



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



Sayı : 94203732-120.01/E.792446
Konu : Paylı mülkiyette eşin payının devri hk.

15.06.2016

İZMİR TAPU VE KADASTRO III. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 24/03/2016 tarihli 99870677-120.01[120.01]/E.696162 sayılı yazınız.
b) İzmir Tapu ve Kadastro III. Bölge Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulunun,
18/03/2016 tarih ve 25 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ekinde alınan ilgi (b) Bölge Tapu ve Kadastro Kurulunun kararının incelenmesi neticesinde;

Alaşehir İlçesi, Fatih Mahallesi 1225 ada 13, 14, 15, 16 parsel ile Fatih Mahallesi 1224 ada 9, 10, 11 parsel sayılı taşınmazların geldi parseli olan Fatih Mahallesi 146 ada 18 parsel sayılı taşınmazın tamamı Ali KIZILÇAY adına kayıtlı iken, malikin bu taşınmazının ½ hissesini 04/10/1983 tarih ve 3004 yevmiye numaralı işlem ile Mehmet kızı Ülkü TÜRKÜRESİN (KIZILÇAY)'a bağışladığı, bilahare Fatih Mahallesi 146 ada 18 parsel sayılı taşınmazın 19/11/1999 tarih ve 4709 yevmiye numaralı işlem ile imar uygulamasına tabi tutulduğu ve yukarıda belirtilen taşınmazların olduğu, mevcut durum itibariyle, satışa konu taşınmazlarda Ali KIZILÇAY ve eşi Ülkü KIZILÇAY'ın muhtelif hisselerle paylı mülkiyet şeklinde paydaş oldukları, Ali KIZILÇAY'ın Fatih Mahallesi 1224 ada 9, 10, 11 parsel sayılı taşınmazlardaki hisselerinin tamamının İsmail Burak GELİN'e, Fatih Mahallesi 1225 ada 13, 14, 15 ve 16 parsel sayılı taşınmazlardaki hisselerinin tamamının ise Ali SAN'a satışı için talepte bulunduğu,

İlgili Müdürlükçe, Türk Medeni Kanununun 218'inci maddesindeki; edinilmiş mallara katılma rejiminin edinilmiş mallar ile eşlerden her birinin kişisel mallarını kapsayacağı ve 223/2'nci maddesindeki; aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden birinin diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamayacağı ve 4722 sayılı Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ile Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10'uncu maddesindeki; eşlerin 4721 sayılı Kanunun yürürlük tarihine kadar, aralarında hangi mal rejimi uygulanıyor ise, o mal rejiminin uygulanmasına devam edileceği, ancak eşlerin kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihi ile 31 Aralık 2002 tarihi arasında, sözleşmeyle başkaca herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, Kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren yasal mal rejimini seçmiş sayılacakları belirtilerek, Türk Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002'den önce edinilen taşınmazlarda, eşlerin hangi mal rejimine tabi olacakları ve eşlerden birinin diğerinin rızası olmadan paylı taşınmazlardaki hissesini satmasında sakınca olup olmayacağı hususunda tereddüde düşüldüğü ve adı geçenlerin hangi mal rejimini seçtiklerini bildiren mal rejimi sözleşmesini

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



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



Sayı : 94203732-120.01/E.792446

15.06.2016

Konu : Paylı mülkiyette eşin payının devri hk.

Müdürlüklerine şerh ettirmediklerinden ve 1 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında hangi mal rejimini seçtikleri belirtilmediğinden, 1 Ocak 2003 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklarından, söz konusu satış işlemlerinde Ali KIZILÇAY'ın eşi Ülkü KIZILÇAY'ın muvafakatının alınması gerektiği görüşüyle birlikte, konunun Bölge Müdürlüğünüze intikal ettirildiği,

Bölge Müdürlüğünüze; "Genel Müdürlüğümüzün 2014/4 sayılı Genelgesinin "Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi" 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü başlıklı (B) Bendinde; ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10. maddesine göre, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihine kadar eşler arasında hangi mal rejimi bulunuyor ise, o mal rejiminin devam edeceği, ancak eşlerin, Kanunun yürürlük tarihi olan 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında, sözleşmeyle başkaca herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren, yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklarından; olayımızda da, muhtelif taşınmazlardaki ½ oranındaki hisselerinin satışını talep eden Ali Kızılçay tarafından, eşi Ülkü Kızılçay ile aralarında 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında yapılmış, edinilmiş mallara katılma rejimi dışında başka bir mal rejimi sözleşmesinin ibraz edilmemiş olması sebebiyle, Kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin (Ali ve Ülkü Kızılçay'ın) edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olacakları ve edinilmiş mal rejiminde eşlerin tasarruf hakkını düzenleyen Türk Medeni Kanunun 223/2. maddesi gereğince; 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu taşınmaz mallarda eşlerden birinin, diğerinin rızası olmadan kendi payı üzerinde tasarrufta bulunamayacağı, 218. maddesine göre ise; edinilmiş mallara katılma rejiminin, edinilmiş mallar ile eşlerden her birinin kişisel mallarını kapsayacağı, belirtildiğinden; haklarında edinilmiş mallara katılma rejimi uygulanacak olan Ali Kızılçay ve Ülkü Kızılçay'ın 01 Ocak 2002 tarihinden önce paylı mülkiyet şeklinde sahip oldukları mallar için de, diğer eşin onayı (rızası) olmadan, kendi hissesi üzerinde tasarrufta bulunmasının mümkün olamayacağı düşünülmekle birlikte; 1225 ada 13 parselde, eşlerin 3. şahıslarla birlikte hissedar olmaları halinde de, yine 223/2. madde gereğince, diğer eşin rızasının aranılıp aranılmayacağı ve 2014/4 sayılı Genelgemizde "...4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu..."denildiği" şeklinde görüş bildirildiği, bununla birlikte herhangi bir hak kaybına sebebiyet vermemek için konunun Genel Müdürlüğümüze intikal ettirildiği ilgi (a) yazı ve eklerinden anlaşılmaktadır.

Türk Medeni Kanununun 218'inci maddesi; "Edinilmiş mallara katılma rejimi, edinilmiş mallar ile eşlerden her birinin kişisel mallarını kapsar." hükmündedir.

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



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



Sayı : 94203732-120.01/E.792446
Konu : Paylı mülkiyette eşin payının devri hk.

15.06.2016

Bunun yanı sıra, İşbu kanunun 223'üncü maddesinde de "(1)Her eş, yasal sınırlar içerisinde kişisel malları ile edinilmiş mallarını yönetme, bunlardan yararlanma ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. (2) Aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz." hükmü yer almaktadır.

Yasa koyucu, Türk Medeni Kanununun 223'üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme ile eşler arasında paylı mülkiyetin kurulması halinde, ortak yaşamın ömür boyu devam edeceğini, bu nedenle bir eşin diğerinin rızası olmadan payında tasarrufun diğer eşin hiç arzu etmediği bir kişi ile paydaş haline gelmesinin doğru olmayacağını düşünmüştür. Bu nedenle yasa koyucu paylı mülkiyetin maliklerinin eşler olması halinde, paylı mülkiyette genel kural olan her bir paydaşın kendi payı üzerinde mülkiyet hakkından doğan yetkileri kullanabilmesi ve bu anlamda olmak üzere payı üzerinde tasarruf edebilmesine ilişkin TMK. md.688 f.III genel hükme bir istisna getirmiştir.

Ayrıca, 4722 Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10'uncu maddesi de; "(1)Türk Medenî Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce evlenmiş olan eşler arasında bu tarihe kadar tâbi oldukları mal rejimi devam eder. **Eşler Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak bir yıl içinde başka bir mal rejimi seçmedikleri takdirde, bu tarihten geçerli olmak üzere yasal mal rejimini seçmiş sayılırlar.**(3) **Şu kadar ki eşler, yukarıdaki fıkralarda öngörülen bir yıllık süre içinde mal rejimi sözleşmesiyle yasal mal rejiminin evlenme tarihinden geçerli olacağını kabul edebilirler.**" hükmündedir.

Türk Medeni Kanununun 223'üncü maddesinin ikinci fıkrasında, edinilmiş mallara katılma rejimiyle ilgili bir düzenleme getirilmiştir. Eşlerin, edinilmiş mallara katılma rejiminden farklı bir mal rejimine tabi olmaları durumunda bu hükmün uygulanması mümkün değildir. Bununla birlikte, edinilmiş mallara katılma rejimi, 01.01.2002 tarihinden itibaren yürürlüğe girdiğinden, eşler bu tarihe kadar aralarında mevcut rejime tabi olup öngörülen bir yıllık sürede yasal mal rejiminin (edinilmiş mallara katılma rejimi) evlenme tarihinde itibaren geçerli olacağını kabul etmemişler ise ancak bu tarihten sonra edinilmiş mallara katılma rejimine tabi olacaklardır.

Genel Müdürlüğümüzün "Aile Konutu - Mal Rejimleri – Çocuk Malları" başlıklı 2014/4 sayılı Genelgesinin "B-Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi" kısmında;

"4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihine kadar eşler arasında hangi mal rejimi var ise o mal rejimi devam edecek, ancak eşler Kanunun yürürlük tarihi

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



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



Sayı : 94203732-120.01/E.792446
Konu : Paylı mülkiyette eşin payının devri hk.

15.06.2016

olan 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren yasal mal rejimini olan edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklardır.

Eşler 1 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklarından, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu taşınmaz mallarda Türk Medeni Kanunu'nun 223/2 inci maddesi uyarınca aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payı üzerinde tasarrufta bulunamayacaktır." şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.06.2008 tarihli, 2008/2-432 E. ve 2008/444 K. sayılı kararında; "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 1.1.2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten önce 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi yürürlükte iken, taraflar; evlenme mukavelesiyle kanunda muayyen diğer usullerden birini, kabul etmediklerine göre, aralarında yasal rejim olan mal ayrılığı geçerlidir. (TKM. m.170) Taşınmaz ve araç, taraflar arasında bu rejim geçerli iken edinilmiştir. **Mal ayrılığında; eşlerden her biri, kendi malları üzerinde tasarruf yetkisine ve intifa hakkına sahiptir ve mallarının idaresi kendisine aittir. (TKM. m.186/1) Eşlerden her birinin mallarının geliri ve kendi kazançları yine kendilerine aittir. (TKM. m.189)"** denilmektedir.

Yukarıda bahsi geçen maddelerden de açıkça anlaşılaacağı üzere; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yürürlük tarihine kadar eşler arasında hangi mal rejimi bulunuyor ise, o mal rejiminin devam edeceği, ancak eşlerin kanunun yürürlük tarihi olan 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında, sözleşmeyle başkaca herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, **Türk Medeni Kanununun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren, yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaktır.** İlgı (a) yazınızda bahsi geçen taşınmazlardaki hisselerinin tamamının satışını talep eden Ali KIZILÇAY ile eşi Ülkü KIZILÇAY aralarında 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında yapılmış edinilmiş mallara katılma rejimi dışında başka bir mal rejimi sözleşmesinin ibraz edilmediği, bunun yanı sıra öngörülen bir yıllık süre içinde yasal mal rejiminin evlenme tarihinden geçerli olacağına dair de yeni bir sözleşmenin ibraz edilmediği ilgi (a) yazınız ve eklerinden anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte; Alaşehir İlçesi, Fatih Mahallesi 1225 ada 13,14,15,16 parsel ile Fatih Mahallesi 1224 ada 9,10,11 parsel sayılı taşınmazların geldi parseli olan Fatih Mahallesi 146 ada 18 parsel sayılı taşınmazın tamamı Ali KIZILÇAY adına kayıtlı iken, malikin bu taşınmazının ½

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



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



Sayı : 94203732-120.01/E.792446
Konu : Paylı mülkiyette eşin payının devri hk.

15.06.2016

hisselerini 04/10/1983 tarih ve 3004 yevmiye numaralı işlem ile Mehmet Kızı Ülkü TÜRKÜRESİN(KIZILÇAY)'a bağışladığı dosya muhdeviyatından anlaşılmakta olup, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe girdiği ve 01.01.2002 tarihinde önce 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi yürürlükte olduğu, eşler arasında söz konusu taşınmazlara yönelik tasarrufi işlemin(bağış) mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi yürürlükte iken yapıldığı ve o tarihte eşler arasında kanunen "mal ayrılığı" rejiminin geçerli olduğu Genel Müdürlüğümüzce değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, Ali KIZILÇAY'ın Fatih Mahallesi 1224 ada 9, 10, 11 parsel sayılı taşınmazlardaki hisselerinin tamamının İsmail Burak GELİN'e, Fatih Mahallesi 1225 ada 14, 15 ve 16 parsel sayılı taşınmazlardaki hisselerinin tamamının ise Ali SAN'a satışı için talepte bulunmasına ilişkin olarak, yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ve Başkanlığımızca yapılan değerlendirme neticesinde, söz konusu taşınmazların Türk Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 01 Ocak 2002 tarihinden önce eşlerin tasarrufunda bulunduğu, bu tarihte tarihten önce yürürlükte olan 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin hükümleri uyarınca eşlerin yasal rejim olan mal ayrılığı rejimine tabi olduğu ve söz konusu mal ayrılığı rejimi gereği eşlerden her birinin, kendi malları üzerinde tasarruf yetkisine sahip olduğu anlaşılmış olup, ayrıca eşler tarafından 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında ***yasal mal rejiminin evlenme tarihinden geçerli olacağına ilişkin*** herhangi bir mal rejimi sözleşmesinin ibraz edilmediği göz önüne alındığında, eşlerden her birinin, diğer eşin onayı (rızası) olmadan söz konusu taşınmazlarda yer alan kendi hisseleri üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceği Genel Müdürlüğümüzce mütalaa edilmiştir.

Başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda iş ve işlemlere bildiriş doğrultusunda yön verilmesi hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

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