



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

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

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

03/03/2009

Konu : 1- Paylı (Müşterek) Mülkiyete Göre İntikal,
2- 2644 S.K. 26 Md. İpotek Tesis ve Tescil İstemi,
3- Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.

Genelge:1677
2009/6

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
.....

İlgi : a) 16/08/1937 tarih 857 sayılı genelge,
b) 05/05/1964 tarih 1382 sayılı genelge,
c) 19/03/1991 tarih 1508 sayılı genelge,
d) 23/03/1984 tarih 1464 sayılı genelge,
e) 11/05/1984 tarih 1468 sayılı genelge,
f) 11/02/1954 tarih 1229 sayılı genelge,
g) 30/03/2001 tarih 2001/2 sayılı genelge.

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 5831 Sayılı Kanun 27/01/2009 tarih 27123 sayılı ile Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile Bazı Kanunlardaki **değişiklik maddeleri** ve mevzuat çerçevesinde aşağıdaki konularda açıklık getirilmiştir.

A- İNTİKAL

Bilindiği üzere; ilgi (a, b ve c) genelgeler ile intikal işlemlerine açıklık getirilmiş ve mevzuat gereği; taraf olarak tüm mirasçıların katılımı ile paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre mahkemeden alınan veraset belgelerine göre intikal talep edilmesi halinde müşterek mülkiyet esasına göre; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belgelerine göre intikal talep edilmesi halinde ise elbirliği (İştirak) halinde mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılmaktaydı.

Ancak, 5831 sayılı Kanununun 8 nci maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa “**Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi**” başlığı ile eklenen Ek 3 ncü maddesi “**Bir mirasçı, miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde tapu sicil müdürü, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder. Tebligat masrafları ilgisince karşılanır.**

Elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan herhangi biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu taşınmaz mal üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilir.” hükmü ile tebligat esasına dayalı elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi imkanı getirilmiştir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Buna göre;

1-Miras Ortaklığından Doğan Elbirliği (İştirak) Halindeki Mülkiyet:

Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyet, kanun veya kanunda belirtilen sözleşmeler uyarınca **aralarında ortaklık bağı bulunan kişilerin**, bu ortaklık nedeniyle bir mala veya hakka **birlikte malik olma** durumudur

Muris veya Murislerin adlarına kayıtlı taşınmaz/larda; taraf olarak mirasçılardan **birisinin talebi ile** mahkemeden alınan veraset belge/lerine göre intikal talep edilmesi halinde Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılacaktır.

2- Paylı (Müşterek) Mülkiyet Esasına göre Tescil:

a) Tüm mirasçıların katılımı ile; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belge/lerinde; **tüm mirasçıların katılımı** ile intikal talep edilmesi ve paylı mülkiyet esasını kabul ve beyan edilmesi halinde paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre intikal işlemlerinin yapılması,

Noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı Tapu Sicil Müdürü huzurunda yapılmış muvafakat sayılır.

b) Mahkeme kararında veya mahkemeden alınan veraset belgesinde paylı (Müşterek) mülkiyet kararı verilmiş ise; veraset belgesi veya mahkeme kararı tüm mirasçıların taraf olması ve paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil kararı verilmiş ve karar kesinleşmiş ise mirasçılardan birinin talebi halinde paylı (Müşterek) mülkiyete göre intikal işlemlerinin yapılması, aksi halde elbirliği(iştirak) halindeki mülkiyete göre tescilin yapılması gerekmektedir.

c) Tebligat yapılarak, paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile veraset belge/leri alınmış ise ve mirasçılardan biri veya birden fazlası intikal talep etmiş ise talep edenler dışındaki mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda tebligat yapılarak paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılması gerekmektedir.

3- Elbirliği (İştirak) Halinde Tescilli Mülkiyetin Paylı (Müşterek) Mülkiyete Çevrilmesi:

a) Tüm mirasçıların talebine göre; iştirak halinde tescilli taşınmaz/ların tescile dayanak veraset belge/lerine göre tüm mirasçıların talebi ve elbirliği (iştirak) halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyet esasını kabul ve beyan edilmesi halinde paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılacaktır.

b) Mahkeme Kararına göre; Elbirliği (iştirak) mülkiyet halinde tescilli taşınmaz/ların Mahkeme Kararına göre elbirliği (iştirak) halindeki mülkiyetin paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tesciline karar verilmiş ise kesinleşmiş Mahkeme Kararına göre tescil edilmesi gerekir.

c) Tebligat yapılarak, elbirliği (İştirak) halindeki mülkiyetin paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescili; iştirak halinde tescilli taşınmaz/ların tescile dayanak veraset belge/lerine göre talep edilmesi halinde tüm mirasçılara Tapu Sicil Müdürlüğüne 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda tebligat yapılarak müşterek mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılması gerekmektedir.

4- 7201 sayılı Tebligat Kanunu Hükümlerince Tebligatın Nasıl Yapılacağı:

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda Paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil taleplerinde;



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

a) Mirasçılardan Adreslerinin Tespiti ve Tebligat:

1) Öncelikle 7201 sayılı Kanununun 49 uncu maddesine göre mirasçılardan, Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında adresleri var ise veya Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tapu kayıtlarından adres tespitinin yapılabilmesi halinde tebligat bu adrese yapılacaktır.

2) Mirasçı/ların Tapu Sicil Müdürlüğünde adresi yok ise, 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu ve 15/12/2006 tarih 26377 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Adres Kayıt Sistemi Yönetmeliğine göre adrese dayalı nüfus kayıt sistemine geçildiğinden, Tapu Sicil Müdürlüğünce görevlendirilen ve kullanıcı ad ve şifresi verilen personel tarafından <http://tk-mevzuat/mernis> adresine girilip sorgulaması yapılmak suretiyle veya sorgulama olanağı bulunmayan Tapu Sicil Müdürlüklerince Nüfus Müdürlükleri ile yazışma yaparak nüfus kaydı ve adreslerin temin edilmesi gerekir.

3) (18.08.2017 tarihli ve 2017/5 (1776) sayılı Genelgele İle Mülga)

4) Mirasçılardan fiil ehliyeti bulunmayanlar var ise; tebligat mirasçının kanunî temsilcisine yapılır. Mirasçılardan Kanunî temsilcilerin olup olmadığı ilgisinin beyanı veya Tapu Sicil Müdürlüğünde işleme konu parsel kütüklerine/kayıtlarına ve Nüfus Müdürlüklerinde ilgililerin Nüfus kütüklerine/kayıtlarına (şerhlerine) bakılarak araştırılması yapılır.

5) Talep eden mirasçılar dışındaki mirasçılara 30 günlük süre verilerek Ekli ÖRNEK (1) yazı ve ekinde veraset belge/leri ile ve Ekli ÖRNEK(4) Tebliğ mazbatalı zarf ile Tebligat Tüzüğü'nün 33 ncü maddesine göre tebligat yapılacak kişileri gösterir Ekli ÖRNEK (5) tevdi listesinden iki suret düzenlenerek ve PTT Müdürlüğünce onaylı bir sureti evrak dosyasında konularak **iadeli taahhütlü olarak** tespit edilen adreslere tebligat yapılır.

6) Elden tebligatın yapıldığı veya taahhütlü tebligatın mirasçılardan tebellüğ edildiği tarih tebligat tarihi olarak kabul edilir ve itirazda bulunma ve dava açma süresi bu tarihte başlar.

7) (Değişik: 07/03/2013 tarih ve 23294678-010.06/27-1942 sayılı **Makam Oluru ile değişik**) Tebliğden itibaren 30 günlük süre sonunda bir itiraz yapılmaz ve paylaşma davası da açılmaz ise, bir veya birden çok mirasçının talebi ile "elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi" işlemi gerçekleştirilecektir. Postada (vs.) oluşabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır. Mirasçıya beyanda bulunmak için verilecek sürenin son günü resmi tatil rastlarsa süre tatilin bittiği ertesi gün son bulur. Süre hesaplamalarında 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 159-165. maddeleri dikkate alınır.

b) İlanen Tebligat:

Ekli ÖRNEĞİ (2) gönderilen yazı ile tapuda adresi bulunmayan, mevcut veya tespit edilen adrese tebligat yapılamayan ve tebliğ memuru tarafından da yeni adresi tespit edilemeyen hak sahibine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilan suretiyle tebligat yapılır. Ayrıca Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından ilanın bir nüshası gayrimenkulün bulunduğu köy veya mahalle muhtarına orada mutad olan şekilde ilan edilmek üzere tevdi edilir. Bu suretle yapılan sonuncu ilan tarihinden itibaren 15 (onbeş) günün sonunda hak sahibine tebliğ edilmiş sayılır.

5-Tebligat Masrafları:

Tebligat masrafları ilgisince (talepte bulunan) karşılanır. Tebligat masrafları, tebliğ edilecek kişi sayısına göre talep eden tarafından Tapu Sicil Müdürlüğü'ne pul olarak verilecektir. İlan suretiyle yapılacak tebligatlar ise, ilgisi tarafından bizzat karşılanacaktır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

6-Hangi Hallerde Tebligat Esasına Göre İşlem Yapılmayacaktır.

a) (Değişik: 07/03/2013 tarih ve 23294678-010.06/27-1942 sayılı Makam Oluru ile değişik) Belirlenen süre içerisinde mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya paylaşma davasının açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

b) Tebligat masrafları ilgisince karşılanmaz ise, işlem karşılanmayacaktır.

c) Elbirliği(İştirak) halindeki mülkiyete ilişkin dayanak kayıtlarında veraset belgeleri bulunamamış veya dayanak veraset belgeleri ile iştirak malikleri birebir eşleşmiyor ve Tapu Sicil Tüzüğüne göre hata düzeltilemiyor ise, talep karşılanmayacak mahkeme kararı istenecektir.

d) Tebligat esasınca paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre intikal taleplerinde aynı murise ait farklı birden fazla veraset ilanı sunulmuş ise işlem karşılanmayarak, mahkeme kararı istenecektir.

e) Paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre intikal taleplerinde yapılacak tebligatlarda Kanuni temsilcilerin kimlik tespiti yapılamaması veya Kanuni temsilci olduklarına ilişkin dayanak belgelerin (Mahkeme Kararı vb.) bulunamaması durumunda işlem karşılanmayacaktır.

7- Tebligatların Arşivlenmesi:

Tebliğ belgesi, tebellüğ edeni ve tebliğ tarihini gösteren resmî evrak niteliğinde olduğundan bu belgeler işlemin tamamlanmasını müteakip işlem dosyasında saklanacaktır. Mirasçılara beyanda bulunmak için tebligatın yapılması zorunlu olup, tebligatın mirasçılara yapıldığının tebliğ belgesi ile tevsik edilmesi (belgelenmesi) zorunludur.

B- SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN ŞERHİ VE TERKİNİ:

5831 Sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile değişik 2644 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin 7 inci fıkrası “**Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.**” ve ayrıca 8 nci fıkrası “**Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re’sen terkin olunur.**” hükmündedir.

(12.10.2021 tarihli ve E-23294678-010.06.02-2652014 sayılı Makam Oluru ile Değişik Cümle) Noterler tarafından düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri taraflardan birinin talebi ile tapu siciline şerh verilir. (03/04/2013 tarih ve 23294678-010.06/33-2735 sayılı Makam Olur’u ile değişik) Tapu siciline şerhedilmesinden itibaren anılan taşınmazın satışı beş yıl içinde yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse malikin istemi ve terkin harcının yatırılması koşuluyla şerh terkin edilebilir. Şerhin terkin edilmesi halinde Türk Medeni Kanunu’nun 1019’uncu maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Satış Vaadi veya Arsa Payı Kat Karşılığı Sözleşmeleri şerh edildikten sonra; şerhin süresi dolmadan, terkin harcı tahsil edilmek kaydı ile şerh lehtarları tarafından talep etmesi halinde şerh terkin edilebilir.

C- RESMİ SENETSİZ DÜZENLENEN KREDİ VEYA BORÇ SÖZLEŞMELERİ:
(16.07.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-1862733 sayılı Duyuru İle Mülga Bölüm)



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

İlgi (a ve b) genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır.

İlgi (c, d, e ve f) genelgelerde bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinize ve bu hususun Bölgenize bağlı tüm birimlere duyurulmasının teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür

EKİ: 5 adet Örnek yazı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

ÖRNEK- 1

Sayın
.....(Adres yazılacaktır.)

... ada/parşel sayılı taşınmazın tamamı/hissesi ... adına kayıtlı iken; ... Hukuk Mahkemesi'nden verilen ... tarihli ve E... ve K... sayılı veraset belgesine istinaden mirasçılardan ... 5831 sayılı Kanunun 8. maddesi ile Kadastro Kanunu'na eklenen EK 3. maddesine istinaden intikal ve miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi talebinde bulunmuştur.

Anılan Kanun hükmüne göre, elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itirazınız varsa bu itirazınızın veya paylaşma davası açılmış ise, dava açıldığı hususunun bu yazının tebliğinden itibaren 30 günlük süre içerisinde Tapu Sicil Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir. Postada (vs) olabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır

Herhangi bir itirazınız olmazsa veya paylaşma davasının açıldığı bildirilmezse, işbu taşınmaz üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilecektir.

Bilgilerinize tebliğ edilir. .../.../200...

Tapu Sicil Müdürü

EKİ: veraset belgesi.

ÖRNEK – 2

..... Tapu Sicil Müdürlüğünden:

İLANEN DUYURULUR.

(Miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyet paylı mülkiyete çevrilecektir.)

... ada/parşel sayılı taşınmazın tamamı/hissesi ... adına kayıtlı iken; ... Hukuk Mahkemesi'nden verilen ... tarihli ve E... ve K... sayılı veraset belgesine istinaden isimli mirasçılardan ... 5831 sayılı Kanunun 8. maddesi ile Kadastro Kanunu'na eklenen EK 3. maddesine istinaden intikal ve miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilecektir.

Bu nedenle; yukarıda açıklanan mirasçılar .../.../...,günü, saatdan itibaren .../.../...,günü, saat:..... kadar Anılan Kanun hükmüne göre, elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz olan varsa bu itirazı veya paylaşma davası açılmış ise dava açıldığı hususunun bu ilanın tebliğinden itibaren (15 günlük süre içerisinde) Tapu Sicil Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir. Postada (vs) olabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır

Herhangi bir itirazınız olmazsa veya paylaşma davasının açıldığı bildirilmezse, işbu taşınmaz üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilecektir...../.../200.....

Tapu Sicil Müdürü



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



ÖRNEK-3 (16.07.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-1862733 sayılı Duyuru İle Mülga Ek)



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

ÖRNEK: 4

.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

<p style="text-align: center;">TEBLİĞ MAZBATALI</p> <p style="text-align: center;">Tebliğ evrakı.</p> <p>1 – Adresinde veya da muhatap sebebiyle muhatap</p> <p>2 - sebebiyle muhatap yerine</p> <p>3 – Tebliğin yapılması sebebiyle temin edilmediğinden</p> <p>4 – Muhatabın muvakkaten gittiği tarafından bildirildiğinden</p> <p>5 – (.....) mehil tayin edip (ikinci defa) tebligat çıkarıldığında keyfiyet haber verilerek muhatap yerine</p> <p>6 - tebellüğden imtina ettiğinden</p> <p>7 – Adreste kimse bulunmaması üzerine</p> <p>8 – Tebliğ yapacak kimse sebebiyle imtina ettiğinden huzurunda</p> <p style="text-align: right;">Tebliğat yapılanın</p> <p>Tebliğ tarihi (imza veya parmak izi) imza</p> <p>Tebliğ memurunun imzası :</p>	<p>Muhatap adresini değiştirmişse tebliğ memuru tarafından Tesbit edilen yeni adres :</p> <p>.....</p>
---	--

TEBLİĞ MAZBATALI ZARF	
<p>Tebliğ çıkarılan Merciin adı : Tapu Müdürlüğü</p> <p>Dosya No :</p> <p>Tebliğ daveti de tazammun ediyorsa, hazır bulunulması No.</p> <p>lazım gelen :</p> <p>Yer :</p> <p>Tarih :</p> <p>Gün :</p> <p>Saat :</p> <p>Bu zarf : ADRES :</p> <p>İhtiva eder :</p> <p style="text-align: center;">İmza ve mühür</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div> <p>.....</p>
<p>Tebliğat Tüz. m. 33, 75 Örnek No. 3, 7</p> <p style="text-align: right;">Not : Bu kısma muhatabın adresi yazılacaktır.</p>	



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



ÖRNEK: 5

(Örnek no: 10- Tebligat Tüz. M. 79)

TEVDİ LİSTESİ

Tebligat çıkaran merci:Tapu Sicil Müdürlüğü

Sıra no	PTT Evrak No veya (Barkod No)	Muhatabın adı, soyadı	Gideceği yer	Ücreti	NOT

Yekun Listeyi tanzim Eden.....	<p>Yukarıda yazılıadet evrak alınmış ve bunlara ve cemanlira kuruluşluk posta pulu tarifeye uygun olarak yapıştırılmıştır.</p> <p style="text-align: right;">PTT Memuru İmza Mühür</p>
---	--