

**MAKÜ** | #evdekal

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

# Tapu Mevzuatı II

## ■ Tapu İşlemleri (Taksim)

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 (7)

## TAKSİM (PAYLAŞMA) \*

Taksim, sözlükte ortak mülkiyette bulunan bir malın, ortaklar arasında yapılan bir sözleşmeyle veya dava açmak suretiyle bölüştürülmesi olarak yer alır. Parçalara ayırıp bölme, bölüştürme, pay etme diğer bir anlamlarıdır. **Taksim, ortak mülkiyet olarak tasarruf edilen taşınmazların, her ortağın payına karşılık olarak ortaklara tahsis edilmesi, paylaşılması işlemidir.** Taksim işleminin yapılabilmesi için bazı hususların bulunması zorunludur.

- Taksime konu taşınmazların toplu mülkiyet (iştirak hali) veya hisseli mülkiyet (paylı) olarak tapu kütüğüne tescilli olması.
- Miras taksimi dışında, taksime taşınmazdaki bütün ortakların katılması.
- Yapılan taksim sonucu her ortağa müstakil veya hisseli olmak üzere bir taşınmazın isabet etmesi.



\* Miras taksimi değildir.

# Tapu İşlemleri (7)

## TAKSİM (PAYLAŞMA)

Taksim taşınmazların parçalara ayrılması (ifrazı) ile aynı işlem olmayıp, ortaklık kapsamına giren taşınmazların ortaklar arasında paylaşılmasıdır. Ayrıca, taksimi yapılacak taşınmazların tümünün de aynı nitelikte olması şart değildir. Farklı nitelikteki (mesken, tarla, bağ gibi ) taşınmazlar da birlikte taksime konu olabilecektir.

### Taksim İşlemi Örnekleri:

- Yapılacak taksim sonucu her ortağa müstakil bir taşınmazın düşmesi,
- Taşınmazların bir kısmının müstakil, bir kısmının da hisseli olarak taksimi,
- Taşınmazların ifraz edilerek (parçalara ayrılarak )ifrazen oluşacak her bir parçanın müstakilen ortaklara taksimi,
- İfrazen oluşacak parsellerden bir kısmının müstakilen, bir kısmının hisseli olarak taksimi.

Taksimde önemli olan husus miras taksimi dışında bütün ortakların taksime katılması ve taşınmazların tümünün taksime konu olmasıdır. Taşınmazlardaki bir kısım hissenin taksimi bu sebeple mümkün değildir. **Ancak taşınmazlardaki hisseler karşılıklı olarak trampa edilebilmektedir.**

Taksim ortak mülkiyete (paylı, elbirliği) tabi bir taşınmazda ortaklığın giderilmesi ile ilgili bir işlemdir. Taksimde paylaşılan malların değerinin eşit olması şart değildir. Arada fark varsa bir bedel ödenerek denklığı kendi aralarında sağlayabilirler.

# Tapu İşlemleri (7)

## TAKSİM (PAYLAŞMA)

Taşınmaz sayısı paydaş sayısına denk gelmiyor veya hissedarlar arasında anlaşma sağlanamıyorsa bir taşınmaz mal parçalara ayrılarak (ifraz edilerek) taksim edilebilir. Bu duruma ifrazen taksim denir.

### Taksimde yaşı küçükün durumu:

Mülkiyeti yaşı küçük ile velisi arasında müşterek olan taşınmazların aynen veya ifrazen taksiminde işleme yaşı küçükü temsilen bir kayyımın iştiraki ve işlemin Sulh hukuk mahkemesince tasdiki gerekir. Ancak yaşı küçük ile velisi ve diğer hissedarlar arasında müşterek olan taşınmazların taksiminde veli ile küçüğe bir arada hisse vermek, eskisi gibi aralarında müşterek kalmak şartıyla ve bu taksim sonucu yaşı küçük borç altına girmiyorsa yaşı küçükü kayyımın temsiline ve bu işlemin hakimce tasdikine ihtiyaç yoktur.

### Taksimın mahkeme kararı ile yapılması:

Taşınmazların taksiminde ortakların anlaşamaması halinde istenebilir. Açılacak dava taksim ve izale-i şuyu davası olup söz konusu dava ortaklar tarafından bütün ortaklara veya mirasçılara karşı açılmalıdır. Bu konudaki kesinleşmiş mahkeme kararının Tapu Müdürlüğüne ibraz edilmesi halinde tapu kütüğünde gerekli tescil işlemi yapılacaktır.

# Tapu İşlemleri (7)

## TAKSİM (PAYLAŞMA)

### d) Resmi Senet Örneği

Taraflar Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen, ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 500 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "arsa" vasıflı taşınmaz mal ile ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 490 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "kagir ev ve arsası" vasıflı taşınmaz mal, ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 900 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "bağ ve ev" vasıflı taşınmaz mal, ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 41.115 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "tarla" vasıflı taşınmaz malların 1/2 hissesi Ömer evlatları Osman GÜRDAL, 3/12 hissesi Faik GÜRDAL, 1/12'şer hissesi Ümmühan GÜRDAL, Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL adına kayıtlı iken; bu kez, bunlardan Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL'ın müştereken Ceyhan Noterliğinden vermiş oldukları 19.9.1995 tarih ve 4357 sayılı vekaletnameleri ile Ömer kızı Ümmühan GÜRDAL'ı vekil tayin ettiklerinden, Ümmühan GÜRDAL kendisi adına bizzat ve müvekkili adına vekaleten, Osman GÜRDAL ve Faik GÜRDAL ise bizzat işleme katılarak aralarında yapmış oldukları rızai taksim neticesinde ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 500 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "arsa" vasıflı taşınmaz mal Osman GÜRDAL'a, ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 490 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "kagir ev ve arsası" vasıflı taşınmaz mal Faik GÜRDAL'a, ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 900 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "bağ ve ev" vasıflı taşınmaz mal Ümmühan GÜRDAL'a, ....Köyü/Mahallesi .....ada, ....parsel numaralı 41.115 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki "tarla" vasıflı taşınmaz mal ise 1/2'şer hisselerle Baki GÜRDAL ve Memduh GÜRDAL'a isabet edecek şekilde taksim ettiklerini ve bu taksim akdinin tapuya tescilini talep ettiler.

# Tapu İşlemleri (7)

## TAKSİM (PAYLAŞMA)

### Taksim İşleminin Mali Yönü

Taksime konu taşınmazların, aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde emlak vergisi değeri üzerinden, **binde 22,77** oranında tapu harcı tahsil edilir. İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden **binde 11,38** tapu harcı tahsil edilir. İfraz ve taksim aynı anda yapılırsa her işlem için ayrı ayrı harç ödenmez. Bu durumda, en yüksek harç hangisinin ise onun tahsili yapılır. 492 Sayılı Harçlar Kanununun tarifeleri her yıl değişebilir.

Ayrıca, taşınmaz malların varsa veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir. Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Taksim bir çok kaynakta, **aynen taksim**, **ifrazen taksim** ve **hükmen taksim** şeklinde üçe ayrılır. Aynen taksim işlemi taksime girecek taşınmazların tamamı aynı kişiler arasında hisseli olmalıdır. İfrazen (ayırma yoluyla) taksime girecek taşınmaz birden çok kişiye ait olmalıdır. Taşınmaz müşterek veya iştirak halinde olabilir.

Hükmen (mahkeme kararıyla) taksimde tescil hükmünü içerir kesinleşmiş mahkeme kararı gereklidir.

**MAKÜ** | #evdekal

**Teşekkür Ederim.**

**Tapu** Mevzuatı II