



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-663.09-E.1744546
Konu : İ.İ.K.28.madde şerhi bulunan
taşınmazda satış talebi hk.

04.08.2016

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 20/07/2016 tarihli dilekçe.
b) Bölge Tapu ve Kadastro Kurulu'nun 03/08/2016 tarihli ve 62 sayılı kararı.

İlgi (a) dilekçe konusu hakkında, Bölge Tapu ve Kadastro Kurulunda alınan ilgi (b) karar ile;

"...Yusuf DURAK, Gözde ARSLAN ve Didem BALABAN(ARSLAN)'ların vekili İmaretin NEHİR'in 20/07/2016 tarihli dilekçesi ile; Karabağlar İlçesi, Esentepe Mahallesi, 7324 ada 5 parselde B Blok 15 numaralı dairenin satışı için Karabağlar Tapu Müdürlüğüne başvuruda bulunulduğu, Tapu Müdürlüğünce taşınmaz üzerinde İİK. 28. Madde Şerhine yönelik ilgili mahkeme ile yazışmalar yapıldığı, bu arada alıcı tarafın işlemde vaz geçtiği, maddi olarak zararlarının olduğundan bahisle bir daha böyle bir zararın oluşmaması için konunun Bölge Müdürlüğümüzce incelenmesinin talep edildiği,

Konu hakkında Karabağlar Tapu Müdürlüğüne yazılan 21/07/2016 tarih, 1626728 sayılı yazımıza cevaben alınan 26/07/2016 tarih, 1664148 sayılı yazı (her ne kadar yazıda iki kere evrakların gönderildiği ifade edilmiş ise de, konuya ilişkin bir çok evrakın sonradan temin edildiği) ve eklerinin incelenmesinden;

İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Esentepe mahallesi, 7324 ada, 5 parsel, B Blok, 15 nolu Bağımsız Bölüm olan taşınmaz için taşınmaz malikleri tarafından, 15/06/2016 tarih 20751 nolu Başvuru Belgesi ile Satış işlemi talebinde bulunulduğu,

Satış talebine konu taşınmaz kaydı üzerinde, 16/04/2014 tarih, 7429 yevmiyeli "İİK. 28. Madde Şerhi" bulunduğu, söz konusu belirtmenin taşınmazın geldi kaydı olan ve Yüksel MIZRAK, Hüsne MIZRAK, Ayşe MIZRAK, Senem ÇİLEK, Gözde ARSLAN ve Didem BALABAN adlarına kayıtlı bulunan 7324 ada 1 parseldeki 1,3,20,25 ve 27 nolu bağımsız bölümler üzerine, İzmir 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 15/04/2014 tarih, 2013/187 Esas sayılı yazısı uyarınca işlendiği,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı :99870677-663.09-E.1744546
Konu :İ.İ.K.28.madde şerhi bulunan
taşınmazda satış talebi hk.

04.08.2016

Daha evvel Karabağlar Tapu Müdürlüğünce, 2015/42656 başvuru nolu Kat irtifakı tesisine ilişkin İzmir 5. Asliye Hukuk Mahkemesine yazılan 31/12/2015 tarih, 2015/42656 başvuru sayılı yazı ile; söz konusu taşınmazın parsel numarasının 24/04/2014 tarih, 8038 yevmiyeli tevhit işlemi suretiyle 5 olarak değiştirildiğinden ve 14/05/2015 tarih, 10728 yevmiye ile kat mülkiyeti terkinin işleminin yapıldığından bahisle, 2015/42656 başvuru numarası ile talep edilen kat irtifakı tesisi işleminin yerine getirilmesinde sakınca bulunup bulunmadığı, tescile yönelik herhangi bir karar olup olmadığı ve yapılacak kat irtifakı tesisi işlemine muvafakat edilip edilmediği hususlarının soru konusu edildiği,

Anılan Mahkemeden cevaben alınan 22/01/2016 tarih, 2013/187 esas sayılı yazı ile; mülkiyeti değiştirmemek kaydıyla kat irtifakı kurulmasında engel bir durumun söz konusu olmadığına bildirilmesi üzerine 7324 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz üzerine 03/05/2016 tarih, 10378 yevmiye ile kat irtifakı tesis edildiği,

Bu defa; 7324 ada, 5 parsel, B Blok, 15 nolu Bağımsız Bölüm olan taşınmaz için taşınmaz malikleri tarafından,15/06/2016 tarih 20751 nolu Başvuru Belgesi ile talep edilen satış işlemine ilişkin olarak Tapu Müdürlüğünce İzmir 5.Asliye Hukuk Mahkemesine yazılan 15/06/2016 tarih, 2016/20751 başvuru sayılı yazı ile; satış işleminin yerine getirilmesinde Mahkemelerince sakınca bulunup bulunmadığı, tescile yönelik herhangi bir karar olup olmadığı ve yapılacak kat irtifakı tesisi işlemine muvafakat edilip edilmediği hususlarının soru konusu edildiği,

Anılan Mahkemeden alınan 17/06/2016 tarihli, 2016/249 sayılı yazı ile; "...İ.İ.K. 28.Madde Şerhine konu ekte gönderilen bilirkişi raporuna ek kroki dışında kat mülkiyeti kurulmuş ise satış karar satışa engel değildir.

Ancak krokide gösterilen yer ise taşınmazın tescil kararı bulunduğundan satışın yapılmamasına karar verilmiştir..." şeklinde cevap verildiği, ancak yazı ekinde herhangi bir bilirkişi raporu gönderilmediğinden satış işleminde tereddüte düşüldüğü ve zaman kaybı yaşanmadan 17/06/2016 tarihinde mahkemeye tekrar yazı yazılarak, gerek 17/06/2016 tarihli

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-663.09-E.1744546
Konu : İ.İ.K.28.madde şerhi bulunan
taşınmazda satış talebi hk.

04.08.2016

gerekse İ.İ.K. 28.madde şerhi talebine ilişkin gönderilen 15/04/2014 tarihli yazılarında ekli herhangi bir bilirkişi raporuna ek krokiye rastlanılmadığından bahisle, bahse konu bilirkişi raporuna ek krokiden bir nüshanın gönderilmesinin istenildiği,

Anılan Mahkemeden cevap olarak gelen 22/06/2016 tarihli yazı ekinde, Bilirkişi Raporu ve eki krokinin gönderildiği,

Müdürlükçe yapılan inceleme sonucunda; anılan mahkemeye tekrar yazılan 23/06/2016 tarihli 2016/20751 başvuru sayılı yazı ile; Müdürlüklerince kat irtifakının bilirkişi raporuna ek kroki dışında kurulup kurulmadığının tespitinin mümkün olmadığından 7324 ada 5 parselde B Blok 15 nolu meskende 103/296 hisse maliki Gözde TEKİN ve 77/296 hisse maliki Didem BALABAN'ın hisselerinin satışında sakınca olup olmadığı, Mahkemelerince söz konusu işleme izin verilip verilmediği hususlarının Müdürlükleri olarak tespit edilemediğinden bahisle işleme yön verilebilmesi için konunun raporu düzenleyen bilirkişilere soru konusu edilmesinin, bildirilmiş ise de, anılan Mahkemeden henüz herhangi bir cevap yazısının Müdürlüklerine ulaşmadığı,

Bu arada; alıcı taraf vekili Feruzan Arabacıoğlu tarafından, kendi rızası ile 19/07/2016 tarihinde işlemten vazgeçtiği beyan edilerek, kimliğini ve ilgili evraklarını geri almak istediği, alıcı taraf vekilinin işlemten vazgeçme talebi üzerine, işlem başvuru sırasında verilen telefon numaralarına alıcının kendi rızasıyla işlemten vazgeçmiş olduğu mesaj atılarak işlemin sistemden re'sen düşüldüğü, anlaşılmakla birlikte,

Kurul üyemiz İzmir Kadastro Müdürü Vekili M.Koray TOPUZ'un aynı zamanda bu davada Teknik Bilirkişi olması nedeniyle, bu konuyla ilgili kendisinin özel bilgisine başvurulmuş olup, adı geçen parselde yargılama devam ederken Karabağlar Belediye Encümeninin 13/03/2014 tarih ve 300 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16.maddesi (tevhit-ihdas-yola terk) gereğince davalı 7324 ada 1 ve dava dışı 2 nolu parsellerin imar uygulamasına tabi tutulduğu ve toplantı esnasında temin edilen evrakların incelenmesi sonucu bu parselin davaya konu 7324 ada 1 parselin 913.81 m²'lik kısmının 802,00 m²'sinin 6306 sayılı Kanun gereğince re'sen kamuya terk

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-663.09-E.1744546
Konu : İ.İ.K.28.madde şerhi bulunan
taşınmazda satış talebi hk.

04.08.2016

edildiği, Tapu Müdürlüğünce de yola terk işleminden sonra 16/04/2014 tarih, 1790 sayılı yazı ile; bu durumla ilgili mahkemeye bilgi verilerek yapılacak olan tevhit işlemine muvafakat edip etmediklerinin soru konusu edildiği,

Anılan Mahkemeden cevaben alınan 17/04/2014 tarih, 2013/187 sayılı yazıda, resen yapılan yola terk işlemi ile ilgili olumlu veya olumsuz herhangi bir belirtmenin olmadığı, anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere; 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun **28.maddesi**; "*Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu sicili dairesine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmazın kaydına şerh verir. Bu şerh, Türk Medeni Kanununun 1010 uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tâbidir.*

Taşınmaz davası üzerine verilen karar ileride davacının aleyhine kesinleşirse mahkeme, derhal bu hükmün hulasasını da tapu sicili dairesine bildirir." hükmündedir.

Bütün bunlar birlikte değerlendirildiğinde;

İ.İ.K. nun 28.maddesi, taşınmazların devrine engel olmamakla birlikte, herhangi bir hak kaybına neden olmamak için işlem esnasında mahkemelerle yazışma yapılarak gelecek cevaplar doğrultusunda hareket edilmesi, yaygın bir uygulama haline gelmiştir.

Tapu Müdürlüğünce 6306 sayılı Yasa kapsamında resen yapılan yola terk işlemi sonucunda dava konusu alanın sicilinden terkin edildiği anlaşılmıştır.

Tapu Müdürlüğünün, gerek kat irtifakının kurulması, gerekse devir işlemi esnasında İ.İ.K.'nun 28.maddesine göre ilgili mahkeme ile yazışma yapması, yukarıda da bahsedildiği üzere yaygın bir uygulama haline gelmesinden kaynaklandığından, Tapu Müdürlüğünce son olarak İzmir 5.Asliye Hukuk Mahkemesine yazılan 23/06/2016 tarihli, 2016/20751 başvuru sayılı yazıya, anılan mahkemeden alınacak cevaba göre işleme yön verilmesi gerektiğine, ..." şeklinde **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-663.09-E.1744546
Konu : İ.İ.K.28.madde şerhi bulunan
taşınmazda satış talebi hk.

04.08.2016

 e-imzalıdır

Mehmet ÖZTÜRK
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

-Sayın; İmaretin NEHİR

Bilgi:

-KARABAĞLAR TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

04.08.2016 Bilgisayar İşletmeni : Hatice Aysun AZAP
04.08.2016 Şube Müdürü : Hilal KAFADAR
04.08.2016 Bölge Müdür Yardımcısı : Mehmet SÖZEL

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Hükümet Kon.D-E Blk.2.Kat.Konak/İzmir
Tel: (232) 446 47 00 Faks: (232) 446 47 50
www.tkgm.gov.tr\tr\izmir

Bilgi için: Hatice Aysun AZAP
Bilgisayar İşletmeni