

**T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

HARİTA-TAPU-KADASTRO

**REHİN VE TERKİN
581MSP110**

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- **PARA İLE SATILMAZ.**

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. İPOTEK.....	3
1.1. İpotek Çeşitleri.....	5
1.1.1. Doğmuş Bir Borç İçin İpotek	5
1.1.2. İleride Doğacak Bir Borç İçin Kurulacak İpotek (Teminat İpoteği).....	5
1.1.3. Kanuni İpotek ve Çeşitleri	5
1.2. İpotek Tesisinde Sözleşmede Bulunması Gereken Unsurlar	6
1.2.1. İpoteğin Miktarı ve Para Birimi.....	6
1.2.2. Faiz Oranı ve Değişkenliği	6
1.2.3. Derece, Aynı Derecede Birden Fazla Alacaklı ve Farklı Dereceler	6
1.2.4. Müddet.....	6
1.3. İpotek Tesisinde Tarafların Talebine Bağlı Diğer Hususlar	7
1.3.1. Serbest Derece (Tesis, Şerhi ve Sonuçları)	7
1.3.2. Korunmuş Miktar	7
1.3.3. Sıra.....	7
1.3.4. Özel Şartlar	8
1.4. İpotek Tesisinde Taşınmazın Tescili ve Payın Belirli Olması	8
1.4.1. Tapuda Tescilli Gayrimenkulün Belirli Olması.....	8
1.4.2. Payın Belirli Olması	8
1.5. İpoteğin Tesisine İlişkin Sözleşme ve İçeriği	8
1.5.1. Resmî Senet Düzenlenmesi Zorunlu Olmayan İpotekler	8
1.5.2. Resmî Senet Düzenlenmesi Zorunlu Olan İpotekler	9
1.6. İpotek Tesis Şekilleri	9
1.6.1. Hükmen (Mahkeme Kararı İle) İpotek Tesis.....	9
1.6.2. Paylı ve Elbirliği (İştirak Hâli) Mülkiyetinde İpotek Tesis	10
1.6.3. Şarta Bağlı Olarak İpotek Tesis.....	10
1.6.4. Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesis.....	10
1.6.5. Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesis	10
1.7. İpoteğin Tescili, İpotek Belgesi ve Sözleşme Suretinin Verilmesi	10
1.7.1. Müşterek İpoteğin Tescili.....	11
1.7.2. Paylı Taşınmaz Malda İpoteğin Tescili	11
1.7.3. Rehin Haklarına Ait Düşünceler.....	12
1.7.4. İpotek Belgesinin ve Sözleşme Suretinin İlgilisine Verilmesi	12
1.8. İpotek Alacağının Temliki (Devri), Şartları, Akit ve Tescil Şekli	12
1.9. İpotekten Sonra Tesis Edilen (Kurulan) Aynı Haklar.....	13
1.10. İpotekli Gayrimenkulün Temliki (Satışı, Bağışı, Trampası).....	14
1.11. İşlemin Mali Yönü	15
1.12. İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi	15
UYGULAMA FAALİYETİ	17
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	19
ÖĞRENME FAALİYETİ-2	21
2. TİCARİ İŞLETME REHİNİ	21
2.1. Ticari İşletme Rehininin Kapsamı	22
2.2. İstenen Belgeler.....	22

2.3. Beyanlar Sütununda Belirtilmesi	22
2.4. Beyanlardaki Belirtmeden Sonra Ticaret Siciline Yazılacak Yazı	23
2.5. Birden Fazla Rehin Tesisi	23
2.6. İşlemin Mali Yönü	23
UYGULAMA FAALİYETİ	24
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	26
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	27
3. İPOTEK TERKİNİ.....	27
3.1. Terkin.....	27
3.2. Terkin Şekli.....	27
3.3. İpotek Terkini.....	27
3.3.1. İpotegın Alacağa Bağlı Olarak Sona Ermesi	28
3.3.2. İpotegın Alacaktan Bağımsız Olarak Sona Ermesi.....	28
3.4. İpotek Terkinin Şekli	31
UYGULAMA FAALİYETİ	32
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	34
ÖĞRENME FAALİYETİ-4	35
4. İNTİFA TERKİNİ.....	35
4.1. İstenen Belgeler.....	35
4.2. Tescil İstem Belgesinin Yazım Örneği	35
4.3. Terkin Şekli.....	36
4.4. İşlemin Mali Yönü	36
UYGULAMA FAALİYETİ	37
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	39
ÖĞRENME FAALİYETİ-5	40
5. MUHDESATIN DEVRİ VE TERKİNİ	40
5.1. Muhdesatın Devri ve Terkini ile İlgili Açıklamalar.....	40
5.2. İşlemin Mali Yönü	40
UYGULAMA FAALİYETİ	41
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	43
ÖĞRENME FAALİYETİ-6	44
6. KAT MÜLKİYETİ VE İRTİFAKI TERKİNİ	44
6.1. İstem Çeşitleri	46
6.2. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi Hâlleri.....	47
6.3. Kat İrtifakının Sona Ermesi Hâlleri	47
6.4. Terkinin Şekli.....	47
UYGULAMA FAALİYETİ	48
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	50
MODÜL DEĞERLENDİRME	51
CEVAP ANAHTARLARI.....	54
KAYNAKÇA	56

AÇIKLAMALAR

KOD	581MSP110
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro
DAL/MESLEK	Tapuculuk
MODÜLÜN ADI	Rehin ve Terkin
MODÜLÜN TANIMI	İlgili kanunlara uygun olarak taşınmaz rehini ile ilgili işlemleri yapma becerisinin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Rehin ve terkin işlemleri yapmak
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç İlgili kanunlara uygun olarak taşınmaz rehini ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz. Amaçlar <ol style="list-style-type: none">1. Tapu Sicil Tüzüğü, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'na uygun olarak ipotek işlemi yapabileceksiniz.2. Tapu Sicil Tüzüğü, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'na uygun olarak ticaret rehini işlemi yapabileceksiniz.3. Tapu Sicil Tüzüğü, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'na uygun olarak ipotek terkin işlemi yapabileceksiniz.4. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak intifa terkin işlemi yapabileceksiniz.5. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak muhdesatın devri ve terkin işlemi yapabileceksiniz.6. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak kat mülkiyeti ve kat irtifakı terkin işlemi yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: Sınıf Donanım : Bilgisayar, tapu paket programı (TAKBİS), A4 kâğıdı, matbu tapu kütüğü, matbu evrak (ipotek belgesi), kurşun kalem, mavi-siyah-kırmızı tükenmez kalem, silgi, yazıcı (printer), delgeç, cetvel
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Mesleğimiz, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Yasası'nca öngörülen tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür. Bu anlamda düzenlemeler, kanunlar mesleğimizin kaçınılmaz gerekleridir.

Modülümüzde, ipotek, ticari işletme rehini, ipotek terkini, intifa terkini, muhtesadın devri ve terkini, kat mülkiyeti ve kat irtifakı terkini ile ilgili konu anlatımlarını ve örnekleri inceleyerek kavrayacaksınız.

Öğrenme faaliyetlerinde, örneklemeler yaparak işlem basamaklarını uygulayacak yeterli bilgi ve belge içeriklerini öğreneceksiniz.

Ölçme sorularıyla kendinizi değerlendirerek öğrenme faaliyetlerinin kontrolünü yapabilirsiniz.

Tapu işlemlerinde işlemlerin ve kayıtların doğruluğu, zaman kullanımı vb. sorumluluklar yanında kişilik haklarına saygı, gizlilik esası gibi davranışların da sorumluluklarımız dâhilinde olduğunu unutmayınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'na uygun olarak ipotek işlemi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Taşınmaz mallarda ipotek işleminin hangi koşullarda ve nasıl oluştuğunu araştırarak örnekler temin ediniz. Araştırma sonucunda edindiğiniz bilgileri ve örnekleri arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. İPOTEK

İpotek, doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesidir.

İpoteğe konu olan gayrimenkul krediyi alarak borçlanan kişiye ait olabileceği gibi üçüncü kişiye de ait olabilir. Müstakil ve daimî haklar da ipotek edilebilir. Ticari işletmelerin rehin edilmesi de mümkündür. Taşınmaz malın tam olan hissesi paylara ayrılarak ipotek edilemez. Elbirliği (iştirak hâlinde) mülkiyette, iştirak çözülmeden bir paydaşın payı rehin edilemez.

Teminat ipoteği oluşacak bir borç için taşınmazın teminat olarak gösterilmesidir. Teminat miktarı kadar yükümlülüğü vardır. Kefalette ise borcun (ipoteğin) tamamının yükümlülüğü altına girmiş oluruz.

T.C
İPOTEK BELGESİ

İPOTEK'in										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	SıraNo.	CiltNo.	Sah.No.	FişNo.
30.000,00 TL	F.B.K.	1	--	YILLIK % 18	19/01/2009	769				
Mahiyeti		İPOTEK								
Borçlu		YAŞAR ÖNEŞ : MEHMET Oğlu (1/2 hissesi) -- ZEHRA ÖNEŞ : YAŞAR Kızı (1/2 hissesi) --								
Alacaklı		YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. --								
Sicil kaydına uygunluğu onanır. 19.01.2009 16:42:42										
Tapu Sicil Müdürü Hilmi KISAAĞIL										
Not : Kat mülkiyeti kanununa tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütünü doldurulmayacaktır.										

Belge 1.1: İpotek belgesi

1.1. İpotek Çeşitleri

İpotek çeşitleri şu şekildedir:

- Doğmuş bir borç için ipotek
- İleride doğacak bir borç için kurulacak ipotek (teminat ipoteği)
- Kanuni ipotek

1.1.1. Doğmuş Bir Borç İçin İpotek

Hâlen mevcut olan yani malikin veya diğer bir kişinin almış olduğu borç para için taşınmazın teminat olarak gösterilmesidir.

1.1.2. İleride Doğacak Bir Borç İçin Kurulacak İpotek (Teminat İpoteği)

Henüz doğmamış, ileride doğması muhtemel bir alacak için dahi ipotek tesis edilebilir. Ancak ileride doğması muhtemel bu ipoteğin tahminî (azami) miktarının ipotek miktarı sütununa yazılması gerekir.

1.1.3. Kanuni İpotek ve Çeşitleri

Kanuni ipotek, Medeni Kanun'da veya diğer kanunlarda sınırlı olarak sayılmış bulunan ve alacaklıya alacağını ispat ederek alacakla ilgili gayrimenkul üzerine resen ipotek tescilini talep hakkını veren bir ipotek türüdür.

Kanuni ipotek ileride sebep olacak bir olaya veya şarta bağlıdır. Buna ölüncüye kadar bakma akitlerinde bakım alacaklısının kanuni ipotek hakkı örnek olarak verilebilir.

Medeni Kanun'un ilgililere tanıdığı bir ipotek tesis şeklidir. Kanuni ipoteğin bilinen bu özelliği bu haktan herkes yararlanmayıp bazı tapu işlerinden dolayı hak tanınmıştır. Örneğin satıcının sattığı taşınmaz mal üzerinde satış bedelini temin için yapılabilir.

Medeni Kanun'a göre,;

- Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,
- Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları,
- Malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden (müteahhitten) alacaklı olan alt yüklenici (taşeron) veya zanaatkârlar (işçiler) kanuni ipotek hakkına sahiptir.

- **İnşaat teminat ipoteği:** Özellikle şehirlerimizde sıkça uygulama alanı olan bir ipotek çeşididir.

İnşaat teminat ipotekleri ileride gerçekleşmesi olası bir alacak için söz konusudur. Genelde arsa üzerine inşaat yapılmak üzere taşınmaz veya belli bir payının müteahhide devrinde taşınmazı devreden malik lehine tesis edilmektedir. Mevcut bir alacak söz konusu olmayıp inşaatın taraflarca kararlaştırılan şartlarla yapılmaması veya eksik yapılması hâlinde doğacak bir alacak söz konusudur. İnşaat teminat ipoteği taşınmazın inşaata yönelik olarak devri sırasında tesis edilebileceği gibi sonradan da tesis edilebilir.

1.2. İpotek Tesisinde Sözleşmede Bulunması Gereken Unsurlar

İpotek tesisi için talepte bulunacak kişi taşınmazın maliki veya temsilcisidir. İpotek işlemlerinde aşağıdaki hususların bilinmesi gerekmektedir.

- İpotek alacaklısının adı soyadı, tüzel kişilerde ticaret unvanı
- Taşınmazın ne miktar için ipotek edileceği
- İpoteğin müddeti
- Faizi
- Derecesi, ikinci ve sonraki derece ipotek tesislerinde ipoteğe serbest dereceden yararlanma hakkının tanınıp tanınmayacağı

1.2.1. İpoteğin Miktarı ve Para Birimi

Önceden tesis edilmiş ipotekteki borç miktarının artırılması veya azaltılması mümkündür. Azaltılması, sadece alacaklının yazılı istemi ile yapılır. İlave için belirtme yapılır. Borç miktarının artırılması durumunda sözleşme değişeceğinden resmî senet düzenlenir. Resmî senede istinaden ipoteğin düşünceler sütununda ilave şeklinde belirtme yapılır.

Örnek

1-A ilave; borç miktarı beş bin lira artırılarak on beş bin liraya çıkarılmıştır.
Tarih-Yevmiye

İpotek bedelinin Türk parası olması esastır. Ancak Medeni Kanun'da belirtilen bazı istisnalar vardır.

1.2.2. Faiz Oranı ve Değişkenliği

Taşınmazların ipoteğinde şartlara göre ve sözleşmeye bağlı olarak faiz oranı ve değişkenliği belirlenir.

1.2.3. Derece, Aynı Derecede Birden Fazla Alacaklı ve Farklı Dereceler

Medeni Kanunu'muz sabit dereceler sistemini benimsemiştir. Buna göre bulunduğu derecenin kuvveti kadar teminat teşkil eder. İpoteğin teminat kuvveti, tesis tarihinin önce sonra olmasına göre değil, bulunduğu dereceye göre tayin edilmektedir. Her derecedeki ipotek alacağı, sonraki derece ipotek alacaklılarından daha önceliklidir. Eğer ipotekli taşınmaz satılarak paraya çevrilirse ipotek alacakları derecelere göre dağıtılacaktır.

Örneğin, birinci derece ipotek alacaklısı alacağını alacak, artarsa ikinci ve daha sonraki alacaklılara ödeme yapılacaktır.

1.2.4. Müddet

Satıcının, mirasçı veya hissedarların ve ölünceye kadar bakma alacaklılarının kanuni ipotek haklarının mülkiyetin naklinden itibaren en geç üç ay içinde tescil edilmesi gerekir.

İnşaatçı ipoteğinde ise tescil için önce malikin alacak miktarını tanımış olması veya mahkemenin bu hususa ilişkin kararı gereklidir. İnşaatçı ipoteği, inşaatın başlamasından itibaren ve sona ermesinden sonraki üç ay içinde tescil edilmelidir. Kat malikleri için tescil süresi öngörülmemiştir.

1.3. İpotek Tesisinde Tarafların Talebine Bağlı Diğer Hususlar

1.3.1. Serbest Derece (Tesis, Şerhi ve Sonuçları)

Tesis edilmiş ipoteklerde mevcut ipotek derecelerinin sonradan değiştirilmesi; indirilmesi veya yükseltilmesi mümkündür. Birinci derecede bulunan ipotek üçüncü dereceye indirilebilir. Üçüncü derecede bulunan ipotek birinci dereceye yükseltilebilir. Derece ipoteğin asli unsurlarından olduğundan derece değişikliğinde resmî senet düzenlenmesi gerekir.

Derece yükselmelerinde yükselen ipoteğin ilerleyeceği yerde boş bulunan alacak miktarını aşmaması gerekir. Aşması hâlinde aşan miktar için (yükselerek önüne geçtiği ipoteklerin) uygunluğunu aramak gerekir. Derece yükseltilmesi genelde serbest dereceden yararlanma hakkı bulunmayan ipoteğin önündeki ipotek terkin edilerek boşalınca oraya ilerlemesi için uygulanmaktadır.

Derece indirilmesi için uygunluk oluruna (muvafakatine) gerek yoktur.

Derece değişikliğinde değişen derece kırmızı mürekkeple çizilerek hemen üstüne yeni derecesi mavi mürekkeple yazılır. Ayrıca bu değişiklik ilave şeklinde ipoteğin düşünceler sütununda gösterilir.

Örnek

3-C İlave; ipoteğin derecesi 1. dereceye yükseltilmiştir. Tarih-yevmiye

1.3.2. Korunmuş Miktar

Korunan miktar mutlaka yazılmalıdır. Bu miktar üzerinden ipotek harcı ve damga vergisi tahsil edilir. Korunmuş miktar, korunan miktarı aşmamak kaydıyla sonradan kullanıldığında yeni tesis edilecek ipotek aynı derece ile ancak yeni tarih ve yevmiye ile tesis edilir.

Daha sonra tesis edilecek rehin için saklı derece bırakılmak istenirse rehindeki şekle uyulmakla beraber, kütük sayfası rehin sütunu alacaklı adı kısmına "korunmuş miktar" ibaresi ve alacak sütununa da miktarı yazılır. Faiz ve müddet sütunu boş bırakılır.

Tescil şu şekilde yapılır:

A.İ. Korunmuş Miktar 10000 TL Tarih – Yevmiye

1.3.3. Sıra

Sıra: İpotek derecelerinde sıra şu durumlarda oluşabilir:

- Mahfuz (korunmuş) derece ayrılmasında
- İpotek derecelerinden boşalmış olması hâlinde sonraki ipoteklere serbest dereceden istifade etmek (faydalanmak) şartıyla hakkı tanınmışsa boş olan bu derece için

Bu durumların dışında, ipotek derecelerinde sıranın oluşması mümkün değildir. Uygulamada bazen birinci derece, birinci sırada, hatta serbest dereceden faydalanmak şartıyla, ipotek tesisinin talep edildiğinde rastlanmaktadır.

İnşaatçı ipoteği dışında, tescile tabi kanuni ipotek haklarının sırası, tescil tarihlerine göre belirlenir.

1.3.4. Özel Şartlar

Bataklıkların kurutulması ve bunlardan elde edilecek Topraklar Hakkında Kanun'un kurutana yaptığı masraflar için gayrimenkul üzerinde tescile tabi olmayan bir kanuni ipotek hakkı tanımıştır.

1.4. İpotek Tesisinde Taşınmazın Tescili ve Payın Belirli Olması

1.4.1. Tapuda Tescilli Gayrimenkulün Belirli Olması

Belirlilik ilkesi, alacağın belirli olmasının yanında, üzerinde rehin kurulan taşınmazın da belirli olmasını gerektirir.

Medeni Kanun'a göre rehin kurulurken konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir. Ayrıca yine Medeni Kanun'a göre; paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehin edebilir. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda, paydaşlardan her biri kendi payını rehin edebilir. Paylı mülkiyetteki taşınmazın tamamı rehin edildikten sonra paylar üzerinde rehin kurulabilir.

1.4.2. Payın Belirli Olması

- **Tapu Sicil Tüzüğünde Payın Rehin edilmesi**

Müşterek mülkiyete konu taşınmaz mallarda payın rehin edilmesi hâlinde, kimin payının rehinli olduğu, düşünceler sütununda belirtilir. Taşınmaz mal, paylara ayrılarak rehin edilemeyeceği gibi paydaşın payı da bölünerek rehin edilemez. Kat irtifakı kurulmuş taşınmaz mal üzerinde, arsa payları ayrı ayrı rehine konu olabilir. İştirak hâlinde mülkiyette, iştirak çözülmeden bir paydaşın payı rehin edilemez.

1.5. İpoteğin Tesisine İlişkin Sözleşme ve İçeriği

1.5.1. Resmî Senet Düzenlenmesi Zorunlu Olmayan İpotekler

- T.C. Ziraat Bankasının verdiği zirai krediler,
- Konut yapanlara, ihracatçılara, turizm tesisi yapanlara, bunları işletenlere, sanayicilere, esnaf ve sanatkarlara, konuları ile ilgili olarak bankalarca kamu kurum ve kuruluşlarınca açılacak krediler için tesis edilen ipoteklerdir.

Bu işlemler nedeniyle tesis edilecek ipotekler için resmî senet tanzimi zorunlu değildir.

1.5.2. Resmî Senet Düzenlenmesi Zorunlu Olan İpotekler

İpotek tesisi için kural olarak resmî senet düzenlemesi gerekir. Ancak konut yapanlara ihracatçılara, turizm tesisi yapanlarla işletmecilerine, sanayicilere, esnaf ve sanatkârlara, bankalarca veya kamu kurum ve kuruluşları ile konuları ile ilgili olarak açılacak krediler için resmî senet düzenlenmesi zorunlu değildir. Taraflar arasındaki borç sözleşmesi yevmiyeye alınarak ipoteğin tescili yapılır. Tarımsal kredilerde de aynı usule uyulmaktadır.

1.5.2.1. Resmî Senedin İçeriği ve Eklentiler (Teferruat)

Teferruat, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranılmaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve miktarı gösterilir. Beyanlar sütunu, teferruatın yazımı için yeterli olmaz ise yazılı istemin tarih ve yevmiye numarası belirtilerek dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır.

1.5.2.2. Resmî Senedin Matbu Hâle Getirilmesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce izin verilen bankalarca ve diğer kredi finans kurumlarınca ipotek işlemlerinde matbu resmî senet kullanılması mümkündür.

Düzenlenen resmî senette, ipoteğin unsurları olan süre, rehin miktarı, derece-sıra, alacaklısının adı-soyadı-baba adı, tüzel kişinin unvanı ve faiz oranının ipoteğin tesisi sırasında resmî senede, ipotek belgesine ve tapu kütüğüne yazılması veya en azından “bila faiz (faizsiz), bila müddet (süresiz), fekki bildirilinceye kadar (FBK)” şeklinde bir belirtme yapılması zorunludur.

1.5.2.3. Resmî Senedin Dışındaki Özel Sözleşmelere Atıfta Bulunmak

Taşınmazın ipoteğinde düzenlenen resmî senet dışındaki sözleşmede şartlar belirtilir. Ancak resmî senette belirtilen koşullar esas alınır.

1.6. İpotek Tesis Şekilleri

İpotek tesis şekilleri şu şekildedir:

- Hükmen (mahkeme kararı ile) ipotek tesisi
- Paylı ve elbirliği (iştirak hâli) mülkiyetinde ipotek tesisi
- Şarta bağlı olarak ipotek tesisi
- Birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesisi
- Yabancı para üzerinden ipotek tesisi

1.6.1. Hükmen (Mahkeme Kararı İle) İpotek Tesisi

İpotek şekle tabi akitli bir işlemdir. Aranılan şartı da Tapu Sicil Müdürlüğünde işlem için resmî senet düzenlenmesidir. Ancak herhangi bir konuda Mahkemelerce verilmiş hükmen ipotek tesciline ait kararlar Anayasadaki ilgili madde gereğince kesinleşmiş

mahkeme kararlarının idarece uygulanması zorunludur. İcra İflas Kanunu'na göre icra tetkik mercii kararı ile de hükmen ipotek tesisi mümkündür.

1.6.2. Paylı ve Elbirliği (İştirak Hâli) Mülkiyetinde İpotek Tesisi

Hisseli taşınmazlarda, hissedarların taşınmazdaki hisselerini, diğer hissedarların iznini almadan ipotek etmeleri mümkündür.

İştirak hâlinde kayıtlı taşınmazlarda ise her ortağın taşınmazdaki hissesi belirli olmadığından ipotek tesisi için iştirak hâlinin çözülerek hisseli mülkiyete geçilmesi veya tüm ortakların taşınmazı birlikte ipotek etmeleri gerekecektir.

1.6.3. Şarta Bağlı Olarak İpotek Tesisi

Taraflar ipoteğin, bedel, faiz, müddet gibi unsurların yanında, ikinci bir takım hususların yerine getirilmesini de şart koşabilir. Bu şartlar düzenlenecek resmî senette de belirtilebilmektedir.

Taraflar isterse söz konusu şartları içerir, aralarında düzenleyecekleri sözleşmeleri de Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edebilirler. Söz konusu şartlar daha çok ipoteğin teminatı kapsamı ile ilgili olmaktadır (teferruat, kira, sigorta bedeli kamulaştırma vb.).

1.6.4. Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde İpotek Tesisi

Birden fazla taşınmaz, aynı borç için ipotek edilebilmektedir. İpotek edilecek taşınmazların aynı mal sahibine ait olması veya müşterek ve müteselsil borçlu kişilerin taşınmazlarla malik olması gerekir.

Müşterek veya müteselsil borç durumu söz konusu olmaksızın birden çok kişilere ait taşınmazların ipoteğinde, her bir taşınmazın ne miktar için ipotekten sorumlu olduğunun belirlenmesi gerekir. Belirtilmezse talep yerine getirilmeyecektir.

Birden fazla taşınmazın aynı borç için ipotek edilmesinde, işleme konu taşınmazlar ayrı ayrı Tapu Sicil Müdürlüklerinde de kayıtlı olabilir. Bu hâlde işlem taşınmazların kayıtlı olduğu Tapu Sicil Müdürlüklerinin birisinde yerine getirilebilir.

1.6.5. Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesisi

İpotek bedelinin Türk parası olması esastır. Ancak Medeni Kanun'da belirtilen bazı istisnalar vardır. Vadesi beş yıl ve daha fazla olan dış kaynaklı krediler için yabancı para üzerinden ipotek tesisi mümkündür.

1.7. İpoteğin Tescili, İpotek Belgesi ve Sözleşme Suretinin Verilmesi

İpoteğin tescili tapu kütüğünün bu işlem için ayrılmış özel bölümünde yapılmaktadır. Her ipotek A, B, C gibi devam eden harfler altında gösterilmektedir. Alacaklıların adı, soyadı, baba adı, tüzel kişilerde unvanı yazılır. İpotek miktarı varsa faiz oranı, ipoteğin derecesi ve müddeti yazılır.

➤ **Tapu Sicil Tüzüğü'nde rehin haklarının tescili**

Taşınmaz mal rehin haklarının tescili, kütük sayfası özel kısmından aşağıdaki şekilde yapılır.

- Her bir rehin hakkı, A, B, C ... gibi harfler altında tescil edilir.
- Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ. B.", irat senedi "İ.S." harfleriyle gösterilir.
- Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin unvanı yazılır. İpotekli borç senedi hamiline yazılı ise bu durum belirtilir.
- Rehın miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin müddeti ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır.
- Rehın hakkının tesisindeki şartlarda yapılan değişikliğe ait sözleşmelerle alacağın kısmen ödenmesine ilişkin istemler ve Borçlar Kanunu uyarınca yapılacak alacağın temlik sözleşmeleri ve benzerleri, düşünceler sütununda belirtilir.
- Serbest dereceden yararlanma hakkı veren sözleşmeler şerhler sütununda gösterilir.

1.7.1. Müşterek İpoteğin Tescili

➤ **Tapu Sicil Tüzüğü'nde müşterek rehin tescili aşağıdaki şekilde yapılır:**

- Aynı malike ait birden çok taşınmaz mal veya payı aynı alacak için rehin edilirse ilgili taşınmaz malların kütük sayfaları rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmaz mallarla müştereken rehinli olduğu belirtilir.
- Müştereken ve/veya müteselsilen borçlu kimselere ait birden çok taşınmaz mal veya payı aynı alacak için rehin edilirse ilgili bütün taşınmaz mal kütük sayfaları, rehin sütununa alacak miktarının tamamı tescil edilmekle birlikte, düşünceler sütununda hangi taşınmaz mallarla müşterek rehinli olduğu belirtilerek müşterek ve müteselsil borç olduğu ayrıca açıklanır.
- Müşterek ve/veya müteselsil borç durumu söz konusu olmaksızın aynı alacak için birden çok kişilere ait taşınmaz mal veya pay rehin edilirse taşınmaz mal veya paylardan her birinin bu alacağını belli bir kısmı için rehin edilmesi gerekir. İlgili taşınmaz malların kütük sayfaları rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaz mala isabet eden miktarı tescil edilir.

İstemde bulunulan her bir taşınmaz malın ne miktar için rehin edildiğini belirtmezlerse istem reddedilir.

1.7.2. Paylı Taşınmaz Malda İpoteğin Tescili

Müşterek mülkiyete konu taşınmaz mallarda payın rehin edilmesi hâlinde, kimin payının rehinli olduğu düşünceler sütununda belirtilir. Taşınmaz mal, paylara ayrılarak rehin edilemeyeceği gibi paydaşın payı da bölünerek rehin edilemez. Kat irtifakı kurulmuş

taşınmaz mal üzerinde arsa payları ayrı ayrı rehine konu olabilir. İştirak hâlinde mülkiyette, iştirak çözülmeyen bir paydaşın payı rehine edilemez.

1.7.3. Rehin Haklarına Ait Düşünceler

Rehin haklarına ait düşünceler sütunundaki rehinle ilgili belirmeler, rehin hangi harf ile tescil edilmiş ise o harf kullanılarak yazılır. Aynı rehin için birden fazla belirtme yazılması hâlinde de aynı harf kullanılır. Rehinle yükümlü pay devre konu olursa düşünceler sütunundaki eski malikin adı çizilip devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye ile rehine ait harf kullanılmak suretiyle yeni malikin adı yazılır. Rehinin terkini hâlinde düşünceler sütunundaki rehine ilişkin belirmeler de terkin edilir.

1.7.4. İpotek Belgesinin ve Sözleşme Suretinin İlgilisine Verilmesi

Ayrı müdürlüklerin yetki alanlarında bulunan taşınmaz mallarla ilgili müşterek rehin, taksim ve trampa işlemleri, istem hangi müdürlüğe yapılmış ise ilgili müdürlüklerinden yetki alınmak suretiyle o müdürlükçe sonuçlandırılır ve tescilin yapılması için resmî senet ve diğer belgelerin tasdikli birer örneği ilgili müdürlüklere gönderilir.

1.8. İpotek Alacağının Temliki (Devri), Şartları, Akit ve Tescil Şekli

İpotek alacağının bir başkasına devir ve temliki mümkündür. Borçlunun muvafakatini aramaya gerek yoktur. Alacağın temliki noterde düzenlenecek bir sözleşme ile yapılabilir. Bu sözleşme tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilirse tescil istem belgesi düzenlenerek gereği yapılır. Noterde düzenlenmemişse tapu sicil müdürlüğünde tescil istem belgesine imzaları alınarak alacağın temliki gerçekleştirilebilir.

Uygulamada alacağın temliki için resmî senet düzenlenmektedir. Alacağın tamamının değil de bir kısmının temliki de mümkündür. Hatta ilk alacaklı tarafından temlik edilmiş bir alacağın daha sonraki alacaklılar tarafından da temliki mümkündür. Böyle bir hâlde düşünceler hanesindeki belirtme terkin edilerek ilave şeklinde yeni bir belirtme yapılır. Bu belirtmeden sonra ipotek borçlusunu olan malike yazılı bilgi verilir.

Alacağın temliki tapu kütüğünde şu şekilde gösterilir. Rehinler kısmındaki ilk alacaklının adı, soyadı, baba adı kırmızı kalemle çizilir ve üzerine düşüncelere bakınız anlamına gelen (DB) harfleri, düşünceler sütununda da ipotekle ilgili harfle yeni alacaklının adı, soyadı, baba adı işleme ait tarih ve yevmiye numarası yazılır.

D.B : 1

~~A-İ Mehmet Sadık Yumuk : İlyas oğlu~~ 8.000.000.1.....

Düşünceler sütununa:

1-A İlave : Alacak Ahmet oğlu Oğuz KESER'e temlik edilmiştir. Tarih-yevmiye

1.9. İpotekten Sonra Tesis Edilen (Kurulan) Ayni Haklar

Bir taşınmaz üzerinde alacaklı lehine ipotek tesis edildikten sonra çeşitli sınırlı ayni hakların kurulması söz konusu olabilir. Taşınmaz üzerinde daha önce tesis edilmiş bulunan ipotek hakları ile sonradan kurulan sınırlı ayni haklar arasında sıra (çatışma) meselesi ile karşı karşıya kalınacaktır. Medeni Kanunu'muzda bu soruna çözüm bulmak amacı ile "rehinden sonra kurulan ayni haklar"la ilgili maddeye yer vermiştir.

Bu hükümlerle kanun koyucu, malikin taşınmazı üzerinde ipotek tesis ettikten sonra, başka sınırlı ayni haklar kurmayacağına dair taahhüdünün ekonomik faaliyetini (kişiliğini ekonomik açıdan geliştirme hakkını) hukuken izin verilmez bir şekilde sınırlandıracağı için geçersiz olacağını kabul etmiştir.

Kısacası, bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildikten sonra çeşitli sınırlı ayni haklar kurulabilecektir. İpotek hakkı ile sınırlı ayni haklar arasında sıra (çatışma) meselesinin çözümü için her şeyden önce bu hakların ipotekli alacaklının muvafakati ile kurulup kurulmadığının ele alınması gerekecektir.

Taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildikten sonra kurulan sınırlı ayni haklar (geçit irtifakı, kaynak irtifakı veya taşınmaz yükü gibi haklar) ipotekli alacaklının muvafakati ile kurulmuşlarsa bu hakların ipoteğe oranla sıra itibarıyla öncelikli olduğu kabul edilecektir. Yani ipotekle teminat altına alınan borç ifa edilmediği takdirde ipotekli taşınmaz, üzerindeki sınırlı ayni haklarla birlikte satışa arz edilecek; dolayısıyla taşınmazı cebri icra yoluyla satış sürecinde iktisap edecek üçüncü kişi onu üzerindeki bu yüklerle iktisap edecektir. Bu da taşınmazın değerinin düşmesine neden olacaktır. Ancak ipotekli alacaklı bu hakların kurulmasına muvafakat ettiği için bu hukuki sonuca katlanmakla yükümlü olacaktır.

Taşınmaz üzerinde ipotek tesis edildikten sonra kurulan sınırlı ayni haklar (geçit irtifakı, kaynak irtifakı veya taşınmaz yükü gibi haklar) ipotekli alacaklının hakkının, bu sınırlı ayni haklar karşısında öncelikli olduğu kabul edilecektir.

Medeni Kanun'un ve İcra İflas Kanunu'muzun "Sonradan tesis edilen taşınmaz mükellefiyetleri ve ipotekli ve mahcuz taşınmazların kiralanmasında hüküm" maddesi ile değerlendirilmesi gerekir. Değerlendirdiğimiz bu hükümler sonucunda şu sonuçlar ortaya çıkmıştır.

- İpotekli alacaklı, malikin ipotekli taşınmaz üzerinde irtifak hakları ya da taşınmaz yükleri tesis etmesine engel olmayacaktır.
- İpotekli alacaklının muvafakati alınmadan kurulan bu sınırlı ayni haklar taşınmaz üzerinde ancak ipotekten sonraki bir sırayı işgal edebilecektir.
- İpotekli alacaklı, bu hakların doğrudan doğruya terkinini talep etme hakkına sahip değildir.
- Kanunun ona sağladığı tek imkân, taşınmazın cebri icra yoluyla paraya çevrilmesi sürecinde ortaya çıkmaktadır. İpotekli alacaklı, taşınmazın, üzerindeki irtifak hakları ya da taşınmaz yükleri ile birlikte ya da onlardan arınmış bir biçimde paraya çevrilmesini talep etme imkânına sahip olmaktadır.

İpotekli alacaklı, taşınmazın üzerindeki yüklerle birlikte paraya çevrilmesini talep edecek olursa alıcı taşınmazın mülkiyetini üzerindeki yüklerle birlikte iktisap edecektir. Teklif edilen en yüksek bedelin ipotekli alacaklıyı tümüyle tatmin etmesi düşük bir ihtimaldir. Dolayısıyla ipotekli alacaklı, taşınmazın üzerindeki yüklerden arınmış bir biçimde paraya çevrilmesini talep edecek, alıcı da taşınmazı üzerindeki yüklerden âri (arınmış) bir biçimde iktisap edecektir. Taşınmazın satışından ele geçen bedel, ipotekli alacaklının alacağını karşılamaya yeter ve geriye bir miktar para artacak olursa bu tutarın terkin edilmiş sınırlı aynı hak sahiplerine sıralarına göre dağıtılması gerekecektir.

1.10. İpotekli Gayrimenkulün Temliki (Satışı, Bağışı, Trampası)

Müteahhide temlik edilen hisse üzerine arsa sahibi lehine teminat ipoteği tesis edilmesi mümkündür. Bundan amaç, inşaatın yapılmaması veya yapımının aksaması hâlinde arsa sahibinin haklarını korumaktır. Arsanın belli payının temliki yerine kat irtifakı kurularak müteahhide inşaatı yapmak karşılığı kat irtifaklı bağımsız bölümlerden bir kaçının temliki de mümkündür. Bu hâlde bağımsız bölümler üzerine arsa sahibi lehine ipotek konarak inşaat belirli seviyelere geldikçe bu ipoteklerin terkinini yoluyla arsa sahibine bir güvence sağlanmış olacaktır.

Ayrıca müteahhidin kendi adına olan kat irtifaklı yerleri ipotekli olarak satarak kredi temin etmesi imkânı da sağlanmış olur.

Kat karşılığı temlik işleminde temlik edilen taşınmaz veya pay malikin adından terkin edilerek kat yapmayı taahhüt eden müteahhit (yüklenici) adına tescil edilir. (TST.24, 25).

Resmî senette ipotek kurulması öngörülmüşse rehinler sütununa bu ipotek tescil edilir.

➤ İpotekli satış

Bir taşınmaz mal üzerinde ipotek bulunması taşınmazın satışına veya üzerinde başkaca hak kurulmasına engel değildir.

İpoteğin varlığı resmî senedin uygun bir yerine yazılarak satış yapılabilir. İpoteği görerek taşınmazı satın alan alıcı, ipotek borcunu da yüklenmiş sayılmaz. Onun külfeti sadece bu ipotek borcu ödenmez ise taşınmazın icra kanalıyla satılmasına katlanmaktır. Bunun için düzenlenecek resmî senede “.... ipoteği görerek ve doğabilecek hukuki sonuçlarını kabul ederek satın aldığını.....” şeklinde yazmak gerekir.

➤ İpotek borcu ile satış

İpotekli taşınmaz mal ipotek borcuyla satılabilir. Bu hâlde düzenlenecek resmî senette açıkça ipotek borcu kabul edilerek taşınmazın satıldığı yazılır. Uygulamada resmî senede “ipotek borcunu kabul ederek hukuki vecibeleri ile birlikte satın aldığını ...” şeklinde yazılmaktadır.

İpotek borcunu kabul ederek satış için ipotek alacaklısının rızasını almaya gerek yoktur. Ancak bu satıştan sonra tapu sicil müdürlüğünün derhâl alacaklıya durumu bir yazı ile ihbar etmesi gerekir. İpotek alacaklısı bu ihbar tarihinden itibaren 1 yıl içinde tapu sicil

müdürlüğüne ve taraflara yazılı olarak haber vererek bu satışın kendisini bağlamayacağını, hakkını önceki borçluya karşı muhafaza ettiğini beyan etmediği takdirde, önceki borçlu borcundan kurtulur ve artık ipotek borcunu taşınmazı satın alan kimsenin ödemesi gerekir.

1.11. İşlemin Mali Yönü

İşleme konu taşınmaz miras veya bağış yolu ile edinilmişse veraset ve intikal vergisi ilişkisinin ilgili vergi dairesinden kestirilmesi gerekir.

- Harçlar Kanunu'na göre akdin icrasından önce, ipotekle temin edilen borç miktarı üzerinden binde 3.6 tapu harcı ve Damga Vergisi Kanunu'na bağlı binde 7.5 oranında damga vergisi, ipotek borçlusundan tahsil edilir.

Bankalar, özel finans kurumları, yurt dışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin teminatına yönelik olarak yapılacak ipotek işlemlerinde kanun uyarınca harç ve damga vergisi tahsil ettirilmeyecektir. Ayrıca bu kanun uygulamasında tereddüt oluşması hâlinde, ilgili maliye kuruluşundan alınacak cevabi yazı doğrultusunda işleme yön verilmelidir.

Bankalarca kullanılan kredilerin teminatını teşkil etmek üzere tesis edilecek olan ipotek işleminden tahsil edilecek harcın tapu kütüğüne yazılacak ipotek miktarı üzerinden değil, verilen kredi tutarı üzerinden hesaplanması gerekir. Ayrıca resmî senet örneğinin istenmesi hâlinde suret harcı tahsil edilir.

- Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

1.12. İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi

- **İpotekli borç senedi**

İpotekli borç senedi, hem gayrimenkul değerinin hem de şahsi sorumluluğun sürdüğü bir gayrimenkul rehini çeşididir.

İpotekli borç senedi → Gayrimenkul rehini + şahsi sorumluluk

İpotekli borç senedinde gayrimenkulün değeri bağımsızlaştırılmış ve bir kıymet evraka bağlanarak tedavülü sağlanmıştır. İpotekli borç senedinde, hem gayrimenkul rehini, hem de şahsi sorumluluk söz konusudur.

İpotekli borç senedinde, irat senedinden farklı olarak eşyaya bağlı bir borç ilişkisi yoktur. Borçluluk borca teminat teşkil eden gayrimenkulün mülkiyetine bağlanmış değildir. Bu nedenle bir üçüncü şahıs ipotekli borç senedi için kendi gayrimenkulünü teminat gösterebilir.

- **İrat senedi**

Gayrimenkulün değerini tedavül ettirmek amacını taşır. İrat senedi ile gayrimenkulün değeri bağımsızlaştırılmıştır. Bağımsızlaştırılan bu değer gayrimenkulden ödenmesi gerekli bir para borcu şeklinde gayrimenkule bir yükümlülük olarak yüklenmiştir. Kişi şahsi

malvarlığı ile sorumlu değildir. İrat senedi, hem alacağı kapsar hem de bunu teminat altına alan gayrimenkul rehinini kapsar. Rehinli gayrimenkulün değeri bu yolla düzenlenen kıymetli evrak vasıtasıyla parçalara bölünerek tedavüle çıkarılır. İrat senedinin düzenlenmesi ile soyut bir alacak doğar. İpotekle irat senedi arasında başlıca farklar aşağıda belirtilmiştir.

İrat senedi → Gayrimenkul rehini

- İpotek, kanundan dolayı alacağın varlığını önceden ararken irat senedinin çıkarılması için başlangıçta bir borcun varlığı aranmaz.
- İpotek, alacağın varlığını bağlamışken irat senedi alacağın varlığından bağımsızdır.
- İpotek, alacağın varlığına bağlı iken mesela onun sona ermesi ile sona ererken irat senedi daha sabittir. Alacak sona erse de devam eder.
- İpotek, hem ipotekli gayrimenkulü ile hem de şahsen bütün varlığı ile sorumlu iken irat senedinde sadece gayrimenkul ile sorumludur.

➤ **İpotekli borç senedi veya irat senetlerinin düzenlenmesi**

İpotekli borç senedi veya irat senedi, istem belgesi veya gerekiyorsa resmî senet düzenlendikten sonra düzenlenir. Bu senetlerde taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu kütüğün sayfa numarası, mahallesi veya köyü, sokağı, türü, niteliği, ada ve parsel numaraları, resmî değeri, taşınmaz malı önceden sınırlamış yükümlülükler ve taşınmaz mala ilişkin irtifak hakları ve rehin hakları yer alır. Bir senet iptal edilip de yerine yeniden senet verildiğinde yeni senette eski senedin yerine verildiği belirtilir. İpotekli borç ve irat senetleri, taşınmaz mal sahibiyle birlikte borçlu tarafından imzalanır. İpotekli borç ve irat senetleri tapu siciliyle karşılaştırılarak kapsamı sicil içeriğine uygun olduğu takdirde ilgili müdür ile yetkili hâkim tarafından imza edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

İpotekli bir taşınmazın bilgilerini edinerek;

- İpotek çeşidini belirleyiniz.
- Yapılacak işlemleri gözden geçiriniz.
- Taşınmazın ipotegine ilişkin işlemleri gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ İpotek istemini alınız.	➤ İpotek şartlarını inceleyiniz.
➤ İşleme ait evrakları alınız.	➤ Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun gerekli evrakları hatırlayınız.
➤ Resmî senet hazırlayınız.	➤ İşlem için bilgi kontrolünü yapınız.
➤ İpotek belgesini hazırlayınız.	➤ İpotekli taşınmazın bilgilerini karşılaştırınız.
➤ Yevmiye kaydı yapınız.	➤ Yevmiye numarasını ve tarihini kontrol ediniz.
➤ Taraflara evrak suretlerini veriniz.	➤ Tarafların bilgilenmelerini sağlayınız.
➤ İşlemi kütüğe tescil ediniz.	➤ Tescil uygunluğunu belirleyiniz.
➤ Evrakları arşivleyiniz.	➤ Gerekli evrakları işleyip yevmiyeye bağlı kalarak arşivdeki yerini belirleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	İpotek istemini aldınız mı?		
2	İşleme ait evrakları aldınız mı?		
3	Resmî senet hazırladınız mı?		
4	İpotek belgesini hazırladınız mı?		
5	Yevmiye kaydı yaptınız mı?		
6	Taraflara evrak suretlerini verdiniz mi?		
7	İşlemi kütüğe tescil ettiniz mi?		
8	Evrakları arşivlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesine.....denir.
2. Teminat ipoteği oluşacak bir borç için taşınmazın olarak gösterilmesidir.
3. Bir taşınmaz mal üzerinde ipotek bulunması taşınmazın veya üzerinde başkaca hak kurulmasına engel değildir.
4. İpotekte alacağın temlik için düzenlenmektedir.
5. İpotek alacağının bir başkasına devir ve mümkündür.
6. Rehin haklarına ait düşünceler sütunundaki rehinle ilgili, rehin hangi harf ile tescil edilmiş ise o harf kullanılarak yazılır.
7. İstemde bulununlar her bir taşınmaz malın ne miktar için rehin edildiğini belirtmezlerse reddedilir.
8. İpoteğin tapu kütüğünün bu işlem için ayrılmış özel bölümünde yapılmaktadır.
9. Birden fazla taşınmaz aynı borç için edilebilmektedir.
10. Teferruat, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranılmaksızın kütüğün sütununa yazılır.
11. İpotekte alacağın belirli olmasının yanında, üzerinde rehin kurulan taşınmazın da belirli olmasını gerektirir.
12. Taşınmazın ipoteğinde Medeni Kanun'umuz sistemini benimsemiştir.
13. Taşınmazların ipoteğinde şartlara göre ve bağlı olarak faiz oranı ve değişkenliği belirlenir.
14. Önceden tesis edilmiş ipotekteki artırılması veya azaltılması mümkündür.
15. İpotek bedelinin olması esastır. Ancak Medeni Kanun'da belirtilen bazı istisnalar vardır.
16. İpotekli borç senedi, hem gayrimenkul değerinin, hem de şahsi sorumluluğun sürdüğü bir çeşididir.
17. İrat senedi gayrimenkulün tedavül ettirmek amacını taşır.

18. İrat senedi ile gayrimenkulün değeri
19. İpotekte işleme konu taşınmaz veya yolu ile edinilmişse veraset ve intikal vergisi ilişkisinin ilgili vergi dairesinden kestirilmesi gerekir.
20. İpotekli borç senedi veya irat senedi, veya gerekiyorsa resmî senet düzenlendikten sonra düzenlenir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'na uygun olarak ticaret rehini işlemi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Ticaret rehini ile ilgili örnekleri araştırarak inceleyiniz. Edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

2. TİCARİ İŞLETME REHİNİ

Ticari işletmelerin rehine konu edilmesi mümkündür. Ticarethane, fabrika veya ticari şekilde işletilen diğer işletmeler, ticari işletme sayılır.

Büyük, orta ve küçük tacir ve sanayicilerin gereksinim duyduğu krediyi sağlama amacıyla Ticari İşletme Rehini Kanunu kabul edilmiştir. Ayrıca bu Kanun'un verdiği yetkiyle Ticari İşletme Rehini Sicili Tüzüğü yürürlüğe konmuştur.

Ticari işletme rehini ticaret veya esnaf ve sanatkâr sicilinde kayıtlı ticari işletmeler üzerinde kurulabilir. Bu nedenle ticaret sicilinde kayıtlı olanlar için ticaret sicilinde, esnaf ve sanatkâr sicilinde kayıtlı olanlar için esnaf sanatkâr sicilinde bu rehinin tescili yapılır. Kanun hepsi için ticari işletme rehini tabirini kullanmıştır. Ancak bu rehini işletmenin kayıtlı olduğu sicile göre ikiye ayrabiliriz.

- Ticari işletme rehini
- Esnaf ve sanatkâr işletmesi rehini

Ticari işletme rehini sözleşmesi, tüzel kişiliği haiz (taşıyan) ve sermaye şirketi olarak kurulmuş kredi müesseseleri (kuruluşları), kredili satış yapan gerçek ve tüzel kişiliği haiz (taşıyan) kuruluşlar ve kooperatifler ile ticari işletmenin maliki bulunan gerçek ve tüzel kişiler arasında yapılır.

Rehin sözleşmesi, ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu sicil çevresindeki bir noter tarafından düzenlenir. Sözleşmede, rehine ilişkin ayrıntı ve özellikler de yer alır. Bu maddelerden teferruat (ekleni) niteliğinde olanlar, talep edilmesi hâlinde Tapu Sicil Tüzüğü'nde tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.

Rehin hakkı ticari işletme sahibinin veya kredi müessesesinin veya alacaklının yazılı talebi üzerine ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu ticaret veya esnaf ve sanatkâr siciline tescil ile doğar.

2.1. Ticari İşletme Rehininin Kapsamı

Ticari işletme rehini aşağıdaki hususları kapsar:

- Ticaret unvanı ve işletme adı
- Rehinin tescili anında mevcut ve işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş olan makine, araç, alet ve motorlu nakil araçları
- İhtira beratları, markalar, modeller, resimler ve lisanslar gibi sınai haklar

2.2. İstenen Belgeler

Ticari işletme rehininin düzenlenmesi için şu belgeler gereklidir:

- Ticaret sicil müdürlüğünün yazısı
- Noterce düzenlenmiş ticari işletme rehini sözleşmesinin bir örneği (Zorunlu olmamakla beraber istenmesinde yarar vardır.)

2.3. Beyanlar Sütununda Belirtilmesi

Ticaret veya esnaf ve sanatkâr siciline tescilinden sonra ticaret veya esnaf ve sanatkâr sicili memurunun yapacağı bildiri üzerine, kanuna göre tesis edilen rehin, ticari işletmenin üzerinde faaliyet gösterdiği gayrimenkul işletme sahibine ait ise bu gayrimenkulün tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilir.

Ticari işletme rehininin tapu sicilini ilgilendiren yönü de bu beyanlar sütununa kayıt işidir. Ticaret veya esnaf sanatkâr sicili memuru, bildirimini derhâl ve resen yapar. Bunun için rehin alacaklısının veya işletme sahibinin talepte bulunmasına gerek yoktur.

Ticari işletme rehininin ticaret veya esnaf sanatkâr siciline tescilinde;

- Alacaklının ticaret unvanı,
- Açık adresi ve ikametgâhı,
- Alacağın Türk lirası olarak miktarı,
- Ticari işletmenin ne miktar için teminat teşkil edeceği,
- Alacak faizli ise faiz oranı kaydedilmektedir.

Tapu sicilinin beyanlar sütununda yapılacak belirtmenin de bu hükme paralel olarak tarih ve yevmiye numarası altında aşağıdaki şekilde yapılması gerekir.

Örnek

Bu parsel üzerinde bulunan AŞ'ye ait ticari işletme bir yıl vadeli % 14 faizle 100.000 TL karşılığı lehine rehin edilmiştir.

Tarih-Yevmiye

Ticari işletme rehini son bularak ilgili sicilinden terkin edilirse ilgili sicilin memuru bir yazı ile tapu sicilinin beyanlar sütununa yazılan kaydın terkinini istemekle mükelleftir.

Beyanlar sütununa yazımı gibi belirtmenin terkinin de ilgili sicil memurunun yazısı üzerine yapılacak rehin taraflarının istemi aranmayacaktır.

2.4. Beyanlardaki Belirtmeden Sonra Ticaret Siciline Yazılacak Yazı

Ticari işletme rehininin kütüğün beyanlar sütununda belirtilmesinden sonra tapu sicil müdürlüğünce, ticaret veya esnaf sanatkâr siciline rehinin tapu kütüğüne kaydedildiği yönünde bilgi verilir. Bu bilgilendirme resmî bir yazıyla yapılır.

2.5. Birden Fazla Rehin Tesisi

Aynı ticari işletme üzerinde birden fazla ticari işletme rehini tesis edilebilir. Böyle bir hâlde ilgili sicil memurluğunun bildiri üzerine önceki belirtme terkin edilmeden yeni rehin veya rehinler yine tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir.

2.6. İşlemin Mali Yönü

Ticari işletme rehininin tapu sicilinin beyanlar sütununda gösterilmesi için Harçlar Kanunu'na göre, binde 3.6 oranında rehin harcı tahsil edilmektedir.

Ticari işletme rehinine yönelik olarak beyanlar sütununda yapılan belirtmenin terkinin ilgili sicil memurunun yazısı üzerine yapılacağından herhangi bir harca tabi değildir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Ticari işletme rehini için gerekli belgeleri hatırlayarak temin ediniz. İşlemin tapu kütüğündeki kaydını yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Ticaret sicil müdürlüğünün yazısını alınız.	➤ Ticari işletmenin bilgilerini kontrol ediniz.
➤ Noterce düzenlenmiş ticari işletme rehini sözleşmesinin bir örneğini alınız.	➤ Rehinin içeriğini inceleyiniz.
➤ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➤ Yevmiye numarasını ve tarihini kontrol ediniz.
➤ Tapu kütüğünün ilgili sütununa kaydediniz.	➤ Ticaret rehini ile ilgili sütunu tespit ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Ticaret sicil müdürlüğünün yazısını aldınız mı?		
2	Noterce düzenlenmiş ticari işletme rehini sözleşmesinin bir örneğini aldınız mı?		
3	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
4	Tapu kütüğünün ilgili sütununa kaydettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Ticari işletmelerin konu edilmesi mümkündür.
2. Büyük, orta ve küçük tacir ve sanayicilerin gereksinim duyduğu krediyi sağlama amacıyla Rehini Kanunu kabul edilmiştir.
3. Ticari işletme rehininin tapu sicilini ilgilendiren yönü de sütununa kayıt yapılmasıdır.
4. Ticarethane, fabrika veya ticari şekilde işletilen diğer işletmeler, sayılır.
5. Ticari işletme rehini ticaret veya ve sicilinde kayıtlı ticari işletmeler üzerinde kurulabilir.
6. Aynı ticari işletme üzerinde birden fazla ticari işletme rehini edilebilir.
7. İlgili sicil memurluğunun bildirisine üzerine önceki belirtme terkin edilmeden yeni rehin veya rehinler yine beyanlar sütununda belirtilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü, Borçlar Kanunu ve İcra İflas Kanunu'na uygun olarak ipotek terkinin işlemi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- İpotek terkin örneklerini arkadaşlarınızla inceleyiniz.

3. İPOTEK TERKİNİ

3.1. Terkin

Terkin, tapu kütüğüne kaydedilmiş veya şerh verilmiş bir hakkın hükümden düşürülmesi neticesini doğuran bir işlemdir.

Tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemi ya da mahkeme kararı ile yapılır.

Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerh edilmiş şahsi haklarda ve tescil edilmiş arzi ve şahsi irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz mal malikin istemi üzerine de terkin işlemi yapılabilir.

3.2. Terkin Şekli

Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle “**terkin edilmiştir**” ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imza etmesi ile olur.

Hakkın tescilinde hangi harf kullanılmışsa terkininde de aynı harf kullanılır.

3.3. İpotek Terkini

Taşınmaz rehini, tescilin terkinini veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

İpotek hakkı da diğer tüm ayni haklar gibi ya terkin ile ya da terkine gerek olmaksızın kendiliğinden sona ermektedir. Bu iki ihtimalin yanı sıra, ipoteğin, teminat altına alınacağına sona ermesi nedeniyle ipotekli taşınmazdan parça ayrılması, taşınmaz parçalarının birleştirilmesi ya da ipotekten kurtarma nedeniyle sona erebileceği de bilinmelidir.

Ayrıca, ipotek yükünün kısmen sona ermesinin mümkün olduğu da unutulmamalıdır.

3.3.1. İpoteğin Alacağa Bağlı Olarak Sona Ermesi

İpoteğin sona ermesine neden olan olgulardan biri de ipotekle teminat altına alınan alacağın sona ermesidir. İpotek hakkı da diğer rehin hakları gibi teminat altına aldığı alacağa bağlı (fer'i) niteliktedir. Bununla birlikte ipotek tapu kütüğünden terkin edilmediği (silinmediği) sürece şeklen dahi olsa varlığını sürdürmeye devam edecektir. Bu nedenle hukuken sona eren ipoteğin şeklen de sona ermesi için yine ipotekli alacaklının tapu sicil müdürlüğünden ipoteğin terkinini (fek edilmesini) talep etmesi gerekir.

İpotekle teminat altına alınan alacağın sona ermesi, ipotekli alacaklıyı ipoteğin tapu sicilinden terkinini için talepte bulunma borcu altına sokmaktadır.

Medeni Kanun'un "sona erme, ipoteğin terkinini isteme hakkı" ile ilgili hüküm şu şekildedir.

"Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir."

Bu hüküm gereğince taşınmaz maliki, alacağın sona ermesi üzerine, ipotekli alacaklıdan ipoteğin tapu kütüğünden terkinini için talepte bulunmasını isteyecektir. İpotekle teminat altına alınan alacağın sona ermesi üzerine malikin tapu sicili müdürlüğünden ipoteğin terkin edilmesini bizzat talep etmesi mümkün olmadığı gibi tapu memurunun bu terkin işlemini kendiliğinden gerçekleştirmeye kalkışması mümkün değildir.

Alacaklı, ipoteğin terkin (fek) edilmesi için tapu sicil müdürlüğünde gereken hukuki işlemleri gerçekleştirir, yazılı olarak terkin talebinde bulunursa ipotek terkin edilecek ve taşınmazın maliki de arzu ettiği hukuki sonucu elde edecektir.

3.3.2. İpoteğin Alacaktan Bağımsız Olarak Sona Ermesi

İpoteğin alacaktan bağımsız olarak sona ermesi iki şekilde olur.

- Terkinle sona erme
- Terkine bağlı olmaksızın sona erme

3.3.2.1. Terkinle Sona Erme

İpotek hakkının terkin ile sona ermesi çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilir.

Örneğin, ipoteğin terkinini için ortada geçerli bir hukuki sebep mevcut olabilir ve ipotekli alacaklı bu hukuki sebebe dayanarak tapu sicil müdürlüğünden yazılı olarak terkin talebinde bulunabilir.

İpotekli alacaklıyı malike karşı tapu siciline müracaat ederek yazılı olarak terkin talebinde bulunma borcu altına sokan bir sözleşme olabileceği gibi ona böyle bir borç yükleyen bir ölüme bağlı tasarrufta olabilir.

Örneğin, ipotekli alacaklı vasiyetname ile mirasçılara, lehine tesis edilmiş bulunan ipoteğin terkin edilmesi borcunu yüklenmiş olabilir.

Her iki durumda da ipotekli alacaklı, ipoteğin terkin (fek) edilmesi için tapu siciline başvurarak yazılı olarak terkin talebinde bulunacak olursa ipotek, tapu memurunun terkin işlemi sona erecektir.

İpotekli alacaklının terkin talebinde bulunabilmesi için her şeyden önce terkinin hukuki sebebini ispatlaması gerekecektir. İspatlanamadığı durumda terkin geçerli olmayacak yani yolsuz bir terkin işlemi ile karşı karşıya kalınacaktır. İpotek terkin edilmesine rağmen gerçekte sona ermeyecektir.

Medeni Kanun’da ilgili madde şu şekildedir:

“Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.”

Örneğin, miras bırakanın, mirasçılarına önceden kendi lehine tesis edilen ipoteğin terkin edilmesi borcunu yükleyen vasiyetnamesine dayalı olarak terkin gerçekleşmiş ancak daha sonra söz konusu vasiyetnamenin miras bırakanın vasiyetnameyi yaptığı sırada ayırt etme gücünden yoksunluğu nedeniyle iptaline hükmedilmişse bu vasiyetnameye dayalı olarak gerçekleştirilen terkin de yolsuz olacak ve bu işlemde zarar gören ipotekli alacaklı malikten yolsuz terkinin düzeltilmesini talep edecektir.

➤ **Banka ve özel finans kurumlarının ipotek terkin**

Bankalar ve finans kurumları lehine kurulmuş ipotekler o banka veya finans kurumunun terkin için yazdığı yazı ile terkin edilebilmektedir. Banka veya finans kurumu temsilcisinin bizzat müdürlüğe gelmesi gerekmez. Genelde gayrimenkul malikine verilen bu yazı ile malik harcını ödeyerek ipoteği terkin ettirmektedir. Bu tür yazı ile yapılan terkinlerde yazıdaki imzaların müdürlükteki sirküler dosyasındaki imzalarla karşılaştırılması gerekir.

Kamu kurum ve kuruluşları lehine tesis edilmiş ipotekler ise ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının resmî bir yazısı ile terkin edilebilir. Banka finans kurumu ve kamu kuruluşlarının taleplerinde tescil istem belgesi düzenlemeye gerek yoktur.

➤ **Tüzel kişilerin ipoteğe ilişkin terkin yetkisi**

Gerçek ve tüzel kişilerin lehine tesis edilmiş ipotekler, bu kişi veya temsilcilerinin bizzat tapu dairesine gelerek istemde bulunmaları hâlinde terkin edilir.

3.3.2.2. Terkine Bağlı Olmaksızın Sona Erme

İpotek bazı durumlarda terkine gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir. İpotek sicil dışı sona erecek ve tapu kütüğündeki yapılacak terkin açıklayıcı nitelikte olacaktır. Malik ipoteğin terkin edilmesini tapu sicilinden kendi talep edebilecektir.

➤ **İpoteği sona erdiren mahkeme kararı**

İpotekli alacaklı tapu siciline yazılı olarak müracaat edip terkin talebinde bulunmazsa malik ipotekli alacaklı aleyhine dava açabilir. İpotekli alacaklı terkin talebinde bulunmaya

mahkûm edilirse mahkeme kararı ile ipoteğin sicil dışı sona erdiği kabul edilir. Tapu memurunun terkin işlemi sadece açıklayıcı nitelikte olacaktır.

➤ **İpotekli taşınmazın tamamen yok olması**

Medeni Kanun’undaki ilgili madde şu şekildedir:

“Taşınmaz rehini, taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.”

İpotekli taşınmazın tamamen yok olmasıyla birlikte üzerindeki diğer aynı haklar gibi ipotek hakkı da kendiliğinden sona erecektir. Ancak ipoteğin sona ermesi alacağın mevcudiyetini etkilemeyecektir.

➤ **Kamulaştırma**

Kamulaştırma Kanunu’na göre kamulaştırma ile birlikte malikin kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sona ereceği açıktır. Kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki tüm aynı hakların ve ipoteğinde sona erdiği kabul edilir.

İpotekli alacaklının hakkının kamulaştırma bedeli üzerinden devam etmesi gerekir.

➤ **Sürenin dolması**

Medeni Kanun’un İlgili Hükümü şu şekildedir:

“Sürenin dolmasıtaşınmazlarda malike terkinini isteme yetkisi verir.”

Taraflar arasındaki ipotek sözleşmesinde ipotek hakkının belirli bir süreyle sınırlı olacağı kararlaştırılmış ise bu durum tapu siciline kaydedilecek ve sürenin dolmasıyla ipotek hakkı da kendiliğinden sona erecektir. Sürenin sona ermesi üzerine malik, ipoteğin terkin edilmesini tapu memurundan bizzat talep edilecektir.

Medeni Kanun’un aynı hakların sona ermesi ile ilgili hükmü şu şekildedir:

“Bir aynı hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukuki değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkinini isteyebilir.”

Medeni Kanun’un tebliğ zorunluluğu ile ilgili hükmü şu şekildedir:

“Tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür.”

İpotekli alacaklı, ipoteğin süresiz olduğu ya da süresinin henüz sona ermediği dolayısıyla da terkin işleminin yolsuz olduğu durumunda işlemin tebliğinden itibaren otuz gün içinde malike karşı terkinin düzeltilmesi ile ilgili dava açabilir.

Medeni Kanun’da ilgili hüküm şu şekildedir:

“Tapu memuru, resen hâkime başvurarak aynı hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapmaya yetkilidir.”

İpotek süresinin dolması üzerine tapu memuru da dilerse hâkime başvurarak ipoteğin sona erdiğinin belirlenmesini talep edebilir. Hâkimin terkin kararı üzerine de bu karara dayanarak terkin işlemini yapabilir.

➤ **Taşınmazın cebri icra yolu ile satışı**

İcra İflas Kanunu’ndaki ilgili madde şu şekildedir:

“Bir taşınmazı paraya çeviren icra dairesi o taşınmaz üzerindeki.....taşınmaz rehin haklarına dair kayıtların tapu sicilinden nakillerini de yaptırır.”

İcra müdürü taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra ve ihalenin kesinleşmesinden sonra tapuya gereken müzekkereyi yazarak taşınmaz üzerindeki sona eren ipotekleri belirtir. Tapu memuru icra müdürünün beyanını dikkate alarak sona eren ipotekler için açıklayıcı nitelikteki terkin işlemini gerçekleştirir.

3.4. İpotek Terkinin Şekli

İpotek, üzeri kırmızı mürekkeple çizildikten sonra alttaki boş satıra ipoteğin harfinin ve “terkin edilmiştir” ibaresinin yazılması ve tarih yevmiye atılarak imzalanması suretiyle terkin edilir. İpotekle beraber düşünceler sütununda ipoteğe yapılmış ilaveler ve varsa şerhler sütunundaki serbest dereceden yararlanma hakkının de terkin gerektiği unutulmamalıdır.

Örnek

~~A – İ - S.S. Antalya Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifi – 4.000. TL.
%43 – 1 Yıl - 19.08.1998 – 4588~~

A – İ – Terkin Edilmiştir. (İmza) Tarih – Yevmiye

UYGULAMA FAALİYETİ

İpotek terkin çeşitlerini hatırlayınız. Terkin çeşitlerini arkadaşlarınızla paylaşarak gerekli işlemleri önerileri dikkate alarak uygulayınız.

Yaptığınız işlemleri ve hazırladığınız belgeleri sunum şekline dönüştürünüz. Her grup sunumu yaptıktan sonra aynı ve farklı işlemleri gözlemleyiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Terkin talebini alınız.	➤ İpotekli taşınmazın bilgi kontrolünü yapınız.
➤ Talebe göre ipoteğin kalkması için tescil istem belgesi düzenleyiniz.	➤ Terkin şeklini belirleyiniz.
➤ Yevmiye defterine işlemi kayıt ediniz.	➤ Yevmiye numarası ve tarihe dikkat ediniz.
➤ İpotek terkinini işlemi tapu kütüğe tescil ediniz.	➤ Terkinle ilgili evrakları gözden geçiriniz.
➤ Evrakların arşivlemesini yapınız.	➤ İşleme ve numaralandırmaya göre arşiv yerini belirleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Terkin talebini aldınız mı?		
2	Talebe göre ipoteğin kalkması için tescil istem belgesi düzenlediniz mi?		
3	Yevmiye defterine işlemi kayıt ettiniz mi?		
4	İpotek terkinini işlemi kütüğe tescil ettiniz mi?		
5	Evrakları arşivlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1., tapu kütüğüne kaydedilmiş veya şerh verilmiş bir hakkın hükümden düşürülmesi neticesini doğuran bir işlemdir.
2. Tapu sicilinde terkin, hak sahibinin veya yetkili makamın istemi ya da ile yapılır.
3. Bankalar ve finans kurumları lehine kurulmuş ipotekler o banka veya finans kurumunun terkin için yazdığı yazı ile edilebilmektedir.
4. Kamu kurum ve kuruluşları lehine tesis edilmiş, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının resmî bir yazısı ile terkin edilebilir.
5. İpotek, üzeri kırmızı mürekkeple çizildikten sonra alttaki boş satıra ipoteğin harfinin ve '.....' ibaresinin yazılması ve tarih yevmiye atılarak imzalanması suretiyle terkin edilir.
6. Banka finans kurumu ve kamu kuruluşlarının taleplerinde belgesi düzenlemeye gerek yoktur.
7. Gerçek ve tüzel kişilerin lehine tesis edilmiş ipotekler, bu kişi veya temsilcilerinin dairesine gelerek istemde bulunmaları hâlinde terkin edilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak intifa terkin işlemi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- İntifa (yararlanma) hakkı ile ilgili bilgileri araştırarak örnekleri arkadaşlarınızla inceleyiniz.

4. İNTİFA TERKİNİ

İntifa (yararlanma) hakkı, sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır.

İntifa (yararlanma) hakkı;

- Bu haktan bedelli veya bedelsiz feragat (vazgeçme) sebebiyle,
- Süre varsa sürenin dolması sebebiyle,
- Hak sahibinin ölümü sebebiyle,
- Mahkeme kararı sebebiyle

terkin edilir.

4.1. İstenen Belgeler

Terkin için tescil istem belgesi düzenlenir. Hak sahibinin ölümü sebebiyle terkin hâlinde hak sahibinin ölü olduğunun nüfus kayıt örneği veya veraset senedi ile kanıtlanması gerekir. Diğer hâllerde herhangi bir belge istenmez. İstemde bulunanın hak sahibi olduğunun nüfus cüzdanı veya pasaportla belirlenmesi ve bir adet vesikalık fotoğraf istenmesi gerekir. Temsilci varsa temsil belgesi de aranır.

4.2. Tescil İstem Belgesinin Yazım Örneği

Örnek

Niteliği gösterilen taşınmaz malın intifa hakkı Leyla YILMAZ'a ait iken adı geçenin 27.09.1999 tarihinde vefat ettiği Ankara 10.Sulh Hukuk Mahkemesinin 12.11.1999 tarih ve 1999/1201-1114 Esas-Karar sayılı veraset belgesinden anlaşılacakla, işbu intifa hakkının çıplak (kuru) mülkiyet sahipleri bizler Necla KÖSE, Fatma TURHAN ve Nuran KIZILDERE olmak üzere lehimize terkin edilmesini arz ve talep ederiz.

Örnek

Niteliği gösterilen taşınmaz malın intifa hakkı Fatma Bedia GÖKTAY'a ait iken, adı geçenin 27.09.1999 tarihinde vefat ettiği Ankara 10.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 12.11.1999 tarih ve 1999/1201-1114 Esas-Karar sayılı veraset belgesinden anlaşılmağla, işbu intifa hakkının çıplak (kuru) mülkiyet sahipleri bizler Hatice Güler BARIM, Fatma Pınar CANEV ve Hatice Nurdan OKUR olmak üzere lehimize terkin edilmesini arz ve talep ederiz.

4.3. Terkin Şekli

İntifa hakkının terkinini Tapu Sicil Tüzüğü'nde belirtilen şekilde, diğer terkinlerde olduğu gibi yapılır.

Tapu sicili üzerinde yapılacak terkinler, terkin edilecek hakla ilgili kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilmesi ve altındaki satıra yine kırmızı mürekkepli kalemle "terkin edilmiştir" ibaresi ile tarih ve yevmiye numarasının yazılması ve müdürün veya görevlendireceği bir memurun imza etmesi ile olur. Hakkın tescilinde harf kullanılmış ise terkininde de aynı harf kullanılır.

4.4. İşlemin Mali Yönü

- Kanuni mirasçılar dışında, intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız (bedelsiz) feragat edilmesinde veya süreli intifa haklarında, sürenin dolması sebebiyle intifa hakkının terkininde, işleme konu taşınmazın genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinden, binde 54 oranında tapu harcı, kuru mülkiyet sahibinden tahsil edilir.
- İntifa hakkından feragat bir bedel karşılığında yapılmakta ise yine, lehine feragat edilen kuru mülkiyet sahibinden binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir.
- İntifa hakkı sahibinin bu hakkından, kanuni mirasçı olan kuru mülkiyet sahipleri lehine bedelsiz feragat etmesi hâlinde, sadece terkin harcı tahsil edilir. Ancak bu hâlde ayrıca intifadan dolayı, veraset ve intikal vergisinin tarh ve tahakkuku için ilgi vergi dairesine bilgi verilir.
- İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle terkinde, sadece terkin harcı tahsil edilir ve veraset-intikal yönünden ilgili vergi dairesine duyuru yapılır.

UYGULAMA FAALİYETİ

Sinan ER'in ölümünden sonra tapuda kayıtlı iki katlı kâğır yapının vasiyetle torunları Senem ER ve Uğur ER'e tescilinin yapılması için gerekli belgeleri hazırlayarak işlemleri gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Terkine sebep olan belgeyi (hak sahibinin ölüm belgesi gibi) alınız.	➤ Bilgileri kayıtlarla karşılaştırınız.
➤ Tescil istem belgesini düzenleyiniz.	➤ Yararlanma hakkı talebine göre istem belgesi içeriğini belirleyiniz.
➤ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➤ Yevmiye numarası ve tarihe dikkat ediniz.
➤ Terkini tapu kütüğüne işleyiniz.	➤ Terkinin olurluğunu belirleyiniz.

KONTROL İSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Terkine sebep olan belgeyi (hak sahibinin ölüm belgesi gibi) aldınız mı?		
2	Tescil istem belgesini düzenlediniz mi?		
3	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
4	Terkini tapu kütüğüne işlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. İntifa hakkı, sahip olan kişinin sınırlı olarak başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla ve hakkıdır.
2. İntifa hakkı terkini için belgesi düzenlenir.
3. İşlem temsilci ile yapılıyorsa aranır.
4. İntifa hakkı feragat bir bedel karşılığında yapılıyorsa lehine feragat edilen kuru mülkiyet sahibinden binde 15 oranında tahsil edilir.
5. Hak sahibinin ölümüyle terkinde, hak sahibinin ölü olduğunun nüfus kayıt örneği veya ile kanıtlanması gerekir.
6. İntifa hakkı sahibinin, kanuni mirasçı olan kuru mülkiyet sahipleri lehine bedelsiz feragat etmesi hâlinde, sadece tahsil edilir.
7. İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle terkinde, sadece terkin harcı tahsil edilir ve veraset-intikal yönünden ilgili duyuru yapılır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-5

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak muhdesatın devri ve terkinini işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Muhtesatın devri ve terkinini Tapu Sicil Tüzüğü'nde ve örnekler üzerinde inceleyerek kazanımlarınızı sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

5. MUHDESATIN DEVRİ VE TERKİNİ

Muhdesat: Bir arazi üzerinde arazi sahibinin dışındaki bir kişiye ait bulunan yapı veya ağaç demektir. Ege Bölgesi'ndeki zeytin ağaçları muhdesata örnektir.

5.1. Muhdesatın Devri ve Terkinini ile İlgili Açıklamalar

Kadastro çalışmaları sırasında arazi üzerinde malikinden bir başka kimseye ait muhdesat bulunması hâlinde bu husus; sahibi, cinsi ve yapım tarihi belirtilmek kaydıyla tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılmaktadır. Medeni Kanun'un yürürlük tarihi olan 1926 yılından önce yapılmış veya araziye dikilmiş muhdesatların başkasına devri mümkündür. Bu devir resmî senet düzenlenerek yapılır ve daimi ve müstakil hakların devrinde olduğu gibi tapu kütüğünün boş olan ilk sayfasına sanki bir gayrimenkul gibi tescil edilir ve sayfalar arasında irtibat kurulur. Muhdesat, yapı veya zeytin ağacı olarak karşımıza çıkmaktadır.

1926 yılından sonra yapıldığı veya dikildiği anlaşılan muhdesatların ise arazi sahibinden bir başkasına devri mümkün değildir. Muhdesat sahibi bu hak ortadan kalkıncaya kadar hakkını kendisi kullanabilir, kiraya da verebilir. Ancak satacak oldu mu sadece arazi sahibine satabilir veya bağışlayabilir. Hak sahibinin ölümü ile bu hak sona ermiş sayılmaz. Mirasçılar bu hakkı kullanmaya devam edebilir.

Bu hakkın arazi sahibine devri için daimi ve müstakil hak niteliğinde olanından (1926'dan öncekinden) farklı olarak resmî senet düzenlemeye gerek yoktur. Aynı bir hak değildir. Muhdesat sahibi veya mirasçılarının talebi tescil istem belgesine geçirilerek haktan bedelli veya bedelsiz feragat yoluyla terkin yapılır.

Muhdesat sahibi ile arazi sahibinin aynı kişi olması, yani bu sıfatların herhangi bir nedenle birleşmesi hâlinde talep olmasa dahi bu hak müdürlükçe terkin edilir.

5.2. İşlemin Mali Yönü

Terkin için tutarı her yıl belirlenen miktarda terkin harcı tahsil edilir ve döner sermaye ücreti alınır. Daimi ve müstakil hak niteliğindeki muhdesatların bedelli devrinde ise Harçlar Kanunu uyarınca harç alınır. Devir bedelsiz ise bağış harcı alınır.

UYGULAMA FAALİYETİ

İzmir'in Foça ilçesi sınırlarındaki bir arazide bulunan zeytin ağaçlarına ait muhtesadın devri ve terkin işlemini gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Devir veya terkin yapılmasını isteyen talep belgesini alınız.	➤ Devir ve terkin işlemlerini kavrayınız.
➤ Resmî senedi hazırlayınız.	➤ Talep yazısını inceleyiniz.
➤ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➤ Yevmiye numarası ve tarihe dikkat ediniz.
➤ Tapu kütüğünün ilgili sütununa kaydını yapınız.	➤ İlgili sütunu belirleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Devir veya terkin talep belgesini aldınız mı?		
2	Resmî senedi hazırladınız mı?		
3	İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?		
4	Tapu kütüğünün ilgili sütununa kaydını yaptınız mı?		

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1., bir arazi üzerinde arazi sahibinden bir başkasına ait bulunan yapı veya ağaç demektir.
2. 1926 yılından sonra yapıldığı veya dikildiği anlaşılan muhdesatların ise arazi sahibinden bir başkasına mümkün değildir.
3. Muhdesat sahibi hak ortadan kalkıncaya kadar hakkını kendisi kullanabilir veya verebilir.
4. Bu hakkı (muhtesat) kullanmaya devam edebilir.
5. Muhtesat sahibi veya mirasçılarının talebi tescil istem belgesine geçirilerek haktan veya feragat yoluyla terkin yapılır.
6. Daimi ve müstakil hak niteliğindeki muhdesatların bedelli devrinde ise Harçlar Kanunu uyarınca alınır.
7. Devir bedelsiz ise alınır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-6

AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak kat mülkiyeti ve kat irtifakı terkinini işlemini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı terkinini araştırarak örnekleri arkadaşlarınızla inceleyiniz.

6. KAT MÜLKİYETİ VE İRTİFAKI TERKİNİ

- **Kat mülkiyetinin terkinini (adi mülkiyete dönüş)**

Kurulmuş bulunan kat mülkiyeti, bütün kat maliklerinin adi mülkiyete geçiş istemi ile terkin edilir.

Kat mülkiyeti kütüğündeki bütün bağımsız bölüm sayfaları Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre kapatılır. Sonra bağımsız bölümlerin arsa paylarına ve müşterek mülkiyet esasına göre genel kütükte boş olan ilk sayfaya geçirilerek ve kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarıyla bağlantı kurularak tescil olunur. Ana taşınmaz malın cinsi değişmişse düzenlenecek değişiklik beyannamesine istinaden cins değişikliği de yapılır. Kat mülkiyetinden adi mülkiyete dönüş için nüfus cüzdanları ve fotoğraflar dışında herhangi bir belge istenmez. Kat maliklerinin talebi tescil istem belgesine geçirilir, imzaları alınır.

- **Kat irtifakının terkinini**

Kat irtifakının terkinini için özel olarak bir belge aramaya gerek yoktur. Gelen kişinin hak sahibi olup olmadığını ve varsa yetkili temsilcini belirlemek yeterlidir. Tescil istem belgesi düzenlenerek kat irtifakı terkin edilir. Kat irtifakının tescili harca tabi olmadığından terkininde de herhangi bir harç alınmaması gerekir. Harçlar Kanunu'na ekli tarifeye göre tesisi harca tabi olan işlemlerin terkinini harca tabi tutulmuştur. Bu işlemde döner sermaye ücreti de alınmaz.

Kat İrtifakı ve kat mülkiyeti terkininin de TAKBİS programına göre işlemler aynıdır. İşleme göre bilgiler girilerek belgeler düzenlenir.

Yevmiye No : _____
Tarih : _____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Odunpazarı 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü

İşlem Tanımı :Kat İrtifakının Terkini(Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:AT -> KI (SN:4924881) YENİDOĞAN Mah.si, 190 Pafta, 1335 Ada, 1 Parsel
243 m2 BETONARME KARKAS BİNA, Cilt:9 Sayfa:1093 Ana Sayfa
üzerindeki bağımsızbölümler malikleri adlarına kayıtlı iken;

Yapılan İstem :

Yukarıda Özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde bulunan kat irtifakının terkinini talep ederim/ederiz.

Taraf

NIHAT BÖCÜ

Tapu Sicil Müdürü
Hilmi KISAAĞIL
Müdür

Şükran TÜFEKÇİ
Düzenleyen Memur

Şükran TÜFEKÇİ
Tescili Yapan

İşlemi Kontrol Eden

Tescili Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :

(Malikler)

> NIHAT BÖCÜ, OSMAN, ELİF, ÇİFTELER, 17/10/1962, ESKİŞEHİR, MERKEZ, YENİ, Cilt:57, Aile:2114, Sıra:1, Nüfus
Cüzdanı, VerildiğiTarih:14/06/2005, SeriNo:N09 961647, (SN:13777412) , TC - VergiNo:1860166067,
Adres:ERENKÖY MH. ÇALIŞKAN SK. NO:1 ESKİŞEHİR,

Harç Tahsil Edilen Tutar
TH-14(Tapu Harcı) 10,90TL (ONTL DOKSANKR)

Tapu Senedini aldım.

Belge 6.1: Kat irtifakının terkini tescil istem belgesi

6.1. İstem Çeşitleri

➤ Kat mülkiyetinin tescil istem belgesinin yazımı

Örnek

Yukarıda niteliği gösterilen 101 ada 1 sayılı parsel üzerinde inşa edilmiş ve 03.03.1999 günü 888 yevmiye ile kat mülkiyeti tesis edilmiş, üç bağımsız bölümden oluşan binada bulunan zemin kat (1) numaralı bağımsız bölüm Ahmet ONUR, birinci normal kat (2) numaralı bağımsız bölüm Cansu HİLAL ve ikinci normal kat (3) numaralı bağımsız bölüm Süleyman ILGIN adına kayıtlı iken, adı geçen malikler olarak bizler bizzat hareketle anagayrimenkul üzerinde 888 yevmiye ile tesis edilmiş bulunan kat mülkiyetinin terkinini, mülkiyet paylarımızın müşterek mülkiyet esaslarına göre tescilini ve kadastro müdürlüğüne düzenlenen 20.06.2000 tarihli değişiklik beyannamesi doğrultusunda cinsinin “ARSA” olarak değiştirilerek tescilini talep ile 492 sayılı Harçlar Kanunu’na göre yukarıda gösterilen değer in emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın V.U.K’na göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafımıza bildirildiğini beyan ederiz.

Örnek

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz mallardan kat mülkiyeti kütük:267 numarada kayıtlı zemin kat 1.numaralı meskenin 1/16 hissesi Reşat kızı Firdevs GÜN, 1/6 hissesi Reşat kızı Güney KARAM ve 4/6 hissesi Reşat oğlu Mehmet Yüksel ÇELİK adlarına ve kat mülkiyeti kütük:269 numarada kayıtlı 1.kat 2.numaralı meskenin tamamı Güney KARAM adına ve kat mülkiyeti kütük:269 numaralı gayrimenkulde 2.kat 3.numaralı meskenin tamamı da Firdevs GÜN adlarına kayıtlı iken; bunlardan Firdevs GÜN ile Güney KARAM’ın Marmaris 3.Noterliğinden müştereken verdikleri 26.09.1997 tarih ve 14119 sayılı vekaletnameleri ile ikisi de Reşat oğlu Mehmet Yüksel ÇELİK’i vekil tayin ettiklerinden, Mehmet Yüksel ÇELİK kendi adına bizzat ve müvekkili adına vekaleten hareketle, işbu 1,2,3 numaralı bağımsız bölüm numaralı meskenlerin mülkiyetini adı mülkiyete dönüştürerek tescilini ve ayrıca Marmaris Belediyesinin 12.09.1997 tarih ve 3913 sayılı Encümen kararı gereğince bu gayrimenkulün cinsinin “Arsa” olarak değiştirilmesi ile değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere 2788 numaralı parsel altında 241 m² lik kısımdan 50 m²lik kısmın imar yolu olarak bila bedel (bedelsiz olarak) yola terk ettiklerini bunun yüzölçümünden düşülmesini talep ile 492 sayılı Harçlar Kanunu’na göre yukarıda gösterilen değer in emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın V.U.K’na göre cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından tarafıma bildirildiğini beyan ederim.

➤ Kat irtifakının tescil istem belgesinin yazımı

Örnek

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz mal üzerine inşa edilmekte olan 11 adet bağımsız bölümden oluşan kâgir apartman için 11.11.1997 tarih 11154 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiş iken iş bu kat irtifakının terkin edilmesini arz ve talep ederim.

6.2. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi Hâlleri

Kat mülkiyeti terkinin şu durumlarda yapılır:

- Kütükteki kaydın terki
- Ana taşınmazın tamamen yok olması
- Ana taşınmazın kamulaştırılması
- Ana taşınmazın harap olması

6.3. Kat İrtifakının Sona Ermesi Hâlleri

Kat irtifakı terkinin şu durumlarda yapılır.

- Paylı maliklerin tümünün talebi üzerine, kat irtifakının terki ile yapılır.
- Taşınmazın tamamen yok olması hâlinde yapılır.
- Taşınmaz üzerinde yapı yapılamayacak durumda ise kat irtifakı terkinin yapılır.
- Kamulaştırma ile yapılır.
- Kat mülkiyetine geçilmesiyle de kat irtifakı sona erer.
- Kat irtifakı kurulan arsa üzerinde irtifakın kurulması anında beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin talebiyle hâkim kat irtifakının uzatılmasına ya da sona ermesine karar verebilir.

6.4. Terkinin Şekli

Kat irtifakının terkinin tapu sicil müdürlüklerinde yazılarak yapılır.

Örnek

İşbu ana gayrimenkul üzerinde 888 yevmiye ile tesis edilmiş bulunan kat mülkiyetinin terkinin ve bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyet payları dikkate alınarak, müşterek mülkiyet esaslarına göre adi mülkiyete dönüş istemi ve kadastro müdürlüğüne düzenlenen 20.06.2000 tarihli değişiklik beyannamesi doğrultusunda cinsinin “Arsa” olarak değiştirilerek tesciline istinaden düzenlenmiştir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Çevrenizdeki mimarlık bürolarından kat mülkiyeti veya kat irtifakı yapılan yapı bilgi ve belgelerini temin ederek tapu sicil müdürlüğünde yapılacak belgeleri hazırlayınız.

Not: Kat irtifakı ve kat mülkiyeti terkin işlemleri aynı içeriktedir.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kat irtifakının terkin için tescil istem belgesi hazırlayınız.	➤ Kat irtifakının terkin için bilgi kontrolünü yapınız.
➤ Kat mülkiyetinin terkin için tescil istem belgesi hazırlayınız.	➤ Kat mülkiyetinin terkin için bilgi kontrolünü yapınız.
➤ Ana gayrimenkulün cinsi değişmişse değişiklik beyannamesini alınız.	➤ Cins değişikliğinin ne olduğunu tespit ediniz.
➤ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➤ Taşınmazın tescile uygunluğunu belirtiniz.
➤ Tapu senedini hazırlayınız.	➤ Taşınmazın özelliklerini belirtiniz.
➤ Takyidatlar varsa ilgililere bilgi veriniz.	➤ Kısıtlama varsa belirtiniz.
➤ Tapu kütüğüne tescil edilen ilgili belediyeye bilgi veriniz.	➤ Yazılacak bilgilendirme yazısının içeriğini belirleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Kat irtifakının terkinini için tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
2	Kat mülkiyetinin terkinini için tescil istem belgesi hazırladınız mı?		
3	Ana gayrimenkulün cinsi değişmişse değişiklik beyannamesini aldınız mı?		
4	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ettiniz mi?		
5	Tapu senedini hazırladınız mı?		
6	Takyidatlar varsa ilgililere bilgi verdiniz mi?		
7	Tapu kütüğüne tescil edilen ilgili belediyeye bilgi verdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Kurulmuş bulunan kat mülkiyeti, bütün kat maliklerinin adi mülkiyete geçiş istemi ile edilir.
2. Kat mülkiyeti kütüğündeki bütün bağımsız bölüm sayfaları Tüzüğü'ne göre kapatılır.
3. Kat irtifakının terkinin için özel olarak bir aramaya gerek yoktur.
4. Tescil istem belgesi düzenlenerek terkin edilir.
5. Kat mülkiyeti terkininde ana gayrimenkulün cinsi değişmişse düzenlenecek değişiklik beyannamesine istinaden de yapılır.
6. Kat irtifakının harca tabi olmadığından terkininde de herhangi bir harç alınmaması gerekir.
7. Kat mülkiyetinden dönüş için nüfus cüzdanları ve fotoğraflar dışında herhangi bir belge istenmez.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

UYGULAMALI TEST

Aşağıdaki işlem basamaklarını, önerileri göz önünde bulundurarak uygulayınız.

- İpotek
- Ticari işletme rehini
- İpotek terkinin
- İntifa terkinin
- Muhdesadın devri ve terkinin
- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı terkinin

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Tanımlarını yazınız.	➤ Tanımları hatırlayınız.
➤ Gerekli belgelerin neler olduğunu yazınız.	➤ Yapılacak işleme göre sırasıyla belirleyiniz.
➤ Terkin işlemlerinde tapu dairesindeki yapılacak işlemleri yazınız.	➤ İşlemleri hatırlayınız.
➤ Faaliyetlere ilişkin terkinlere örnekler hazırlayınız.	➤ Bilgilerin ve işlemlerin uygunluğunu kontrol ediniz.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Tanımlarını yazdınız mı?		
2	Gerekli belgelerin neler olduğunu yazdınız mı?		
3	Terkin işlemlerinde tapu dairesindeki yapılacak işlemleri yazdınız mı?		
4	Faaliyetlere ilişkin terkinlere örnekler hazırladınız mı?		

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Aşağıdaki seçeneklerden hangisi ipotek çeşitlerinden değildir?
A) Doğmuş bir borç için ipotek B) Teminat ipoteği
C) Kanuni ipotek D) Resmî ipotek
2. Hangi seçenek ipotekle irat senedi arasındaki fark değildir?
A) İpotek, alacağın varlığını önceden ararken irat senedinde başlangıçta bir borcun varlığı aranmaz.
B) İpotekte sadece gayrimenkul sorumluluğu vardır, irat senedinde ise gayrimenkul ve bütün varlığı ile sorumludur.
C) İpotek, alacağın varlığını bağlamışken irat senedi alacağın varlığından bağımsızdır.
D) İpotek, alacağın varlığına bağlı iken irat senedi daha stabildir.
3. Aşağıdakilerden hangisi ticari işletme sayılır?
A) Okul B) Belediye
C) Fabrika D) Üniversiteler
4. Bir arazi üzerinde arazi sahibinden bir başkasına ait bulunan yapı veya ağaç tanımı nedir?
A) Muhdesat B) İntifa
C) Temlik D) İpotek
5. Ticari işletme rehini hangi seçeneği kapsamaz?
A) Ticaret unvanı ve işletme adı
B) Vakıfların korunması
C) Rehinin tescili anında mevcut ve makine, araç, alet ve motorlu nakil araçları
D) İhtira beratları, markalar, modeller, resimler ve lisanslar gibi sınai hakları
6. Medeni Kanun'da veya diğer kanunlarda sınırlı olarak sayılmış bulunan ve alacaklıya alacağını ispat ederek alacakla ilgili gayrimenkul üzerine resen ipotek tescilini talep hakkını veren bir ipotek türü hangisidir?
A) Resmî ipotek B) Teminat ipoteği
C) Geçici ipotek D) Kanuni ipotek
7. Kat mülkiyeti terkinin hangi durumda yapılmaz?
A) Kütüğe taşınmazın tescili ile
B) Kütükteki kaydın terki
C) Ana taşınmazın tamamen yok olması
D) Ana taşınmazın kamulaştırılması

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ -1'İN CEVAP ANAHTARI

1	ipotek
2	teminat
3	satışına
4	Resmî senet
5	temliki
6	belirtmeler
7	istem
8	tescili
9	ipotek
10	beyanlar
11	Belirlilik ilkesi
12	Sabit dereceler
13	sözleşmeye
14	borç miktarının
15	Türk parası
16	gayrimenkul rehini
17	değerini
18	bağımsızlaştırır.
19	miras-bağış
20	istem belgesi

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	rehine
2	ticari işletme
3	beyanlar
4	ticari işletme
5	esnaf-sanatkâr
6	tesis
7	tapu sicilinin

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	terkin
2	mahkeme kararı
3	terkin
4	ipotekler
5	terkin edilmiştir
6	tescil istem
7	tapu

ÖĞRENME FAALİYETİ -4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	yararlanma-kullanma
2	tescil istem
3	temsil belgesi
4	tapu harcı
5	veraset senedi
6	terkin harcı
7	vergi dairesine

ÖĞRENME FAALİYETİ -5'İN CEVAP ANAHTARI

1	muhtesat
2	devri
3	kiraya
4	mirasçılar
5	bedelli-bedelsiz
6	harç
7	bağış harcı

ÖĞRENME FAALİYETİ -6'NIN CEVAP ANAHTARI

1	terkin
2	tapu sicil
3	belge
4	kat irtifakı
5	cins değişikliği
6	tescili
7	adi mülkiyete

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	B
3	C
4	A
5	B
6	D
7	A

KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Tapu İşlemleri**, Ankara, 2000.
- Tapu İşlemleri Uygulama Rehberi
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tapu Kadastro İşlemleri Rehberi**, 2008.
- <http://www.tkgm.gov.tr>