

İÇİNDEKİLER

<u>Sayfa No</u>	<u>Konu</u>
3	Tarihçe
5	Başvuru ve İzlenen Yöntem
8	Tapu Müdürlüklerinde İbraz Edilecek Belgelerin Özellikleri
12	Satış
13	Bağış (Hibe)
14	Trampa
15	Ölünceye Kadar Bakma Akdi
17	Miras Yoluyla İntikal İşlemleri
18	Taksim (Paylaşma)
20	İpotek
21	İntifa Hakkı
23	Kat İrtifakı Kurulması
24	Kat Mülkiyeti Kurulması
25	Ayırma (İfraz) İşlemleri

<u>Sayfa No</u>	<u>Konu</u>
26	Birleştirme (Tevhit) İşlemleri
27	Cins Değişikliği
28	İrtifak Hakkı
29	Düzeltilme (Tashih) İşlemleri
30	Aile Konutu Şerhi
31	Yabancı Uruklu Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimleri
34	Yabancı Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye'de Taşınmaz Edinimleri
35	Karşılıklılık
38	Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimleri
39	Transfer
39	Başvuruların Yapılacağı Mercii
40	Başvurular için Gerekli Belgeler

TARİHÇE

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemi adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür.

Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenen Kurumumuz sırasıyla Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı ve Başbakanlığa bağlandıktan sonra 22 Kasım 2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. 25 Kasım 2010 yılında çıkarılan 6083 sayılı Kanunla bugünkü statüsüne kavuşan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevleri şu şekilde özetlenebilir.

- 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 yurtdışındaki 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.

f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

ğ) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamaktır.

6083 Sayılı yasa ile sektöründe düzenleyici ve esasları belirleyen, birikimi ve kullandığı teknoloji ile güçlü bir kurum haline gelen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, kamuoyunda “kamuda değişimin yeni yüzü” olarak yer alarak Ülkemizin milli ve stratejik hedeflerine uygun, insan odaklı hizmet vermeyi temel politikası olarak benimsemiştir.

BAŞVURU VE İZLENEN YÖNTEM

Tapu Müdürlüklerine Başvuru Şekli :

1- Taşınmaz Maliki veya Temsilcisinin Müracaatı

Tapu Müdürlüklerinde işlem yaptırmak isteyen taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi işlem için gerekli evrakı hazırlayarak müdürlüklerimizde mevcut olan sıramatik cihazlarından sıra numarası alırlar.

2- İnternet Bağlantılı Başvuru

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi e-devlet (<http://turkiye.gov.tr>) veya Genel Müdürlüğümüz (<http://onlinerandevu.tkgm.gov.tr>) sisteminden yapılacak işlem için almış olduğu şifre ile birlikte sıra numarasını alır. İnternet üzerinden başvurunun yararı randevu saatinde sistem otomatik olarak bu sıra numarasına öncelik vereceğinden doğrudan ön başvuru bölümüne yönlendirerek gereksiz zaman kaybının ve yığılmaların önüne geçilmiş olacaktır.



Her iki başvuru şeklinde sıra numarası alındıktan sonra işlem yaptırmak isteyen kişi Müdürlüklerimizdeki Ön başvuru Bölümünde yetkili personele yapmak istediği işlemi bu rehberde her işlem için gerekli olduğu belirtilen belgeleri ibraz ederek bildirir.

Ön başvuru masasında görevli personel gelen başvuruyla ilgili olarak;

- TAKBİS sisteminden taşınmazla ilgili bilgileri kontrol eder.
- İşlemin yapılmasını engelleyici bir durum ya da evrak eksikliği yoksa başvuru belgesini iki suret hazırlayarak, talep sahibinin cep telefonu numarasını ve imzası almak suretiyle kayıt altına alır. Başvuru belgesinin bir sureti talep sahibine verir.
- Eksik evrak ya da işlemin yapılmasına engel bir kısıtlama bulunması halinde işleme başlanılmayıp, başvuru belgesine eksiklikler/engeller yazılır. Bu durumda başvuru belgesinin bir sureti ile ibraz edilen belgeler eksikliklerin giderilmesi için talep sahibine geri verilir.
- Bu aşamadan sonra başvuru sahiplerine Tapu Müdürlükleri dışındaki işlerini takip etmek üzere serbest bir zaman tanınır ya da istekleri halinde Müdürlüklerimizdeki bekleme salonlarında misafir edilirler.



- Talep sahiplerinin işlemi Kurumumuzca sahiplenerek çalışmalara başlanır. Devam eden her işlemde SMS yolu ile başvuru sahibi bilgilendirilir.
- Başvuru belgesi kayıt altına alınan müracaat müdürlükte iç işleyişi sağlayan personel tarafından birim amiri ya da yardımcısına getirilir.
- Birim amiri gelen müracaatın evrakını kontrol ederek işlemi hazırlayacak olan personele havale eder.

- İşlem havalesi kendisine gelen personel yapılacak olan işleme ait tapu kütüğü üzerinde gerekli kimlik kontrollerini tamamlayarak işlem sahibine ön başvuru masasında bildirmiş olduğu cep telefonu numarasından SMS göndererek işlemin durumu hakkında bilgi verir.

ÖRNEK

1000 başvuru numaralı işleminize evrak kontrolleri yapılarak başlanılmıştır.

- Görevli personelimizin hazırlamış olduğu işlemin birim amirince kontrolünün yapılmasından sonra işleme ait tapu harçlarını Harç takip sistemi ile internet bağlantılı olarak ilgili bankaya gönderir.
- İşlem sahibine tapu harçlarının ilgili bankaya gönderildiği , harçlarını ön başvuru esnasında kendisine verilen başvuru formundaki numara ile yatırabileceği ve hangi saatte müdürlüğe imzaya geleceğine dair SMS gönderilir.

ÖRNEK

1000 başvuru nolu işleminizle ilgili 1650 TL tapu harcını ve 135 TL döner sermaye ücretini başvuru istem belgesinin arka yüzünde yazan ilgili bankaya yatırarak banka dekont asılları ve nüfus cüzdan asıllarınızla birlikte saat 14:30'da Müdürlüğümüzde imzaya hazır olunuz. Randevu saatine uymamanız durumunda imzalarınız bir sonraki iş günü aynı saatte alınacaktır.

- İşlem sahibi SMS aldıktan sonra ilgili bankaya giderek hiçbir makbuz olmadan başvuru numarası ile tapu harçlarını yatırarak işleme dahil olan tüm taraflarla birlikte kendisine bildirilen saatte Tapu Müdürlüğünde imzaya hazır olur.
- Görevli personelimiz tüm tarafları akit masasına davet ederek hazırlanan resmi senede/tescil istem belgesine imzaları alarak işlemi sonlandırır.

- Taraflar arasında okuma-yazma bilmeyenlerin olması durumunda iki tanık, Sağır-dilsiz veya Türkçe bilmeyen kişilerin olması halinde de iki tanık ve yeminli tercümanın düzenlenen resmi senede/tescil istem belgesine iştiraki etmeleri sağlanarak imzaları alınır.
- TKGM Modernizasyon Projesi kapsamında özellikle il merkezlerinden başlayarak bu uygulama süratle yaygınlaştırılmaktadır. Henüz bu ön başvuru sisteminin uygulamaya alınmadığı Müdürlüklerimizde farklı olarak SMS ile bildirimde bulunulmayıp talep sahiplerinin başvurudan sonra görevli personelimize görüşerek tapu harçlarına ilişkin düzenlenen tahakkuk fişinin doğrudan teslimi yapılmaktadır. Diğer aşamalardaki işleyişte herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE İBRAZ EDİLECEK BELGELERİN ÖZELLİKLERİ

A- Kimlik belgesi:

Tapu Sicil Tüzüğüne göre tapu müdürlüklerinde kimlik belgesi olarak kullanılabilecek olan belgeler;

- ✓ Fotoğraflı nüfus cüzdanı
- ✓ Pasaport
- ✓ Avukat kimliği

✓ 4203/5211 Sayılı Yasalara tabii gerçek kişiler için Türk Vatandaşlığından Çıkma Belgesi (pembe kart/mavi kart) ile birlikte uyuşuna geçtiği ülke makamlarınca verilmiş kimlik belgesi.

✓ Bu belgeler dışında başka bir belgenin(sürücü belgesi, memur kimlik kartı ...vb) kimlik belgesi olarak kullanılması söz konusu değildir.

✓ Ayrıca belgesinde bulunmasa dahi tüm tapu işlemlerinde gerçek kişilerin TC Kimlik numaralarının, Tüzel kişilerde Vergi Kimlik Numarasının ibrazı zorunludur.

B- Fotoğraf:

- ✓ Son 6 ay içinde çekilmiş,
- ✓ Vesikalık
- ✓ 6x4cm ebadında orijinal fotoğraf olmalıdır. (Fotokopi fotoğrafların işlemlerimizde kullanması mümkün değildir)
- ✓ **Ayrıca özellikle işlem yoğunluğu fazla olan Müdürlüklerimizde vatandaşlarımızın iş ve işlemlerini hızlandırmak ve fotoğrafla ilgili olabilecek sıkıntılarının ortadan kaldırmak amacıyla Genel Müdürlüğümüzce “Fotokabin İşletme İşbirliği Protokolü” yapılarak foto kabin hizmeti uygulamaya konulmuştur.**



C-Yetki Belgesi:

- Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi şirketler için
- ✓ Ticaret Sicil Memurluğunca düzenlenmiş,
 - ✓ Taşınmaz mala ilişkin yetkinin ve yetkililerin kimlik bilgilerinin açıkça yer aldığı,
 - ✓ İşlemin yapıldığı yıla ait olmalıdır.

D- Vekaletname:

Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde yapılacak her hangi bir işlem için hak sahibi tarafından verilen vekaletnamenin şekli ve içeriğinde aşağıdaki hususların bulunması gerekmektedir.

- ❖ Noterlikçe veya Konsolosluklarca “Düzenleme” şeklinde yapılmalıdır.
- ❖ Vekaletname, nüfus cüzdanı veya pasaporta göre düzenlenmiş olmalıdır.
- ❖ Vekaletname üzerinde vekalet verenin yakın tarihte çekilmiş vesikalık fotoğrafı yapııştırılmış olmalıdır.
- ❖ Vekaletnamede, yapılacak işleme vekalet verenin verdiği yetki, duraksamaya yol açmayacak şekilde açıkça belirtilmelidir (Örneğin; satış, bağışlama, trampa, taksim, ifraz, intikal gibi işlemlerde mutlaka vekilin açıkça yetkili olduğu vekaletname metninde belirtilmelidir).
- ❖ Vekaletname tevkilen (Birinci vekil yetkisini başkasına devretmişse) düzenlenmiş ise, ilk vekaletnamede vekilin bu devir yetkisine sahip olduğu açıkça belirtilmiş olmalı ve bu yetki ikinci vekaletnamede açıkça belirtilmelidir. İşlem sırasında her iki vekaletnamede ibraz edilmelidir
- ❖ Vekaletnamelerde düzeltmeler varsa, bu konudaki çıkıntılar ve düzeltmeler vekaletnameyi düzenleyen merci tarafından imza ve mühür ile onaylanmış olmalıdır.
- ❖ Yabancı ülkelerde düzenlenen vekaletnamelerde ayrıca aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulmalıdır.

1. Yabancı ülkelerdeki Türk Elçilik ve Konsolosluklarınca düzenlenen vekaletnameler Türkiye’de vekaletnameye ilişkin hükümlere tabidir.

2. Yabancı devletlerin yetkili makamlarınca kendi kanunlarına göre düzenlenen vekaletnameler ise düzenlendiği ülkenin yetkili makamlarınca 5 Ekim 1961 tarihli La Haye sözleşmesine göre tasdik edilip, “Apostille” (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresini taşıyan vekaletnamelerde o yerdeki Türk Konsoloslğunun tasdiki aranmadan işlem yapılacaktır. (Türkçe tercümelerinin de ibrazı gerekir.)

“Apostille” tasdiki bulunmayan vekaletnamelerde ise, ilgili noter imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu mercinin imza ve mührünün de o yerdeki Türk Konsolosluğunca tasdik edilmiş olması aranılacaktır.

Ancak, muhtemel sahteciliklerin ve dolayısıyla Hazine sorumluluğunun ve zararının önlenmesi bakımından, yurt dışındaki elçilik veya konsolosluklarımız veya yabancı ülkelerin yetkili makamlarınca ve yurt içindeki noterliklerce düzenlenen vekaletnamelerin tanzim şekli ve içeriği ile yetkilinin imzası ve mühürün doğruluğu yönünden tereddüt edilerek kanaata varılamaması durumunda, tereddüt edilen hususlar da açıklanmak suretiyle konu, bölge müdürlükleri yoluyla Merkez'e intikal ettirilecektir

E- Zorunlu Deprem Sigortası :

❖ Tapu Müdürlüğünde işleme konu taşınmazın ev, bina, mesken, konut...vb niteliğinde olması

❖ 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında mesken, konut..vb ile ticarethane, büro, iş yeri, dükkan vasıflı bağımsız bölümlerin aynı ana gayrimenkulde bir arada olması durumunda

❖ İşleme konu taşınmazın cinsinin arazi veya arsa olmasıyla birlikte beyanlar hanesinde bina ve evin muhdesat olarak belirtilmesi halinde

587 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Zorunlu Deprem Sigortası yapma ve yaptıрма yükümlülüğü taşınmaz mal maliki ile intifa hakkı sahiplerine getirildiğinden, **tapu kütüğü üzerinde tescilli veya terkin gerektiren tüm tapu işlemlerinde** yetkili sigorta şirketleri ve acenteler tarafından yapılmış bulunan Zorunlu Deprem Sigortası poliçelerinin **ibraz edilmesi zorunludur**.

NOT: Tüm tapu işlemlerinde, Tüzel kişilerin vergi numarası, gerçek kişilerin T.C. Kimlik Numarası ibraz etmesi bir zorunluluktur.

SATIŞ

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Satıcının 1 adet Alıcının 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
Satışa konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir

BAĞIŞ (HİBE)

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf		Bağışlayanın 1 adet Bağışı kabul edenin 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge		Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
Bağışa konu taşınmaza ait Tapu senedi		Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)4-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden binde 59,4 oranında tapu harcı, bağışı kabul edenden tahsil edilir	
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır	
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir	
NOT	Bağış işleminden sonra, veraset ve intikal vergisi yönünden Tapu Müdürlüğünce vergi dairesine duyuruda bulunulur.	



TRAMPA

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcil erine ait
Fotoğraf		Her tarafa 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge		Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
Trampaya konu taşınmazlara ait Tapu se nedi		Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere ilgililerce beyan edilecek değerleri üzerinden, her iki taraftan ayrı ayrı binde 16,5 oranında tapu harcı, tahsil edilir.	
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır	
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir	

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
İŞLEM TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILACAK İŞE	
Kimlik Belgesi	Taraflara, tanıklara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Bakım alacaklısının 1 adet Bakım borçlusunun 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İŞLEM NOTER VEYA SULH HAKİMLİĞİNDE YAPILMIŞ İŞE	
Ölünceye kadar bakma sözleşmesi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmişse
Tescile yönelik mahkeme kararı veya Bakım alacaklısının (taşınmazı temlik edenin) talebi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmemişse
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDİ

İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, bakım borçlusu ve bakım alacaklısından ayrı ayrı binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.
Diğer Vergiler 1	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.
Diğer Vergiler 2	Kanuni İpotek Tesisi talebinde bulunulur ise; teminat gösterilecek miktar üzerinden binde 3,96 oranında harç ve binde 8,25 oranında damga vergisi tahsil edilir.



MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
ELBİRLİĞİ HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLMEYEN) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraf veya varsa temsilcisine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
PAYLI HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)3-b Tapu harcı yoktur.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır
Diğer Vergiler 1	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir

TAKSİM (PAYLAŞMA)

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu sen edi	Var olması halinde istenir
(Var olması durumunda) Paylı mülkiyete dönüşmemiş taşınmaz mallarda mirasçılar arasında noterce düzenlenmiş fotoğraflı miras taksim sözleşmesi	Sözleşmede her bir mirasçıya tescil isteme yetkisi verilmişse her biri kendisine düşen taşınmazın tescilini isteyebilir. Aksi takdirde tüm mirasçıların talebi veya mahkeme kararı gerekir
Encümen kararı ve Değişiklik dosyası	İfrazen taksim işlemlerinde Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilmiş değişiklik dosyası ile mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.



TAKSİM (PAYLAŞMA)

İşlemin Mali Yönü

	492 HK/(IV)3-a
Tapu Harcı 1 (Mirasın Taksimi)	İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, Terek eye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde binde 19,8 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV) 6-b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 3	492 HK/(IV) 6-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 4	492 HK/(IV) 6-c Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve müsterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazen taksiminde İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 3,96 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.

İPOTEK (*)

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf		1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, yetki belgesi ...vb
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi		Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı	492 HK/(IV)7-a,b İpotekle sağlanan borç miktarı (kredi tutarı) üzerinden binde 3,96 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.	
Damga Vergisi	488 DVK/(I)1-a İpotek miktarı üzerinden binde 8,25 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.	
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır	
AÇIKLAMA (Harç Muafiyeti)	5035 Sayılı yasa ile Bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, yurtdışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullandırılan kredilerle ilgili olarak teminat gösterilen gayrimenkullerinin ipotek işlemlerinde - Zirai krediler, esnaf kredileri, finansal kiralama nedeniyle tesis edilecek ipotekler de tapu harcı ve damga vergisi muafıdır.	

İNTİFA HAKKI

Gerekli Belgeler		Açıklama
Kimlik Belgesi		Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf		1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge		Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge		Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi		Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü		
Tapu Harcı 1	492 HK/(IV)20-e İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tanınandan binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.	
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV)4-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tesis edilenden binde 59,4 oranında tapu harcı tahsil edilir.	
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.	

İNTİFA HAKKI

AÇIKLAMA 1 Tapu Harcı Açısından, İntifa Hakkının Taşınmazdaki Değere Oranı	Tahsil edilecek tapu harçlarının hesabında, taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin 2/3'ü intifa hakkı olarak kabul edilmektedir. Örnek vermek gerekirse, işleme konu taşınmazın emlak vergisi beyan değeri 7.500.TL.sı ise 5.000.TL.sı intifa hakkı, 2.500.TL.sı kuru mülkiyete (çıplak mülkiyete) ayrılır.
AÇIKLAMA 2 İntifa Hakkının Terkininde Alınacak Harç	1-Kanuni mirasçılar dışında, intifa hakkından an, kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız (bedelsiz) feragat edilmesinde veya süreli intifa haklarında, sürenin dolması sebebiyle intifa hakkının terkinde, işleme konu taşınmazın ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, bildirilen değer üzerinden (4/a) nolu pozisyon uyarınca binde 59,4 oranında tapu harcı, kuru mülkiyet sahibinden tahsil edilir 2-. İntifa hakkından feragat, bir bedel karşılığında yapılmakta ise, yine, lehine feragat edilen kuru mülkiyet sahibinden (20/e) pozisyonu uyarınca binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir. 3- İntifa Hakkı Sahibinin Bu Hakkından, Kanuni Mirasçı olan kuru mülkiyet sahipleri lehine bedelsiz feragat edilmesi halinde, (14) nolu pozisyon uyarınca, sadece terkin harcı tahsil edilir. Ancak, bu halde ayrıca intifadan dolayı, veraset ve intikal vergisinin tarih ve tahakkuku için, ilgili vergi dairesine bilgi verilir. 4-İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle terkinde, (14) nolu pozisyon uyarınca sadece terkin harcı tahsil edilir ve veraset ve intikal yönünden ilgili vergi dairesine duyuru yapılır.

KAT İRTİFAKI KURULMASI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemde temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb
Mimari proje	Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
Vaziyet Planı	Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.
Yönetim Planı	Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Kat irtifakı işlemi harç ve vergiye tabi değildir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

KAT MÜLKİYETİ KURULMASI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb
Mimari proje	Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
Vaziyet Planı	Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.
Yönetim Planı	Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Tüm bağımsız bölümlere ait Belediye veya Valilikçe verilmiş olan belgedir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Kat mülkiyeti işlemi harç ve vergiye tabi değildir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.
AÇIKLAMA	Kat irtifakından kat mülkiyetine geçecek taşınmazlarda kat irtifaki tesisinde alınmış belgeler yeniden istenmez.

AYIRMA (İFRAZ) İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait .
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Serbest mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya bağlanmış üç takım dosya içinde değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve eki belgeler.
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücvir alan içinde Belediye encümen kararı , mücvir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a,b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

BİRLEŞTİRME (TEVHİT) İŞLEMLERİ

Tanım : Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine birleştirme denir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu.
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücadir alan içinde Belediye encümen kararı, mücadir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a,b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeğe göre ücret alınır

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Tanım : Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemidir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait.
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yapısız iken yapılı hale gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasını talep eden Belediye/Valilik yazısı.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı 1	492 HK/(IV)13-a İlgili Vergi Dairesi/Mal Müdürlüğünden harcın ödenmiş olduğuna dair belge alınarak işlemler gerçekleştirilecektir. Tapu Müdürlüğünce ayrıca bir harç tahakkuku yapılmayacaktır.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV)13-c Yukarıda yazılı 13 -(a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (yapılı iken yapısız hale gelme gibi) işlem başına maktu harç tahsil edilir. 2011 yılı için 59,20TL
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

İRTİFAK HAKKI

Tanım : İrtifak hakkı Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-e Gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrine (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) yönelik işlemlerde harca esas bedelin emlak vergi değerinin iki katından çok olamayacağı belirtilerek azami bedel sın ırlamasına gidilmiştir. Bu sebeple Binde 16,5 olan harç bu esasa göre tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

DÜZELTME (TASHİH) İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Düzeltilme nedenini gösteren belge aslı veya onaylı örneği	Kadastroda bilirkişi beyanına göre senetsizden yapılan tespitlerde yanlışlıkların düzeltilmesi için ilgili muhtarlıktan alınmış fotoğrafı ilmihaber Yüzölçümü düzeltmelerinde Kadastro Müdürlüğünce düzenlenmiş tescil bildirimi ve tapu sicil müdürlüğüne hitaben yazılmış yazı.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)13-c 13-(a) fıkrası dışında kalan her nevi kayıt tashihinde işlem başına maktu harç tahsil edilir. 2011 yılı için 59,20TL (İdarenin kendi kusurundan meydana gelen hatalar harca tabi değildir).
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

AİLE KONUTU ŞERHİ

Tanım : M.K'nun 194 maddesinde yer alan düzenleme ile eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekanların aile konutu olarak özgülenerek bu taşınmaz mal üzerinde eşlerin tek başlarına hukuki işlem yapmalarını engelleyen bir şerhtir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Konutun Aile Konutu Olduğunu Kanıtlayan Belge.	Muhtarlıktan/Nüfus Müdürlüğünden ve Varsa Apartman Yönetiminden Alınmış
Vukuatlı Nüfus Kayıt Örneği veya Evlilik Cüzdanı.	Eşlerin evliliğinin devam ettiğine ilişkin
Gereken Hallerde Taşınmaz Malın Şerhi Talep Edilen Taşınmaz Mal ile Aynı Olduğunun Kadastro Müdürlüğünce tesbitine ilişkin belge	Taşınmazın tapuda cinsi ev, konut, mesken..vs olmamasına rağmen bu amaçla kullanıldığının ispatı için
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Yoktur
Döner Sermaye	Yoktur

YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri, 15.07.2008 tarih ve 26937 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Ülkemizde taşınmaz edinimlerine ilişkin yeni esaslar getirilmiştir.

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinin yeni hali aşağıdaki şekildedir :

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz.

Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

"Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler.

Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”

"GEÇİCİ MADDE 3 - İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkrafta belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler.”

YABANCI TÜZEL KİŞİLİĞE SAHİP TİCARET ŞİRKETLERİNİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde yapılan değişiklikle, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

İlgili özel kanunlar;

-2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu

-6326 sayılı Petrol Kanunu

-4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

KARŞILIKLILIK

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Karşılıklılığın kanuni ve fiili olmasının yanında yeni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanması yerine, yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası getirilmiştir.

Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Bakanlar Kurulu 29.05.1940 tarih ve 2/13394 sayılı Kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğini açıklamıştır. Karara göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için kanuni düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanuni karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşılabilecek sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla Ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanuni ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ülkemizde taşınmaz edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının da o ülkede taşınmaz edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

KARŞILIKLILIK İLKESİNİN İSTİSNALARI

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır.

Bu istisnalar şunlardır

- a.** Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.
- b.** Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.
- c.** Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

KANUNİ KISITLAYICI HÜKÜMLERE UYMAK

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin ikinci koşulu kanunla getirilmiş olan kısıtlayıcı hükümlere uymaktır. Yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak kanunlarımızda bazı kısıtlamalar yer almış bulunmaktadır.



Bu kısıtlayıcı hükümler şunlardır

a. Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan düzenlemelere göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmazların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.

b. 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesine göre, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüz ölçümü 2,5 hektarı geçemez. Kanuni miras bu hükmün dışındadır.

c. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazların dışındaki taşınmazları edinemezler. Sınırlı ayni hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. "Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzii imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir."



YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinimleri 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunla ihdas edilen 2644 sayılı Tapu Kanununun 36ıncı maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre :

"Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye'de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35 inci madde hükümleri uygulanır.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."



Bu konuda 06.10.2010 tarih ve 27721 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik” gereğince taşınmaz mal edinimleri için anılan şirketler edinilecek taşınmaz malın bulunduğu Valiliğe başvurarak Valilikçe bu yönetmeliğe göre yapılan değerlendirme sonucuna göre talepler yerine getirilebilecektir.

TRANSFER

Transfer; Yabancıların gerek döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gerekse döviz bozdurmaksızın sahip oldukları taşınmaz mal ve ayni hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları yolu ile transfer ettirilmesi serbesttir.

BAŞVURULARIN YAPILACAĞI MERCİ

2644 Sayılı Tapu Kanununun 26'ncı Maddesi ile; mülkiyete, mülkiyetten ayrı ayni haklara ilişkin sözleşmeleri düzenleme görev ve yetkisi Tapu Müdürlüklerine verilmiştir.

Taşınmaz mal edinmek isteyen veya mülkiyetten ayrı ayni haklardan yararlanmak isteyen yabancı kişiler, başvurularını, taşınmaz malın bulunduğu yerin Tapu Müdürlüğüne yapacaklardır.

BAŞVURULAR İÇİN GEREKLİ BELGELER

Başvurular için gerekli belgeler bakımından yabancılarla Türk vatandaşları arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır.

GERÇEK KİŞİLER AÇISINDAN

- 1- Taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı.
- 2- Uyruğunda bulunduğu ülkenin kimlik belgesi veya pasaportu ile iki adet vesikalık fotoğraf.

İstemde bulunan kişi vekil ise, temsile ilişkin vekaletname ile temsilcinin fotoğraflı kimlik belgesi ve vesikalık fotoğraf, alıcılar açısından bizzat işleme katılmayanlar var ise, onları temsil eden temsilcilerin fotoğraflı kimlik belgeleri, vesikalık fotoğrafları ve temsilciliklerine ilişkin belgeler

Temsile ilişkin belgenin 2010/7 sayılı genelgede belirtildiği şekilde olması ve Türkçe bilmeyen taraf bulunması halinde ise Tapu Sicil Tüzüğü'nün 17 nci maddesi gereğince yeminli tercüman ile iki tanık bulundurulması gerekecektir.

TÜZEL KİŞİLER AÇISINDAN

- 1- Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 4' üncü maddesinde sayılan belgelerle taşınmaz malın bulunduğu Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvuracaklardır. Rehin hakkı tesisinde ise anılan yönetmeliğin 4/11. maddesi ve Genel Müdürlüğümüzün 2010/24 sayılı genelgesi doğrultusunda hareket edilecektir.



2- Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan yabancı ticaret şirketleri için kuruldukları ülkenin kendi mevzuatınca ilgili makamlarından alacakları yetki belgesi yerine geçen bir belgeyi ibraz etmeleri gerekmektedir.

Tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç ve vergiler açısından yabancı uyruklu kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları arasında hiçbir fark yoktur.

Ancak, ülkemizde taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin edinmek istedikleri taşınmaz malların Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri dışında kalıp kalmadığının tespit edilebilmesini teminen yetkili askeri makama sorulurken, taşınmazın bulunduğu yerin 1/25000 ölçekli haritada işaretlenmesi için araziye gidilmesi gerekiyorsa işlemine göre döner sermaye hizmet bedeli alınmaktadır.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ MÜZESİ'NDEN GÖRÜNTÜLER



SERVER EFENDİ

Osmanlı Döneminde Defterhane binası iken bugünkü Tapu ve Kadastro İstanbul Bölge Müdürlüğü'nün hizmet binası olarak kullanılan yapının arka bahçesinde, 1748 tarihli mezarın baş tarafındaki kitabede "Ser verip sır vermeyen Server Dede'nin davasına ve sırrına sahip çıkıp, bu uğurda öldüğü ve bu yüzden Defter-i Hakani binasının avlusuna gömüldüğü yazılıdır. (D.J-Ö.1748)



Görevine çok bağlı bir memur olan Server Efendi, "kaide-i kadime" üzere hareket ederek, kayıtların muhafazasına önem verir ve herhangi bir suistimale meydan vermemek için defterlerin dışarı çıkarılmasına izin vermezdi. Meydana gelen bir ihtilaf üzerine dönemin padişahı I. Mahmud (1730-1754) arazilerle ilgili defterleri istemiş, ancak Server Efendi "Fatih Sultan Mehmet Hazretleri'nin Kanunnamesi'ne göre, Defterhane'den gece vakti defter çıkarılması men edilmiştir. Sultanımız af buyursunlar, defterleri çıkartmam" şeklinde bir cevapla bu isteği reddetmişti.

Server Efendinin cevabı kendisine ulaştığında gazaba gelen Sultan bu memurun idamını ferman buyurmuştu. Sabah olduğunda huzura kabul edilen Sadrazam'ın, Server Efendi'nin davranışında haklı olduğunu Sultan'a arz etmesi üzerine Sultan, yeni bir ferman çıkararak idam kararının uygulanmamasını emretmiş, ancak iş isten geçmiş ve Server Efendi idam edilmişti. Görevi uğruna canından olan bu memura yaptığından pişman olan I. Mahmud, Defter Emmini'nin defterhane binasının bahçesine gömülmesini emretti.

"Ser verip, sır vermeyen "Server Efendi" nin türbesi kutsal bir yer olarak kabul edildi ve Server Dede memurların evliyası olarak efsaneleşti.



Server Efendi Serhi Salonu
(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Arşiv Dairesi Başkanlığı)