

**MAKÜ** | #evdekal

[www.mesutkoc.com](http://www.mesutkoc.com)

# Tapu Mevzuatı II

## ■ Tapu İşlemleri

Kaynak: Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, Metin Yeşil, 2016.  
Tapu İşlemleri, Gürsel Öcal Dörtgöz, Dorlion, 2017.  
Uygulamada Tapu Kadastro Mevzuatı, Niyazi Gökçe, Legal, 2017.

# Tapu İşlemleri (2)

## TAŞINMAZLARDA SATIŞ

**Satış** bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başkasına devredilmesi işlemidir. Satış sözleşmesi satıcın, satılan zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir. (Türk Borçlar Kanunu 207. madde)

### A. Tanımı ve hükümleri

**MADDE 207-** Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.

Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.

Satış sözleşmesinin iki unsuru vardır. Bunlar satılan **taşınmaz mal** ve **satış bedelidir**. Satış bedelinin belirlenmesi taraflara aittir. Az veya çok belirlenebilir. Tapu Müdürlüğü bu bedelin az veya çok yönünde olduğuna ilişkin müdahale yetkisi yoktur.

*Tapu Müdürlüklerinde; satıcı satış bedelini aldığı yönündeki bir beyan vermeye zorlanamaz.*

# Tapu İşlemleri (2)

## TAŞINMAZLARDA SATIŞ

Tapu Müdürlüğü, emlak vergisinin ödenmesinden tarafların müteselsil sorumlu olduğunu resmi senede yazarak taraflara hatırlatır.

Satış bedelinin emlak vergisi değerinden düşük gösterilmesi mümkündür. Ancak harçlar emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanarak tahsil edilir.

Satış bedelinin işlem den önce ödenmiş olması zorunlu değildir. İşlemden sonra da ödenebilir. Ödenmemiş olan satış bedelinin tümü veya bir kısmı için taraflar isterlerse ipotek tesis edebilir.

Satış bedelinin ödenmesi konusunda taraflar arasındaki hususlar ve vadeler resmi senede yazılır. Ancak bu hususların tapu kütüğüne yazılması mümkün değildir.

Satış için taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne gidilmesi zorunlu değildir. Başka bir Tapu Müdürlüğü sınırlarında bulunan tapu dairesinden işlem yapılabilir. Ancak satıcı ve alıcı aynı anda aynı Tapu Müdürlüğüne başvuracaktır.

**Vatandaşa Önemli Not:** Tapu işlemlerinizi şahsen veya noterden verilen vekaletname ile yetkili kılacağınız vekilleriniz aracılığıyla yapabilirsiniz. Tapu müdürlüklerindeki işlemlerinizi hızlandırılmasına ilişkin vaatte bulunan yetkisiz kişilere itibar etmeyiniz.

# Tapu İşlemleri (2)

## TAŞINMAZLARDA SATIŞ

**Satış sözleşmesi** satıcın, satılan zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Yukarıda özellikleri belirtilen **Göhlisar** ilçesi **Fatih Mahallesi**nde **kain** (bulunan) **48 ada, 5 parsel** sayılı **500 m<sup>2</sup>** miktarındaki parsel vasıflı taşınmaz malın 1/2 hissesi **Ali Uzun** adına kayıtlı olup (iken), adı geçen malik bizzat hareketle iş bu taşınmaz maldaki ½ hissesinin tamamını **200.000 TL (iki yüz bin TL)** bedelle **Ömer Kısa**'ya sattığını, satış bedelinin tamamını nakden peşinen ve tamamen aldığını ve alıcısı adına tescilini istediğini, alıcısı **Ömer Kısa** da bu satışı yukarıda yazılı şekil ve şartlar ve bedelle kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, bugüne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden tarafların müteselsilen sorumlu olduklarını, birlikte ifade ve beyan ettiler. 10.10.2010 saat **10:10**

imzalar|

**Coronavirüs (Covid-19) nedeniyle TKGM online işlemlere ağırlık vermiştir. Adres:**

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/video/web-tapu-kadastro-islemleri-bireysel-basvuru-uygulamasi-videomuz>

# Tapu İşlemleri (2)

## TAŞINMAZLARDA SATIŞ

İşlem sonrası kayıtlarda güncelleme yapılır. **Terkin**, Tapu Kütüğünde mevcut kaydın üzerinin kırmızı mürekkepli kalem ile çizilerek, terkin tarih ve yevmiye numarasının yazılması ile yapılır

|                                |              |                  |                       |                |
|--------------------------------|--------------|------------------|-----------------------|----------------|
| <del>Ali Uzun: Veli oğlu</del> | <del>½</del> | <del>Satış</del> | <del>22.11.2003</del> | <del>125</del> |
| Ömer Kısa: Mahmut oğlu         | ½            | Satış            | 10.10.2010            | 456            |

Satış işlemlerinin yapılması esnasında Harçlar Kanununa göre, gayrimenkulün beyan edilen satış bedeli üzerinden (emlak vergisi değerinden az olamaz) harç tahsil edilir. Ayrıca taşınmaz malın varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişiği kesilir ve döner sermaye işletmesi tarafından belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

Tapu müdürlüğünde işleme konu taşınmazın ev, bina, mesken, konut vb. niteliğinde olması durumunda Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi ibrazı istenir.

*İşlemin hazırlanmasını müteakiben, işlem sahibine tapu harçlarını ve döner sermaye hizmet bedelini ilgili banka şubesine ödeyebileceğine ilişkin SMS gönderilir. Bu aşamada Tapu Müdürlüğünden makbuz alınmaksızın başvuru numarası ile tapu harçları ve döner sermaye ücretleri yatırılarak, bildirilen saatte tapu müdürlüğünde imzaya hazır olunur.*

# Teşekkür Ederim.

**Tapu** Mevzuatı II