

## **TAPUDA GAYRİMENKUL SATIŞI**

Satış işlemi, alıcı ve satıcıya karşılıklı borç ve hak yükleyen bir sözleşmedir. Alıcının taşınmazın bedelini ödemesine karşılık, satıcı da malın mülkiyetini alıcıya bırakır.

Satış işlemi sırasında tapuda harç ödememiz; işlemle ilgili vergi yükümlülüğünüzün ortadan kalktığı anlamına gelmez. Gayrimenkul alım-satımında, vergi ve harç ile bağlantılı çok sayıda özel durum söz konusudur.

Ülkemizde emlak piyasası şeffaf olmadığından, belediyelerden alınan emlak beyan değeri ile gerçek bedel arasında ciddi farklılıklar olduğundan; tapuda satış bedelinin tespiti sorun olmaktadır. Daha az harç ödemek ve gelir vergisi ödememek için satış bedelinin tapuda gerçek dışı gösterilmesi gibi bir alışkanlık vardır. Yapılan hatalı işlemler yüzünden taraflar birçok hukuksal sorunla karşılaşmakta, birçok kişi de işlemten sonra harç ve vergi cezası ödemek zorunda kalmaktadır.

Gayrimenkul alan ve satanların, vergi yasalarında ve harçlar yasasında yer alan bazı özel hükümleri önceden bilmelerinde sayısız yarar vardır.

## **SATIŞ VE BANKA İPOTEĞİ**

Alıcının, satın alma işleminde bankadan kredi kullandığı durumlarda satış ve banka ipoteği birlikte veya hemen birbiri ardına yapılır.

Satış işleminde belirttiğimiz gibi; gayrimenkul alım-satımında, vergi ve harç ile bağlantılı birçok özel durum söz konusudur.

Bunun yanında banka kredili işlemlerde; banka da olaya taraf olur ve olayın hukuksal boyutu daha da genişler.

Satış ve banka ipoteği işlemi için satış evrakları ile birlikte ipotek evrakları da tapuya götürülmeli ve aynı anda başvuru yapılmalıdır. İmza sırasında; alıcı, satıcı ve banka yetkilisi aynı anda tapuda bulunur. Satıcı parasının bir kısmını alıcıdan (nakit, çek veya banka transferi) bir kısmını ise ipotek tesisi karşılığında bankadan alır. Satış ve banka ipoteğinin birlikte yapılacağı durumlarda; ödeme şeklinin ne şekilde olacağı, satıcının parasını nasıl alacağı daha önceden ayarlanmalı son anda sürprizlerle karşılaşılmalıdır. Satıcı parasını imzadan önce almak isteyeceği gibi, banka yetkilisi de ödeme talimatını satıştan sonra yapmak isteyecektir.

Satıcının daha önce kullandığı bir banka kredisi var ve bundan dolayı daha önce gayrimenkul üzerinde başka ipotekler tesis edilmiş ise; işlemin tarafları artar.

Satıcı, satıcının kredi kullandığı bankanın yetkilileri, alıcı ve alıcının kredi kullandığı bankanın yetkilileri, işlemi önceden organize etmelidir. İpoteğin kaçınıcı derecede konulacağı, ilk sıradaki ipoteklerin ne zaman kaldırılacağı, ödemenin tapuda satıcıya ve ilk ipotek sahibi bankalara ne şekilde yapılacağı gibi benzer sorunlar; taraflarca tapuda imza aşamasından önce halledilmelidir.

## **SATICI İPOTEĞİ**

Satıcı satış bedelinin tamamı almamış, geriye bir miktar bakiye alacak kalmış ise ve satıcı talep ederse kalan alacak miktarı için kanuni ipotek tesis edilir. Satış tarihinden itibaren üç ay içinde kanuni ipotek tesisi yapılabilir. Kanuni ipotek sadece bu satışa konu taşınmaz mal üzerine işlenebilir. İpoteğin miktarı toplam satış miktarını geçemez.

Kanuni ipotek tesisinde de borç miktarı üzerinden binde 3.96 tapu harcı ve binde 8,25 oranında damga vergisi, ipotek borçlusundan tahsil edilir. Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

## **KAT İRTİFAKI**

Kat irtifakı, bir arsa üzerinde yapılmakta olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına kat irtifakı denir.

Kat irtifakı kurulabilmesi için, öncelikle bir mimar tarafından projenin hazırlanmış olması ve belediyece tasdik edilmiş olması ve inşaat ruhsatının alınmış olması gerekmektedir.

## **KAT MÜLKİYETİ**

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmaz malın maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu

**hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmaz maldaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türüdür.**

**Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Bağımsız bölümlerden her birine tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. Kat Mülkiyeti Kanununun 44 üncü maddesi hükmü saklıdır. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir .**

**Ana taşınmaz malın tümünün mülkiyeti "Kat mülkiyetine" çevrilmeden o taşınmaz malın bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.**

**Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz mal niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli plânındaki numarayı alır.**

### **Kat mülkiyetinin kurulmasının şartları:**

**a) Ana yapı tamamlanmış olmalıdır.**

**Kat mülkiyeti ancak tamamlanmış yapılar üzerinde kurulabilir. Bir yapının belli bir kısmı bitirilmiş olsa dahi, bitirilen bölümlerde kat mülkiyeti kural olarak kurulamaz. Plan ve projesinde mevcut olan tüm bağımsız bölümlerin bitirilmiş olması gerekir Ancak bir arsa üzerinde inşa edilen blok ve yaygın yapılar için Kat Mülkiyeti Kanununun geçici üçüncü maddesi ile bunun aksine hükümler getirilmiştir. Buna göre;**

**"Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, aşağıdaki kurallar dikkate alınır:**

**- Vaziyet plânına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir.**

**- Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20 nci maddedeki kurala göre karşılanır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.**

**- Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur."**

**b) Bölümleri bağımsız olmalıdır:**

Bağımsız olmaktan kasıt, bölümün başlı başına Bağımsız kullanıma elverişli olmasıdır.

**c) Ana taşınmazın tümü kat mülkiyetine çevrilmelidir.**

Ana taşınmazın tümünün mülkiyeti (kat mülkiyetine) çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Bu kuralın istisnası yukarıda sözü edilen blok ve yaygın yapıların kat mülkiyetine çevrilmesinde görülmektedir .

**d) Ana yapı kagir olmalıdır.**

Kat mülkiyeti kurulmak istenen yapının tümünün kâgir olması gerekir. Ahşap veya toprak yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz. Kagir olmaktan kasıt binanın iskeletinin beton veya çelikten inşa edilmiş olmasıdır.

## **İPOTEK**

İpotek, doğmuş veya ileride doğacak borç için bir taşınmazın teminat olarak gösterilmesidir.

Bankalarca veya kamu kurum ve kuruluşlarınca verilen krediler için ipotek yapıldığı gibi, satıcının parasının tamamını alamadığı durumlarda, alınan borç için teminat istenildiğinde veya ticari faaliyetlerde teminat olarak göstermek için taşınmaz ipotek ettirilebilir.

İpotek işlemi için yazılı bir talep gerekmektedir.

Bu talep dilekçesinde;

- ipoteğin miktarı,

- süresi,

- derecesi,

- ipotek tesis edecek kişinin kimlik bilgileri, eğer tüzel kişi ise ünvanı

bildirilir

## **İNTİFA HAKKI**

Gayrimenkul üzerindeki yararlanma ya da kullanma hakkına intifa hakkı denir.

Gayrimenkul sahibi; mülkiyeti üzerinde tutup kullanma hakkını başkasına

devreder. İntifa hakkı sahibi; gayrimenkulden yararlanma yetkisine sahip olur.

Gayrimenkul üzerinde fiili ya da hukuki tasarruflar yapamaz. (gayrimenkulü satamaz, ipotek ettiremez vs.)

İntifa hakkı ticari faaliyetler için tesis edilebileceği gibi bazen de anne ya da baba gayrimenkulün intifa hakkını üzerinde bırakarak çıplak mülkiyet hakkını çocuklarına devretmektedirler. Anne baba; hayatta kaldığı sürece gayrimenkulü diledikleri gibi kullanmakla beraber; vefat halinde miras veya intikal işlemi yapmaya gerek kalmadan gayrimenkul çıplak mülkiyet sahibi çocuğa kalır. İntifa hakkı mirasçıya intikal etmez ve devredilemez.

## **BAĞIŞ (HİBE)**

Bir bedel ya da başka bir karşılık olmadan, bir malın mülkiyetinin bir başkasına devredilmesine bağış (hibe) denir.

Reşit olmayan kişiler, zihinsel özürölüler, reşit olmuş ancak temyiz kudreti olmayanlar, kanuni temsilcilerinin izni olsa dahi bağış yapamaz. Vasiler; vesayeti altındaki kişinin malını bağışlayamaz. Veliler; velayeti altındaki küçüklerin malını bağışlayamaz. Küçük ve kısıtlılar kendilerine yapılan bağışını kabul edebilirler. Ancak veli ya da vasi, küçük veya kısıtlılı bu bağışını kabulden men edebilir.

Bağışını yapan kimse, bağışını kabul eden kimseye bir takım mükellefiyetler yükleyebilir. Bunlar bir şeyi yapma şeklinde olabileceği gibi bir şeyi yapmaktan kaçınma şeklinde de olabilir.

Bağışta bulunacak kişi, gayrimenkulü çocuklarından birine ya da eşine bağışlaması halinde; diğer mirasçılarının da saklı pay hakkı vardır. Diğer mirasçılar bu duruma itiraz etme hakkına sahiptir. Bu durumda saklı pay hakları bağışlanamadığı için bu hakları korunur.

Bağış rücu şartı ile de yapılabilir. Rücu şartı ile bağış; bağışını kabul edenin bağışını yapandan önce ölmesi halinde, mülkiyetin bağışını yapana geri dönmesine rücu şartı denir.

## **MİRAS YOLUYLA İNTİKAL**

Bir kimsenin ölümü halinde, ölen kişiye ait gayrimenkul kanuni mirasçılara geçer. Kişinin ölümüne bağlı olarak, kanundan doğan mirasçılık söz konusu olabileceği gibi mirasçılık sözleşmesine (vasiyetname) dayanan mirasçılı da söz konusu olabilir.

Mirasçılar, kendilerine intikal eden gayrimenkulle ilgili olarak işlem yapabilmeleri için öncelikle mirasçı olduklarını kanıtlamaları gerekir. Bunun için mümkün olan en kısa zamanda mahkemeye başvurarak veraset belgesi (mirasçılık belgesi) almaları gerekmektedir. Veraset belgesi, ölen kişinin mirasçılarının kim olduğunu ve miras hisselerini belirtir.

Mirasın intikali ise gayrimenkulün veraset belgesine göre mirasçılar adına tescilidir. İntikal işlemi, müşterek mülkiyet (hisseli mülkiyet) şeklinde yapılacaksa, bütün mirasçılar bizzat ya da temsilcileri yoluyla (vekaletname vs.) işleme katılmaları gerekmektedir. Mirasçılardan birinin ya da birkaçının eksik olması halinde ise, intikal işlemi iştirak halinde mülkiyet olarak tescil edilir. Bu durumda hissedarlar paylarından serbestçe tasarruf etme hakkına sahip olamazlar. Hissedarlar birbirine paylarını devredebilir ancak dışarıdan birine satış yapamaz. Bir mirasçı da iştirak halinde intikal işlemi yaptırabilir ancak iştirak durumunu tek başına ortadan kaldıramaz.

## **İŞTİRAKİN (ELBİRLİĞİNİN) BOZULMASI**

İntikal işlemi iştirak halinde yapılmış ise müşterek mülkiyete (hisseli) geçmek için iştirakin bozulması gerekmektedir. Müşterek mülkiyet esasına geçebilmek için tüm iştirakçilerin veya temsilcilerinin istemi ya da bu yönde bir mahkeme kararının getirilmesi gerekir.

## **MİRASIN TAKSİMİ (PAYLAŞIMI)**

Miras, iştirak halinde mülkiyet olarak mirasçılara intikal eder. İntikal işlemi, veraset belgesinde belirlenen kanuni miras oranlarıyla yapılabileceği gibi mirasçılar paylaşmanın nasıl yapılacağını serbestçe de kararlaştırabilirler. Taksim (Paylaşma) sözleşmesi noterde ya da tapuda yazılı şekilde yapılabilir.

Taksim sözleşmesi noterde yapılmamış ise için tüm mirasçılar tapuda istemde bulunması gerekmektedir. Noterde yapılan sözleşmelerde; mirasçılar imzaları onaylanmış ve tescili isteme yetkisi devredilmiş ise, her paydaş kendine düşen gayrimenkulün tek başına tescili için tapuya başvurabilir. Bu durumda sadece tescili yapılan gayrimenkul üzerinden taksim harcı tahsil edilir.

Miras taksiminde iştirakçilerin tümünün gayrimenkul veya hisse alması şart değildir. Mirasa dahil menkul mallar veya haklar da alınarak taksim yapılabilir. İştirakçilerden sadece birine intifa hakkı düşecek şekilde taksim yapılması da

mümkündür. Taksim işlemi yapılırken, sadece gayrimenkul taksimi yapılacak ve herkes hazır bulunabileceksen sözleşmenin tapuda yapılması kolaydır. Ancak menkul ve gayrimenkul mallar ve başka haklar da paylaşılacaksa sözleşmenin noterde yapılmasında fayda vardır.

## **VASİYETNAMENİN UYGULANMASI (TENFİZİ)**

Vasiyetname, kişinin mal varlığı ile ilgili olarak ölümünden sonra tasarrufta bulunması işlemidir. Vasiyetname hazırlayabilmek için ayırt etme gücüne sahip olmak gerekir.

Vasiyetnamenin düzenlenmesi onun hemen hüküm ifade etmesi anlamına gelmez. Vasiyetnamenin uygulanması için; kanuni veya atanmış mirasçılar vasiyetnamenin tenfizini mahkemeden talep ederler. Mahkemece vasiyetin uygulanmasına karar verilmesi halinde mirasçılar tapu sicil müdürlüğüne başvuruda bulunur.

## **MİRAS İŞLEMLERİNDE GEREKLİ BELGELER**

- 1.İntikali istenen taşınmaz malın tapu senedi**
- 2.İntikal isteminde bulunan mirasçılarının fotoğraflı nüfus cüzdanı ve vesikalık fotoğrafları**
- 3.Veraset belgesinin aslı yada mahkeme veya noter onaylı örneği.**
- 4.İntikal talebi, temsilci tarafından yapılıyor ise, ayrıca temsile ilişkin belge ve temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları ve vesikalık fotoğrafları**
- 5.Tapu senedine yapıştırılması isteniyor ise, talepte bulunan mirasçının ve mirasçılarının vesikalık fotoğrafları.**
- 6.İşlem yapılacak olan gayrimenkul, kat mülkiyetli ise DASK poliçesi**
- 7.Vergi dairesinden alınan ilişik kesme yazısı (mirasın intikali için veraset ve intikal vergisinin yatırılması şartı yoktur ancak ardından yapılacak her türlü işlemlerde satış, pay temlik, devri vs için bu yazı aranacaktır. Bu işlemin intikal sırasında yapılmasında fayda vardır)**

**8.**Miras taksimi, pay temlik, devir veya satış gibi işlemler de yapılacaksa belediyeden alınan emlak beyan değerini gösteren yazı

**9.**Miras taksimi noter tarafından yapılmış ise; noterde yapılan sözleşmenin aslı

**10.**Vasiyetnamenin uygulanması işlemi gerçekleşecekse; mahkemece tescil için yazılan yazı, tenfiz kararı ve vasiyetnamenin mahkemece onaylı bir örneği ibraz edilir.

## **MİRAS İŞLEMLERİNİN MALİ YÖNÜ**

**1.**İntikal işlemlerinde; döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre döner sermaye ücreti.

**2.** Elbirliği halindeki tescilli taşınmazların müşterek mülkiyete çevrilmesinde işlem başına 55 TL iştirak halinin bozulması için harç

**3.**Mirasçılar arasında taksim işlemi yapılacaksa; emlak beyan değeri üzerinden binde 19.8 (Taksim işlemlerinde harç oranı binde 9.9 dur ancak miras yoluyla oluşan ortak mülkiyetlerin taksiminde harç oranı binde 19.8 dir)

**4.** Pay temlik yapılacak ise; pay temlik bedelli ise satış olarak kabul edilir. Bu nedenle, taşınmaz malın emlak beyan değerinden az olmamak kaydı ile ayrı ayrı binde 16,5 oranında harç tahsili gerekir. Pay temlik, bir bedel alınmadan bağış olarak yapılıyorsa kayıtlı değer üzerinden payı temlik alan mirasçıdan binde 59,4 oranında harç tahsili gerekir.

**5.** Vasiyetnamenin uygulanmasında ise; binde 9.9 oranında tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınır.

## **TRAMPA**

Trampa, bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Değiştirilecek mallar taşınır veya taşınmaz mal olabilir. Trampa edilecek taşınmaz malların değerlerinin birbirine eşit olması şart değildir. Değerler arasında eşitlik olmadığı takdirde,



aradaki fark bir miktar para ödenerek denklik sağlanabilir. Tapu sicil müdürlüğünün trampada değerleri eşitlemek konusunda bir müdahale yetkisi yoktur. Değerlerin eşit olmadığından bahisle akdi yapmaktan kaçınması da mümkün değildir. Değer eşitliği için ödenecek bir bedel işlem sırasında peşin ödenmeyerek, ileride ödenecekse bunun için kanuni ipotek tesis edilebilir. Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların trampa yapılması mümkündür.

## **SATIŞ VAADI ŞERHİ**

Satış vaadi, ilerideki yapılacak satış akdinin taahhüdü niteliğinde olan bir ön akittir. Satış vaadi sözleşmeleri noterlerce düzenleme şeklinde tanzim edilir. Dışarıda hazırlanarak imzaları noterce tasdik edilmiş satış vaadi sözleşmeleri geçersizdir. Taraflardan birinin istem halinde tapu kütüğünün şerhler sütununa şerh edilmesi mümkündür. Şerh tarihinden itibaren beş yıl geçtikten sonra üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez. Ancak şerhin sicilden terkini için malikin talebi gerekir. İştirak halinde mülkiyette hissedarlar hisselerini iştirak hali bozulmadan satışını vaat edebilirler.

Hacizli ve ipotekli taşınmaz malların satışının vaadinde sakınca yoktur. Taşınmaz mala yasalarla getirilen yasak veya kısıtlamaların olması halinde satış vaadine konu edilmesi mümkün değildir.

Bir Taşınmaz malın henüz bölünmemiş parçasının satışı vaat edilen parçanın sınırlarının ve miktarının belirlenmiş olması halinde satışı vaat olunabilir. Bunun geçerliliği imar mevzuatı açısından sakınca olmamasına bağlıdır. Yabancıların taşınmaz mal edinemedikleri yerlerde karşılıklılık esasına göre satış vaadi sözleşmesinin şerhi mümkün değildir.

Satış vaaadinin vaadi mümkün olup, (vaat lehdarının taşınmaz malın mülkiyetini adına tescil ettirmediği müddetçe) ancak, tapu siciline şerhi mümkün değildir.

Satış vaadi sözleşmesi ile alacaklı duruma gelen kimse bu hakkını satış vaadi sözleşmesinde aksine bir hüküm yoksa ve devir edilebileceği belirlenmişse, devredebilir. Böyle bir devrin tapu siciline şerhi noterde düzenlenen devre ilişkin sözleşmeye dayanarak yapılabilir, bu sözleşmenin tadili kapsamındadır. Dolayısıyla eski şerh terkin edilerek yeni şerh tesis edilir. Ancak; MK 1019. maddesi hükmü gereğince taşınmaz mal malikine bilgi verilmesi gerekir.

Bir taşınmaz malın birden fazla satış vaadine konu edilmesi ve tapu siciline şerhi mümkündür.

## **SÜKNA (OTURMA) HAKKI**

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.

Oturma hakkı iki şekilde tesis edilir. Birincisi oturma hakkı alacak olan ile mal sahibi arasındaki sözleşme ile olur.

İkincisi; edinilmiş mal rejiminde sağ kalan eş, ölen eşine ait olup da birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine mahkemece intifa veya oturma hakkı tanınması durumunda, sağ kalan eşin bu yolda verilmiş mahkeme kararını ibraz ve talep etmesi halinde tapu sicil müdürlüğünce re'sen tesis edilmesi ile olur.

Oturma hakkı şahsa sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu için, başkalarına devredilemez. Oturma hakkı sahibinin rızası olmadıkça bu hakkını kira yolu ile de olsa başkalarına devredemez.

Kat mülkiyetine geçmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerinde oturma hakkı kurulabilir. Ancak iskan izni alınmadıkça kat irtifaklı taşınmazlar üzerinde oturma hakkı tesisi mümkün değildir.

Hissedarların hissesi üzerinde bu hak kurulamaz. Ancak; tüm hissedarların birlikte tesis etmeleri mümkündür.

Oturma hakkı bir evde oturmak olduğuna göre burada oturmaktan kasıt ikamet etmektir. Evin başka bir amaçla kullanımı için (örneğin iş yeri olarak) kurulamaz. Ayrıca bu hakkın tesisi için taşınmazın tapudaki cinsinin ev (mesken, daire, konut) olması gerekir. İşyerleri (dükkan, mağaza, depo gibi) üzerinde kurulamaz. Üzerinde bina bulunmayan (bina olsa da cinsi tapuda ev olarak değiştirilmemiş olan) arsa, tarla gibi taşınmazlar üzerinde kurulamaz.

## **ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ**

Bir taşınmaz malın mülkiyetinin devri karşılığında bir kimsenin diğer birini ölüncüye kadar bakıp görüp gözetmeyi taahhüt etmesidir .

Ölünceye kadar bakma akdi tapu sicil müdürlüğünde resmi senet şeklinde yapılabilir. Bunun yanında bakım akdi noterde ve sulh hakimi huzurunda da yapılabilir. Noter veya sulh hakimi huzurunda yapılmış ve bakım borçlusuna tescil yetkisi verilmiş ise tapu sicil müdürlüğünde tekrar resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Ancak Borçlar Kanununun 512 maddesi gereği akdin miras mukavelesi şeklinde düzenlenmesi yani iki tanık bulundurma zorunluluğu vardır.

Akdin konusu olan taşınmaz malın mutlaka kendisine bakılacak olana ait olması gerekmez. Üçüncü bir kimseye de ait olabilir. Bu halde resmi senede onun da imzasının alınması şarttır. Bakım borçlusu veya alacaklısının birden çok kişi olması mümkündür. Bu halde aralarındaki sorumluluğun müteselsil olup olmadığının belirtilmesinde yarar vardır. Bu akdin, Ana baba ile çocuklar arasında hatta karı koca arasında düzenlenmesinde her hangi bir sakınca yoktur. Tüzel kişilerde bakım borçlusu olabilir. Ancak tüzel kişilerin bakım alacaklısı olması mümkün değildir.

Ölünceye kadar bakma akdinde taşınmaz malını temlik edenin kanuni ipotek tesis etme hakkı vardır. Bu kanuni ipotek Ö.K.B. resmi senedinin içerisinde yazılabileceği gibi bu resmi senet tarihinden itibaren üç ay içinde tek taraflı bir istemle de tesis edilebilir.

Kanuni ipotek karşı tarafın kabul edeceği taşınmaz değeri üzerinden, kabul etmezse mahkemece tayin edilecek bedel üzerinden tesis edilebilir. Ancak bakım alacaklısı resmi senette yazılı taşınmazın harca esas değeri üzerinden kanuni ipotek tesisini isterse karşı tarafın iznine veya mahkeme kararına gerek yoktur.

Ölünceye kadar bakma akdine istinaden edinilen taşınmaz malın başkalarına devrinde bir sakınca yoktur.

Bakım borçlusunun bakım alacaklısına sözleşmede belirlenen şekil ve surette bakmaması halinde bakım alacaklısı mahkemeye müracaat ederek verdiği taşınmazını geri alabilir. Bu yöndeki kesinleşmiş mahkeme kararının tapuda infazı için tashih harcı alınır.

## **KİRA ŞERHİ**

Kira şerhi, bir taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesidir.

Kira sözleşmesi noterde yapılmış ve kiracıya şerh yetkisi verilmiş ise sadece kiracının başvurusu ile yapılabilir. Eğer kira sözleşmesi noterde yapılmamış ise ya

da noterde yapılmış ancak tek taraflı şerh yetkisi kiracıya verilmemiş ise taşınmaz sahibinin başvurusu ve akit sırasında imza atması da gerekmektedir.

## **AİLE KONUTU ŞERHİ**

Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. Aile konutu; bir ailenin sürekli kalmak niyetiyle oturduğu yerdir. Yılın belli zamanlarında gidilen yazlık evler, dağ evleri ya da ailenin yerleşim yeri dışındaki diğer konutları aile konutu olarak kullanılmaz. Ailenin sadece bir meskeni aile konutu olabilir.

Medeni kanun, eşlerin birlikte yaşadıkları konuta ilişkin tasarruflarda mülkiyet şekli ne olursa olsun, tek başına tasarruf yapma şeklini yasaklamıştır. Ancak malik olmayan eşin rızası da bu şerhin verilmesi halinde aranacaktır. Bu nedenle aile konutu olarak kullanılan bir taşınmazda, böyle bir şerh yok ise, malikin yapacağı tasarruflar kısıtlanmamıştır. Tapuda ismi geçmeyen eş, tapuda ismi geçen eşin rızası olmasa dahi böyle bir şerhi tapu kayıtlarına işletebilir. Böyle durumlarda malik olan eşe tapu müdürlüğü tarafından tebligat yapılarak sadece bilgi verilir.

### **İstenen Belgeler**

- 1. Konutun, aile konutu olduğunu kanıtlayan muhtarlık ve varsa apartman yönetiminden alınmış belge,**
- 2. Gerektiğinde taşınmaz malın şerhi talep edilen taşınmaz mal ile aynı olduğunun kadastro müdürlüğünce tespit edilmesi,**
- 3. İstemde bulunan eşin, tapudaki malikin eşi olduğuna dair nüfus kayıt örneği veya evlenme cüzdanı.**
- 4. Şerhi tesis edecek kişinin, fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. Kimlik numarası,**
- 5. İşleme temsilci sıfatıyla katılan var ise, temsile ilişkin belge.**

### **İşlemin Mali Yönü**

Aile konutu şerhinin tapu kütüğüne yazımı ve şerhin terkini için her hangi bir harç veya ücret alınmaz.

## **CİNS DEĞİŞİKLİĞİ**

Cins değişikliği, bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahęe, tarla vb. iken arsaya; arsa veya arazi iken, bağ, bahęe ve benzeri duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

## **İFRAZ ( AYIRMA ) İŞLEMLERİ**

Ayırma (ifraz) tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir. Ayrılacak taşınmaz malların üzerinde, rehin, irtifak hakkı veya şerh var ise bütün hak sahiplerinin muvafakatlarının alınması zorunludur.

## **VEFA - ŞUFA - İŞTİRA**

### **VEFA (GERİ ALIM) HAKKI**

Geri alım hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Geri alım hakkı satış işlemi sırasında ya da satış işleminden sonra noterden düzenlenen sözleşme ile en çok 10 yıl için tesis edilebilir. Noterce düzenlenmiş sözleşmenin tapuya ibrazı halinde malikin, sözleşmede yetki verilmişse geri alım hakkı lehdarının talebi ile tapu kütüğüne şerh edilir.

Geri alım hakkı, yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki haklarını ve tasarruf yetkilerini kullanmasına engel değildir.

### **ŞUFA HAKKI (ÖNALIM)**

Şufa hakkı, bir taşınmaz malın satılması halinde, onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır.

### **Kanuni Şufa**

Hissedarlık esasına göre tescilli taşınmaz mallarda hissedarların birbirlerine karşı şufa hakları vardır. Bu hak kanun tarafından tanındığından kanuni şufa hakkı denmektedir. Kanuni şufa hakkının tapu kütüğüne şerhine gerek yoktur. Taşınmaz malda hisse sahibi olmak bu hakka sahip olmak için yeterlidir. Hissenin çok veya az oluşunun da önemi yoktur.

Şufa hakkının kullanılmasına esas olmak üzere, tapuda yapılan satışları şufa hakkı sahibine ihbar yükümlülüğü satıcıya ve yeni alıcıya aittir. Tapu sicil müdürlüğünün ihbar yükümlülüğü yoktur. Yapılan satış alıcı veya satıcı tarafından diğer

paydaşlara noter aracılığıyla bildirilmelidir . Bu haktan feragat edilebilir. Feragat noterden yapılabileceği gibi tapu sicil müdürlüğüne başvurarak da yapılabilir. Tapu sicil müdürlüğüne başvurulması halinde feragat edenin beyanı tescil istem belgesine yazılarak tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerh edilir. Feragatın bedelli veya bedelsiz yapılmış olmasının tapu sicili açısından bir önemi yoktur.

### **Sözleşmeden Doğan Şufa**

Bir taşınmaz malın maliki veya hissedarı tarafından o taşınmaz üzerinde mülkiyet payı bulunmayan bir üçüncü kimseye sözleşme ile tanınan şufa hakkıdır.

Bu şufa sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir. Şufa hakkının tapu siciline şerhi, malik veya yetkili temsilcinin yazılı istemi ile olur. Ancak şufa sözleşmesinin de şerh istemi ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir. Şerh isteme yetkisi şufa hakkı sahibine de verilebilir.

### **İŞTİRA HAKKI (ALIM)**

Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır. Bu niteliği ile satış vaadine benzer. Ancak satış vaa­dinin azami süresi beş yıl olduğu halde bu hak şerh tarihinden itibaren on sene süreyle hüküm ve sonuç doğurur. Bu süre sonunda malikin talebi ile terkin edilebilir.

İştira sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir