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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Sayı :96021322-110-E.4256976 28/12/2018
Konu :Ret Kararı (Kastamou TM-Nazmiye AZGÜN)

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Kastamonu Tapu ve Kadastro XIX. Bölge Müdürlüğünün 23.11.2018 tarih ve 3728288 sayılı kararı ile onanan, Kastamonu Tapu Müdürlüğünün 05.11.2018 tarih ve 15206 yevmiye numaralı ret kararına karşı, Nazmiye AZGÜN tarafından 03.12.2018 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

İtirazcı tarafından, dosyasında ve itiraz dilekçesinde belli itiraz nedenleriyle, ölünceye kadar bakma aktine konu taşınmaz malların bakım alacaklısının müstakil/paylı mülkiyetinde bulunmayıp, hali hazırda elbirliği mülkiyetli olarak durduğu, talebin karşılanabilirliği için öncelikle elbirliği mülkiyetinden paylı mülkiyete geçilmesinin gerektiği gerekçesiyle verilen Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü kararlarının kaldırılarak isteminin karşılanmasına yönelik talepte bulunulduğu anlaşılmakla, dosya ve içeriğindeki bütün belgeler incelenerek gereği düşünüldü.

KARAR:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 532, 545, 1013-1015; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 611-619.

İstem, Kastamonu İli, Merkez Gölemirler Köyü/Mahallesi, 110 ada 9, 11, 129 ada 19, 130 ada 14, 155 ada 1, 126 ada 25, 26 ve 32 parsel numaralı taşınmaz mallarda bakım alacaklısı Vacit PİLAV' a ait elbirliği mülkiyet paylarının Gebze 14. Noterliğinden düzenlenme 10.05.2017 tarih ve 5379 yevmiye numaralı ölünceye kadar bakma sözleşmesi gereğince bakım borçlusu adına tesciline ilişkindir.

Olayda çözümü gereken husus, tapuda tescil yönüyle ölümden sonra hüküm ifade etmek üzere düzenlenen ölünceye kadar bakma sözleşmesine göre yapılan tescil talebinin karşılanabilirlik durumunun belirlenmesi sorunudur.

Somut olayda, Gebze 14. Noterliğinden düzenlenme 10.05.2017 tarih ve 5379 yevmiye numaralı ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile bakım alacaklısı Vacit PİLAV' ın, Kastamonu İli, Emirler (Gölemirler köyü olduğu anlaşılmakta) Köyünde kain ve annesi ve babasından kendisine

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 77 Fax: 0312 413 62 52
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Elvan KARACA
Tapu ve Kadastro Uzmanı

Sayı :96021322-110-E.4256976 28/12/2018
Konu :Ret Kararı (Kastamou TM-Nazmiye AZGÜN)

isabet eden veya edecek taşınmazların bütününü ölünceye kadar bakma karşılığı olarak Serap MEKİK' e bıraktığı ve kendisinin ölümünden sonra tapuda tescilinin sağlanmasına dair Serap MEKİK'e yetki tanıdığı dosyasından görülmüştür.

Kanunlarda belirtilmemiş olmakla birlikte, doktrinde ve uygulamada ölünceye kadar bakma sözleşmesinin iki türü ortaya çıkmaktadır. Ölünceye kadar bakma sözleşmesi bakım alacaklısının edimini ifa etme tarzına göre; miras hukuku nitelikli ve borçlar hukuku nitelikli olmak üzere iki şekilde düzenlenebilir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmeleri, sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetinin bakım borçlusuna geçirilmesinin bakım alacaklısından istenmesi hakkı veren kişisel bir hak doğurur. Borçlar hukuku nitelikli ölünceye kadar bakma sözleşmesi(TBK m.611), bakım borçlusunun bakım ve gözetim edimlerine karşılık olarak, bakım alacaklısının karşı edimini sağlar arası bir edim olarak yerine getirdiği bir sözleşmedir. Bu nedenle, bu sözleşme ile bakım borçlusuna devredilecek mal varlığı değerlerinin temlik işlemlerinin de bakım alacaklısının yazılı istemi veya bakım alacaklısının kendisinin sağlığında tescil yapılabilmesine yetki tanındığına dair sözleşmenin ibrazı ile bakım alacaklısının sağlığında tescilin sağlanmış olması gerekir. Zira bakım borçlusu mirasçı olarak atanmadığı için bakım alacaklısı karşı edimini kendisi hayatta iken yerine getirmekle yükümlü olacaktır. Dolayısıyla miras hukuku nitelikli ölünceye kadar bakma sözleşmesinin aksine, bakım ve gözetim edimlerinin karşılığı olarak sözleşmede kararlaştırılmış olan mal varlığı değerlerini, bakım alacaklısı daha hayattayken elde etmiş olmaktadır.

Bir ölünceye kadar bakma sözleşmesinin miras hukuku nitelikli olabilmesi için ise bakım borçlusunun, bakım alacaklısı tarafından bir miras sözleşmesi ile mirasçı olarak atanması ve/veya bakım alacaklısının edimini ölüme bağlı bir tasarrufla ifa etmesi gerekir. Bakım alacaklısının, ölümünden sonra hüküm doğuracak şekilde mirasının tamamının veya belli bir oranının bakım borçlusuna verilmesini içeren ölüme bağlı bir tasarruf mirasçı atanması sayılır ve bu şekilde belirlenmiş olan mirasçıya da atanmış mirasçı denir(Yrd.Doç.Dr.Alparslan AKARTEPE, Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi, İstanbul 2010, s. 27 vd.).

Tüm bu açıklamalar, ölünceye kadar bakma sözleşmelerinin geçerliliği için gerekli şekil koşullarına dair olduğundan, bu sözleşmelerin miras sözleşmesi, vasiyetname, mirasçı atama vs. adı altında düzenlemesi gerekmeyip, sözleşmenin resmi memur (noter, sulh hakimi, tapu idaresi) önünde ve iki tanık huzurunda yapılması biçiminde ortaya çıkan şekil kurallarına uyulması gerek ve yeterlidir. Dosyaya göre sözleşmede şekli geçerlilik koşullarının sağlandığı görülmüştür.

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 :96021322-110-E.4256976 28/12/2018
Konu :Ret Kararı (Kastamou TM-Nazmiye AZGÜN)

Somut olayda, malik Vacit PİLAV ile Serap MEKİK arasında düzenlenen 10.05.2017 tarih ve 5379 yevmiye numaralı ölünceye kadar bakma sözleşmesinde, bakım alacaklısı Vacit PİLAV tarafından, kendisinin ölümünden sonra taşınmazların bakım borçlusu Serap MEKİK adına tapuda tescile yetki tanındığından ve taşınmaz mülkiyetinin nakli borcu ölümle birlikte muacceliyet kazanacağından söz konusu sözleşmenin miras hukuku nitelikli olduğu ve bu sözleşmeye miras hukuku hükümlerinin uygulanması gerektiği anlaşılmaktadır.

Ölümden sonra tescil yetkisi içeren böyle bir ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayanılarak tapuda tescilin sağlanabilmesi için, sözleşmenin infazına dair Vacit PİLAV' ın mirasçılarının muvafakati (bu sözleşmelerin kişisel alacak hakkı doğurması nedeniyle, bu alacak hakkının Vacit PİLAV' dan, Vacit PİLAV' ın ölmesi nedeniyle de bunun mirasçılarından istenmesi gerektiğinden), mirasçıların buna yanaşmamaları halinde yargı kararının gerekeceği yasal ve idari düzenlemeler ile yargısal ve ilmi içtihatlardan anlaşılmaktadır.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, sözleşmenin tapuda infazı için Vacit PİLAV mirasçılarının muvafakatinin, mirasçıların buna yanaşmamaları halinde yargı kararının gerekeceği gerekçesinin ilavesiyle birlikte, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü kararlarının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Kastamonu Tapu Müdürlüğünün 05.11.2018 tarih ve 15206 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Kastamonu Tapu ve Kadastro XIX. Bölge Müdürlüğünün 23.11.2018 tarih ve 3728288 sayılı kararının **"ONANMASI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 77 Fax: 0312 413 62 52
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Elvan KARACA
Tapu ve Kadastro Uzmanı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Sayı :96021322-110-E.4256976 28/12/2018
Konu :Ret Kararı (Kastamou TM-Nazmiye AZGÜN)

e-imzalıdır
Hasan ÇELİK
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
28/12/2018

e-imzalıdır
Ömer Sinan BAYÇELEBİ
Genel Müdür Yardımcısı V.

OLUR
28/12/2018

e-imzalıdır
Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 77 Fax: 0312 413 62 52
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Elvan KARACA
Tapu ve Kadastro Uzmanı