

## **EMLAK HUKUKU > Aile Konutu Şerhi**

### **AİLE KONUTU ŞERHİ**

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

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

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

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

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

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

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

Tapu kütüğünün şerhler sütununda aile konutu olduğuna dair bir şerh yoksa karene olarak orası aile konutu değildir.

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

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

Aile konutu intifa, sükna üst hakkı gibi aynı haklar kurularak temin edilmiş ise bu taşınmazlar üzerine aile konutu belirtmesi düşülmesi mümkündür. Bu halde hak sahibi olan eş diğer eşin rızasını almadan lehine olan bu hakları süresinden önce terkin ettiremez.

### **İstenen Belgeler**

- 1- Aile konutunun bulunduğu yerden alınmış ailenin yerleşim yeri (ikametgah) belgesi,
- 2- İstemde bulunan eşin, tapudaki malikin eşi olduğuna dair evlenme cüzdanı,
- 3- İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu, varsa bir adet vesikalık fotoğrafı.

### **İşlemin Mali Yönü**

Aile konutu şerhinin tapu kütüğüne yazımı için her hangi bir harç veya vergi alınmaz.

### **MAL BİRLİĞİ İSTEMİ**

Karı - koca evlilik mukavelesi ile veya evliliğin devamı sırasında mal birliği rejimini kabul edebilirler (MK.191). Mal birliğinde evlilik mukavelesi ile istisna edilenler hariç olmak üzere evlenme zamanında her birinin malik olduğu ve evliliğin devamı sırasında iktisap eylediği bütün mallar birliğe dahil olur. Koca kendisine ait ve birliğe dahil malların

tümünün tasarruf hakkına sahip olur. Birliğe dahil olan veya birliğe dahil olmak üzere sonradan iktisap edilen malların kayıtlarına mal birliğinden ve mukaveleden söz edilerek gerekli harçlar tahsil edildikten sonra şerh düşülür (TKGM.Gn.718). Birliğe dahil malları koca, karısının rızasını almadan tasarruf edebilir. Birliğin hukuki temsilcisi kocadır. Ancak yeni kazanılacak mallar da birliğe dahil olur. Bu nedenle birliğin dağılması halinde mallar karı koca arasında mukavelede gösterildiği şekilde tasfiye olunacaktır. Mukavelede tasfiyeye yönelik hüküm yoksa karı kocanın birlikteki payları eşit kabul edilerek tasfiyede ona göre yapılacaktır. Mal birliği rejiminin kabulünden sonra karıya miras veya bağış yolu ile gelen mallarda birliğe dahil olmakla beraber bunlarda koca karısının iznini almadan tasarruf yapamaz. Çünkü bunlar karının birliğe dahil şahsi mallarıdır.

### İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 9. Pozisyonuna göre mal birliğinin şerhinde kayıtlı değer üzerinden, Binde 5.4 oranında harç tahsili gerekir.

## EŞLER ARASINDAKİ HUKUKİ İŞLEMLER

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

## EŞLERİN MALLARI ÜZERİNDE TASARRUF YETKİLERİ

Yeni Medeni Kanunun aksine sözleşme olmadıkça eşler için kabul ettiği yasal mal rejiminin adı "Edinilmiş Mallara Katılma Rejimidir." Bu mal rejimi Medeni Kanunun 218-242. Maddelerinde düzenlenmiştir. Başka bir mal rejimini sözleşme yaparak kabul etmedikçe tüm evliler ve evlenecekler bu rejime tabidir. Medeni Kanunun "Yönetim, Yararlanma ve Tasarruf" başlığını taşıyan 223. Maddesi; "Her eş, yasal sınırlar içerisinde kişisel malları ile edinilmiş mallarını yönetme, bunlardan yararlanma ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz." Hükümündedir. Buna göre eşler tüm malları üzerinde diledikleri gibi yönetim, yararlanma ve tasarruf hakları vardır. Mallarının tamamını veya bir kısmını diğer eşe veya üçüncü bir kişiye satabilir, bağışlayabilir, trampa yapabilir, rehin edebilir, irtifak hakları ve kişisel haklar kurabilir. Her hangi bir tasarruf için diğer eşin rızasını almaya gerek yoktur. Her eş evlilik birliğinin kurulmasından önce veya sonra edinmiş oldukları tüm malları diledikleri gibi tasarruf edebilirler. Yasal mal rejiminin tapuya yönelik hükümleri boşanma halinde önem kazanacaktır. Ancak kanun koyucu eşler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde bu tür tasarrufları diğer eşin iznine tabi tutmuştur. 223. Maddenin ikinci fıkrasındaki "paylı mülkiyet konusu" ibaresini, "eşler arasında paylı mülkiyet konusu" olarak esas almak gerekir. Eşle üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı mallar üzerinde tasarruf için bu izne ihtiyaç yoktur. Fakat, eşle diğer eş ve üçüncü kişiler arasında paylı mülkiyet olarak kayıtlı yerlerde eşin diğer hissedarlar veya dışardan birisi ile yapacağı tasarruflar için bu izne ihtiyaç vardır.

## EŞLERİN EDİNDİKLERİ TAŞINMAZLARIN ADLARINA TESCİL ŞEKLİ

Her hangi bir mal rejimi seçmemiş eşler yasal mal rejimine tabi olmaktadır. Yasal mal rejiminde eşlerin evlilik birliğinden önce edinilmiş veya sonra edinilecek malların önceki kanun döneminde olduğu gibi kendi adlarına tapuda tescili yapılır. Her eşin malı kendi adına tescil edilir, yasal mal rejiminde eşler adına paylı mülkiyet olarak tescil söz konusu değildir. Ancak boşanma halinde, mahkeme kararına istinaden diğer

### Devremülk Nedir?

**Özellikle tatil sezonlarında 'Devremülk' terimini sıkça duyar ve kullanırız. Peki 'Devremülk' ne anlama geliyor?**

Kanundaki tanımı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya yapının bağımsız bir bölümünden, ortak maliklerinden herbiri lehine yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere tesis edilen bir irtifak hakkı olan Devremülk hakkı yalnızca taşınmaz mallar için geçerlidir. Devre gün sayısının 15 günden az ve 1 yıldan fazla olamadığı Devre Mülk hakkı, Devre Mülk Hakkı Tesisinde Tapu Harcı ve Damga Vergisi Kat Mülkiyeti Kanununun 55. maddesi kapsamında, yalnız kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasını, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaf tutulmuştur.

## **EMLAK HUKUKU > İkametgah İstem Belgesi Düzenlenmesi & Akit**

### **İKAMETGAHTA İSTEM BELGESİ DÜZENLENMESİ VEYA AKİT YAPILMASI**

Öncelikle böyle bir işlem için belirtilen nedenin tapu sicil müdürü tarafından uygun bulunması gerekir. Taraflardan birinin tapu idaresine gelmesine engel bir durumu var ise, ikametgahta istem belgesinin düzenlenmesi ve akdin yapılması istenebilir. Böyle bir talep durumunda tapu sicil müdürü tarafından akitli işlemlerde iki memur ikametgahta işlem yapmaları için görevlendirilir. Bir kısıtlama olmaması halinde işlem memurlarca yerine getirilir. Bu işlem için normal işlemlerden istenen belge ve harçların dışında akit harcı tahsil edilir. Akit harcı ilgili mal müdürlüğüne yatırılır.

### **AKİTLİ ve AKİTSİZ İŞLEMLERDE TANIK BULUNDURULMASI GEREKEN HALLER**

- 1.Taraflardan biri veya bir kaç imza atmasını bilmiyorsa
- 2.Taraflardan biri veya bir kaç okuma yazma bilmiyorsa
- 3.Taraflardan biri veya birkaçı sağır,kör veya dilsiz ise
- 4.Tarafların kimliğinde kuşkuya düşülmüş ise
- 5.Ölünceye kadar bakma akitlerinde
- 6.Kanunların öngördüğü işlemlerde iki tanık bulundurulur.
  - İşlemin yapıldığı dairede çalışanlar tanıklık yapamazlar.
  - Tanık ve tercüman gerektiren hallerde tanık ve tercümanın okuma yazma bilmesi
  - Temyiz kudretine sahip ve reşit olması gerekir.

## **EMLAK HUKUKU > İzale-i Şuyu**

### **İZALE-İ ŞUYU**

Taşınmaza ortak mülkiyet olarak sahip olan hissedarların mallarının aynen taksim edilmesi veya mahkemece satılarak bedellerinin hissedarlar arasında payları nispetinde paylaşılmasına izale-i şuyu denir. Ortak malın taksimi

aynen mümkün olmuyor ise mahkemece satılarak bedellerinin paylaşılacağı M.K 628 maddesinde belirtilmiştir. İzale-i şuyu davasında temel amaç ortaklar arasında çıkan anlaşmazlıkların ve uyuşmazlıkların mahkeme yolu ile ortaklıklarının giderilerek çözülmesidir.Söz konusu taşınmazın bölünebilir nitelikte olması halinde mahkemece taşınmazın aynen paylaşılmasına,aksi durumda açık arttırma yolu ile satılmasına karar verilir.Aynen taksim: Müşterek malın paydaşlar arasında payları nispetinde aynı nitelikte ve aynı değerde somut olarak bağımsız parçalara ayrılmasına denir.

## EMLAK HUKUKU > Ortaklığın Giderilmesi

### İMAR KANUNA GÖRE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

#### İMAR KANUNUNA GÖRE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

İmar kanununa göre imar sınırı içindeki binalı, binasız ve arsaların imar planına uygun olarak sahiplerinin muvafakati alınmadan yapıma uygun hale gelmesini sağlamak için birleştirilerek hisseli,hissesz parsellere ayırmaya belediyeler yetkilidir.

Bu şekilde hisseli olarak tespit edilen, şuyulandırılan taşınmazların hisseli durumunun taşınmaz sahipleri tarafından ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şuyunun izalesi için mahkemeye müracaat etmedikleri takdirde Belediye hissedarmış gibi ortaklığın giderilmesi izale-i şuyu davasını açar.

## EMLAK HUKUKU > Ruhsat Almak İçin

### RUHSAT ALMAK İÇİN

- İmar durumu belgesi
- Tapu sureti
- Çap sureti
- Ruhsat dilekçesi
- Yola terk var ise terkli tapu sureti
- Aplikasyon krokisi
- 5 adet Mimari proje (T.M.M.O. vize alınacak)
- 5 adet Betonarme projesi (T.M.M.O. vize alınacak)
- 5 adet Elektrik projesi (T.M.M.O. vize alınacak)
- 5 adet Makine tesisat projesi (T.M.M.O. vize alınacak)
- Mal sahibi Taahhütnamesi (Noterden)
- T.U.S. Taahhütnamesi (Noterden)
- Sürveyan Taahhütnamesi (Noterden)
- Har. Müh. Aplikasyon Taahhütnamesi (Noterden)
- T.U.S. Büro Tescil Belgesi
- Mimar Büro Tescil Belgesi
- Zemin Etüd Raporu (T.M.M.O. vize alınacak)

## EMLAK HUKUKU > Veraset Belgesi

### VERASET BELGESİ

#### VERASET BELGESİ-VERASET ve İNTİKAL VERGİSİ

Vefat eden kimsenin kanuni mirasçılarını ve paylarını gösteren mirasçılık durumlarını ve sıfatlarını tespit eden sulh hukuk mahkemelerince verilen belgeye veraset belgesi denir. Kanuni mirasçılarının tapu sicil müdürlüklerinde intikal işlemlerinin esasını oluşturur.

Veraset senedi talep eden kişi mirasçı olduğunu ispatla yükümlüdür. bu hususta nüfus kayıtlarına baş vurulur. Ayrıca uygulamada iki kişinin tanıklık etmesi gerekmektedir.

Veraset belgelerinin aksi hükmen sabit oluncaya kadar geçerlidir.

#### **Veraset İntikal Vergisinin Mevzuu:**

Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset tarihiyle veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda diğer şahıslara geçen malların intikali veraset ve intikal vergisine tabidir.

Mükellefler (mirasçılar) vefat eden kimsenin ikametgah adresinin bulunduğu ilgili vergi dairesine vefat tarihinden itibaren 4 ay içinde veraset ve intikal vergisinin tahakkuku için beyanname vermelidir. Vefat yabancı bir ülkede vuku bulmuş mükelleflerin Türkiye,de bulunmaları halinde altı ay içinde veraset ve intikal vergisinin tahakkuku için beyanname verilir.Yabancı ülkelerde bulunan mükellefler beyannamelerini Türk konsolosluklarına verirler.

#### **Tahakkuku:**

Tahakkuk eden vergi 3 yıl içinde her yıl mayıs ve kasım aylarında eşit taksitler halinde ödenir.Miras yoluyla intikal eden taşınmaz veya taşınmazların devrinde veraset ve intikal vergisinin ödendiğine dair ilgili vergi dairesi tarafından ilişik kesme belgesinin tapu sicil müdürlüklerine ibrazı zorunludur.

#### **Veraset Beynamesi İçin Gereken Belgeler**

- Veraset ilamının aslı veya tasdikli örneği
- Belediyeye varisler tarafından verilen emlak beynamesinin belediyece onaylanmış örneği vefat edenin oturduğu mahalle muhtarından alınan ilmühaber

## **EMLAK HUKUKU > Gecekondu Kanunu**

### **GECEKONDU KANUNU**

#### **775 SAYILI GECEKONDU KANUNU**

Belediyelerce tahsis olunan arsalar,yapılar 775 sayılı gecekondu kanunu hükümlerince, bu tahsis edilen arsalar üzerinde yapılan bina ve taşınmaz mallar tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre ile;

- 1)Devir ve Temlik olunamaz
- 2)İpotek ve diğer aynı haklar
- 3)Satış vaadi sözleşmesi yapılamaz
- 4)Haczedilemez ve işgal olunamaz
- 5)Taksim ve satış suretiyle şuyuu giderilemez

Kanunda yapılan değişikikle, 775 sayılı gecekondu kanununa göre tahsis edilmiş taşınmazlarda 20 yıl olan takyit süresi 10 yıla indirilmiştir.

775 sayılı gecekondu kanununa göre tahsis edilmiş veya edilecek taşınmazlarda arsa bedeli için Belediye veya bankadan ve konut kredisi veren kuruluşlardan aldıkları kredinin tamamının ödenmesi taşınmaz üzerindeki ipoteklerin terkin edilmesi ile takyit kaldırılacaktır. Takyidin kaldırılması ile her türlü tasarrufa konu edilmesi mümkündür.

## **EMLAK HUKUKU > İntifa Hakkı**

### **İNTİFA HAKKI**

#### **Kullanma yararlanma hakkı;**

M.k.: 717 Maddesi: intifa hakkı menkul ve gayrimenkullar ile haklar ve bir mamelek üzerine tesis olunabilir. Üzerine tesis olduğu taşınmazdan istifade etme hakkını verir. Tapu siciline tescil ile meydana gelir.İntifa hakkı bir başkasına ait taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde kurulan ve hak sahibine geniş kullanma, yararlanma ve idare yetkisi veren bir haktır.Aynı zamanda taşınmazın semerelerinden de (Kira geliri gibi)yararlanma hakkını içerir. İntifa hakkı devredilemez ve miras yoluyla geçemez. Gerçek kişi hak sahibinin ömrü boyunca devam eder ve ölümü ile son bulur. Ancak bu hak yüz seneden fazla olamaz.İntifa hakkı sahibi malı olduğu gibi korumaya, bakım ve onarımlarını yapmakla yükümlüdür. İntifa hakkı bir bedel karşılığında veya bedelsiz olarak kurulabilir.

## EMLAK HUKUKU > Kamulaştırma Yasası

### KAMULAŞTIRMA YASASI

#### Kamulaştırma Yasası

Devlet ve kamu tüzel kişiliklerinin kamu yararı amacıyla maliklerin rızası olmadan karşılığı peşin ödenerek özel mülkiyetin tamamını veya bir kısmını kanunda gösterilen esas ve usullere göre el koyması işlemidir. Üzerine kamulaştırma şerhi konulmuş bir taşınmaz el değiştirirse bile bu şerh yeni malik içinde geçerlidir.

#### Mal sahibinin geri alma hakkı;

Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 inci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

- İştirak ve müşterek mülkiyette paydaşların tek başına dava açma hakları vardır.
- Davanın 5 yıldan sonraki ilk bir yıl içinde açılması
- Kamulaştırma kanunu 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı yasayla değiştirilmiş ve yeniden düzenlenmiştir. Bu yeni yapılan düzenlemeler yer sahipleri adına olumludur.
- İdarece yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaz. Kamulaştırma bedeli idare tarafından hak sahibi adına bankaya bloke edilmedikçe mahkeme idare adına tesciline karar veremez.
- Kamulaştırmayı yapacak idare taşınmazın tapu kaydı üzerine kamulaştırma şerhi koyduktan itibaren altı ay içerisinde kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunduğu bulduğuna dair ilgili mahkemeden aldığı belgeyi tapu idaresine ibraz etmediği takdirde tapu memuru konulmuş olan şerhi resen kaldırır.
- Mahkemenin vereceği tescil hükmü kesin olup taraflar ancak bedele ilişkin olarak temyiz yoluna gidebilirler.
- Kamulaştırmaya konu taşınmazın maliki tarafından kendilerine Asliye Hukuk mahkemesince yapılacak tebligat tarihinden itibaren 30 gün içerisinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açabilirler.

## EMLAK HUKUKU > Yabancı Para Üzerinden İpotek

### YABANCI PARA ÜZERİNDEN İPOTEK

3/Mart/2002 tarih, 24704 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulunun 2002/3813 sayılı Kararı ile; Yurt içinde veya Yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için taşınmaz mallar üzerine yabancı para cinsinden kurulacak rehin haklarının, T.C. Merkez Bankasınınca alım ve satım konusu yapılan döviz cinsleri üzerinden kurulabileceği belirtilmiştir. Bu durumda, Yurt içinde veya Yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için taşınmaz mallar üzerine yabancı para cinsinden kurulacak rehin haklarının, her gün Resmi Gazetede yayımlanan ve T.C. Merkez Bankasınınca alım/satımı yapılan döviz cinsleri üzerinden yapılması gerekmektedir.

### HİBE VE BAĞIŞ

Bağışlama hayatta olan kimseler arasında mülkiyetin tamamını veya bir kısmını hiçbir ivaz (karşılık gözetmeden) devredildiği tasarruftur.

18 yaşını bitirmemiş kimse bağış yapamaz. Yine zihinsel özürli kimseler bağış yapamazlar. Reşit ve mümeyyiz olmayan kişiler kanuni temsilcilerinin (veli veya vasinin) izni ile dahi bağış yapamazlar. Vasi vesayeti altındaki kimsenin malını bağışlayamaz. Anne-baba da velayetleri altındaki küçüğün malını satabildiği halde bağışlayamaz. Küçük ve kısıtlılar temyiz kudretine sahip olmak kaydıyla reşit olmasa da kendisine yapılacak bağış kabul edebilir. Ancak veli veya vasi küçük veya kısıtlıyı bu bağış kabulden men edebilir. Bağış yapılırken bağış yapan kimse bağış eden kimseye bir kısım mükellefiyetler yükleyebilir. Bu mükellefiyet bir şeyi yapma veya yapmaktan kaçınma şeklinde olabilir. Böyle bir mükellefiyet varsa bağış resmi senedine bu mükellefiyet de yazılır.

#### Gerekli Belgeler

- 1-Bağışlanacak taşınmaza ait tapu senedi yoksa ada parsel numarasını gösterir belge veya malikin sözlü beyanı
- 2-Bağışlayanın ve bağışlanın veya temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanı
- 3-Taraflardan biri veya ikisinin temsili söz konusu ise temsile ilişkin belge
- 4-Bağışlayanın bir bağışlananın iki adet fotoğrafı

#### Mali Yönü

- 1-Beyan edilen emlak vergisi değerinden az olmamak üzere ve yeniden değerlendirme oranında uygulanarak bulunacak değer binde 54 oranında tapu harcı bağış kabul edenden tahsil edilir
- 2-Taşınmaz malların var ise veraset intikal vergisi ilişkisi kestirilir
- 3-Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret ve eğitime katkı payı ve özel işlem vergisi tahsil edilir.

### BAĞIŞTAN RUCU EDİLEREK TAŞINMAZIN GERİ DÖNMESİ

Rücu (vazgeçebilme) şartıyla bağış yapılması mümkündür. Rücu şartlı bağışta taşınmaz malın mülkiyeti bağış kabul eden kimse adına tescil edilmekle beraber, şerhler sütununa rücu şartının varlığı işaret edilir (BK.242,TST.55).

Buradaki rücu şartı sadece bir tek şart olabilir. O da bağış kabul edenin bağışlayandan önce ölmesi halinde taşınmazın bağışlayana geri döneceği şartıdır. Bunun dışında bir şartla taşınmaz geri dönmez (TST.11). Ancak bir tüzel kişi lehine rücu şartlı bağış yapılmış olup da tüzel kişilik son bulursa bu da bir bağıştan dönüş (vazgeçme) sebebidir.

Rücu şartı gerçekleşirse, yani lehine bağış yapılan kimse bağış yapandan önce ölürse, lehine rücu şartı bulunan kimse (eski malik) taşınmaz malın kendi adına yeniden tescilini isteyebilir. Bunun için mahkemeye başvurmasına gerek yoktur. Nüfus kayıt örneği veya bir veraset senedi ile bu ölümü kanıtlayarak tapu sicil müdürlüğünden istemde bulunursa, taşınmazın mülkiyeti rücu eder. Bunun için taşınmazın halen ölen bağış lehdarının adında kayıtlı olması şart değildir. Taşınmaz bir başkasına devir edilmiş olsa dahi üzerinde bazı haklar kurulmuş olsa dahi mülkiyet bağıştan rücu eden adına tescil edilir. Zira bu taşınmazı devir alanlar veya hak edinmiş kimseler rücu şartını şerhler sütununda görerek ve kabullenerek devir almış veya hak edinmişlerdir. Bu nedenle bu hakların tümünün terkinin gerekir.

#### e) İşlemin Mali Yönü

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifenin 3. Pozisyonuna göre bağıştan rücu hakkı kullanılarak taşınmazın eski malik adına tescili istendiğinde, Binde 9 oranında tapu harcı tahsil edilir. Ayrıca Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.



**MECBURİ STANDARLAR TEBLİĞİ**

**Sanayi ve Ticaret Bakanlığından:**

**Mecburi Standart Tebliği  
(Tebliğ No: ÖSG-2003/59)**

**Madde 1-**Bu Tebliğ 8/1/1985 Tarihli ve 3143 sayılı, 10/6/1930 tarihli ve 1705 sayılı, 18/11/1960 tarihli ve 132 sayılı kanunlara istinaden hazırlanmıştır.

**Madde 2-**Türk Standartları Enstitüsü tarafından hazırlanan ekli TS 11816 "Emlak Komisyonculuğu Hizmetleri-Genel Kurallar" Standardı Resmi Gazete'de yayımı tarihinden 6 (altı) ay sonra mecburi olarak uygulanacaktır.

**Madde3-**Ekli Standart kapsamında hizmet üretenlerin bu Tebliğ hükümlerine uymaları zorunludur.

**Madde4-**Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Madde5-**Bu Tebliğ hükümlerini Sanayi Ticaret Bakanı yürütür.

**Emlak Komisyonculuğu Hizmetleri - Genel Kurallar**

**0 Konu, tarif, kapsam**

**0.1 Konu**

Bu standart, emlak komisyonculuğu hizmetlerinin genel kurallarına dairdir.

**0.2.4 Müşteri**

Emlak komisyonculuğu hizmetlerinden faydalanan kişi veya kurum.

**0.2.5 Mal Sahibi**

Emlağın sahibi

**0.2.6 Yardımcı eleman**

Satılık veya kiralık bir taşınmazı müşteriye gösteren ve gerekli bilgileri veren eleman.

**0.2.7 Müşteri Temsilcisi**

Emlak komisyoncunun portföyünde bulunan taşınmazları, emlak komisyoncusu adına pazarlayan, emlak komisyoncusu ile çalışan ve bu işlemlerden doğan yasal ve mali sorumluluğu üstlenen kişi.

**0.3 Kapsam**

Bu standart; emlak komisyonculuğu hizmetlerinin, işletmecilik, hizmet ortamının özelliklerini, bulundurulması gerekli araç-gereç ve çalışanların özellikleri ile ilgili genel kuralları kapsar.

**1 Kurallar**

**1.1 İşletmecilikle ilgili kurallar**

**1.1.1** Emlak komisyoncusu, ilgili meslek odasına kayıtlı olmalı, emlak komisyonculuğu hizmetlerini meslek odasınınca kullanıma sunulan sözleşmeyi düzenleyerek vermeli ve emlak komisyonculuğu dışında herhangi bir iş yapmamalıdır.

**1.1.2** Hizmet verilen bölgenin kroki, vaziyet planı, maket, perspektif vb. tanıma elemanları emlak bürosunun duvarında veya uygun yerlerinde müşterilerin görebileceği şekilde teşhir edilmeli, kiralık ve satılık taşınmazların özelliklerinin belirtildiği ilan panosu düzenlenmeli, taşınmazların özelliklerinin müşteriye daha iyi tanıtılması için broşür, fotoğraf, video çekimi, vaziyet planı, imar durumu vb. yararlanılmalıdır.

**1.1.3** Emlak komisyonculuğu ilgili meslek kuruluşlarınca belirlenmiş ücret tarifesine göre verilmeli ve komisyon ücretlerinin oranları ile yer gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talebinde bulunulmayacağı müşterinin görebileceği bir yere asılmalıdır.

**1.1.4** Emlak komisyoncusu, iş yeri tabelasında ve basılı evraklarında mesleğini tanımlayan ibareler dışında herhangi bir yazı, sıfat veya unvan kullanmamalıdır.

**1.1.5** Emlak komisyoncusu, verdiği hizmet dolayısıyla edindiği bilgileri sözleşme ile belirlenen esaslar dışında kullanmamalı ve açıklamamalıdır.

**1.1.6** Emlak komisyoncusu, vereceği ilanlarda iş yerinin adını belirtmelidir.

**1.1.7** Emlak komisyonculuğu hizmetleri, sözleşmede yer alması kaydıyla yapılacak yazılı bir sözleşme esasına göre şubeleri veya müşteri temsilcileri aracılığıyla verilebilir. Bu sözleşmede; hizmetin süresi, ücreti, yasal ve mali sorumluluklar vb. hususlar yer almalıdır.

**1.1.8** Emlak komisyonculuğu bürosunda haberleşme hizmetlerinin yürüyebilmesi için telefon, faks ve bilgisayarla haberleşme ağı vb. bulunmalıdır.

**1.1.9** Taşınmazın müşteriye yerinde gösterilebilmesi için, emlak komisyonculuğu bürosuna ait taşıt bulunmalı veya bu hizmetin yerine getirilebilmesi için sözleşmeli bir imkanı sağlanmalıdır.

**1.1.10** Taşınmazın özelliklerinin belirtildiği tanıtıcı ve bilgi verici yazılı ve görüntülü belgeler uyumsuzluk halinde hukuki belge özelliği taşıyacak şekilde düzenlenmelidir.

**1.1.11** Taşınmazlarda bulunan "Kiralık" veya "Satılık" ilanları uzaktan farkedilebilecek büyüklükte olmalıdır.

**1.2 Hizmet ortamının özellikleri ile ilgili kurallar**

**1.2.1** Emlak komisyonculuğu bürosu, kat mülkiyeti kanununun belirlediği şekilde bağımsız olmalı, iş yerinde;



en az idari büro ve müşteri kabul yeri ile müşterek veya münferit kullanma özelliğinde teknik özellikleri TS 8357'ye uygun WC-lavabo bulunmalıdır.

**1.2.2** İş yeri tabii olarak havalandırılmalı, mekanik havalandırma tesisatı bulunması halinde bu tesisat TS 3419 ve TS 3420'ye elektrik tesisatı TS IEC 60364-1'e, güvenlik koruması, TS IEC 60364-4-41'e göre yapılmalı, su tesisatı TS 628'e, temiz su TS 266'ya uygun olmalı, TS 4019'a uygun ilk yardım çantası, TS 12201'e uygun çöp kutusu bulunmalı ve yangınla ilgili olarak TS 4156'da belirtilen tedbirler alınmalıdır.

**1.2.3** İş yeri uygun bir sistemle ısıtılmalı ve ısıtmada yetkili makamlarca belirlenen yakıt kullanılmalıdır.

**1.2.4** Emlak komisyonculuğu hizmetlerine yönelik işlerin yapılmasında kullanılan teknik cihaz ve donanıma uygun büro mobilyası bulunmalı ve müşterilerin kabulüne uygun oturma grupları düzenlenmelidir.

**1.2.5** Emlak komisyonculuğu bürosunda;

İlgili odasınca kullanıma sunulan;

- Matbu alıcı ve satıcı yetki sözleşmesi ve kira kontratı,
- Matbu tellaliye, pay akçesi, yer gösterme ve komisyon paylaşım sözleşmesi,
- Ekspertiz formu

ile

- Senet ve damga pulu,
- Hukuk, vergi, kadastro, muhasebe, pazarlama, tapu vb. mevzuatı içeren kitaplar, basılı evrak,

belge ve dokümanları bulunmalıdır.

**1.2.6** Emlak komisyoncusu, resmi belge hüviyetinde olacak şekilde, faaliyetleri ile ilgili kayıtlar tutmalıdır.

**1.2.7** Emlak komisyoncusu bürosunda; aşağıdaki araç ve gereçler bulunmalıdır.

- Bilgisayar + yazıcı + modem,
- Telefon,
- Faks,
- Şerit metre,
- Pusula,
- Fotoğraf makinası,
- El feneri,
- Televizyon (tercihen),
- Video (tercihen),
- Kamera (tercihen),

### **1.3 Çalışanlarla ilgili kurallar**

**1.3.1** Emlak komisyoncusu bürosunda, yeterli sayıda eleman bulunmalı, bu elemanlar mal sahipleri ile müşterileri bir araya getirdiklerinde, onlara hukuki yönden yeterli bilgi verebilmeli ve mevzuatın gerektiği işlemlerde yardımcı olabilmelidir.

**1.3.2** Reklam, tanıtım ve pazarlama ile ilgili elemanlar müşteri ilişkilerinde güvenilir ve inandırıcı olmalıdır.

**1.3.3** Emlak komisyoncusu, ilgili meslek kuruluşları veya derneklerince ya da yetkili kılınmış kamu kurumlarınca düzenlenmiş kurslara katılmış olmalıdır.

**1.3.4** Emlak komisyoncusu;

Kiralama ve satış kapsamında;

- Müşteri temsilcisi ve yardımcı elemanların iş dağılımı,
- Alan çalışması,
- Yayınların emlak ilanlarının sayfalarının incelenmesi,
- Müşteri portföyünde arz, talep yönünden değerlendirilmesi,
- Emlak kayıtlarının bilgisayar ortamında güncelleştirilmesi,
- Taşınmazın pazarlanmak üzere hazır duruma getirilmesinin sağlanması,
- Taşınmazda oturan varsa göstermek için randevuların alınması, pazarlama stratejisinin

hazırlanması,

- Yazılı ve görsel pazarlama teklifleri hazırlanması,
- İlan verilecek gayrimenkulun belirlenmesi,
- Taşınmazın pazarlamasındaki gidişat konusunda periyodik olarak müşteriye bilgi verilmesi,
- Diğer emlak komisyoncularıyla ortak çalışmaların yürütülmesi,
- Tarafların bir araya getirilmesi,
- Tapu işlerine ilişkin randevuları alıp işlerin takip edilmesi,

İş ve işlemler;

Aracılık ve danışmanlık hizmeti kapsamında;

- Satış,
- Pazarlama,
- İpotek,
- Kar irtifakı,
- Kat mülkiyeti kurma, ifraz ve tevhit,
- Trampa,
- Cins değişikliği,
- Hibe (bağışlama)

- Taksim (paylaşım),
  - Tashih (düzeltme),
  - Aplikasyon,
  - Harita ve belediyelerden bölge imar planı çıkarma,
  - Kadastro müdürlüklerinden röperli kroki ve çap belgesi alma,
  - Vergi muafiyeti belgesini alma,
  - Veraset vergi dairelerinden ilişik kesme veya temiz kağıdı alma,
  - Emlak beyannamesi düzenleme,
  - Noterden satış vaadi sözleşmesi yapma,
  - Kira akid sözleşmesi yapma
- İş ve işlemleri yapılabilirdir.

## 2 Çeşitli hükümler

**2.1** Emlak komisyoncusu, bu standartta belirtilen hizmetler için istenildiğinde standarda uygunluk beyannamesi vermek veya göstermek mecburiyetindedir. Bu beyannamede söz konusu iş yerinin Madde 1'de ki genel kurallara uygun olduğunu belirtmeleri gerekir.

## **EMLAK HUKUKU > Vekaletnamenin Sona Ermesi**

### **VEKALETNAMENİN SONA ERMESİ**

#### **VEKALETNAMENİN SONA ERME NEDENLERİ**

Vekaletnameler ölüm, iflas, azil, istifa ve fiil ehliyetinin kaybı gibi nedenlerle sona erer. Vekaletnamede aksine bir hüküm yok ise sürenin geçmesi ile vekalet sona ermez.

#### **Tapu sicil müdürlüklerince vekaletnamelerde aranan hususlar;**

- 1) Noterlikçe veya konsolosluklarca düzenleme şeklinde yapılmalıdır.
- 2) Vekalet verenin kimliği vekaletnamede nüfus hüviyet cüzdanı veya nüfus müdürlüğünden alınan kayıt örneğine veya pasaporta göre tespit edilmiş olmalıdır.
- 3) Vekaletnamede verilen yetki duraksamaya yol açmayacak şekilde açıkça ve tam olarak belirtilmelidir.(satış, trampa, ifraz, intikal vb)  
(Söz konusu gayrimenkulün tapu bilgileri ada, parsel, mevki, daire numarası açıkça belirtilmelidir.)
- 4) Vekaletname üzerinde vekalet verenin yakın tarihte çekilmiş fotoğrafı yapıştırılmış olmalıdır.
- 5) Vekaletname tevkilen (birinci vekilin yetkisini başkasına devretmesi)düzenlenmiş ise ilk vekaletnamede vekilin devir yetkisine sahip olduğu açıkça belirtilmiş ve bu yetki ikinci vekaletnamede tam olarak belirtilmelidir İşlem sırasında her iki vekaletnamede ibraz edilmelidir.
- 6) Düzeltmeler var ise düzeltmeler ve çıkıntılar vekaletnameyi düzenleyen merci tarafından imza ve mühür ile onaylanmış olmalıdır.

Yabancı ülkelerde vekaletnameler Türk elçilik ve konsolosluklarınca düzenlenmiş olmalı veya yabancı devletlerin yetkili makamlarınca kendi kanunlarına göre düzenlenmiş ise o yabancı ülkedeki Türk elçilik ve konsolosluklarınca onaylanmış olmalıdır.

• Vekaletname düzenlendiği ülkenin yetkili makamlarınca (5 Ekim 1961 tarihli la haye sözleşmesine göre tasdik edilip) Apostille ibaresini taşıyan vekaletnamelerde o yerdeki Türk konsolosluluğunun tasdiki aranmadan işlem yapılır.

Temsil yetkisi mukaveleden veya işin mahiyetinden anlaşılmadıkça (vekaletnamede yazmıyor ise ) vekalet gerek vekilin gerekse müvekkilin (vekalet verenin)ölümü ile son bulur.

**YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYEDE GAYRİMENKUL EDİNMELERİ**

**YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNMELERİ**

- a.** 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununun 10. maddesinde "Yerli sermaye ve teşebbüslere tanınan bütün haklar, muafiyetler ve kolaylıklardan, aynı sahalarda çalışan yabancı sermaye ve teşebbüslerde aynı şartlar dahilinde istifade ederler" hükmüyle yabancı sermayeli şirketlere Türkiye'de gayrimenkul ve haklar edinme yetkisi verilmiştir.
- b.** 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 8/E maddesi uyarınca, turizm bölge ve merkezlerinde, turizm sektöründe faaliyette bulunmak üzere ticari işletme kuracak yabancı tüzel kişilerin, belirtilen yerlerde gayrimenkul edinmelerinde, Tapu Kanununun 35 ve Köy Kanununun 87. Maddelerinde yer alan koşul ve sınırlamalardan Bakanlar Kurulu Kararı ile istisna edilebilirler. Ayrıca, Turizm alan ve merkezlerinde kalan ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen gayrimenkul malları, Kanunun 8/D maddesi uyarınca, Turizm yatırım belgesine sahip yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye, bu gayrimenkul mallar üzerinde müstakil ve daimi haklar dahil irtifak hakkı tesisine Turizm Bakanlığı yetkili bulunmaktadır.
- c.** 3182 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu Kararıyla Türkiye'de şube açan yabancı bankaların, bankacılık işlerini yürütmek için zorunlu bulunan gayrimenkul malları edinmeleri mümkündür.
- d.** 1702 sayılı Kanunla değiştirilen şekliyle 6326 sayılı Petrol Kanunu, yabancı tüzel kişilerin ülkemizde işletme sahası olarak arazi edinebilmelerine izin vermektedir.