hükmündedir.

Geçici 1 inci maddesi ise, "Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapılarda, Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenemeyen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesinin yetkili idare tarafından elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilmesi hâlinde, 10 uncu maddenin altıncı fıkrası hükümleri uyarınca işlem yapılır." hükmündedir.

Yapılan düzenlemelere göre;

#### Resen Cins Değişikliği:

3194 sayılı İmar Kanununun "Yapı kullanma izni" başlıklı 30.maddesi, "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 inci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını **en geç otuz gün** içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz" hükmündedir.

Bu kapsamda yapı kullanma iznin belgesini düzenleyecek idarelerce binanın; ruhsat ve eklerine, plan ve projelerine uygun olarak yapıldığının ve herhangi bir sınır tecavüzünün bulunmadığının tespiti ile yapı kullanma izin belgesi verilmesinin sorumluluğu 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 2. ve 3. maddesi ile 3194



# 2021/4 “KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ” KONULU GENELGE

40.  
ÜNİTE

## I- GİRİŞ

23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (bundan sonra Kanun olarak anılacaktır) farklı tarihlerde değişikliğe uğraması sonucunda kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında istenilen belgeler ve sicilde yapılacak işlemlerde değişiklikler meydana gelmiştir. Bu değişiklikler kapsamında tapu müdürlüklerinde uygulamalara yön vermek için çeşitli tarihlerde Genelge ve Duyurular yayımlanmıştır.

Bu Genelge ile tapu müdürlüklerindeki Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan tapu işlemlerinin genel olarak açıklanması amaçlanmıştır.

## II- KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI

### 1- Kat Mülkiyetinin/Kat İrtifakının Unsurları

#### a) Bağımsız Bölüm

Bağımsız bölüm, tapu siciline ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilen, ana taşınmazın başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız bir mülkiyete konu olan bölümlerine denir. Kanunda, bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinin müstakil olarak kullanılmaya elverişli olmaları halinde bağımsız bölüm olarak tescil edileceği düzenlenmiş olup bağımsız bölümün niteliği konusunda tapu müdürlüğüne herhangi bir değerlendirme yapılmayarak yetkili idarece onaylanan mimari projesinde gösterildiği şekilde tescil edilecektir.

#### b) Ana Taşınmazın Niteliği ve Mülkiyet Durumu

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapı üzerinde kurulabileceğinden taşınmazın cins değişikliğinin yapılmış olması gerekir. Kat irtifakı ise, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kurulabilir. Taşınmazın niteliği arsa olmakla birlikte kat irtifakı talebi sırasında binanın tamamı için yapı kullanma izin belgesi

ibraz edilmiş ise kat irtifakı talebi reddedilir. Bu durumda taşınmazın cins değişikliği yapılarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekir.

Bağımsız ve sürekli niteliğe haiz üst hakkı, taşınmaz olarak sayıldığı ve ayrı bir sayfaya tescil edildiğinden bunların üzerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi mümkündür.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi için taşınmazın mutlaka paylı mülkiyet şeklinde kayıtlı olması şart değildir. Elbirliği mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazlarda bağımsız bölümlerin mirasçılar arasında paylaşımı söz konusu değilse, elbirliği hali bozulmadan doğrudan kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilebilir. Taşınmazın tamamının bir kişiye ait bulunması durumunda da kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi mümkündür.

Taşınmazın üzerinde birden fazla yapı bulunması halinde sadece belirli yapılar üzerinde kat mülkiyeti tesisi mümkün bulunmayıp kat mülkiyetinin ana taşınmazın tamamı üzerinde kurulması gerekir.

Kat mülkiyeti tesis edilecek yapının kargir olması gerekmektedir birlikte binanın kârgir olup olmadığının, İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygun şekilde inşa edilip edilmediğinin tespiti projeyi onaylayan yetkili kurumun görevidir. İlgili idarece onaylanan projenin ibrazı halinde tapu müdürlüğüne ayrıca yapının niteliği konusunda değerlendirme yapılmaz.

#### c) Arsa Payı

Kanunda yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payına arsa payı denir.

Bağımsız bölümlerin arsa payları proje müellifi mimarın teknik bilgisine göre ve bağımsız bölümlerin konumu ile büyüklükleri esas alınmak suretiyle değerleriyle orantılı olarak belirlenmektedir. Arsa paylarının bağımsız bölümün değeri





## 2021/5 (1910) SAYILI “YABANCI GERÇEK KİŞİLERE YÖNELİK DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ

## 41. ÜNİTE

İlgi :

**a)** Yabancılara İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti konulu 16.09.2013 tarih ve 2013/13 sayılı Genelge.

**b)** Yabancı Kimlik Numarası Verilmesi ve Kimlik Bilgileri Beyanı Formu konulu 20.08.2019 tarih ve 2019/11 sayılı sayılı Genelge.

**c)** Tapu Sicilinde Düzeltmelere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında 31.05.2016 tarih ve 2016/2 sayılı Genelge.

Tapu sicilinde yapılacak düzeltmelere yönelik usul ve esaslar ilgi (c) Genelge ile; yabancı gerçek kişilere ilişkin düzeltme işlemlerine ilişkin hususlar ise ilgi (b) Genelge ile duyurulmuştur.

Bilindiği üzere yabancılara ilişkin kimlik tespiti, yabancı ülke kimliği veya pasaportuna istinaden yapılmaktadır. Öte yandan müdürlüklerimize sunulan farklı ülkelerce düzenlenen çeşitli pasaport belgelerinin incelenmesinden, söz konusu belgelerin belirli bir standartta olmadığı, ülkeden ülkeye farklılık gösterdiği gözlenmiştir. Yapılan incelemede bazı ülkelerin düzenledikleri pasaportlarda sadece “ad” kısmının bulunduğu “soyadı” kısmının ise yer almadığı, ayrıca bazı pasaportlarda “ana-baba adı” bilgisi yer alırken bazı pasaportlarda bu bilgiye yer verilmediği görülmüştür.

Bu nedenle tescile esas bilgilerin tamamlanması veya ad-soyad bilgilerinin ayrıştırılarak tescilin doğru bir şekilde yapılmasını teminen ilgi (b) Genelge ile talep sahiplerince Kimlik Bilgileri Beyanı Formu düzenlenmesi uygulaması getirilmiştir. Kimlik Bilgileri Beyanı Formu, kişinin ülke kimliği veya pasaportu ile birlikte işleme alınmakta olup eksik veya açıklanması gereken durumlarda ise tescile esas belge niteliği kazanmaktadır.

Bununla birlikte; Tapu Sicili Tüzüğü gereği tescile tabi bilgilerin bazılarının, gerek dayanak belgelere gerekse Kimlik Bilgileri Beyanı Formundaki hatalı beyana dayalı olarak yanlış tescil

edildiği gözlenmiştir. Bu çerçevede yabancılara ilişkin düzeltme işlemlerinde aranılacak belgeler ile düzeltme işlemlerinin nasıl yapılacağı hususları ile bu işlemlerin mali yönünün ayrıntılı bir şekilde açıklanması gerekliliği doğmuştur.

### 1. Düzeltme İşlemi İçin İstenilen Belgeler;

Yapılan tescillerde kimlik bilgileri ile sicil bilgilerinin uyuşmaması durumunda, Tapu Sicili

Tüzüğü'nün “Ana veya Yardımcı Siciller Üzerindeki Düzeltmeler” başlıklı 74' üncü maddesinin “Ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır.” hükmünü haiz 3'üncü fıkrası gereği düzeltme (tashih) işlemi yapılır.

Bunun için, sicildeki hak sahibi yabancı gerçek kişinin kendi ülkesindeki yetkili makam veya uyuşunda bulunduğu ülkenin ülkemizde bulunan temsilciliği tarafından düzenlenmiş, nüfus bilgilerini içeren belgenin sunulması gerekir.

Sunulan belgenin kişinin uyuşunda bulunduğu ülkede bulunan yetkili makam tarafından düzenlenmiş olması durumunda, uyuşunda bulunulan ülkenin Yabancı Resmi Belgelerin Tasdikı Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin Lahey Sözleşmesine taraf olup olmamasına göre bir ayırım yapılır. Sözleşmeye taraf ülkelerden birinde düzenlenmiş belgenin ibrazı halinde, apostille (tasdik) şerhi içermesi, taraf olmayan bir ülkede düzenlenmiş belgenin ibrazı halinde ise düzenleyen makamın imza ve mührünün bağlı bulunulan makam, o makamın imza ve mührünün ise o yerde bulunan Türk Konsoloslukunca onaylanmış olması gerekir. (Örneğin Yabancı Resmi Belgelerin Tasdikı Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin Lahey Sözleşmesi'nin tarafı olmayan A ülkesinin Nüfus İdaresi, o ülkenin İçişleri Bakan-



## I- ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİ

### 1. Şartları ve Unsurları

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 611 ve devamı maddelerinde düzenlenen ölünceye kadar bakma sözleşmesi, bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının da bir malvarlığını veya bazı malvarlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

Tapu müdürlüğünce ölünceye kadar bakma sözleşmesi düzenlenebilmesi için; bakım alacaklısı olacak kişinin bir veya birden fazla taşınmazını bakım borçlusuna devretmeyi, buna karşılık da bakım borçlusunun bakım alacaklısı kişiyi ölünceye kadar bakıp gözetmeyi kabul ve beyan etmesi gerekir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup, bakım alacaklısı daima bir gerçek kişidir. Buna karşılık bakım borçlusu gerçek **kişi** olabileceği gibi bir tüzel **kişi** de olabilir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinde taraflar bakım alacaklısının **üçüncü kişi** olmasını kararlaştırabilirler. Bakım alacaklısı birden fazla **kişi** olabileceği gibi bakım borçlusu da birden fazla **kişi** olabilir.

### 2. Türleri

Bakım alacaklısının edimi ölüme bağlı bir tasarruf ile ifa edilecekse miras hukuku, sağlar arası bir işlem ile ifa edilecekse borçlar hukuku anlamında ölünceye kadar bakma sözleşmesinden söz edilir.

Her iki ölünceye kadar bakma sözleşmesi kurulumu ve şekli yönünden miras hukuku hükümlerine tabi olmakla birlikte tapu siciline tescili yönünden farklı hükümler uygulanır.

### 3. Şekli ve Düzenleyebilecek Makamlar

TBK gereği ölünceye kadar bakma sözleşmesi, mirasçı atamasını içermese bile, miras sözleşmesi şeklinde yapılmadıkça geçerli olmaz.

Miras sözleşmesinin şeklini düzenleyen 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun(TMK) 545 inci maddesi gereğince miras sözleşmesinin geçerli olabilmesi için resmi vasiyetname şeklinde düzenlenmesi gerekir. Resmi vasiyetname, resmi memur önünde ve iki tanık huzurunda düzenlenir. Resmi memur sulh hâkimi, noter veya kanunla kendisine yetki verilmiş diğer bir görevlidir.

Bir taşınmaz temlikini içermesi şartıyla ölünceye kadar bakma sözleşmesini Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 10.12.1952 tarihli ve 1952/4 Esas ve 1952/5 Karar sayılı kararı gereğince noter ve sulh hâkiminin yanı sıra tapu müdürlükleri de düzenleyebilmektedir.

Tapu müdürlüklerince, ölünceye kadar bakma sözleşmesi için 10.11.2009 tarihli 27402 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 30 uncu maddesi kapsamında resmi senet düzenlenir. 17.08.2013 tarihli 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 24 üncü maddesi ve söz konusu Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince ölünceye kadar bakma sözleşmesinde iki tanık bulundurulur.

Tapu müdürlükleri, sadece sağlar arası ölünceye kadar bakma sözleşmesini düzenleyebilir. Sözleşme ile taşınmaz bakım borçlusu adına tescil edilir. Bakım alacaklısının ölümünden sonra taşınmazın bakım borçlusu adına tescilini içeren sözleşmeler ile taşınmaz dışında diğer malvarlığı değerlerinin (taşınır v.b) devrini içeren sözleşmeler tapu müdürlüğünce düzenlenemez.

Taşınmazın ölünceye kadar bakım sözleşmesi gereğince bakım borçlusu adına tescilinden sonra bakım borçlusu taşınmaz üzerinde her türlü





13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 14/1/2011 tarihli ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunu, ilgi (a) Yönetmelik ve ilgi (b) Tebliğ ile ticaret şirketlerinin işlemleri ve temsilcilerinin yetkileri düzenlenmiş olup ilgi (ç) Genelgemiz ile ticaret şirketlerinin tapu işlemlerine yönelik düzenlemeler yapılmıştır. 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nda 21/10/2021 tarihli ve 7339 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişiklikler yapılmış olup uygulamada karşılaşılan sorunlar da dikkate alınarak konuya ilişkin daha ayrıntılı düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

## A-TİCARET ŞİRKETLERİNİN İŞLEMLERİ

### 1- Ticaret Şirketlerinin İşlem Yetkisi

TTK'nın 125 inci maddesi ile ticaret şirketlerinin (kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketleri) Türk Medenî Kanunu'nun 48 inci maddesi çerçevesinde tüzel kişilere tanınan bütün haklardan yararlanabilecekleri ve borçları üstlenebilecekleri ve bu husustaki kanuni istisnaların saklı olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm kapsamında ticaret şirketleri hak edinirken ve borç üstlenirken herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir. Şirketler, işletme konuları dışında kalan işlemleri de tüzel kişilere özgü işlem kapsamında kalmak şartıyla yapabilir. Bu sebeple, ticaret şirketlerinin yetki belgelerinin kural olarak işlem yetkisi açısından herhangi bir değerlendirmeye tabi tutulmaksızın taleplerinin gerçekleştirilmesi gerekir. Yetki belgelerinde ifraz, bağış, satış, ipotek fekki vb. işlemler için herhangi bir yetki aranmasına gerek yoktur. Ancak vekâletname ile şirket temsilcisinin temsil yetkisini devretmesi durumunda, vekâletnamede talep edilen işleme ilişkin özel yetkinin aranılması gerekir.

Şirket yetkilisinin yetkisiz işlemi nedeniyle şirket zarara uğrarsa şirket uğradığı zarar nedeniyle işlemi yapan temsilcisine rücu edebilir. Rücu,

şirketle temsilcisi arasındaki iç ilişki olduğundan tapu sicili açısından işlemin geçerliliği etkilenmez.

### 2- Şirketle İşlem Yapma Yasağı

TTK'nın 395 inci maddesi uyarınca; yönetim kurulu **üyesinin** şirketle işlem yapma ve şirkete borçlanma yasağı konusunda tapu müdürlüklerince herhangi bir değerlendirme yapılması ve konuya ilişkin karar aranılmasına gerek bulunmamaktadır. Bu durum şirket ile yönetim kurulu **üyeleri** arasındaki iç ilişki olup, aykırı hareket edilmesi durumunda ise şirket, işlemin geçersiz olduğu iddiası ile işlemin iptali için mahkemeye dava açılabilir.

### 3- Tasfiye Halindeki Şirketlerde Taşınmazların Ortaklar Adına Tescili

Şirketin borçlarının ödenmesi ve pay bedellerinin geri verilmesi sonrasında, şirketin elinde kalan taşınmazlar şirket sözleşmesinde yer alan düzenleme veya ortaklarca alınan ortaklık veya genel kurul kararı uyarınca şirket ortaklarına devredilebilir.

Bu sebeple şahıs şirketlerinde (kollektif, adi komandit) ortaklık kararının aslı veya onaylı örneği ve yetki belgesi, sermaye şirketlerinde (limited şirket, anonim şirket) ise genel kurul kararının aslı veya onaylı örneği ve yetki belgesi yetkili tasfiye memurunca ibraz edilmek suretiyle talepte bulunulması halinde tapu müdürlüğünce başkaca bir belge aranmaksızın karara uygun olarak şirkete ait taşınmazlar genel kurul/ortaklık kararında belirtilen sermayeleri oranında şirket ortakları adına tescil edilir.

Ancak şirket ortakları arasında 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi kapsamında taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı tüzel kişiler ile bu maddeye dayalı olarak çıkarılan 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilerin



# 12.6.2014 TARİH VE 34306 SAYILI "5403 SAYILI KANUN UYGULAMALARI" KONULU GENEL DUYURU

## 46. ÜNİTE

### İlgi:

- a) 03/10/1997 tarih ve 1997/12 sayılı Genelge.
- b) 26/05/2014 tarih ve 23294678-010.07.02/28158 sayılı Duyuru.
- c) 20/03/2007 tarih ve 2007/5 sayılı Genelge.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilmiştir.

Yeni yasal düzenleme ile asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kavramları tanımlanmış, belirlenen büyüklükteki tarımsal araziler üzerinde gerçekleştirilecek mülkiyeti aktarıcı nitelikli işlemlerin yanı sıra, intikal ve miras taksimi işlemlerinde önemli değişiklikler öngörülmüştür.

Kural olarak tarımsal alanlarda gerçekleştirilecek tapu ve kadastro işlemlerinde, tarımsal nitelik taşıyan alanların asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayıları, tarımsal alanlar arasındaki ekonomik bütünlük vb. kavramların müdürlüklerimizce irdelenerek doğrudan işlem tesis edilmesi mümkün olmadığından söz konusu taleplerle ilgili olarak il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerince olumlu görüş verilmesi durumunda işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

İl/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlükleri tarafından konuya ilişkin yapılacak değerlendirmede TAKBİS üzerinden alınacak tapu kayıt örneklerinden yararlanılacak, kayıtlarda bir çelişki bulunması durumunda tapu müdürlüklerinden ıslak imzalı kayıt örneği talep edilebilecektir.

5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile, tarım arazileri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemeyecek, hisselen-

rilemeyecek, pay ve paydaş sayısı artırılmayacaktır.

Tarımsal arazinin niteliği konusunda tereddüt oluşması halinde (örneğin taşınmazın niteliği ham toprak, depolu bahçe, bahçeli ev, içinde ev olan tarla vb. gibi) konunun il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.

Tapu sicilinde tarımsal niteliğiyle kayıtlı taşınmazın imar planı kapsamında olduğunun tarafarca beyan edilmesi durumunda öncelikle ilgili belediye/valiliklerden talep konusu parselin;

- Planı olup olmadığı,
- Planı varsa kullanım amacı,

Soru konusu edilerek alınacak cevabi yazıda, taşınmazın imar planının (nazım, mevzi, uygulama imar planları ve bunların revizyon ve tadilatları dahil) bulunduğu ve planda tarımsal alan dışında (konut, sanayi gibi) bir kullanıma ayrıldığı bildirilmesi ya da tarımsal alan olarak öngülenmediğinin belirtilmesi halinde ilgi (a) Genelge gereğince işlem yapılacaktır. Ayrıca, onaylı imar planı bulunmayan alanların yoğun yerleşim alanı içinde olduğuna ilişkin bir değerlendirme (yazışma) yapılarak hisseli satışa konu edilmemesi gerekmektedir.

Taşınmazın imar planı kapsamı dışında kaldığı veya imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda yer aldığı tespitinde, tarla/bağ/bahçe/zeytinlik/çayır/üzerinde ev olan tarla vb. tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazların müstakilen veya hisseli olarak paydaşlara veya üçüncü kişiye devredilebilmesi için, uygulamanın aşağıda öngörüldüğü biçimde yönlendirilmesi gerekmektedir.

### A-TARIM ARAZİLERİNDE MÜLKİYETİ AKTARICI İŞLEM YAPILMASI

a) Tapu müdürlüklerince doğrudan yapılabilecek işlemler

1) Devre konu taşınmazın malikinin aynı ilçe sınırları içinde (ilçenin tüm mahalle ve köylerini



13/12/2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete-  
de yayımlanarak yürürlüğe giren 21/11/2012 ta-  
rih ve 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring  
ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile 10/6/1985  
tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu  
ve 30/9/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Ver-  
me İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararna-  
me ile bu kararnameye ek ve değişiklik yapan  
düzenlemeler yürürlükten kaldırılmış olup söz  
konusu Kanunda İdaremizi ilgilendiren hususlar  
aşağıda belirtilmiştir.

Anılan Kanunun “Sözleşmenin şekli ve tescili”  
başlıklı 22 nci maddesi;

“(1) Sözleşme, yazılı şekilde yapılır. Taşınmaz  
mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulundu-  
ğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine  
mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair  
sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile  
tescil ve şerh olunur ve kiralayan tarafından ay-  
rıca Birliğe bildirilir.

(5) Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin  
finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı  
hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez. “  
“Zilyedliğin ve kiracılık sıfatının devri” başlıklı 26  
nci maddesi;

“(1) Kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden  
doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan  
yazılı izin almak kaydıyla devredebilir. Bu devir  
nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yap-  
ılan kiracı değişikliği, ilgisine göre 21 inci veya  
22 nci madde çerçevesinde tescil edilir veya  
şerh olunur.”

“İstisnalar ve vergi nispetinin tespiti” başlıklı 37  
nci maddesi;

“(1) Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu söz-  
leşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile  
bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar  
damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak  
işlemler harçtan müstesnadır.

(2) Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kira-  
lama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşın-  
mazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına  
tapuya tescili tapu harcından müstesnadır.”

“Değiştirilen hükümler” başlıklı 51 nci maddesi  
ile, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanu-  
nunun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak  
harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin “I-Tapu iş-  
lemleri” bölümünün yirminci fıkrasına eklenen  
g bendi kapsamında;

“g) Satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştiril-  
en kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı  
tarafından sözleşme süresi sonunda geri alın-  
mak kaydıyla kiralanan taşınmazların kirala-  
yana satışı sırasında devredenden (Taşınmazın  
herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri  
alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a)  
bendindeki oran ile bu bentteki oran arasındaki  
farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Kanun  
hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınır.)  
Binde 3,96”

hükümleri getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen Kanun hükümlerinin birlikte  
değerlendirmesi sonucunda;

Finansal kiralama, bir yatırım malının mülkiyeti-  
nin finansal kiralama şirketinde kalması koşulu  
ile saptanan kira bedeli karşılığında kullanım  
hakkının sözleşme süresi boyunca kiracıya  
devredilmesi ve sözleşmede belirtilen süre so-  
nunda ise mülkiyetin kiracıya devrini sağlayan  
bir finansman yöntemidir.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Fi-  
nansman Şirketleri Kanununun 22 nci maddesi  
gereğince taşınmaza yönelik finansal kiralama  
sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılmış olması  
kaydıyla taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün  
şerhler sütununda belirtilmesi gerekmektedir.

Finansal kiralama sözleşmeleri ile bu sözleş-  
melerde değişiklik öngören sözleşmelerde;  
sözleşme kiralayan ve kiracı arasında yazılı



# 09.12.2019 TARİH VE 4019041 SAYILI "RESEN TERKİN" KONULU GENEL DUYURU

49.  
ÜNİTE

Tapu sicilindeki kaydın terkinin usul ve esasları Türk Medeni Kanunu'nun 1014 üncü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 69 uncu maddelerinde düzenlenmiştir.

Buna göre tapu sicilinde bir kaydın terkinin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılacağı, kaydın terkinde tescil istemleriyle ilgili hükümlerin uygulanacağı ve Kanunda açıkça gösterilen haller ile şerh edilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması halinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işleminin yapılacağı açıklanmıştır.

Ancak, Tapu Sicili Tüzüğü'nde de ifade edildiği üzere özel kanunlarında tapu sicilindeki kaydın (şerh veya beyan) tapu müdürlüğüne resen terkin edilmesine yönelik istisnai düzenlemeler bulunmaktadır. Tapu sicilinden terkin edilmesi gereken kaydın tespiti ve resen terkin işleminin nasıl yapılacağı konusunda tapu müdürlüklerinde uygulamada sıkıntılar **yaşandığı** ve uygulama birliği bulunmadığı görülmüştür.

492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı Tarifenin 14 üncü maddesi ile tapu harcı mevzuuna giren işlemlerle ilgili tescil ve şerhlerin terkininden harç tahsil edilmesi öngörüldüğünden tapu harcı tahsili gereken bir tescil veya şerhin tapu sicilinden terkininden harç tahsil edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte tapu müdürlüğü'nün sicilde yer alan bir kaydın süresinin dolup dolmadığının veya hukuki olarak kıymetini yitirip yitirmediğinin takibini yapabilmesine imkan da bulunmamaktadır.

Tapu müdürlüğüne yapılacak resen terkin işlemlerinin bir kısmının kadastro ve tapu işlemleri sonucu konulan belirtmeler (malikin ölü olduğuna ilişkin belirtme, davalıdır belirtmesi v.b), bir kısmının özel kanunlarında düzenlenen kamu kurumları veya mahkemelerce konulan şerh

ve belirtmeler [24.04.2001 tarihli 4650 sayılı Kanununun yürürlük tarihi olan 05.05.2001 tarihinden sonra yapılan 2942 sayılı Kanunun 7 nci maddesi şerhi (05.05.2001 tarihinden önce yapılan belirtmelerde ise 2001/10 sayılı Genelge kapsamında işlemlere yön verilmesi), 3713 sayılı Kanunun 20/A maddesi belirtmesi v.b] ve bir kısmının da kişisel haklara yönelik şerhlere (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında düzenlenenler hariç olmak üzere Tapu Kanununun 26/8 inci maddesi gereğince şerh edilen satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin terkin gibi) yönelik olduğu görülmektedir.

Buna göre; kanunlarında belirtilen şartlar dahilinde resen terkin edilebileceği öngörülen ve harca tabi olmayan şerh ve belirtme terkinlerinden; terkinin bir başka işleme bağlı olanların

Kanunlarında belirtilen şartlar dahilinde resen terkin edilebileceği öngörülen ve harca tabi olan şerhlerin ise; başkaca herhangi bir yasal engel bulunmaması ve terkin harcının yatırılması koşuluyla malikin veya taşınmaz üzerinde hak sahibi olan ilgililerin talep etmesi halinde terkin edilmesi gerekmektedir.

İş bu Genel Duyuru gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.



## 21.01.2020 TARİH VE 5001906 SAYILI “SÜRELİ İPOTEKLERİN TERKİNİ” KONULU GENEL DUYURU

50.  
ÜNİTE

10.07.2019 tarihli 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 19 uncu maddesi ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesine; “İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren **otuz gün** içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilir.” ve 3 üncü maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanununa “**Geçici Madde 4-** 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 883 üncü maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği tarihten önce süresi dolmuş olmasına rağmen terkin edilmeyen süreli ipoteklerde anılan fıkrada belirtilen **otuz günlük** süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte başlar.” hükmü eklenmiş olup, 28 inci maddesi ile de mezkur Kanunun 3 üncü ve 19 uncu maddelerinin 01.01.2020 tarihinde yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir.

Buna göre, süreli olarak tesis edilen ipoteklerin;

- 17181 sayılı Kanun ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa eklenen 883 üncü maddesinin ikinci fıkrası gereğince süre bitiminden itibaren **otuz gün** içerisinde,
- 27181 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin yürürlük tarihi olan **01.01.2020** tarihinden önce süreli olarak tesis edilmiş ve süresi sona eren ipoteklerde ise **01.01.2020** tarihinden itibaren **otuz günlük** sürenin sonunda,

ipotekli taşınmaz üzerine 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmamış olması şartıyla terkin harcı da alınarak malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile bu duyurunun Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesini rica ederim.

1.  
test

21.01.2020 TARİH VE 5001906 SAYILI “SÜRELİ İPOTEKLERİN TERKİNİ” KONULU GENEL DUYURU

1. “Süreli İpoteklerin Terkini” Konulu, 21.01.2020 Tarih ve 5001906 Sayılı Tapu Dairesi Başkanlığı Genel Duyurusu’na göre, süreli olarak tesis edilen ipoteklerin, süre bitiminden itibaren kaç gün içerisinde malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilmesi gerekmektedir?

- A) Yedi gün  
B) On gün  
C) On beş gün  
D) Otuz gün

2. “Süreli İpoteklerin Terkini” Konulu, 21.01.2020 Tarih ve 5001906 Sayılı Tapu Dairesi Başkanlığı Genel Duyurusu’na göre, süreli olarak tesis edilen ipoteklerin malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilmesi sırasında aşağıdakilerden hangisi tahsil edilir?

- A) Emlak vergisi  
B) İpotek bedeli  
C) Terkin harcı  
D) Döner sermaye bedeli

### CEVAP ANAHTARI

1	D	2	C						
---	---	---	---	--	--	--	--	--	--



İvedik Organize Sanayi Matbaacılar Sitesi  
1518 Sok. Mat-Sit İş Merkezi No.:2/20  
Yenimahalle / ANKARA  
Telefon: 0 312 384 29 95 - Belgegeçer: 0312 342 23 58  
WhatsApp: 0 505 925 57 81  
www.datayayinlari.com | bilgi@datayayinlari.com

ISBN 978-625-7951-02-9



9 786257 195102 9