

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

09 Haziran 2011

Sayı : B.09.1.TKG0100001-18013/1586-4564  
Konu : 18. Madde ve 2981/3290 Ek-1 madde  
Uygulaması ile yapılan iştirakin feshi  
ve taksim işlemi.

**TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : 24/05/2011 tarihli ve B.09.1.TKG.01.06.00.01-106.08/3333 sayılı yazı ve ekleri.

Bölge Müdürlüğünüzden alınan ilgi yazı ve eklerinin incelenmesinde,  
İli, İlçesi, Mahallesi 234 parsel sayılı 4576,00 m2 miktarındaki  
kargir ev ve narenciye bahçesi vasıflı taşınmazın tamamı H. Kızı H. Ö. adına kayıtlı  
iken, taşınmazın 29.11.1991 tarih ve 1063 yevmiye numaralı intikal işlemi ile iştirak halinde mülkiyet  
olarak H. Kızı H. Ö. mirasçıları  
adlarına tescilinin yapıldığı,

234 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda yapılan 09.12.1997 tarih ve 1225 yevmiye  
numarası ile yapılan 3194 sayılı Yasanın 18 nci maddesi ve 2981/3290 sayılı Yasanın Ek-1 nci  
maddesi uygulaması sonucunda 234 parsel sayılı taşınmazdan 1155,00 m2 nin DOP olarak kesildiği  
ve kalan 3421,00 m2 nin 389 ada 1, 2, 5, 7, 8 parsel ve 394 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda  
şuyulandırıldığı,

09.12.1997 tarih ve 1225 yevmiye numaralı 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ve 2981/3290  
sayılı Yasanın Ek 1. maddesi uygulaması sonucunda oluşan 655,00 m2 miktarındaki arsa vasıflı 389  
ada 1 parsel sayılı taşınmazın S. oğlu A. H. Ö. , 654,00 m2 miktarındaki arsa vasıflı  
389 ada 2 parsel sayılı taşınmazın S. : oğlu R. Ö. 654,00 m2 miktarındaki arsa vasıflı  
389 ada 5 parsel sayılı taşınmazın , 655,00 m2 miktarındaki arsa vasıflı 389  
ada 7 parsel sayılı taşınmazın I. , 654,00 m2 miktarındaki arsa vasıflı 389  
ada 8 parsel sayılı taşınmazın ve 7784,00 m2 miktarındaki arsa (lise)  
vasıflı 394 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 37/7784 hissesinin  
28/7784'şer hissesinin ise

adlarına tescil edildiği

7 parsel sayılı taşınmazların 3 ncü kişilere satışlarının yapıldığı,

Bölge İnceleme Kurulunun 13/05/2011 tarih, 8 sayılı kararına göre yapılan değerlendirme  
sonucunda,

2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve  
6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna 3290 Sayılı Kanunla  
eklenen Ek-1. madde "İmar planı olan yerlerde, 09/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18  
inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu  
Kanundan önce özel parsellasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak  
müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde  
bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye  
valilik veya belediyeler yetkilidir."

Yine, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 699. maddesi "Paylaşma, malın aynen  
bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde  
gerçekleştirilir."

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-18013/  
Konu : 18. Madde ve 2981/3290 Ek-1 madde  
Uygulaması ile yapılan iştirakin feshi  
ve taksim işlemi.

Aynı Kanunun 703. maddesi "Elbirliği mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer. Paylaştırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılır." hükmünü içerdigi.

Yine, 2981 sayılı Kanununa 3290 sayılı Kanunla eklenen Ek-1 nci madde hükmü ile Belediye ve Valiliklere 3194 sayılı İmar Kanununun 18 nci maddesinin uygulaması sırasında bazı koşulların varlığı halinde (fili kullanım durumuna göre) bir nevi taksim yapma yetkisi verilmiş olup, zeminde 2981/3290 sayılı Kanunun aradığı ön şartların bulunup bulunmadığını belirlemek tamamıyla uygulamayı yapan belediye veya valiliğin yetki ve sorumluluğunda bulunduğu ve taşınmazın iştirak halinde mülkiyet veya müşterek mülkiyet olarak kayıtlı olması gibi bir ayırım getirilmediği, aksine "hisseli taşınmazları sahipleri adlarına tescil ettirmeye" ibaresi ile bir genelleme yapıldığı, bununla birlikte, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 699 ve 703 nci maddesi ile iştirak halinde mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazların taksiminin aynen bölüşülmesi şeklinde yapılabileceği hüküm altına alındığından bahisle, söz konusu uygulama ile bir nevi aynen taksim işlemi yapıldığı,

Dolayısıyla, öncelikle ilgili Tapu Müdürlüğünce 18 nci madde uygulama dosyası içerisindeki encümen kararının kontrol edilerek, encümen kararında 2981/3290 sayılı Kanunun Ek-1 nci maddesindeki şartların bulunduğu ilişkin bir ibarenin yazılı olduğunun tespit edilmesi durumunda yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığına, encümen kararında 2981/3290 sayılı Kanunun Ek-1 nci maddesindeki şartların bulunduğu ilişkin bir ibare bulunmamakta ise belediyeden kanunun aradığı Ek-1 nci madde şartlarının bulunduğu ilişkin alınacak ek bir encümen kararı ile uygulamaya sıhhat kazandırılması gerektiğine karar verilmiş ise de yine Bölge İnceleme Kurulunun 13/05/2011 tarih, 8 sayılı kararında bahse konu uygulama hakkında mevzuatta açık bir hüküm bulunmaması nedeniyle işleme nasıl yön verileceğinin soru konusu edildiği,

Gözlenmiştir.

Bilindiği üzere, Türk Medeni Kanununun elbirliği mülkiyetin kaynakları ve niteliği başlıklı 701 nci maddesi, "Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.

Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır."

Yine, hükümleri başlıklı 702 nci maddesi, "Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir.

Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.

Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.

Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır."

Sona ermesi başlıklı 703 ncü maddesi, "Elbirliği mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer.

Paylaştırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılır." hükümlerini içermektedir.

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

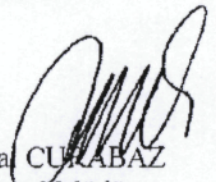
Sayı : B.09.1.TKG0100001-18013/  
Konu : 18. Madde ve 2981/3290 Ek-1 madde  
Uygulaması ile yapılan iştirakin feshi  
ve taksim işlemi.

Her ne kadar, 2981 sayılı Kanununa 3290 sayılı Kanunla eklenen Ek-1 nci madde hükmü ile Belediye ve Valiliklere 3194 sayılı İmar Kanununun 18 nci maddesinin uygulaması sırasında bazı koşulların varlığı halinde (fiili kullanım durumuna göre) bir nevi taksim yapma yetkisi verilmiş olup, zeminde 2981/3290 sayılı Kanunun aradığı ön şartların bulunup bulunmadığını belirlemek tamamıyla uygulamayı yapan belediye veya valiliğin yetki ve sorumluluğunda bulunmakta ise de, uygulamada yer alan taksim yetkisinin iştirak haline son verme şeklinde kullanılması söz konusu olmayıp, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 644, 701, 702 ve 703 ncü maddelerinde iştirak halinin sona erme şekilleri açıklanarak imar uygulamaları ile iştirak halini sona erdirmeye yönünde istisna bir hüküm getirilmediği gibi 3194 ve 2981 sayılı Kanunlarda da bu yönde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Yine, iştirak halinde mülkiyetin iştirak harcı alınmadan müstakil hale getirilmesi ile ilgili benzer bir konuda Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığından alınan 06/07/2010 tarih, 60196 sayılı yazıda, "...bilindiği üzere, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında "Tescil tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde sonucu ilgili vergi dairesine bildirilmek üzere, intikal eden gayrimenkullerin tescil işlemi veraset ve intikal vergisinin tahakkuku beklenilmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan gayrimenkule isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir aynı hak tesis edilemez. Tapu memurları vergi dairesince verilmiş ilişik kesme belgesi olmaksızın devir ve ferağ işlemi yapamazlar, aksi halde verginin ödenmesinden mükellefler ile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar." denilmektedir.

Bu itibarla, ilgili idarelerce yapılan imar uygulamalarında 2981 sayılı Kanunun Ek-1 nci maddesi ile iştirak halinde mülkiyetin sona erdirilmesi mümkün bulunmadığından, ilgili tapu müdürlüğünce maliye kuruluşuna, İl, İlçesi, Mahallesi 234 parsel sayılı taşınmazda 09.12.1997 tarih ve 1225 yevmiye numarası ile yapılan 3194 sayılı Yasanın 18 nci maddesi ve 2981/3290 sayılı Yasanın Ek-1 nci maddesi uygulaması sonucunda ilgili belediyece iştirak halinde mülkiyetin hatalı olarak sona erdirilerek taksim yapıldığı belirtilerek oluşan imar parsel maliklerinin isimleri ve oluşan müstakil ada parseller belirtilmek suretiyle iştirakin feshi ve taksim harcının tahsil edilmesi gerektiği yönünde duyuruda bulunulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
Bilal CUREBAZ  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı