

Sirküler Tarihi : 28.01.2009
Sirküler No : 2009/034

GAYRİMENKULLERİN VE MÜLKİYETTEN GAYRİ AYNİ HAKLARIN KANUNİ VE ATANMIŞ MİRASÇILARA İNTİKALİNDE TAPU HARCİ UYGULAMASI DEĞİŞTİRİLMİŞTİR

Bilindiği gibi 492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin 1/3'üncü maddesi uyarınca, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların kanuni ve mansup mirasçılara intikalinde binde 9 oranında harç alınmaktaydı.

Harç yükümlüsünün birden fazla mirasçı olması halinde her biri harçtan payına düşeni ödemekle yükümlü olduğundan, birden fazla mirasçıya intikal eden taşınmaz veya taşınmazların elbirliği mülkiyeti olarak intikalinin mirasçılardan sadece biri veya birkaçı tarafından istenilmesi ve elbirliği mülkiyetinden paylı mülkiyete dönüştürülmesini içeren mahkeme kararlarının mirasçılardan biri veya birkaçı tarafından ibraz edilmesi halinde intikal harcının tamamının talepte bulunan kişi veya kişilerden tahsil edilmesi nedeniyle tapu sicilinde intikal işlemleri genellikle yaptırılmamakta, tapu sicil kayıtları ölü malikler (muris) adına gözükmekteydi.

İşte bu durumu düzeltmek amacıyla 4 sayılı tarifenin 1/3'üncü maddesi 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 6'ncı maddesi ile aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Eski Şekil	Yeni Şekil
3. Gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların, kanuni ve mansup mirasçılara intikalinde, bağışlamadan rücularda ve vasiyetlerin infazında veya, piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden (Binde 9)	3. a) Terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 18) b) Taşınmaz malların ve sınırlı ayni hakların, intikalinde alınmamak kaydıyla, bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden (Binde 9)

Buna göre, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların kanuni ve mansup mirasçılara intikalinde harç alınmayacak, ancak terekeye dahil gayrimenkullerin kanuni ve mansup mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde ise kayıtlı değer üzerinden binde 18 oranında harç tahsil edilecektir. Gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango veya ikramiye suretiyle iktisabında ise kayıtlı değer üzerinden binde 9 oranında harç alınmaya devam edilecektir.

Terekeye dahil gayrimenkullerin kanuni veya mansup mirasçıları arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksimi, yukarıda açıklandığı üzere, (4) sayılı tarifenin 1/3'üncü maddesinde 5831 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikte binde 18 oranında harca tabi tutulduğundan, (4) sayılı tarifenin 1/6-b maddesinde bu işlemin binde 9 oranında harca tabi olmasını öngören hüküm de kaldırılmış ve söz konusu madde 5831 sayılı Kanun'un 7'nci maddesi ile aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Eski Şekil	Yeni Şekil
b) Terekeye dahil gayrimenkullerin kanuni ve mansup mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksimi ile imar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 9)	b) İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 9)

Yapılan değişiklikler 5831 sayılı Kanun'un yayımlandığı tarih olan 27.01.2009'da yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun metni ekte aynen bilgilerinize sunulmuştur.

Yapılan değişiklikten sonra geçerli harç tarifeleri için [tıklayınız](#).

Saygılarımızla.

**“TAPU KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
(RG.27.01.2009-27123)**

Kanun No. 5831

Kabul Tarihi : 15/1/2009

MADDE 1 – 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş, mevcut birinci fıkrasındaki “tapu sicil muhafızları veya memurları” ibareleri “tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri” olarak, mevcut üçüncü fıkrasında yer alan “memur ve tapu sicil muhafızı imzalar” ibaresi “tapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, tapu sicil müdürü veya görevlendirilen memur onaylar” olarak, mevcut altıncı fıkrasındaki “tapu sicil muhafızı veya memuru” ibareleri “tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri” olarak değiştirilmiş ve mevcut beşinci fıkrasında yer alan “sözleşmeleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” ibaresi eklenmiş, mevcut yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve son fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“İllerde bulunan tapu sicil müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri yıllık 500’ün altında olan yerlerde işleri yapmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü veya görevlendirilen yetkili memura belirli günlerde yetki verilebilir.

Resmi senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.”

“Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir.”

MADDE 2 – 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının sonuna aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Ancak, henüz orman kadastroına başlanılmamış yerlerde, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre belirlenen orman sınırı, orman kadastro komisyonunca belirlenen orman sınırı niteliğini kazanır.”

MADDE 3 – 6831 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin yedinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“3402 sayılı Kadastro Kanununa göre kadastroına başlanan çalışma alanlarında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince düzeltilir. Diğer vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise kadastro müdürlüğüne mahalli orman kuruluşuna bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren onbeş günlük süre içerisinde orman kadastro komisyonu görevlendirilir.”

MADDE 4 – 6831 sayılı Kanunun 45 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Amme müesseselerine ait ormanların kadastroı da bu Kanunun 7 nci maddesi hükümlerine göre yapılır.”

MADDE 5 – 6831 sayılı Kanuna aşağıdaki madde eklenmiştir.

“EK MADDE 10 – Bu Kanunun; 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı Kanun ve 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi uygulamaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerler, çıkarma işleminin kesinleştiği tarihten itibaren kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.”

MADDE 6 – 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 1/3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“3. a) Terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 18)

b) Taşınmaz malların ve sınırlı ayni hakların, intikalinde alınmamak kaydıyla, bağışlanmasından rücularda ve vasiyetlerin infazında veya piyango ve ikramiye suretiyle iktisabında kayıtlı değer üzerinden (Binde 9)”

MADDE 7 – 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/6-b bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“b) İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 9)”

MADDE 8 – 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununa aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

“Harcırah

EK MADDE 2 – Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan görevlendirmeler hariç olmak üzere memuriyet mahalli dışında kalması koşuluyla asıl görevli olduğu müdürlüğün yetki alanı dışında geçici görevle görevlendirilen personele arazi tazminatı yerine 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanununun 14 üncü maddesi hükümleri gereğince ödeme yapılır.

Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi

EK MADDE 3 – 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.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastro ve tescili

EK MADDE 4 – 6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastro yapılarak Hazine adına tescil edilir.

Bu maddeye göre yapılacak kadastro çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.

Bu maddeye göre yapılacak kadastro sırasında orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibince zemine aplike edilir. Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Bu çalışmalara kadastro kontrol mühendisi de iştirak ettirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile kontrol mühendisi tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemleri, orman mevzuatı ile tapu ve kadastro mevzuatına göre yapılmış ve bu Kanuna göre yapılacak askı ilanı ile de ilan ve tebliğ edilmiş sayılır.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir. Bu işlemler sırasında, orman ve kadastro haritalarında tespit edilen fenni hatalar, yukarıdaki üçüncü fıkrada belirtilen usul ve esaslara göre düzeltilir.

Bu madde kapsamındaki kadastro, ifraz ve tescil işlemleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmaksızın yapılır.

Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içerisinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğünce ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce 15 gün içerisinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır. Bu bilgilere veya ilgili idarelerce zemine gösterilen sınırlara göre bu yerler içindeki bu alanların sınırları ölçülerek krokisinde gösterilir ve beyanlar hanesinde belirtilir.”

MADDE 9 – 3402 sayılı Kanunun geçici 7 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 7 – Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastro, bu Kanunun 4 üncü maddesine göre sonuçlandırılır.

GEÇİCİ MADDE 8 – Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait

yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır.

GEÇİCİ MADDE 9 – 31/12/2012 tarihine kadar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün merkez ve taşra teşkilatı kadrolarında görev yapan personel ile sözleşmeli personele (3'üncü maddenin son fıkrasındaki ödemeden yararlananlar hariç), fiilen yaptıkları fazla çalışma karşılığında ayda 60 saati ve yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda belirtilen fazla çalışma saat ücretinin üç katını geçmemek üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenecek esaslar çerçevesinde döner sermaye bütçesinden fazla çalışma ücreti ödenir.”

MADDE 10 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 11 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

26/1/2009”