

## TAPU TERİMLERİ SÖZLÜĞÜ

### ● A

- **ADA:**Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, park, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla çevrili parseller topluluğuna kadastro adası denir.
- **AHZ-U KABZA:** “Bedeli tahsil etmeye” demektir. Daha çok vekaletnamelerde geçer, satış bedelini tahsil edebilmek yetkisi anlamına gelir.
- **AİLE KONUTU:**Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. Bir aile pek çok yerde konut sahibi olabilir, ancak bunlardan sadece birisi medeni kanunun aradığı anlamda aile konutudur
- **AİLE MECLİSİ:**Vesayet altındaki kimsenin temsili için vasi yerine geçmek üzere mahkemece atanan ve en az üç hısımdan oluşan meclise aile meclisi denir
- **AKİT:**Sözleşme, anlaşma. Satış akdi, kira akdi vs.
- **AKİTLİ İŞLEMLER:** Tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek yapılan işlemlerdir.
- **AKİTSİZ İŞLEMLER:** Kişisel hakların şerhi, terkin, düzeltme, mirasın intikali gibi hak sahibinin tek taraflı iradesi ile tapu sicil müdürlüğünde yapılan işlemlerdir. Akitsiz işlemler için Tescil İstem Belgesi düzenlenir.
- **ALENİYET:** Tapu sicil bilgilerinin sadece ilgililerine açık olması ilkesi demektir.
- **APLİKASYON (YER GÖSTERME) :** Kadastro paftalarındaki parsel köşe noktalarının yeniden zeminde belirtilmesidir.
- **APOSTİLLE:** Düzenlenmiş olan belgenin; La Haye sözleşmesine katılan ülkelerden birisinin yetkili makamı tarafından düzenlendiği anlamına gelir. Belge üzerinde ”Apostille” ibaresi varsa Türk konsolosluğunun tasdikine gerek yoktur.

- **ARAZİ:** Sınırları belirlenmiş zemin parçasıdır.
- **ARSA:** İskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına arsa denir
- **ARSA PAYI:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş zemindeki (arsadaki) ortak mülkiyet payı.
- **ASKERİ YASAK BÖLGE:** Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir. Birinci derece askeri yasak bölgeler içerisindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır. İkinci derecedeki askeri yasak bölgelerde yabancı uyruklu kimseler taşınmaz edinemezler, edinmişlerse tasfiye edilir. Yabancılar izin almadan bu bölgede taşınmaz kiralayamazlar. Bu hükümlere aykırı hareket edenler cezalandırılır. Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen her türlü inşaat durdurulur.
- **ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ:**Kamu ve özel kuruluşların çevresinde bakanlar kurulunca tesis edilir.
- **AYNİ HAKLAR:** Kişilerin eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyetini sağlayan ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek: mülkiyet hakkı gibi.
- **AYNİ SERMAYE TAAHHÜDÜ:** Bir taşınmaz malın mülkiyetini veya aynı bir hakkın, yeni kurulmakta olan veya önceden kurulmuş bulunan bir şirkete ortak olmak amacıyla devredilmesi işlemidir.
- **AZİL:** Vekaletnamedeki vekilin ve yetki belgesindeki temsilcinin yetkisinin sona erdirilmesiyle azledilmesidir. Azil noterden yapılabileceği gibi tapu sicil müdürlüğüne verilecek bir dilekçe ile de yapılabilir.

## ● B

- **BAĞIMSIZ BÖLÜM:** Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş yerlerde ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan dükkan, mağaza gibi bağımsız mülkiyete konu bölümlerine bağımsız bölüm denir.
- **BAŞVURU İSTEM BELGESİ:**Tapu sicil müdürlüğüne başvuran hak sahiplerinin müdürlükçe yazıya geçirildiği, müdür veya memurca doldurulan matbu formdur.

- **BEYAN:** Üçüncü kişileri aydınlatmak, bilgilendirmek ve özellikle uyarmak amacıyla tapu kütüğündeki özel sütununa işlenen taşınmazın hukuki durum ve akıbetini gösteren belirtmelerdir.
- **BİLA:** “Siz, siz” şeklindeki olumsuzluk ekidir. Bila faiz: Faizsiz. Bila bedel: bedelsiz gib
- **BİLUMUM:** Bütün, tüm, tamamı.
- **BÜTÜNLEYİCİ PARÇA:** Bir eşyayı tamamlayan ve asıl eşya zarar görmeden ondan ayrılmayan parça.

## • C

- **CEBRİ İCRA:** Yerine getirilmeyen veya ödenmeyen bir borcun icra müdürlüğü aracılığı ile tahsili.
- **CEBRİ SATIŞ:** Üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescili işlemidir.
- **CİNS DEĞİŞİKLİĞİ:** Bir taşınmazın cinsinin yapısız iken yapıya veya yapıya iken yapısız hale, bağ bahçe ve benzeri iken arsa ve arazi, arsa ve arazi veya yapıya iken bağ bahçe ve benzeri duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemidir.

## • D

- **DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ:** Kadastro paftasında değişiklik yapılmasını gerektiren ayırma, birleştirme, cins değişikliği gibi tapu fen işlemlerine değişiklik işlemleri denir.
- **DEVRE MÜLK:** Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde, (devreler halinde) müşterek mülkiyet payına bağlı olarak yararlanılmak üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.
- **DÖNER SERMAYE ÜCRETİ:** Tapu kadastro genel müdürlüğü döner sermayesi işletmesi hesabına, tapu işlemlerinden tahsil edilen ve tutarı her yıl başında döner sermaye yönetim kurulunca yeniden belirlenen ücrettir.

- **DÜZELTME:** Tapu kütüğüne yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilme işlemidir.

## • E

- **EDİNİLMİŞ MALLARDA KATILMA REJİMİ:** Eşler sözleşme ile hiç bir mal rejimi seçmemişlerse medeni kanun gereği eşler arasında uygulanacak yasal mal rejimidir.
- **EKLENTİ:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bir bağımsız bölümün dışında olup kömürlük, depo, garaj gibi doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere denir.
- **ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ:** Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir. İştirak halinde mülkiyet.
- **EMLAK BEYAN DEĞERİ:** Emlak vergisi kanununa göre genel beyan dönemlerinde taşınmaz mal maliki veya hissedarları tarafından belediyeye verilen emlak beyannamelerinde belirtilen değerdir. Bu değere kayıtlı değer de denir.
- **EVRAK-I MÜSPİTE:** Resmi senet, plan, mahkeme kararı ve diğerleri gibi tapu sicilindeki kayıtların dayanağını oluşturan resmi belgelerdir. Plan kadastro müdürlüğünde, diğer belgeler tapu müdürlüğündeki parsel dosyasında arşivlenir.

## • F

- **FBK.** İpoteklerin tescilinde kullanılan fekki (terkini) bildirilinceye kadar anlamına gelen kısaltmadır.
- **FERAGAT:** Vazgeçme. Bir haktan bedelli veya bedelsiz vazgeçme
- **FEK :** Terkin. Fek etmek: Terkin etmek.
- **FERAĞ VERME :** Gayrimenkul malikinın mülkiyet hakkını devretmek veya üzerine başkası lehine bir hak kurmak amacıyla tapu sicil müdürlüğüne gelip düzenlenen resmi senedi imzalayarak başkası başkası lehine tescilini istemesi eylemidir. Buna ferağ takriri de denmektedir.

- **FiİL EHLİYETİ:** Kendi fiiliyle hak edinebilme ve borç altına girebilme yeterliliğidir. Bunun için ayırt etme gücüne sahip ve ergin olmak gerekir

## • G

- **GAIPLİK KARARI:** Bir kimsenin ölümüne kesin gözüyle bakılacak bir durumda olmamakla beraber, ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş veya kendisinden uzun süredir haber alınmamışsa mirasçılarının talebi üzerine mahkemece verilen ve kaybolan kişiyi ölmüş sayan karardır. Gaiplik kararı üzerine veraset senedi alınarak, mirasın intikali yapılabilir.
- **GAYRİMENKUL:** Arazi, arsa, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, yerinde duran şeylerdir. Bu nedenle taşınmaz mal da denmektedir.
- **GECEKONDU:** İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın kendine ait olmayan arazi ve arsalar üzerine sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapı demektir.
- **GEÇİCİ ŞERH:** Yapılacak olan tapu işleminde ayni hakkını ispat veya eksik belgesini tamamlaması için ilgisine süre verilerek mevcut hakları tehlikeli bir gelecekte kurtarma düşüncesine dayanan bir hukuki müessesedir.
- **GENELGE:** Bir sorunu gidermek ve müdürlükleri aydınlatmak amacıyla merkezi idare tarafından bir sıraya göre yayınlanan genel emirlerdir.

## • H

- **HAK:** Hukukun insanlara tanıdığı, kullanılması hak sahibinin isteğine bağlı bir yetkidir.
- Eşya hukuku açısından haklar ayni haklar ve şahsi haklar olmak üzere ikiye ayrılır. Ayni hak herkese karşı ileri sürülebilir haklardır. Örnek: mülkiyet hakkı. Şahsi hak ise sadece sözleşmenin diğer tarafına karşı ileri sürülebilir haklardır. Örnek: kira hakkı.
- **HAK EHLİYETİ:** Hak edinebilmek, borç altına girebilmektir. Bunun için insan olmak yeterlidir.
- **HARÇ:** 492 Sayılı harçlar kanununa ekli tarifede belirtilen tapu işlemlerinden verilen tapu hizmeti karşılığında alınan paradır.

- **HARİCİ** : Resmi olmayan. Harici satış: Tapu dairesi dışında kişilerin kendi aralarında yaptıkları gayrimenkul satışı.
- **HAYMATLOS** : Vatansız, hiçbir ülkenin vatandaşlığında bulunmayan kişi
- **HİSSE**: Bir taşınmaz malın tam mülkiyetinin bir kısmına karşılık gelen paydır. Müşterek ve iştirak halinde mülkiyette maliklerden her biri taşınmaz malın bir miktar hissesine sahiptir.
- **HÜCCET**: Zilyetlik belgesi
- **HİSSE TEVHİDİ**: Bir taşınmaz malda hissesi olan bir kimsenin aynı taşınmaz üzerinde yeni bir hisse iktisap etmesi halinde önceki hisseyle sonra alınan hissenin birleştirilerek tapu kütüğüne tescil edilmesi demektir.
- **İ**
- **İFRAZ**: Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir.
- **İHTİYARİ İHALE**: Bir idarenin kendi isteği ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre yaptığı ihale işlemidir. İhtiyari ihalede mülkiyet tescilsiz olarak kazanılmaz. İhale kararının kesinleştiği aranmaz. İhale taraflarının tapu sicil müdürlüğüne müracatı ile resmi senet düzenlenir. Bir borcun ödenmemesi nedeniyle icra dairesi, alacaklı kamu idaresi veya mahkemece yapılan satışlara ise cebri ihale denir.
- **İKTİSAP**:Edinme, kazanma. *İktisap sebebi*: edinme sebebi, taşınmazın malik adına nasıl tescil edildiği.
- **İLAM**: Mahkeme kararı demektir.
- **İLMÜHABER**:Tapu sicilinde, kadastro sırasında yapılan bazı hataların düzeltilmesi için, istemde bulunanın hak sahibi olduğuna kanaat getirebilmek amacıyla müdürlükçe istenen fotoğraflı ve köy muhtarlığınca imzalı, mühürlü resmi bir belgedir.
- **İMAR AFFI**: Ülkemizdeki yoğun nüfus artışının getirdiği konut ihtiyacına yönelik arsa üretiminin karşılanamaması nedeniyle ortaya çıkan kaçak ve çarpık yapılaşmayı bir plana

bağlayarak kişilerin kullanımındaki alanların mülkiyetinin belirli sınırlamalarla kullananlara dağıtımına imar affı denmektedir.

- **İMAR PLANI:** İmar uygulaması yapılan yerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulamaya esas olacak diğer bilgileri ayrıntılarıyla gösteren üzerine kadastral durumu da işlenmiş plana uygulama imar planı denir.
- **İMAR UYGULAMASI:** Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla bulunduğu yere göre belediye veya valiliklerce yapılan ve bu yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları düzenleyen imar planı hazırlama işlemidir.
- **İPKA:** Geri kalan hisse. Hisseli devirlerde, devredilen hissedenden ayrı olarak malikin uhdesinde (üzerinde) kalan mülkiyet payı demektir.
- **İRADİ MİRASÇILAR:** Kanun tarafından değil de miras bırakanın iradesi ile belirlenmiş mirasçılar. Ör/ Vasiyetname ile belirlenmiş mirasçı.
- **İRAT SENEDİ:**Şahsi nitelikte olmayan bir alacak için karşılık gösterilen gayrimenkulle sınırlı sorumlu olmak kaydıyla resmi senetle ve tapu senedine tescil ile sadece zirai gayrimenkuller, evler ve üzerine bina inşa edilecek arsalar üzerinde kurulan bir gayrimenkul rehin senedir.
- **İRTİFAK HAKKI:**Sahibine hakkın konusu taşınmaz mal üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı aynı hakların genel adıdır. Bir arazi lehine kurulursa arazi irtifak hakkı, bir şahıs yararına kurulursa şahsi irtifak hakkı denir. Başkalarına devri mümkün olarak ve yirmi yıldan fazla süreli kurulursa daimi ve müstakil irtifak hakkı şeklinde tescil edilebilir. Medeni Kanunda irtifak hakları; intifa hakkı, sükna hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst (inşaat) hakkı ve diğer irtifak hakları olarak gösterilmiştir.
- **İSTİMLAK:**Kamulaştırma.
- **İŞGAL:** Tapu kütüğünde kayıtlı iken malikinin istemi ile terkin edilmiş bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasıdır.

- **İŞTİRA HAKKI:** Bir taşınmaz malı belli bir bedelle, belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır. Bu niteliği ile satış vaadine benzer, sözleşme noterce düzenlenir tapu kütüğüne şerh edilir.
- **İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET:** Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir.
- **İŞTİRAKİN FESHİ:** Miras veya diğer sebeplerle oluşan iştirak halinde mülkiyetin sona erdirilerek, hissedarlık (müşterek mülkiyet) esasına geçilmesi işlemidir.
- **İZALE-İ ŞUYU:** Birden çok kimse adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde kayıtlı bulunan taşınmaz mallar taksimi konusunda hissedarların anlaşamaması halinde, mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması demektir.

## • **K**

- **KADASTRO:**Taşınmaz malların sınırlarının arazi ve harita üzerinde belirtilerek hukuki durumlarının ve üzerindeki hakların tespit edilmesi işlemine kadastro denir.
- **KÂĞİR:**Betonarme. Ahşap veya kerpiç olmayan demektir.
- **KAIN:**Mevcut, bulunan. Ör/...mahallesinde kain ...parsel numaralı taşınmaz mal...
- **KANUNİ İPOTEK:**Kurulması bir kanun hükmü tarafından öngörülmüş ipoteye Kanuni İpotek denir. Satış, taksim, ölünceye kadar bakma akdi gibi bazı işlemlerde kanuni ipotek kurulması istenebilir.
- **KANUNİ ŞUFA:**Kanunun öngördüğü şufa hakkıdır. Bir taşınmaz mala hissedar olanların birbirlerinin hisselerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufa hakkının tapu siciline şerhine gerek yoktur. Kişinin hissedar olması şufa hakkına sahip olması için yeterlidir.
- **KAYITLI DEĞER:** Emlak Vergisi Kanuna göre belirlenmiş değere üzerinden geçen her yıl için yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunan değerdir. Bu değer pek çok tapu işleminde harca esas değerdir. Taraflarca beyan edilen değer bu değerden aşağı olmaması gerekir.



- **KAMULAŞTIRMA:**Devlet veya diğerk kamu tüzeli kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el koyması işlemidir.
- **KAMU ORTA MALI:**Mera, yaylak, kışlak gibi kamunun yararlanmasına tahsis edilen ve tapu kütüğü yerine özel siciline işlenen taşınmaz mallardır.
- **KANUNİ MİRASÇILAR:** Medeni Kanun tarafından öngörölmüş mirasçılar.
- **KAYNAK HAKKI:**Başkasının arazisinde kaynayan sudan yararlanmak hakkıdır.
- **KAYYIM:**Belli bir işin yapılması veya belli bir olayda kişinin temsil edilmesi için mahkemece tayin edilen temsilci demektir. Genelde veli ile küçük, vasi ile kısıtlı arasında menfaat çatışması bulunduğunda veya tüzel kişilerin yöneticileri hakkında sorunlar yaşandığında kayyım tayin edilmektedir.
- **KAZAI:**Yargısal, mahkemeye ilgili. Kaza mercii: Yargı yeri, mahkeme.
- **KESİNLEŞME ŞERHİ:** Mahkeme ilamlarının tapu sicilinde infaz edilebilmesi için aranan bir şerhtir. Bu şerh ilamın kesinleştiğini belirtir nitelikte kararın altına not düşölerek yazılır. Mahkeme başkanı veya hakimi tarafından imzalı ve mühürlü olması gerekir.
- **KONKORDATO:** Borçlunun alacaklılarıyla anlaşmak suretiyle mahkeme kararıyla giriştiği bir tasfiye yoludur. Borçlarını ödeyebilmesi için borçluya verilen süre tapu kütüğüne şerh edilir. Bu şerh buldukça malikin bu taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı yoktur.
- **KÖY YERLEŞİM ALANI:**Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarının 100 m. Dışından geçirilecek bir çizginin içinde kalan ve sınırları İl İdare Kurulunca karara bağlanan alanlardır.
- **KURU MÜLKİYET:**Taşınmazın üzerinde kullanma ve ondan yararlanma hakkı bulunmadan sahip olmak demektir. Mülkiyet; kuru mülkiyet ve intifa hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Kuru mülkiyetin değeri taşınmazın değerinin 1/3üdür. Kuru mülkiyete çıplak mülkiyet de denir. Kuru mülkiyet sahibi taşınmazı kiraya veremez. İntifa hakkı sahibi kiraya verebilir.

- **KUVVETLENDİRİLMİŞ ŞAHSİ HAKLAR:** Şahsi hakların tapu sicilinin şerhler (veya beyanlar) sütununa yazılması suretiyle aynı haklara benzer bir hal alıp, herkese karşı sürülebilmesi halidir.
- **KÜTÜK:** Arazi, bağımsız bölüm, müstakil ve daimi irtifaklar ile bunların üzerinde kurulabilen hakların yazıldığı büyük boy defterlere kütük denir. Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü gibi.
- **M**
- **MABAAT (EK) SAYFA:** Bir taşınmaz malın kayıtlı olduğu kütük sayfasının bölümlerinden herhangi birisinin dolması nedeniyle, o mahalle veya köyün son kütüğünün ilk boş sayfasının, dolan sayfanın devamı olarak açılması gerekir. İşte bu sayfaya mabaat (ek) sayfa denir.
- **MAL AYRILIĞI:** Evlenme sırasında veya evlilik birliği kurulduktan sonra eşler arasında yapılacak sözleşme ile kararlaştırılan ve eşlerin mal varlıklarının tamamen bir birinden ayrı olduğu bir mal rejimidir.
- **MAL ORTAKLIĞI:** Ortaklığa giren malların mülkiyetine eşlerin elbirliği ile (iştirak halinde) sahip oldukları bir mal rejimidir
- **MAL REJİMLERİ:** Evlilik birliğinin sona ermesi halinde eşlerin mallarının nasıl paylaşılacağını öngören kanunla veya sözleşme ile kabul edilmiş sistem. Edinilmiş mallara katılma rejimi, mal ayrılığı, paylaşmalı mal ayrılığı ve mal ortaklığı olmak üzere dört mal rejimi vardır.
- **MAHCUR:** Kısıtlı, kendi adına işlem yapabilmesi, fiil ehliyeti sınırlanmış kişi demektir. Vesayet altındaki kişiler mahcur sayılır.
- **MERCİİ:** Makam, kamu idaresi. Yetkili mercii: Yetkili makam
- **MER'İ:** Yürürlükte olan, geçerli bulunan.
- **METRUK:** Terkedilmiş.
- **MEVAT ARAZİ:** Kimsenin tasarrufu altında bulunmayan ve kamunun yararına terk ve tahsis edilmemiş, boş yerlere mevat arazi denir.

- **MEVKİİ:**Köylerde bulunan arazilerin o köy halkınca verilen mahalli isimlere göre bulunduğu yerdir. Mevkii isimleri de tapu kütüğüne kadastro sırasında kaydedilir. Örneğin: Ayazlı mevkii, Bucak mevkii gibi.
- **MERHUN:**Rehnedilen mal.
- **MİRASIN İNTİKALİ:**Tapu sicilinde kayıtlı malikin ölümü halinde, mülkiyet hakkının mahkemeden alınmış veraset senedinde belirtilen mirasçılara Medeni Kanunun hükümlerine göre intikal suretiyle tescili işlemine mirasın intikali denir.
- **MİRASÇI NASBI:**Miras bırakanın vasiyetname düzenleyerek kanuni mirasçılara ek olarak başka kimseleri de kendisine mirasçı atmasına mirasçı nasbı denir. Bu şekilde atanan mirasçıya ise mansup (atanmış) mirasçı denmektedir.
- **MİRASÇILIK BELGESİ:** Mirasçılara mahkemece verilen ve mirasçı olduklarını gösteren, aksi sabit oluncaya kadar geçerli belge. Veraset senedi.
- **MİRASTAN FERAGAT:** Miras hakkından vazgeçme.
- **MİRAS ORTAKLIĞI:** Ölümle birlikte mirasçılardan mirasa iştirak halinde (elbirliği şeklinde) malik olmalarıdır.
- **MİRASIN REDDİ:**Bir mirasçının, kanun hükümlerine göre kendisine intikal edecek miras payını istemeyip, miras bırakanın ölümü tarihinden itibaren üç ay içerisinde sulh hukuk mahkemesine başvurarak mirası reddetmesidir.
- **MİRASIN TAKSİMİ:**İştirak halinde mülkiyet olarak mirasçılara intikal etmiş olan miras malların mirasçılar arasında paylaşılması işlemidir. Bu sözleşmenin tapu sicil müdürlüğünde yapılması şart olmayıp, noterde de yapılması mümkündür.
- **MİRİ ARAZİ:**Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş arazidir.
- **MUAYYEN MAL VASIYETİ:**Miras bırakanın belli bir mal veya hakkı vasiyetname ile bir başkasına bırakmasıdır. Bu şekilde kendisine bir mal bırakılan kimseye ise musaleh (vasiyet alacaklısı) denir.
- **MUHDESAT:** Bir arazi üzerinde arazi sahibinden bir başkasına ait bulunan yapı veya ağaç demektir. Ege bölgesindeki zeytin ağaçları muhdesata örnektir.

- **MUKATA:**Vakıf arazi üzerindeki bina, ağaç ve benzeri muhdesat karşılığında zemin hakkı olarak her sene vakfa ödenen paradır.
- **MUKATALI VAKIF:**Kuru mülkiyeti vakfa kullanma hakkı kişilere ait vakıf demektir.
- **MUKAYYET:**Kaydedilmiş, tescilli.
- **MUKTEZA (TALİMAT):**Tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinin belli bir talep ve konuya ilişkin olarak tereddüt ettikleri hususları bölge müdürlüğü veya bölge müdürlüğü kanalıyla Genel Müdürlüğe intikal ettirmeleri sonucu bölge müdürlüğü veya Genel Müdürlükçe verilen ve sorulan hususun nasıl çözüleceğini izah eden talimattır.
- **MUSALEH:**Vasiyet alacaklısı demektir. Bkz. Muayyen mal vasiyeti.
- **MUTASSARRIF:** Tasarruf eden, kullanan.
- **MUVAKKAT ŞERH:** (Bkz. Geçici Şerh)
- **MUVAZAA:**Gerçek ismi ve niteliği saklanarak, başka bir isim altında üçüncü kişileri aldatmak için göstermelik olarak yapılan işlemidir. Örnek; Bağışlandığı halde satış gibi gösterilmesi.
- **MÜCAVİR ALAN:** İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır.
- **MÜFREZ PARÇA:** İfraz sonucu oluşan parça.
- **MÜKELLEF MİRASÇI NASBI:**Bir kimsenin vasiyetname veya miras mukavelesi ile mirasçı tayin ettiği kimseyi, mirası bir başkasına nakletmek borcu altına koymasıştır. Taşınmazla ilgili mirasçı nasbı (atanması) tapu kütüğüne şerh edilir
- **MÜKELLEFİYET:**Gayrimenkulün aleyhine tesis edilmiş yükümlülüklerin genel adıdır.
- **MÜLK ARAZİ:**Mülkiyeti gerçek ve tüzel kişilere ait arazi demektir. Bilineceği üzere miri arazide sadece yararlanma hakkı gerçek ve tüzel kişilere aittir.
- **MÜLKİYET:**Sahibine hakkın konusu mal üzerinde kullanma, yararlanma, tasarruf ve onu tüketme gibi en geniş yetkileri veren ve bir kısım ödevler (vergi gibi) yükleyen, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir ayni haktır.
- **MÜLKİYETTEN BAŞKA AYNİ HAKLAR:**Eşya üzerinde malikinden başka üçüncü kişiler yararına kurulabilen ve sahibine hakkın konusu olan şeyde genelde yararlanma

veya sattırarak paraya çevirme yetkisi veren, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Örnek; irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyeti ve rehin hakları.

- **MÜLKİYETİN ASLEN İKTİSABI:**Daha önceki malikin iradesine dayanmadan mülkiyetin kazanılmasına aslen iktisap denir. Örneğin; zamanaşımı, işgal, yeni arazi oluşumu.
- **MÜLKİYETİN DEVREN İKTİSABI:**Daha önceki malikin olumlu iradesine ve çoğunlukla hukuki bir ilişkiye (akde) dayalı olarak mülkiyeti devralarak kazanmaya devren iktisap denir. Örneğin; satış, bağış, trampa gibi.
- **MÜNAKALE:**Tapu kütüğünde yapılan terkin ve tescil.
- **MÜSECCEL:**Tescilli, tescil edilmiş olan.
- **MÜSTAKİL VE DAİMİ HAK:**Başkasına devri ve mirasçılara intikali yasak veya izne tabi olmayan, en az 20 yıl veya daha fazla süre için kurulmuş ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bir gayrimenkul gibi tescil edilmiş üst hakkı, kaynak hakkı gibi irtifak haklarıdır.
- **MÜSTENİDAT:** Dayanak belge. Vekaletnamelerde vekalet yetkisinin dayandığı, tevkil yetkisini, içeren müvekkil tarafından verilmiş vekaletname.
- **MÜŞTEMİLAT:**Taşınmazın kullanımını kolaylaştıran ek tesis. Bkz. Eklenti.
- **MÜŞTEREK MEDHAL:**Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri. Ortaklaşa kullanılan yer.
- **MÜŞTEREK MÜLKİYET:** Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına müşterek mülkiyet denir. Müşterek mülkiyette, tapu kütüğünde her bir hissedarın hissesi isminin karşısında 1/3, 2/5 gibi gösterilir. Bkz. Paylı mülkiyet.
- **MÜTEKABİLİYET:**Karşılıklık. Yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapılıyor ise o ülkenin Türkiye'deki vatandaşlarına aynı uygulamanın yapılmasıdır. Bir yabancı uyruklunun Türkiye'de bir tapu işlemi yaptırabilmesi için onun ülkesinde Türklerin de aynı tapu işlemi yaptırabiliyor olması gerekir.

- **MÜTEMMİM CÜZ:**Bütünleyici parça. Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır. Örneğin; bir evin kapısı, pencereleri, bir arabann tekerleği gibi.
- **MÜTESELSİLEN:** Zincirleme olarak ardarda sorumluluk. Alacaklının alacağını borçlulardan dilediğine başvurarak isteyebilme hakkı.
- **MÜTEVELLİ:**Bir vakfı yönetmekle görevlendirilen kişi veya kişiler.
- **MÜZEKKERE:**Adli makamlarca idari makamlara yazılan yazı. Adli makamlar bir hususun yerine getirilmesini veya bazı belgelerin gönderilmesini müzekkere ile isterler. Ör/ İhtiyati tedbir müzekkeresi, haciz müzekkeresi.

## • N

- **NEV'İ:**Türü, cinsi, vasfı.
- **NİRENGİ:**Ülke jeodezik ağına dayalı olarak arazide tesis edilen ve harita yapımında kullanılan, önceden buldukları yerler hesaplanmış olan ana yer kontrol noktalarıdır.

## • - Ö

- **ORTAK YERLER:**Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazi ve elektrik tesisler, sosyal tesisler, havuzlar, oyun alanları vb.
- **OTURMA HAKKI:**Bkz. Sükna hakkı.

- **ÖLÇÜ KROKİSİ:**Bir kadastro adasının tüm ayrıntılarını, ölçü değerleri ve ölçüm yapılan nokta numaraları ile gösteren kuzeye yönlendirilmiş olarak basılı kağıtlara yaklaşık biçimde çizilen krokidir.
- **ÖLÜM KARİNESİ:** Bir kimse, ölümüne kesin gözle bakılmayı durumlar içinde ortadan kaybolmuş ise cesedi bulunamamış olsa bile, o yerin en büyük mülki amirinin emriyle nüfus kütüğüne ölü kaydı düşürülür. Bu duruma ölüm karinesi denmektedir.
- **ÖLÜME BAĞLI TASARRUF:** Hüküm ve sonuç doğurması tasarrufu yapan kimsenin ölümüne bağlanmış işlemler. Ör/ Vasiyetname, miras sözleşmesi gibi.

## • P

- **PAFTA:** Arazilerin teknik usullere göre ölçülüp belli oranda küçültülerek bir altlığa çizilmiş haritasıdır.
- **PARSEL:**Sınırları haritalarla belli edilmiş arazi parçasıdır. Bu harita kadastro haritası ise kadastro parseli, imar haritası ise imar parseli adı verilmektedir.
- **PARSELASYON:**İmar parselleri oluşturmak amacıyla, parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemidir.
- **PAY TEMLİKİ:** İştirak halinde kayıtlı taşınmaz mallarda iştirakçilerden (mirasçılardan) birinin henüz belirli olmayan payını bir diğer mirasçıya satış veya bağış yoluyla devretmesidir.
- **PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI:** Eşler arasında bu yönde bir sözleşmenin imzalanmasından sonra edinilmiş olup, ailenin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş mallar ile ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almaya yönelik yatırımlar ve bunların yerine geçen değerlerin, mal rejiminin sona ermesi halinde, eşler arasında eşit olarak paylaşılmasını esas alan bir mal rejimidir.
- **PAYLI MÜLKİYET:** Müşterek mülkiyet, birden çok kişinin bir şeye (mala) payları belli bir şekilde sahip olmalarıdır. Bkz. Müşterek mülkiyet.
- **PLAN:**Belli bir yerin bir ölçekte kuşbakışı çizimidir.

- **POLİGON:**Nirengi ağına dayalı olarak arazide tesis edilen ve harita yapımında kullanılan, önceden buldukları yerler hesaplanmış olan ikinci derecede yer kontrol noktalarıdır.

- **R**

- **RAKABE:** Kuru mülkiyet, çıplak mülkiyet.
- **RED:** Tapu Sicil müdürlüğünde yapılan istemin mevzuata aykırı olması ya da ispat edilemeyip belgelenmemesi halinde müdürlükçe istemin yerine getirilmemesi, ve bunun gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak istemde bulunana bildirilmesi işlemidir.
- **REHİN HAKKI:**Bir borca karşılık bir malın teminat gösterilmesidir. Başka bir ifadeyle; borcun ödenmemesi halinde alacaklıya rehin konusu olan şeyi, icra kanalıyla sattırıp, satış bedeli üzerinden alacağını alma hakkı veren sınırlı bir ayni haktır. Gayrimenkul rehininin; İpotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde üç türü vardır.
- **RESEN:**Kendiliğinden, herhangi bir talebe gerek olmaksızın, demektir.
- **RESMİ SENET:** Taşınmaz mülkiyetinin veya mülkiyetten başka ayni hakların kurulması ve devri için tapu sicil müdürlüğünde görevli bir memur tarafından düzenlenip, taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanan, müdürce imza ve mühür ile tasdik edilen resmi bir sözleşmedir.
- **RIZA-i FERAĞ:**Bir kimsenin kendi rızasıyla, isteğiyle gelip, taşınmazını devretmek istemesi düzenlenen resmi senedi imzalayarak, alıcısı adına tescilini istemesidir. Kamulaştırmalarda malik kendi rızasıyla ferağ vermezse, mahkemeden karar getirilmesi gerekir. Bu karar malikin rızası yerine geçer.
- **RÜCU:**Geri dönme. Bağışta rücu şartı: Bağışı kabul edenin bağışı yapandan önce ölmesi halinde, taşınmazın mülkiyetinin bağışı yapana geri dönebilmesi şartıdır. Devletin sorumluluğunda rücu: Hazinesinin ödediği tazminatın tamamını veya bir kısmını kusurlu tapu memurundan istemesidir.

- **S - Ş**



- **SENETSİZ TESPİT:**Kadastro yapılırken taşınmazın mülkiyetinin malik adına tespiti sırasında tapu kaydı, vergi kaydı gibi herhangi bir belgeye dayanmadan sadece muhtar ve bilirkişi beyanına göre tespitinin yapılmış olmasıdır.
- **SINIR İHTİLAFI:**Parselin sınırının nereden geçtiği yönünde zemin veya harita üzerindeki uyuşmazlığa sınır ihtilafı denir. Kadastro müdürlüğünden istenecek yer gösterme talebi, sınır düzeltme talebi veya mahkemede açılacak tespit davası ile bu ihtilaf çözümlenebilir. Sınır ihtilafları yönündeki gayrimenkul tecavüzlerinin kaymakamlık veya valiliklere başvurularak düzeltilmesi de mümkündür
- **SINIR DÜZELTME:**Parsellerin sınırındaki hatanın veya iki parsel arasındaki biçimsiz şeklin taşınmazın daha iyi kullanılabilmesi amacıyla düzeltilmesi işlemidir.
- **SIRA:** Derecenin alt bölümüdür. İpotekte derece içinde sıra yer alır. Derecenin boşalması halinde sıra oluşabileceği gibi, mahfuz meblağın kullanılması ile de sıra oluşabilir.
- **SİCİL:**Defter ve kütük anlamına gelir. Nüfus sicili. Tapu sicili gibi.
- **SİCİL BÖLGESİ:**Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesidir. Tapu kütükleri bu sicil bölgesi içindeki mahalle veya köy esasına göre tutulur.
- **SÜKNA HAKKI:** Oturma hakkı. Bir evin tamamında veya bir kısmında oturmak, ikamet etmek hakkıdır.
- **SOYBAĞI:** Nesep. Ana-baba ile çocuk arasındaki kan bağı.
- **ŞAHSİ HAKLAR:**Kişilere eşya üzerinde bir başkasının aynı hakkına dayanarak, (onunla olan bir hukuki ilişkisi nedeniyle) hakimiyet imkanı sağlayan bu nedenle sadece hukuki ilişkinin muhatabına karşı ileri sürülebilen haklardır.
- **ŞERH:**Gayrimenkul malikinin temlik hakkının yasaklanması, kısıtlanması veya kişisel hakların kuvvetlendirilmesi amacıyla üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılan hususlardır. Örnek; ihtiyati tedbir, haciz, satış vaadi gibi.
- **ŞUFA HAKKI:**Önalım, öncelikle alım hakkı.Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının

birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur

- **T**
- **TABİYET:**Uyruk, Bir devletin vatandaşı olmak. T.C. uyruklu gibi.
- **TABLO MAHZEN DEFTERİ:**Tapu sicil müdürlüğünde bulunan kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senet ciltleri ile yardımcı sicillerin genel ve özel numaralarının kaydedildiği başlangıç ve bitiş sayfalarının belirtildiği defterdir.
- **TABİ SEMERELER:**Doğal ürünler.Dönemsel olarak elde edilen doğal ve hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Başka bir deyişle,bir şeyin belirli zamanlarda ürettiği yararlanılması mümkün olan doğal ürünlerdir. Örneğin; bir ağacın meyveleri, bir tarladan elde edilen pamuk.
- **TADİL:**Bkz. Değişiklik.
- **TAHSİS:** Bir kanun hükmüne dayalı olarak belirli ve genel bir amacın gerçekleştirilmesi için şartlı olarak bir taşınmaz malın şartları taşıyan kişi veya kuruluşlara bir resmi yazı ile devri işlemidir. Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, İskan Kanununda belirtildiği gibi.
- **TAKAS:** Para alacaklılarının ödeşmesidir. Gayrimenkul malların takası mümkün olmayıp, ancak trampası mümkündür. Uygulamada takas denerek genelde trampa kastedilmektedir.
- **TAKBİS:**Tapu ve kadastro bilgi sistemi.
- **TAKRİR:**Malik veya hak sahibinin, düzenlenen resmi senet veya tescil istem belgesini tapu sicil müdürü huzurunda “okudum” yazarak imzalamasına takrir denir.
- **TAKSİM:**Taşınmaz mal veya hakların hissedarlar arasında bölüşülmesidir. Mirasçılar arasındaki taksim işlemi noterde de yapılabilir. Diğer hallerde taksim işlemi tapuda resmi senet düzenlenerek yapılır.
- **TAKYİT:** Mülkiyet hakkını kısıtlayan şerhler, beyanlar, irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyeti, vakıf belirtmesi ve rehinlerin genel adıdır. Kısıtlama anlamına gelir. Bir

gayrimenkul satın alacakların tapu kütüğü üzerinde takyit (kısıtlama) olup olmadığını mutlaka irdeleyerek satın almasında son derece fayda vardır.

- **TANIMA:** Bir kimsenin evlilik dışı doğmuş bir çocuğun babası olduğunu nüfus memuruna veya mahkemeye başvurarak kabul ve beyan etmesine tanıma denir.
- **TANZİM:**Düzenleme.
- **TAPU:** Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir. Buna *tapu senedi* de denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenir.
- İtamat (güven) anlamına gelen ve Türkçe bir kelime olan (tapuk) kelimesinden türetilmiştir.
- **TAPU HARİTASI:** Parsellerin geometrik şekillerini gösterir, belirli ölçekte çizilmiş haritaya tapu haritası denir. Kadastro paftası da denmektedir. İmar, kamulaştırma haritaları da tapuya tescil edilmekle tapu haritası vasfını kazanır.
- **TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:** Taşınmaz mallara ait akitlerle her türlü tescil, kadastro, yenileme işlerini mevzuatına göre yapmak, tapu sicillerini, kadastral topografik haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için genel bütçe içinde ayrı bütçeli bir kamu kurumudur.
- **TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:**Kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin bağlı olduğu üst birimdir. Bölge müdürlükleri, tapu şube müdürlüğü, kadastro şube müdürlüğü, idari ve mali işler şube müdürlüğü ve denetim biriminden oluşur.
- **TAPU PLANI:** Kadastro paftası, parsellerin geometrik şekillerini gösterir, belirli ölçekte çizilmiş harita. Tapu haritası.
- **TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ:**Taşınmaz mallara ilişkin akit ve tescil işlemlerini yapmak ve tapu sicilini mevzuatına göre tutmakla görevli her il ve ilçede kurulmuş bulunan müdürlüklerdir.

- **TAPU MEVZUATI:** Tapu işlemlerini ve tapu dairelerinin işleyişini ilgilendiren kanun, tüzük, yönetmelik, yönerge, genelge gibi metinler. Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü gibi.
- **TAPU TAHSİS BELGESİ:** İmar affi çalışmaları sonucunda tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilerek, gecekonduların hak sahiplerine verilen ıslah imar planı yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edecek olan belgedir.
- **TAPULAMA:** Kadastro kelimesinin eski adıdır. Bkz. Kadastro.
- **TAPU SİCİLİ:** Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir
- **TAPU KÜTÜĞÜ:** Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki aynı ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü denir
- **TARLA:** Zirai faaliyetler amacı ile kullanılan arazi ve arazi parçaları tarla sayılır.
- **TASARRUF ETMEK:** Bir mal veya hak üzerinde mülkiyet hakkının bahşettiği yetkileri kullanmaktır. Taşınmaz malı satmak, bağışlamak, ipotek etmek, irtifak hakkı kurmak veya bu hakları terkin etmek *tasarruf etmek* anlamına gelir.
- **TASHİH:** Tapu siciline yapılan yanlış tescilin düzeltilmesi işlemidir.
- **TAŞINIR MAL:** Özüne zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınabilen eşyalardır. Örneğin; Otomobil, hayvanlar, kitap vb.
- **TAŞINMAZ MAL:** Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallardır.
- **TAVİZ BEDELİ:** Bkz. Vakıf taviz bedeli.
- **TAVZİH:** Açıklama, aydınlatma. Mahkeme kararlarında belirsiz kalmış hususların hakim tarafından kararın altına şerh (not) düşülerek açıklanması.
- **TEBLİGAT:** Yazılı bildirim, duyuru.
- **TEFERRUAT:** Eklenti.

- **TEFRİK:**Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulacak yerlerle ilgili verilen vekaletnamelerde geçmekte olup, bağımsız bölümlerin hissedarlar arasında ayrılması, bölüşülmesi anlamında kullanılmaktadır.
- **TEKNİK HATA:**Vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan taşınmaz malların yüzölçümünde ölçü, tersimat (çizim) ve hesaplamalardan doğan fenni hatalardır. Bu hatalar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen (kendiliğinden) düzeltilebilir.
- **TEMELLÜK:**Mülk edinme, mülk alma.
- **TEMLİK:**Mülk olarak vermek, mülkiyeti bir bedel karşılığında başka birine nakletmek.
- **TEMSİL:**Bir gerçek veya tüzel kişinin adına başkalarınınca işlem yapılabilmesi için kanun veya bu kişiler tarafından verilmesi gereken yetki.
- **TEMYİZ:**Bir mahkeme kararının bir üst mahkeme tarafından incelenmesinin istenmesi.
- **TEMYİZ KUDRETİ:**Bir insanın akli melekelerinin yerinde olması. Normal insanlar gibi davranabiliyor olması.
- **TENFİZ:**Yerine getirme, uygulama demektir. *Vasiyetin tenfizi:* Vasiyetin yerine getirilmesi anlamına gelir.
- **TERKİN:**Tapu kütüğünde kayıtlı bir hakkı sona erdirmek amacıyla üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilerek, terkin tarih ve yevmiye numarasının yazılması işlemidir.
- **TENKİS:**Azaltma. Mirasta mahfuz hisselerin ihlal edilmiş olması halinde, miras bırakan tarafından sağlığında yapılmış tasarrufun iptali için açılan dava.
- **TERSİMAT:** Çizim.Arazide yapılan ölçü değerlerinin, mevzuatında belirtilen boyut ve cinsteki altlık üzerine çizimidir.
- **TESCİL:** Tescil, tapu kütüğüne yazım demektir. Ayni ve şahsi haklara yönelik işlemlerin gerekleri yerine getirildikten sonra tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir.
- **TESCİL İSTEM BELGESİ:**Resmi senet düzenlemesine gerek olmayan akitsiz işlemlerde malik veya hak sahibinin isteminin yazıldığı, tescil talebini içeren, talepte bulunan, işlemi hazırlayan memur ve müdürce imzalanıp mühürlenmiş matbu bir belgedir.
- **TESİS ETMEK:**Kurmak, ihdas etmek, yapmak. İpotek tesis etmek: İpotek yapmak.

- **TEŞRİK:**Ortak etmek, iştirak etmek.
- **TEVHİT:**Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak, tek bir parsel halini almasıdır.
- **TEVKİL:**Vekilin kendisine verilen yetkileri yeni bir vekaletname ile başkalarına devredebilme yetkisidir.
- **TİCARİ İŞLETME REHNİ:**Tacir, sanayici, esnaf ve sanatkarların alacakları kredilerin teminatı olarak sahip oldukları ticari işletmeyi rehin olarak vermesidir. Rehine konu gayrimenkul var ise tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir.
- **TOPLULAŞTIRMA:** Parçalanmış, dağılmış, şekilleri bozulmuş arazilerin üretim tekniğinin geliştirilmesi ve daha ekonomik olarak yararlanma, muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınabilmesi için arazilerin birleştirme suretiyle bir araya toplanmasıdır.
- **TÜZEL KİŞİ:**Gerçek kişi olan insanlar gibi maddi bir varlığı olmamasına rağmen hukukun kişi saydığı kurum, kuruluş ve müesseselere tüzel kişi (hükmi şahıs) denir. Tüzel kişiler kamu tüzel kişileri ve özel hukuk tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılır. Devlet, belediyeler, köy, D.S.İ gibi kuruluşlar kamu tüzel kişisidir. Şirketler, kooperatifler, vakıflar, dernekler, sendikalar, siyasi partiler gibi kuruluşlar özel hukuk tüzel kişisidir.

## • U – Ü

- **UYGULAMA İMAR PLANI:** Tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.
- **ÜST HAKKI:** Başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır.

## • V

- **VAKIF ŞERHİ:**Gerçek veya tüzel kişiler tarafından yeterli mal veya hakları belirli ve sürekli bir amaca tahsis edilerek, mahkeme kararıyla kurulan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarına vakıf adı verilir.Taşınmazın vakıfla olan ilgisini belirtmek amacıyla tapu kütük sayfasının yazılan belirtmedir. Örnek: Sultan Beyazıt Vakfından
- **VAKIF TAVİZ BEDELİ:**Vakıf malların mülke dönüşümü ve mutasarrufuna (tasarruf edene) intikali için bir bedel öngörülmüş olup, bu bedele taviz bedeli denilmektedir. Taviz bedeli bugün için taşınmazın değerinin yüzde ellisidir. Bu bedel vakfa ödenmedikçe temlik tasarruflar yapılamaz.
- **VASİ:**Velayet altında bulunmayan küçüklerin veya ergin kimselerin bir yargı kararıyla fiil ehliyetlerinin kısıtlanarak kendilerine temsilci atanmasına *vesayet*, kısıtlıyı vesayeten temsil edecek kimseye de *vasi* denir.
- **VASİYETNAME:** On beş yaşını bitirmiş, temyiz kudretine sahip bir kimsenin ölümünden sonra geçerli olmak üzere, mal ve haklarının tamamını veya bir kısmını başkalarına bırakabildiği bir ölüme bağlı tasarruf şeklidir. Resmi vasiyetname, el yazısı vasiyetname ve sözlü vasiyetname olarak üç şekilde yapılabilir.
- **VEFAEN FERAĞ:** Eski hukukta taşınmaz mal rehni.
- **VELİ:**Ondokuz yaşından gün almamış (henüz reşit olmamış) küçüklerin anne ve babaları tarafından temsil edilmelerine *velayet*, böyle bir temsilde anne ve babaya ise *veli* denir. Medeni Kanununun 335. maddesine göre Ergin olmayan çocuk, ana ve babasının velayeti altındadır. Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.
- **VERASET (MİRASÇILIK) BELGESİ:**Mirasın, mirasçılara intikali için tapu sicil müdürlüğünce aranan, sulh hukuk mahkemesinden alınmış, vefat eden malikin mirasçılarının kimler olduğunu gösteren, hasımsız, aksi sabit oluncaya kadar geçerli bir belgedir. Veraset ilamı ise veraset belgesinden farklı olarak çekişmeli (hasımlı) bir yargı sonucunda verilen ve infazı için kesinleşmesi gereken mahkeme kararıdır.

- **Y**

- **YASAL MAL REJİMİ:** Edinilmiş mallara katılma rejimidir. Eşler sözleşme ile hiçbir mal rejimini seçmemişlerse Medeni Kanun gereği yasal mal rejimini seçmiş sayılırlar.
- **YETKİ BELGESİ:** Tapu Kanununun 2. maddesi uyarınca tapu işlemleri sırasında tüzel kişilerden istenen ve tüzel kişinin gayrimenkul tasarruflarına izinli olduğunu ve temsilcisinin kimler olduğunu belirtir belgedir.
- **YEVMIYE:** Tapu siciliyle ilgili olarak tapu sicil müdürlüğünde yapılan her işlem ile red edilen istemlerin tarih ve sıra numarasına göre kaydedildiği deftere yevmiye defteri; bu defterden alınarak tapu kütüğünde yapılan tescil veya terkinin yanında belirtilen tarih ve numaraya da, yevmiye tarihi ve numarası denir.
- **YENİ ARAZİ OLUŞUMU:** Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazidir. Bu araziler devlete ait sayılır.
- **YOLA TERK:** İmar planlarının uygulanışı sırasında taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak imar planına uygun biçimde taşınmazın tamamının veya bir kısmının kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir.
- **YOLDAN İHDAS:** Yolun kapanması nedeniyle oluşan taşınmaz malın, düzenlenecek haritaya göre yoldan ayrılarak, bir parsel numarası altında ilgisine göre belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya Hazine adına tescili işlemidir.
- **YÖNETİM PLANI:** Kat mülkiyeti kurulmuş apartman ve sitelerde bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen ve tüm kat maliklerince imzalı olan bir belgedir. Kat maliklerinin tümünün beşte dördünün kararı ile değiştirilebilir.
- **Z**
- **ZABIT DEFTERİ:** Kadastro yapılmamış taşınmaz malların kaydedildiği ve üzerinde kurulacak hakların takip edildiği defterdir. Kadastro gören yerlerde bu defterin yerini tapu kütükleri almaktadır.



- **ZAYÎ:** Bir belgenin kaybolması veya yok olmasıdır. Tapu senedi kayıp edilmesi halinde, zayıinden yenisi çıkartılabilir.
- **ZİLYETLİK:** Bir mal üzerinde fiili hakimiyet kurma eylemine zilyetlik denir. Eşyayı, kullanmak, elinde bulundurmak zilyetliğin örnekleridir. Malik sıfatıyla olan zilyetliğe asli zilyetlik, şahsi hakka dayanan zilyetliğe ferî zilyetlik denir.