

## TAPU VE KADASTRO SÖZLÜĞÜ

(A)

**ADA:** Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırı ile veya Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili parseller topluluğuna kadastro adası denir. Ada numaraları 101'den başlar, köy sınırı içindeki tüm parseller ölçülünceye kadar numaralar aralıksız birbirini izler (BÖHYY.116).

**AHZ-U KABZA:** "Bedeli tahsil etmeye" demektir. Daha çok vekâletnamelerde geçer, satış bedelini tahsil edebilmek yetkisi, anlamına gelir.

**AİLE KONUTU:** Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. Medeni Kanunun 19. Maddesinde aile konutunun bulunduğu yere "yerleşim yeri" adı verilmiştir. Buna göre; yerleşim yeri, bir ailenin sürekli kalmak niyetiyle oturduğu yerdir. Bir ailenin aynı zamanda birden fazla yerleşim yeri olamaz. Demek ki, bir ailenin birden fazla aile konutu olamaz. Medeni Kanunun 19. Maddesinde sözü edilen yerleşim yerindeki konut, "aile konutudur." Bir aile pek çok yerde konut sahibi olabilir, ancak bunlardan sadece birisi medeni kanunun aradığı anlamda aile konutudur.

**AİLE YURDU:** Bir kimsenin bir evi veya tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazları eklentileri ile beraber ailesine tahsis ederek ailesini koruyucu bir tesis (yurt) oluşturmasıdır. Aile yurdu kurulduğu tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılır (MK.386).

**AKİTLİ İŞLEMLER:** Tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek yapılan işlemlerdir. Satış, bağış, taksim, ölçünceye kadar bakma akdi, ipotek ve irtifak hakları akitli işlemlere örnek gösterilebilir. Tapu Kanununun 26. Maddesinde mülkiyet ve mülkiyet dışındaki aynı hakların kurulması ve devri için tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenleneceği belirtilmiştir. Şahsi haklar için resmi senet düzenlenmez.

**AKİTSİZ İŞLEMLER:** Tapu Kanununun 26. Maddesinin dışında kalan, aynı hakların kurulması ve devri ile ilgili olmayan kişisel hakların şerhi, terkin, düzeltme, değişiklik, ayırma, birleştirme, mirasın intikali gibi hak sahibinin veya malikin tek taraflı iradesi ile tapu sicil müdürlüğünde yapılan işlemlerdir. Akitsiz işlemler için resmi senet yerine Tescil İstem Belgesi düzenlenir.

**ALENİYET:** Açıklık. Tapu sicil bilgilerinin sadece ilgililerine açık olması ilkesi demektir.

**ANA SİCİLLER:** Ana siciller tapu sicilinin asli unsurlarıdır ve şunlardan oluşur: a) tapu kütüğü b) kat mülkiyeti kütüğü, c) yevmiye defteri, d) resmi belgeler (resmi senet, plan, mahkeme kararı ve diğerleri)

**APLİKASYON (YER GÖSTERME):** Kadastro paftalarındaki parsel köşe noktalarının yeniden zeminde belirtilmesidir. (BÖHYY. 262. 19 Sy. M.83). Parselin zemindeki sınırlarının gösterilmesidir.

**APOSTİLLE:** 5 Ekim 1961 tarihinde La Haye sözleşmesine katılan ülkelerden birisi yetkili makamı tarafından belgenin düzenlendiği anlamına gelir. Vekâletname, yetki belgesi ve

diğer belgeler üzerinde “Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961)” ibaresi varsa o yerdeki Türk konsolosluğu tasdikine gerek olmadan belge Türkiye’de geçerli kabul edilir.

**ARAZİ:** Sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş, yatay ve düşey sınırları bulunan zemin parçasıdır.

**ARSA:** Belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlarla iskân (yapılaşma) sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına arsa denir.

**ARSA PAYI:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş zemindeki (arsadaki) ortak mülkiyet payına arsa payı denir.

**ARAZİ KAYMASI:** Bkz. MK.709.

**ASKERİ YASAK BÖLGE:** Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir (2565 sy As.Ys. Bl. K.m3,5)

Askeri yasak bölgeler 1 inci ve 2 inci askeri yasak bölgeler olmak üzere ikiye ayrılır. 1 inci derece askeri yasak bölgeler içerisindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır. 2 inci derecedeki askeri yasak bölgelerde yabancı uyruklu kimseler taşınmaz edinemezler, edinmişlerse tasfiye edilir (md.9) Yabancılar izin almadan bu bölgede taşınmaz kiralayamazlar. Bu hükümlere aykırı hareket edenler cezalandırılır (md.26). Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen her türlü inşaat durdurulur (md.9).

**ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ:** Kamu ve özel kuruluşların çevresinde Bakanlar Kurulunca tesis edilir (2565 Sy. K.3,4,19).

**AYNİ HAKLAR:** Kişilerin eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyetini sağlayan ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek: Mülkiyet hakkı.

**AYNİ SERMAYE TAAHHÜDÜ:** Bir taşınmaz malın mülkiyetinin veya aynı bir hakkın, yeni kurulmakta olan veya önceden kurulmuş bulunan bir şirkete ortak olmak amacıyla devredilmesi işlemidir.

**AZİL:** Vekâletnamedeki vekilin ve yetki belgesindeki temsilcinin yetkisinin sona erdirilmesi, azledilmesidir. Azil noterden yapılabileceği gibi tapu sicil müdürlüğüne verilecek bir dilekçe ile de yapılabilir. Azil belgesi tapu sicil müdürlüğüne ulaşınca aziller siciline kaydedilir. Vekâletle yapılan işlemlerde aziller sicilinden mutlaka arama yapılarak vekilin yetkisinin devam edip etmediğine bakılır.

(B)

**BAĞIMSIZ BÖLÜM:** Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş yerlerde ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve her biri kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilen konut, dükkân, mağaza gibi bağımsız mülkiyete konu bölümlerine bağımsız bölüm denir.

**BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR:** Bkz. Müstakil ve daimi haklar.

**BAKİYE:** Kalan. Bir alacaktan geriye kalan miktar.

**BAŞVURU FİŞİ:** Akitli veya akitsiz işlemler yaptırmak için tapu sicil müdürlüğüne sözlü olarak başvuran hak sahiplerinin bu sözlü istemlerinin müdürlükçe yazıya geçirildiği, müdür veya memurca doldurulan matbu formdur. Başvuru fişi mutlaka iki nüsha düzenlenerek birisi başvuran kimseye verilir, diğeri dosyasında muhafaza edilir.

**BEYAN:** Üçüncü kişileri aydınlatmak, bilgilendirmek ve özellikle uyarmak amacıyla tapu kütüğündeki özel sütununa işlenen taşınmazın hukuki durum ve akıbetini gösteren belirtmelerdir.

**BİLA:** “siz, siz” şeklindeki olumsuzluk ekidir. Bila faiz: faizsiz, Bila bedel: bedelsiz gibi.

**BİLUMUM:** Bütün, tüm, tamamı.

**BÜTÜNLEYİCİ PARÇA:** Bir eşyayı tamamlayan ve asıl eşya zarar görmeden ondan ayrılmayan parça. Bkz. Mütemmim cüz.

(C)

**CEBRİ SATIŞ:** Üzerinde haciz veya ipotek kaydı bulunan borçluya ait taşınmaz malın borcu tahsil amacıyla icra müdürlüğü veya alacaklı kamu idaresi kanalıyla satılarak, ihale alıcısı adına tescili işlemidir.

**CEBRİ İCRA:** Yerine getirilmeyen veya ödenmeyen bir borcun icra müdürlüğü aracılığı ile tahsili.

**CİNS DEĞİŞİKLİĞİ:** Bir taşınmazın cinsinin yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale, bağ, bahçe ve benzeri iken arsa ve arazi, arsa ve arazi veya yapılı iken bağ, bahçe ve benzeri duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemidir.

(D)

**DAMGA VERGİSİ:** 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda belirtilen tapu işlemlerinden tahsil edilen vergidir.

**DEĞİŞİKLİK:** Tapu siciline başlangıçta doğru olarak yazılmış bir kaydın sonradan vuku bulan olaylar ile anlam ve önemini yitirmiş veya kapsamında farklılık olması halinde malik veya hak sahibinin talebi ile sicildeki kaydın gerçeği yansıtır hale getirilmesidir. Değişiklik, düzeltmeden (tashihten) farklıdır. Değişiklik işlemine en güzel örnek cins değişikliğidir.

**DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ:** Kadastro paftasında değişiklik yapılmasını gerektiren ayırma, birleştirme, cins değişikliği gibi tapu fen işlemlerine değişiklik işlemleri denir.

**DERECE:** İpoteklerin tescil edildiği sıralama. İpoteklerin bir birine üstünlüğü tarih ve yevmiye numaralarına göre değil, tapu kütüğünde işgal ettiği derece ve sıraya göre belirlenir. İpoteklerin diğer haklara üstünlüğü ise tarih ve yevmiye numarasına göre belirlenmektedir. Bkz.İpotek derecesi.

**DEVLETİN SORUMLULUGU:** Medeni Kanunun 1007. maddesi uyarınca, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zararlardan kusursuz dahi olsa Devletin sorumlu olması demektir. Sicili tutan tapu memuru ise ancak kusurlu olması halinde ve kusuru oranında sorumludur.

**DEVRE MÜLK:** Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde (devreler halinde) müşterek mülkiyet payına bağlı olarak yararlanılmak üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.

**DEVRE TATİL:** Mülkiyet payına bağlı olmayarak genelde turizm bölgelerinde belli tarihlerde tatil yapmak hakkıdır. Her bir devre ayrı tarihlerde ayrı şehir veya ülkelerde kullanılabilir. Bu hakkın tapu siciliyle ilgisi yoktur, aynı bir hak olmayıp şahsi bir haktır.

**DÖNER SERMAYE ÜCRETİ:** TKGM. Döner Sermayesi İşletmesi hesabına, tapu işlemlerinden tahsil edilen ve tutarı her yıl başında döner sermaye yönetim kurulunca yeniden belirlenen ücrettir.

**DÜZELTME:** Tapu kütüğüne yanlış yazılmış bir kaydın belgelerine uygun olarak düzeltilmesi işlemidir.

(E)

**EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ:** Eşler sözleşme ile hiçbir mal rejimini seçmemişlerse Medeni Kanun gereği eşler arasında uygulanacak yasal mal rejimidir (MK.218).

**EKLENTİ:** Teferruat, Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır (MK.686).

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bir bağımsız bölümün dışında olup, kömürlük, garaj, depo gibi doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti denir.

**ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ:** Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir. Bkz. İştirak halinde mülkiyet.

**EMLAK BEYAN DEĞERİ:** Emlak Vergisi Kanununa göre genel beyan dönemlerinde taşınmaz maliki veya hissedarları tarafından belediyelere verilen emlak beyannamelerinde belirtilen değerdir. Bu değere kayıtlı değer de denir. Tapu harçlarına esas matrah hesaplanırken, bu değere sonraki her yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunacak değerden aşağı olmamak üzere taraflarca müdürlüğe bildirilen değer üzerinden harç hesaplanır.

**ERGİNLİK:** Reşit olmak, rüşt. Bir kimsenin 18 yaşını bitirerek, 19 yaşından gün almış olması ile kazandığı hukuki statü.

**EVRAK-I MÜSPİTE:** Resmi senet, plan, mahkeme kararı ve diğerleri gibi tapu sicilindeki kayıtların dayanağını oluşturan resmi belgelerdir. Plan kadastro müdürlüğünde, diğer belgeler tapu sicil müdürlüğündeki parsel dosyalarında arşivlenir.

(F)

**FBK.:** İpoteklerin tescilinde kullanılan fekki (terkini) bildirilinceye kadar anlamına gelen kısaltmadır. Alacaklının terkin istemi üzerine ipotek sicilden terkin edilir. Üç ay, bir yıl gibi süreli ipoteklerde de sürenin bitiminde ipotek müdürlükçe kendiliğinden terkin edilmemekte yine alacaklının talebi aranmaktadır.

**FERAGAT:** Vazgeçme. Bir haktan bedelli veya bedelsiz vazgeçme.

**FERAİZ:** İlk Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği, 1926 yılından önce ülkemizde uygulanan mecelle isimli kanunun miras hükümleri. Feraizde taşınmaz malın tarla, bağ, bahçe, ev gibi vasfına göre kızların ve erkeklerin alacağı miras payları farklıdır. Genelde kızlar yarım, erkekler tam pay alır.

**FEK:** Terkin. Fek etmek: Terkin etmek.

**FERAĞ VERME:** Gayrimenkul malikinin mülkiyet hakkını devretmek veya üzerinde başkası lehine bir hak kurmak amacıyla tapu sicil müdürlüğüne gelip, düzenlenen resmi senedi imzalayarak başkası lehine tescilini istemesi eylemidir. Buna ferağ takriri de denmektedir.

**FIİL EHLİYETİ:** Kendi fiiliyle hak edinebilme ve borç altına girebilme yeterliliğidir (MK.9). Bunun için ayırt etme gücüne sahip ve ergin olmak gerekir.

**FİNANSAL KİRALAMA:** Kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasıdır. Finansal kiralama tapu kütüğüne şerh edilir.

**FOTOGRAMETRİK HARİTA:** Uçak veya uydu ile çekilen fotoğrafların kıymetlendirilmesi sonucu oluşan, arazinin eğimini (eşyükseklik eğrilerini) de gösteren haritalardır.

(G)

**GAİPLİK KARARI:** Bir kimsenin ölümüne kesin gözüyle bakılacak bir durumda olmamakla beraber, ölüm tehlikesi içinde kaybolmuş veya kendisinden uzun süredir haber alınamamışsa mirasçılarının talebi üzerine mahkemece verilen ve kaybolan kişiyi ölmüş sayan karardır. Gaiplik kararı üzerine veraset senedi alınarak, mirasın intikali yapılabilir.

**GAYRİMENKUL:** Arazi, arsa, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, yerinde sabit duran şeylerdir. Bu nedenle taşınmaz mal da denmektedir. Gayrimenkul kayıtları kadastro gören yerlerde tapu sicilinde, kadastro görmeyen yerlerde zabıt defterlerinde tutulmaktadır. Tapusu olmayan gayrimenkullerin devri zilyetlik hükümlerine göre harici senet veya noterde yapılmaktadır.

**GECEKONDU:** İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapı demektir.

**GEÇİCİ ŞERH:** Yapılacak olan bir tapu işleminde aynı hakkını ispat veya eksik belgesini tamamlaması için ilgisine süre verilerek mevcut hakları tehlikeli bir gelecekte kurtarma düşüncesine dayanan bir hukuki müessesedir.

**GENELGE:** Ülke çapında bir sorunu gidermek ve müdürlükleri aydınlatmak amacıyla merkezi idare tarafından bir sıraya göre yayınlanan genel emirlerdir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 3045 sayılı Kuruluş Kanununun 28. Maddesindeki düzenleme görev ve yetkisine istinaden bağlı birimlerinin sorunlarını genelgelerle çözmeye çalışmaktadır. Genelgeler yönetmelik, tüzük ve kanunlara aykırı olamaz. Bölge Müdürlüklerinin de genelge yayınlama yetkisi vardır.

**GERÇEK KİŞİ:** İnsanlardır.

(H)

**HAK:** Hukukun insanlara tanıdığı, kullanılması hak sahibinin isteğine bağlı bir yetkidir.

Eşya hukuku açısından haklar, aynı haklar ve şahsi haklar olmak üzere ikiye ayrılır. Aynı hak herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek; mülkiyet hakkı. Şahsi hak ise sadece sözleşmenin diğer tarafına karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek; kira hakkı.

**HAK EHLİYETİ:** Hak edinebilmek, borç altına girebilmektir (MK.8). Bunun için insan olmak yeterlidir.

**HARÇ:** 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) tarifede belirtilen tapu işlemlerinden, verilen tapu hizmeti karşılığında alınan paradır. Günümüzde tapu harçları T.C. Ziraat Bankası ve Vakıflar Bankası tüm şubelerine yatırılabilir. Harcı yatırılmadan tapu işlemi yapılamaz. Yapan memur sorumlu olur.

**HARİTA:** Yeryüzünün tamamının veya bir kısmının belli ölçekte küçültülerek, bir altlığa çizilmiş şekline harita denir.

**HAYMATLOS:** Vatansız, hiçbir ülkenin vatandaşlığında bulunmayan kişi.

**HAZİNE ARAZİSİ:** Hazinesin mülkiyetinde bulunan arazi. Hazinesin tapu sicilinde tescilli olan arazileri olabileceği gibi, tapuya tescil edilmemiş araziler, dağlar, tepeler, kayalar, göller, nehirler, dereler de hazinesin mülkiyetinde sayılır. Tescilli olanlara hazinesin özel mülkiyetinde olan araziler, tescilsiz olanlara hazinesin genel mülkiyetinde olan araziler denir. Hazine arazilerinin ihale yolu ile satışı mümkündür.

**HAZİNE-İ MALİYE:** Maliye Hazinesi.

**HEYELAN:** Bkz. MK.710.

**HİSİMLİK:** Akrabalık (MK.17). Kan hısımlığı ve kayın hısımlığı olarak iki türü vardır.

**HİSSE:** Bir taşınmaz malın tam mülkiyetinin bir kısmına karşılık gelen paydır. Müşterek ve iştirak halinde mülkiyette maliklerden her biri taşınmaz malın bir miktar hissesine sahiptir.

**HİSSE TEVHİDİ:** Bir taşınmaz malda hissesi olan bir kimsenin aynı taşınmaz üzerinde yeni bir hisse iktisap etmesi halinde önceki hisseyle sonra alınan hisselerin birleştirilerek tapu kütüğüne tescil edilmesi demektir. Bu tescil için talebe gerek yoktur, müdürlükçe kendiliğinden yapılması zorunludur.

(i)

**İFRAZ:** Tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir.

**İHTİYARİ İHALE:** Bir idarenin kendi isteği ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre yaptığı ihale işlemidir. İhtiyari ihalede mülkiyet tescilsiz olarak kazanılmaz. İhale kararının kesinleştiği aranmaz. İhale taraflarının tapu sicil müdürlüğüne müracatı ile resmi senet düzenlenir. Bir borcun ödenmemesi nedeniyle icra dairesi, alacaklı kamu idaresi veya mahkemece yapılan satışlara ise cebri ihale denir.

**İKAMETGAHTA İŞLEM:** Tapuda işlem yaptıracak kişinin tapu idaresine gelmesine engel bir durumu bulunması halinde tapu memurlarınca adresine gidilerek talebin karşılanmasıdır (TST.19).

**İKTİSAP:** Edinme, kazanma. İktisap sebebi: edinme sebebi, taşınmazın malik adına nasıl tescil edildiği.

**İLAM:** Mahkeme kararı demektir.

**İLMÜHABER:** Tapu sicilinde, kadastro sırasında yapılan bazı hataların düzeltilmesi için, istemde bulunanın hak sahibi olduğuna kanaat getirebilmek amacıyla müdürlükçe istenen ve ilgili tarafından temin edilen, fotoğraflı ve köy muhtarlığınca imzalı, mühürlü resmi bir belgedir.

**İMAR AFFI:** Ülkemizdeki yoğun nüfus artışının getirdiği konut ihtiyacına yönelik arsa üretiminin karşılanamaması nedeniyle ortaya çıkan kaçak ve çarpık yapılaşmayı bir plana bağlayarak kişilerin kullanımındaki alanların mülkiyetinin belirli sınırlamalarla kullananlara dağıtımına imar affı denmektedir.

**İMAR PLANI:** İmar uygulaması yapılan yerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulamaya esas olacak diğer bilgileri ayrıntılarıyla gösteren üzerine kadastral durumu da işlenmiş plana uygulama imar planı denir.

**Mevzi İmar Planı:** Mevcut imar planı sınırları dışında olup bu planla bütünleşmeyen bir konumdaki alanlar üzerinde hazırlanan ve sosyal ve teknik alt yapı gereksinimleri kendi bünyesinde sağlamış olan plandır.

**İmar Parseli:** İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin imar mevzuatı ve imar planı esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

**Kadastro Parseli:** Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

**Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P.):** İmar düzenlenmesine tabi tutulan yerlerde kamu yararına ayrılacak alan ve tesisler için kullanılmak üzere düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

**İMAR-İHYA:** Orman sayılmayan, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen arazinin, masraf ve emek sarfı ile tarıma elverişli hale getirilmesidir (Kad. K.17).

**İMAR UYGULAMASI:** Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla bulunduğu yere göre belediye veya valiliklerce yapılan ve bu yerlerde inşaa edilecek resmi ve özel bütün yapıları düzenleyen imar planı hazırlama işlemidir.

**İNTİFA HAKKI:** Bir maldan tamamıyla yararlanma, onu kullanma hakkıdır.

**İPKA:** "Geriye kalan hisse." Hisseli devirlerde, devredilen hisseden ayrı olarak malikin uhdesinde (üzerinde) kalan mülkiyet payı demektir.

**İPOTEK:** Temin edilen bir kredi veya doğması muhtemel bir borca güvence olarak bir gayrimenkul gösterilmesi halinde borç miktarı kadar alacağın, varsa faizi ile beraber taşınmazın tapu kütüğünün ilgili sütununa tescili işlemidir.

**İpotek İbلاغı:** Önceden tesis edilmiş ipoteğin bedelinin resmi senet düzenlenerek arttırılmasıdır.

**İpotekten Kurtarma:** İpoteğe dahil gayrimenkullerden bir veya birkaçının ipotek kapsamı dışına çıkarılmasıdır. İpotek alacaklısının talebi ile tescil istem belgesi düzenlenerek yapılır.

**İpoteğe Teminat İlavesi:** İpotek kapsamına yeni bir gayrimenkulun resmi senet düzenlenerek ilave edilmesidir.

**İpotek Derecesi:** İpoteğin tapu kütüğünde tescil edildiği derecedir. İpoteklerin birbirine olan öncelik hakkı tescil edildikleri tarih ve yevmiye sırasına göre değil buldukları dereceye göre belirlenir. İpoteklerin tapu kütüğünün diğer sütunundaki haklara olan önceliği ise tescil edildikleri tarih ve yevmiyeye göre belirlenmektedir. İpoteğin bulunduğu derecenin resmi senet düzenlenerek yükseltilmesi ve indirilmesi mümkündür. Derece içinde sıralar mevcuttur. Talep edilmesi halinde belli bir derecenin belli bir sırasına (3/2 gibi) tescil yapmak mümkündür.

**İpotek Alacağının Temliki:** İpotek alacağının resmi senetle veya noterde düzenlenmiş bir sözleşme ile alacaklı tarafından bir başkasına devredilmesi işlemidir.

**Garame Anlaşması:** İpoteğin tesisi sırasında veya sonradan birden çok ipotek alacaklısı arasında yapılan ve gayrimenkulün paraya çevrilmesi halinde, üst derecedeki ipoteğin öncelikli olması hakkını kaldırarak, alacak miktarları arasındaki orana göre satış bedelinin paylaşılmasını ön gören bir anlaşmadır.

**Hükmen İpotek:** Malikin rızasına tabi olmadan mahkeme kararıyla kurulabilen ipotek demektir. HUMK. Madde 96'ya göre mahkeme kararıyla teminat ipoteği kurulabilmektedir.

**Kanuni İpotek:** Bir kanun hükmü tarafından ön görülmüş olan ve alacak miktarının belli olması halinde malikin rızasına tabi olmadan alacaklının tek taraflı istemi ile tapu sicilinde derece sütununa (K) harfi ile tescil edilen ipoteklerdir. Örnek; satış, taksim, ölünceye kadar bakma akdinde kanuni ipotek tesisi mümkündür.

**Mahfuz Meblağ:** Gayrimenkul malikin TL veya yabancı para üzerinden bir tutar belirleyerek saklı tuttuğu bu tutarı ilerde kullanmak üzere tapu kütüğünde bir derece işgal



edecek şekilde tescil ettirmesidir. Öndeki ipotek derecesinin terkinin suretiyle de mahfuz meblağ (korunmuş miktar) oluşabilir.

**Müşterek İpotek:** Birden çok taşınmazın aynı borç için ipotek edilmesidir (TST.32).

**Serbest Dereceden Yararlanma:** Ancak sözleşme ile tesis edilebilen, tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılan, ipotegün kendisinden üst derecede boşalma olması halinde boşalan üst dereceye kendiliğinden yükselme hakkıdır.

**İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ:** Şahsi bir alacak için resmi senede dayalı olarak tapu siciline tescil ile kurulan ve kıymetli evrak olarak tedavül kabiliyeti olan gayrimenkul rehin senedir.

**İRADİ MİRASÇILAR:** Kanun tarafından değil de miras bırakanın iradesi ile belirlenmiş mirasçılar. Ör/ Vasiyetname ile belirlenmiş mirasçı.

**İRAT SENEDİ:** Şahsi nitelikte olmayan bir alacak için karşılık gösterilen gayrimenkulle sınırlı sorumlu olmak kaydıyla resmi senetle ve tapu senedine tescil ile sadece zirai gayrimenkuller, evler ve üzerine bina inşa edilecek arsalar üzerinde kurulan bir gayrimenkul rehin senedir.

**İRTİFAK HAKKI:** Sahibine hakkın konusu taşınmaz mal üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı aynı hakların genel adıdır. Bir arazi lehine kurulursa arzi irtifak hakkı, bir şahıs yararına kurulursa şahsi irtifak hakkı denir. Başkalarına devri mümkün olarak ve yirmi yıldan fazla süreli kurulursa daimi ve müstakil irtifak hakkı şeklinde tescil edilebilir. Medeni Kanunda irtifak hakları; intifa hakkı, sükna hakkı, geçit hakkı, kaynak hakkı, üst (inşaat) hakkı ve diğer irtifak hakları olarak gösterilmiştir.

**İSTİMLAK:** Kamulaştırma kelimesinin eski söylenişi. Bkz.Kamulaştırma.

**İŞGAL:** Tapu kütüğünde kayıtlı iken malikinin istemi ile terkin edilmiş bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasıdır (MK.707).

**İŞTİRA HAKKI:** Bir taşınmaz malı belli bir bedelle, belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır. Bu niteliği ile satış vaadine benzer, sözleşme noterce düzenlenir tapu kütüğüne şerh edilir.

**İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET:** Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir. Tapu kütüğünde iştirak halinde malikler yazıldıktan sonra isimleri ortak bir paranteze alınarak, iştiraki doğuran olay verasette iştirak gibi yazılır. Bkz. Elbirliği Mülkiyeti.

**İŞTİRAKİN FESHİ:** Miras veya diğer sebeplerle oluşan iştirak halinde mülkiyetin sona erdirilerek, hissedarlık (müşterek mülkiyet) esasına geçilmesi işlemidir.

**İTİRAZ:** Bir şeyin sonucunu kabul etmemek, başka türlü yapılmasını istemek.

**Kadastro tespitine itiraz:** Kadastro tutanaklarında belirtilen hususlara bu tutanaklar askı ilanına çıkarılıncaya kadar kadastro komisyonuna itiraz edilebilir. İtirazın mutlaka bir belgeye dayalı olması gerekir (Kad.K.9).

**Red kararına itiraz:** Tapu sicil müdürlüklerince mevzuata aykırı görülen talepler yazılı bir kararla reddedilir. Bu redde karşı 30 günlük süre içerisinde müdürlüğün bağlı bulunduğu

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne itiraz edilebilir. Bu karara karşı da Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir.

**İYİNİYET:** Bir hakkı elde edebilmek, kazanabilmek için kötüniyetli olmamaktır. Medeni Kanun aksi kanıtlanmadıkça herkesi iyiniyetli saymıştır (MK.2).

**İZALE-İ ŞUYU:** Birden çok kimse adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde kayıtlı bulunan taşınmaz mallar taksimi konusunda hissedarların anlaşamaması halinde, mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması demektir.

(K)

**KADASTRO:** Taşınmaz malların sınırlarının arazi ve harita üzerinde belirtilerek hukuki durumlarının ve üzerindeki hakların tespit edilmesi işlemine kadastro denir (Kad. K. 1).

**KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ:** Memleketin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle tapu sicilini kurmak, ve harita üzerindeki fenni değişiklikleri takip etmekle görevli kamu idaresidir.

**KÂGİR:** Betonarme, ahşap veya kerpiç olmayan demektir.

**KAİN:** Mevcut, bulunan. Ör/...mahallesinde kain ...parsel numaralı taşınmaz mal...

**KANUNİ İPOTEK:** Kurulması bir kanun hükmü tarafından öngörülmüş ipoteğe Kanuni İpotek denir. Satış, taksim, ölünceye kadar bakma akdi gibi bazı işlemlerde kanuni ipotek kurulması istenebilir.

**KANUNİ ŞUFA:** Kanunun öngördüğü şufa hakkıdır. Bir taşınmaz mala hissedar olanların birbirlerinin hisselerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufa hakkının tapu siciline şerhine gerek yoktur. Kişinin hissedar olması şufa hakkına sahip olması için yeterlidir.

**KAYITLI DEĞER:** Emlak Vergisi Kanuna göre belirlenmiş değere üzerinden geçen her yıl için yeniden değerlendirme oranı uygulanarak bulunan değerdir. Bu değer pek çok tapu işleminde harca esas değerdir. Taraflarca beyan edilen değer bu değerden aşağı olmaması gerekir.

**KAT İRTİFAKI:** Bir arsa üzerinde yapılmakta veya ilerde yapılacak olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına kat irtifakı denir.

**KAT MÜLKİYETİ:** Tamamlanmış bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre kurulan bir mülkiyet türüdür. Kat mülkiyeti dikey kat mülkiyeti ve yatay (yaygın) kat mülkiyeti olarak ikiye ayrılır.

**KAMULAŞTIRMA:** Devlet veya diğer kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına el koyması işlemidir.

**KAMU ORTA MALI:** Mera, yaylak, kışlak gibi kamunun yararlanmasına tahsis edilen ve tapu kütüğü yerine özel siciline işlenen taşınmaz mallardır.

**KANUNİ MİRASÇILAR:** Medeni Kanun tarafından öngörölmüş mirasçılar (MK.495 vd.)

**KARTEKS:** Mal sahibi isimlerinin tutulduğu kartlardır. Mal sahibi sicili yerine belli bir süre tutulmuştur, bilgilerin bilgisayar ortamında tutulmaya başlanmasıyla uygulaması kalmamıştır.

**KAYNAK HAKKI:** Başkasının arazisinde kaynayan sudan yararlanmak hakkıdır.

**KAYYIM:** Belli bir işin yapılması veya belli bir olayda kişinin temsil edilmesi için mahkemece tayin edilen temsilci demektir. Gerçek veya tüzel kişiler için kayyım tayin edilebilir. Genelde veli ile küçük, vasi ile kısıtlı arasında menfaat çatışması bulunduğunda veya tüzel kişilerin yöneticileri hakkında sorunlar yaşandığında kayyım tayin edilmektedir.

**KAZAI:** Yargısal, mahkemeye ilgili. Kaza mercii: Yargı yeri, mahkeme.

**KESİNLEŞME ŞERHİ:** Mahkeme ilamlarının tapu sicilinde infaz edilebilmesi için aranan bir şerhtir. Bu şerh ilamın kesinleştiğini belirtir nitelikte kararın altına not düşölerek yazılır. Mahkeme başkanı veya hakimi tarafından imzalı ve mühürlü olması gerekir.

**Kadastro tespitlerinin kesinleşmesi:**Kadastro tahdit ve tespitleri 30 gün süreyle askı ilanına çıkarılır. 30 günlük süre geçtikten sonra dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir. Kesinleşen tutanaklar kadastro müdürü tarafından onaylanarak tapu kütüğüne tescil edilir (Kad.K.12).

**KIYI KENAR ÇİZGİSİ:** Deniz, tabii ve suni göller ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırır (Kıyı K.4). Kıyı kenar çizgisi tespit komisyonu valiliklerce kamu görevlileri arasından jeoloji, harita, ziraat, inşaat mühendisleri ile mimar veya şehir plancısından oluşturulur.

**KONKORDATO:** Borçlunun alacaklılarıyla anlaşmak suretiyle mahkeme kararıyla giriştiği bir tasfiye yoludur. Borçlarını ödeyebilmesi için borçluya verilen süre tapu kütüğüne şerh edilir. Bu şerh buldukça malikin bu taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı yoktur.

**KONTROL:** Kadastro çalışmaları hukuki ve teknik açıdan tasarruf ve fen kontrol elemanları ve kontrol mühendisi tarafından kontrol edilir (Kad.K.8).

Tapu fen işlemleri de kontrol mühendisi tarafından kontrol edilmektedir. (Bkz. Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği).

Tapu sicil müdürlüklerinde ise her gün yapılan akit ve tesciller Müdür veya görevlendireceği bir memur tarafından kontrol edilmektedir (TST.38).

**KÖY YERLEŞİM ALANI:** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarının 100 m. Dışından geçirilecek bir çizginin içinde kalan ve sınırları İl İdare Kurulunca karara bağlanan alanlardır. (19 Sy. Yönerge m.11)

**KROKİ:** Bir bölgenin veya parselin üzerindeki yapı ve tesisleri de gösterecek şekilde bir altlığa yaklaşık biçimde çizimi.

**KURU MÜLKİYET:** Taşınmazın üzerinde kullanma ve ondan yararlanma hakkı bulunmadan sahip olmak demektir. Mülkiyet; kuru mülkiyet ve intifa hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Kuru mülkiyetin değeri taşınmazın değerinin 1/3'üdür. Kuru mülkiyete çıplak mülkiyet de denir. Kuru mülkiyet sahibi taşınmazı kiraya veremez. İntifa hakkı sahibi kiraya verebilir.

**KUVVETLENDİRİLMİŞ ŞAHSİ HAKLAR:** Şahsi hakların tapu sicilinin şerhler (veya beyanlar) sütununa yazılması suretiyle aynı haklara benzer bir hal alıp, herkese karşı sürülebilmesi halidir.

**KÜTÜK:** Arazi, bağımsız bölüm, müstakil ve daimi irtifaklar ile bunların üzerinde kurulabilen hakların yazıldığı büyük boy defterlere kütük denir. Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü gibi.

**(M)**

**MABAAT (EK) SAYFA:** Bir taşınmaz malın kayıtlı olduğu kütük sayfasının bölümlerinden herhangi birisinin dolması nedeniyle, o mahalle veya köyün son kütüğünün ilk boş sayfasının, dolan sayfanın devamı olarak açılması gerekir. İşte bu sayfaya mabaat (ek) sayfa denir.

**MAL AYRILIĞI:** Evlenme sırasında veya evlilik birliği kurulduktan sonra eşler arasında yapılacak sözleşme ile kararlaştırılan ve eşlerin mal varlıklarının tamamen bir birinden ayrı olduğu bir mal rejimidir (MK.242).

**MAL ORTAKLIĞI:** Ortaklığa giren malların mülkiyetine eşlerin elbirliği ile (iştirak halinde) sahip oldukları bir mal rejimidir (MK.256).

**MAL REJİMLERİ:** Evlilik birliğinin sona ermesi halinde eşlerin mallarının nasıl paylaşılacağını öngören kanunla veya sözleşme ile kabul edilmiş sistem. Edinilmiş mallara katılma rejimi, mal ayrılığı, paylaşmalı mal ayrılığı ve mal ortaklığı olmak üzere dört mal rejimi vardır.

**MAHCUR:** Kısıtlı, kendi adına işlem yapabilmesi, fiil ehliyeti sınırlanmış kişi demektir. Vesayet altındaki kişiler mahcur sayılır.

**MECELLE:** Medeni Kanundan önce özel hukuk ilişkilerini düzenleyen, Osmanlı Devleti zamanında yürürlükte bulunan ve Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği 1926 yılında kalkan kanundur.

**MERA:** Bir veya birkaç köy veya beldenin hayvanlarını olatmaları veya otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya eskiden beri bu amaçla kullanılagelen arazidir. Tapu kütüğüne değil, kamu orta malları siciline tescil edilir. Mera vasfı değişmedikçe, özel mülkiyete konu olmaz, zamanaşımı ile kazanılamaz.

**MERCİİ:** Makam, kamu idaresi. Yetkili mercii: Yetkili makam

**MER'İ:** Yürürlükte olan, geçerli bulunan.

**METRUK:** Terkedilmiş.

**MEVAT ARAZİ:** Kimsenin tasarrufu altında bulunmayan ve kamunun yararına terk ve tahsis edilmemiş, boş yerlere mevat arazi denir.

**MEVKİİ:** Köylerde bulunan arazilerin o köy halkınca verilen mahalli isimlere göre bulunduğu yerdir. Mevkii isimleri de tapu kütüğüne kadastro sırasında kaydedilir. Örneğin: Yazlı mevkii, Bucak mevkii gibi.

**MEZKUR:** Sözü geçen, zikredilen.

**MERHUN:** Rehnedilen mal.

**MINTIKA:** Bölge, yer, yetki alanı.

**MİRAS:** İnsanların ölümü halinde kanunda belirtilen mirasçılara, intikal eden hak ve borçların bütününe Miras denir.

**MİRASIN İNTİKALİ:** Tapu sicilinde kayıtlı malikin ölümü halinde, mülkiyet hakkının mahkemeden alınmış veraset senedinde belirtilen mirasçılara Medeni Kanunun hükümlerine göre intikal suretiyle tescilli işlemine mirasın intikali denir. Esas itibarıyla miras, murisin (miras bırakanın) ölümü anında tescilsiz olarak mirasçılara geçmiş sayılır. Tapu sicilinde yapılan işlem, hak doğrucu olmayıp şekli bir işlemdir. Miras iştirak halinde veya müşterek mülkiyet olarak mirasçılar adına tescil edilebilir, müşterek mülkiyet olarak tescil edilebilmesi için tüm mirasçılarının veya vekillerininin tapu sicil müdürlüğüne gelerek talepte bulunmaları gerekir.

**MİRASÇI NASBI:** Miras bırakanın vasiyetname düzenleyerek kanuni mirasçılara ek olarak başka kimseleri de kendisine mirasçı atmasına mirasçı nasbı denir. Bu şekilde atanan mirasçıya ise mansup (atanmış) mirasçı denmektedir.

**MİRASÇILIK BELGESİ:** Mirasçılara mahkemece verilen ve mirasçı olduklarını gösteren, aksi sabit oluncaya kadar geçerli belge. Veraset senedi. (MK.598).

**MİRASTAN FERAGAT:** Miras hakkından vazgeçme.

**MİRAS ORTAKLIĞI:** Ölümle birlikte mirasçılarının mirasa iştirak halinde (elbirliği şeklinde) malik olmalarıdır.

**MİRASIN REDDİ:** Bir mirasçının, kanun hükümlerine göre kendisine intikal edecek miras payını istemeyip, miras bırakanın ölümü tarihinden itibaren üç ay içerisinde sulh hukuk mahkemesine başvurarak mirası reddetmesidir.

**MİRASIN TAKSİMİ:** İştirak halinde mülkiyet olarak mirasçılara intikal etmiş olan miras mallarının mirasçılar arasında paylaşılması işlemidir. Bu sözleşmenin tapu sicil müdürlüğünde yapılması şart olmayıp, noterde de yapılması mümkündür.

**MİRİ ARAZİ:** Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş arazidir.

**MUAYYEN MAL VASİYETİ:** Miras bırakanın belli bir mal veya hakkı vasiyetname ile bir başkasına bırakmasıdır. Bu şekilde kendisine bir mal bırakılan kimseye ise musaleh (vasiyet alacaklısı) denir.

**MUHDESAT:** Bir arazi üzerinde arazi sahibinden bir başkasına ait bulunan yapı veya ağaç demektir. Ege bölgesindeki zeytin ağaçları muhdesata örnektir.

**MUKATA:** Vakıf arazi üzerindeki bina, ağaç ve benzeri muhdesat karşılığında zemin hakkı olarak her sene vakfa ödenen paradır.

**MUKATALI VAKIF:** Kuru mülkiyeti vakfa kullanma hakkı kişilere ait vakıf demektir.

**MUKAYYET:** Kaydedilmiş, tescilli.

**MUKTEZA (TALİMAT):** Tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinin belli bir talep ve konuya ilişkin olarak tereddüt ettikleri hususları bölge müdürlüğü veya bölge müdürlüğü kanalıyla Genel Müdürlüğe intikal ettirmeleri sonucu bölge müdürlüğü veya Genel Müdürlükçe verilen ve sorulan hususun nasıl çözüleceğini izah eden talimattır.

**MUSALEH:** Vasiyet alacaklısı demektir. Bkz. Muayyen mal vasiyeti.

**MUTASSARRIF:** Tasarruf eden, kullanan.

**MUVAKKAT ŞERH:** Bir taşınmaz mal üzerinde aynı bir hak iddia edene hakkını ispat edebilmesi için veya bir tapu işlemi yaptıracak olanın eksik belgesini tamamlayabilmesi için kendisine süre verilerek kesin tescil yapılınca kadar yapılan geçici tescildir. (Bkz. Geçici Şerh)

**MUVAZAA:** Gerçek ismi ve niteliği saklanarak, başka bir isim altında üçüncü kişileri aldatmak için göstermelik olarak yapılan işlemdir. Örnek; Bağışlandığı halde satış gibi gösterilmesi.

**MÜCAVİR ALAN:** İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır. Mücavir alan sınırları belediye meclisi veya il idare kurulu kararı ile belirlenir ve bakanlıkça onaylanır. Mücavir alanın belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Bu alan köyleri de ihtiva edebilir (İmar K.45).

**MÜDDET:** Süre, zaman.

**MÜFREZ PARÇA:** İfraz sonucu oluşan parça.

**MÜLAHAZAT:** Düşünceler. İpotekte ipotekle ilgili ayrıntıların ilave şeklinde yazıldığı "Düşünceler sütununun" Osmanlıca adı.

**MÜKELLEF MİRASÇI NASBI:** Bir kimsenin vasiyetname veya miras mukavelesi ile mirasçı tayin ettiği kimseyi, mirası bir başkasına nakletmek borcu altına koymasındır. Taşınmazla ilgili mirasçı nasbı (atanması) tapu kütüğüne şerh edilir (MK.521).

**MÜKELLEFİYET:** Gayrimenkulün aleyhine tesis edilmiş yükümlülüklerin genel adıdır. Örneğin, Gayrimenkul mükellefiyeti.

**MÜLK ARAZİ:** Mülkiyeti gerçek ve tüzel kişilere ait arazi demektir. Bilineceği üzere miri arazide sadece yararlanma hakkı gerçek ve tüzel kişilere aittir.

**MÜLKİYET:** Medeni Kanun, taşınır ve taşınmaz eşyayı niteliklerine uygun bir mülkiyet düzeni içinde sınıflandırmış ve ona göre hükümler getirmiştir.

Medeni Kanununun 704-761. maddeleri taşınmaz mülkiyetini, 762-778. maddeleri menkul mülkiyetini düzenlemiştir.

Mülkiyet hakkı; ona sahip olana, hakkın konusu olan eşya üzerinde, kanunun çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi tasarruf etmek yetkisini veren en geniş aynı haktır.

Anayasanın mülkiyet hakkını düzenleyen 36. maddesi şöyledir: "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

Mülkiyet hakkı; sahibine, mülkiyet konusu şeyi (eşyayı) elinde bulundurma (zilyetlik), kullanma, şeklini değiştirme, eşyanın ürün ve gelirinden yararlanma, eşyayı ayırma (ifraz), eşya üzerinde hukuki ve maddi tasarrufta bulunma (onu başkasına devir ve tüketme) gibi haklar verir. Fakat bununla beraber, mülkiyet hakkı malike külfetler de yüklemektedir. Örneğin, vergilerini ödemek gibi.

Kısa tanımı ile mülkiyet; Sahibine hakkın konusu mal üzerinde kullanma, yararlanma, tasarruf ve onu tüketme gibi en geniş yetkileri veren ve bir kısım ödevler (vergi gibi) yükleyen, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir aynı haktır.

**MÜLKİYETTEN BAŞKA AYNI HAKLAR:** Eşya üzerinde malikinden başka üçüncü kişiler yararına kurulabilen ve sahibine hakkın konusu olan şeyde genelde yararlanma veya sattırarak paraya çevirme yetkisi veren, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Örnek; irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyeti ve rehin hakları.

**MÜLKİYETİN ASLEN İKTİSABI:** Daha önceki malikin iradesine dayanmadan mülkiyetin kazanılmasına aslen iktisap denir. Örneğin; zamanaşımı, işgal, yeni arazi oluşumu.

**MÜLKİYETİN DEVREN İKTİSABI:** Daha önceki malikin olumlu iradesine ve çoğunlukla hukuki bir ilişkiye (akde) dayalı olarak mülkiyeti devralarak kazanmaya devren iktisap denir. Örneğin; satış, bağış, trampa gibi.

**MÜNAKALE:** Tapu kütüğünde yapılan terkin ve tescil.

**MÜSECCEL:** Tescilli, tescil edilmiş olan.

**MÜSTAKİL VE DAİMİ HAK:** Başkasına devri ve mirasçılara intikali yasak veya izne tabi olmayan, en az 20 yıl veya daha fazla süre için kurulmuş ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bir gayrimenkul gibi tescil edilmiş üst hakkı, kaynak hakkı gibi irtifak haklarıdır.

**MÜSTENİDAT:** Dayanak belge. Vekaletnamelerde vekalet yetkisinin dayandığı, tevkil yetkisini, içeren müvekkil tarafından verilmiş vekaletname.

**MÜŞTEMİLAT:** Taşınmazın kullanımını kolaylaştıran ek tesis. Bkz. Eklenti.

**MÜŞTEREK MEDHAL:** Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri olarak ayrılabilir. Eski tapu sicil nizamnamesi bu durumu müşterek methal adını vermişti yeni tapu sicil tüzüğü 26. Maddesinde ortaklaşa kullanılan yer tabirini

kullanmıştır. Ortaklaşa kullanılacak yerin tapu kütüğünün mülkiyet sütununa şahıs isimleri değil yararlanacak taşınmazların ada ve parsel numaraları yazılır.

**MÜŞTEREK MÜLKİYET:** Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına müşterek mülkiyet denir. Müşterek mülkiyette, tapu kütüğünde her bir hissedarın hissesi isminin karşısında 1/3, 2/5 gibi gösterilir. Bkz. Paylı mülkiyet.

**MÜTEKABİLİYET:** Karşılıklık. Mukabele-i Bilmisil Kanuna göre mütekabiliyet ilkesi: Yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapılıyor ise o ülkenin Türkiye'deki vatandaşlarına aynı uygulamanın yapılması ilkesidir. Bir yabancı uyruklunun Türkiye'de bir tapu işlemi yaptırabilmesi için onun ülkesinde Türklerin de aynı tapu işlemi yaptırabiliyor olması gerekir.

**MÜTEMMİM CÜZ:** Bütünleyici parça. Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır (MK.684). Örneğin; bir evin kapısı, pencereleri, bir arabanın aküsü, tekerleği gibi.

**MÜTESELSİLEN:** Zincirleme olarak ardarda sorumluluk. Alacaklının alacağını borçlulardan dilediğine başvurarak isteyebilme hakkı.

**MÜTEVELLİ:** Bir vakfı yönetmekle görevlendirilen kişi veya kişiler.

**MÜZEKKERE:** Adli makamlarca idari makamlara yazılan yazı. Adli makamlar bir hususun yerine getirilmesini veya bazı belgelerin gönderilmesini müzekkere ile isterler. Ör/ İhtiyati tedbir müzekkeresi, haciz müzekkeresi.

(N)

**NEV'İ:** Türü, cinsi, vasfı. Tapu kütüklerinde bulunan nev'i hanesine taşınmazın bir vakıfla ilişkisinin olup olmadığı yazılmaktadır. Ör: NEV'İ:Basmacızade Vakfından.

**NİRENGİ:** Ülke jeodezik ağına dayalı olarak arazide tesis edilen ve harita yapımında kullanılan, önceden buldukları yerler hesaplanmış olan ana yer kontrol noktalarıdır.

(O)

**ORMAN HARİTASI:** 6831 sayılı Orman Kanunu ve mevzuatına göre düzenlenen orman kadastro haritalarını içerir. (19 Sy. Yönerge m.10)

**ORMAN KADASTROSU:** Devlet ormanlarının, kamu tüzel kişiliklerine ait ormanların, özel ormanların ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayin ve tespit edilerek haritaya bağlanması işlemidir.

**ORMAN SINIRI (OTS):** Orman ile orman olmayan araziler arasındaki sınır. Bu sınır orman kadastro komisyonu veya kadastro elemanlarınca belirlenir. Bu sınırlara sınır taşları dikilir ve bir tutanakla haritaya bağlanır.



**ORTAK YERLER:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi. Kat mülkiyeti kanunundaki ortak yerler ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. Maddesinde düzenlenen ortaklaşa kullanılan yer (müşterek methal) adlı kavramlardır. Bkz. Müşterek medhal.

**OTOMASYON:** Tapu ve kadastro bilgilerinin bilgisayar ortamına aktarılması suretiyle hizmetlerin tümünün bilgisayar yardımıyla vatandaşlara sunulmasıdır.

**OTURMA HAKKI:** Bkz. Sükna hakkı.

**ÖLÇÜ:** Kadastro parsellerinin sınırlarının belirlenmesi amacıyla günümüzde elektronik aletlerle yapılan ölçü işlemi.

**ÖLÇÜ KROKİSİ:** Bir kadastro adasının tüm ayrıntılarını, ölçü değerleri ve ölçüm yapılan nokta numaraları ile gösteren kuzeye yönlendirilmiş olarak basılı kağıtlara yaklaşık biçimde çizilen krokidir.

**ÖLÜM KARİNESİ:** Bir kimse, ölümüne kesin gözle bakılmayı durumlar içinde ortadan kaybolmuş ise cesedi bulunamamış olsa bile, o yerin en büyük mülki amirinin emriyle nüfus kütüğüne ölü kaydı düşürülür (MK.44). Bu duruma ölüm karinesi denmektedir.

**ÖLÜME BAĞLI TASARRUF:** Hüküm ve sonuç doğurması tasarrufu yapan kimsenin ölümüne bağlanmış işlemler. Ör/ Vasiyetname, miras sözleşmesi gibi.

**ÖZEL İŞLEM VERGİSİ:** Deprem vergisi olarak da bilinir. 26/11/1999 tarih 4481 sayılı Kanunla öngörülmüştür. Buna göre, harç alınan tüm tapu işlemlerinden her yıl için belirlenen maktu tutarda özel işlem vergisi alınmaktadır.

(P)

**PAFTA:** Arazilerin teknik usullere göre ölçülüp belli oranda küçültülerek bir altlığa çizilmiş haritasıdır. Pafta asılları Genel Müdürlüğün izni olmadıkça daire dışına çıkarılamaz. (B.Ö.H.Y.Y.106) Ancak gerektiğinde yeniden çizilebilir. (B.Ö.H.Y.Y.103)

**PARSEL:** Sınırları haritalarla belli edilmiş arazi parçasıdır. Bu harita kadastro haritası ise kadastro parseli, imar haritası ise imar parseli adı verilmektedir.

**PARSELASYON:** İmar parselleri oluşturmak amacıyla, parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemidir.

**PAY TEMLİKİ:** İştirak halinde kayıtlı taşınmaz mallarda iştirakçilerden (mirasçılardan) birinin henüz belirli olmayan payını bir diğer mirasçıya satış veya bağış yoluyla devretmesidir.

**PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI:** Eşler arasında bu yönde bir sözleşmenin imzalanmasından sonra edinilmiş olup, ailenin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş mallar ile ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almaya yönelik yatırımlar ve bunların yerine geçen

değerlerin, mal rejiminin sona ermesi halinde, eşler arasında eşit olarak paylaşılmasını esas alan bir mal rejimidir (MK.250).

**PAYLI MÜLKİYET:** Müşterek mülkiyet, birden çok kişinin bir şeye (mala) payları belli bir şekilde sahip olmalarıdır. Bkz. Müşterek mülkiyet.

**PLAN:** Belli bir yerin bir ölçekte kuşbakışı çizimidir. Medeni Kanununun 719. maddesi anlamında "tapu planı", bkz. tapu planı, tapu haritası.

**POLİGON:** Nirengi ağına dayalı olarak arazide tesis edilen ve harita yapımında kullanılan, önceden buldukları yerler hesaplanmış olan ikinci derecede yer kontrol noktalarıdır.

(R)

**RAKABE:** Kuru mülkiyet, çıplak mülkiyet.

**RED:** Tapu Sicil müdürlüğünde yapılan istemin mevzuata aykırı olması ya da ispat edilemeyip belgelenmemesi halinde müdürlükçe istemin yerine getirilmemesi, ve bunun gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak istemde bulunana bildirilmesi işlemidir.

**REHİN HAKKI:** Bir borca karşılık bir malın teminat gösterilmesidir. Başka bir ifadeyle; borcun ödenmemesi halinde alacaklıya rehin konusu olan şeyi, icra kanalıyla sattırıp, satış bedeli üzerinden alacağını alma hakkı veren sınırlı bir ayni haktır. Gayrimenkul rehininin; İpotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde üç türü vardır.

**RE'SEN:** Kendiliğinden, herhangi bir talebe gerek olmaksızın, demektir.

**RESMİ SENET:** Taşınmaz mülkiyetinin veya mülkiyetten başka ayni hakların kurulması ve devri için tapu sicil müdürlüğünde görevli bir memur tarafından düzenlenip, taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanan, müdürce imza ve mühür ile tasdik edilen resmi bir sözleşmedir.

**RIZA-i FERAĞ:** Bir kimsenin kendi rızasıyla, isteğiyle gelip, taşınmazını devretmek istemesi düzenlenen resmi senedi imzalayarak, alıcısı adına tescilini istemesidir. Kamulaştırmalarda malik kendi rızasıyla ferağ vermezse, mahkemeden karar getirilmesi gerekir. Bu karar malikin rızası yerine geçer.

**RÜCU:** Geri dönme. Bağışta rücu şartı: Bağışı kabul edenin bağışı yapandan önce ölmesi halinde, taşınmazın mülkiyetinin bağışı yapana geri dönebilmesi şartıdır. Devletin sorumluluğunda rücu: Hazinesin ödediği tazminatın tamamını veya bir kısmını kusurlu tapu memurundan istemesidir.

(S)

**SENETSİZ TESPİT:** Kadastro yapılırken taşınmazın mülkiyetinin malik adına tespiti sırasında tapu kaydı, vergi kaydı gibi herhangi bir belgeye dayanmadan sadece muhtar ve bilirkişi beyanına göre tespitinin yapılmış olmasıdır.

**SINIR İHTİLAFI:** Parselin sınırının nereden geçtiği yönünde zemin veya harita üzerindeki uyuşmazlığa sınır ihtilafı denir. Kadastro müdürlüğünden istenecek yer gösterme talebi, sınır düzeltme talebi veya mahkemede açılacak tespit davası ile bu ihtilaf çözümlenebilir. Sınır

ihtilafları yönündeki gayrimenkul tecavüzlerinin kaymakamlık veya valiliklere başvurularak düzeltilmesi de mümkündür (3091 Sy.K.).

**SINIR DÜZELTME:** Parsellerin sınırındaki hatanın veya iki parsel arasındaki biçimsiz şeklin taşınmazın daha iyi kullanılabilmesi amacıyla düzeltilmesi işlemidir.

**SIRA:** Derecenin alt bölümüdür. İpotekte derece içinde sıra yer alır. Derecenin boşalması halinde sıra oluşabileceği gibi, mahfuz meblağın kullanılması ile de sıra oluşabilir.

**SİCİL:** Defter ve kütük anlamına gelir. Nüfus sicili (MK.36, 41). Tapu sicili (MK.997). Tapu sicili ana ve yardımcı sicillerden oluşur.

**SİCİL BÖLGESİ:** Her ilçenin idari sınırları bir tapu sicil bölgesidir. Tapu kütükleri bu sicil bölgesi içindeki mahalle veya köy esasına göre tutulur.

**SÜKNA HAKKI:** Oturma hakkı. Bir evin tamamında veya bir kısmında oturmak, ikamet etmek hakkıdır.

**SOYBAĞI:** Nesep. Ana-baba ile çocuk arasındaki kan bağı.

(Ş)

**ŞAHSİ HAKLAR:**

Kişilere eşya üzerinde bir başkasının aynı hakkına dayanarak, (onunla olan bir hukuki ilişkisi nedeniyle) hakimiyet imkanı sağlayan bu nedenle sadece hukuki ilişkinin muhatabına karşı ileri sürülebilen haklardır.

**ŞERH:** Gayrimenkul malikinin temlik hakkının yasaklanması, kısıtlanması veya kişisel hakların kuvvetlendirilmesi amacıyla üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılan hususlardır. Örnek; ihtiyati tedbir, haciz, satış vaadi gibi.

**ŞUFA HAKKI:** Önalım, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmeye birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur (MK.732,735).

(T)

**TABİYET:** Uyruk, Bir devletin vatandaşı olmak. T.C. uyruklu gibi.

**TABLO MAHZEN DEFTERİ:** Tapu sicil müdürlüğünde bulunan kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmi senet ciltleri ile yardımcı sicillerin genel ve özel numaralarının kaydedildiği başlangıç ve bitiş sayfalarının belirtildiği defterdir.

**TABİ SEMERELER:** Doğal ürünler. Dönemsel olarak elde edilen doğal ve hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Başka bir deyişle, bir şeyin belirli zamanlarda ürettiği yararlanılması mümkün olan doğal ürünlerdir (MK.685). Örneğin; bir ağacın meyveleri, bir tarladan elde edilen pamuk.

**TADİL:** Bkz. Değişiklik.

**TAHSİS:** Bir kanun hükmüne dayalı olarak belirli ve genel bir amacın gerçekleştirilmesi için şartlı olarak bir taşınmaz malın şartları taşıyan kişi veya kuruluşlara bir resmi yazı ile devri işlemidir. Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, İskan Kanununda belirtildiği gibi.

**TAKAS:** Para alacaklılarının ödeşmesidir. Gayrimenkul malların takası mümkün olmayıp, ancak trampası mümkündür. Uygulamada takas denerek genelde trampa kastedilmektedir. Vekaletnamelerdeki "gayrimenkulleri takas" yetkisininin trampa olarak yorumlanması mümkündür.

**TAKBİS:** Tapu ve kadastro bilgi sistemi.

**TAKRİR:** Malik veya hak sahibinin, düzenlenen resmi senet veya tescil istem belgesini tapu sicil müdürü huzurunda "okudum" yazarak imzalamasına takrir denir.

**TAKSİM:** Taşınmaz mal veya hakların hissedarlar arasında bölüşülmesidir. Mirasçılar arasındaki taksim işlemi noterde de yapılabilir. Diğer hallerde taksim işlemi tapuda resmi senet düzenlenerek yapılır.

**TAKYİT:** Mülkiyet hakkını kısıtlayan şerhler, beyanlar, irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyeti, vakıf belirtmesi ve rehinlerin genel adıdır. Kısıtlama anlamına gelir. Bir gayrimenkul satın alacakların tapu kütüğü üzerinde takyit (kısıtlama) olup olmadığını mutlaka irdeleyerek satın almasında son derece fayda vardır.

**TANIMA:** Bir kimsenin evlilik dışı doğmuş bir çocuğun babası olduğunu nüfus memuruna veya mahkemeye başvurarak kabul ve beyan etmesine tanıma denir.

**TANZİM:** Düzenleme.

**TAPU:** Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir. Buna tapu senedi de denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenir.

İtamet (güven) anlamına gelen ve Türkçe bir kelime olan (tapuk) kelimesinden türetilmiştir.

**TAPU HARİTASI:** Parsellerin geometrik şekillerini gösterir, belirli ölçekte çizilmiş haritaya tapu haritası denir. Kadastro paftası da denmektedir. İmar, kamulaştırma haritaları da tapuya tescil edilmekle tapu haritası vasfını kazanır.

**TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ:** Taşınmaz mallara ait akitlerle her türlü tescil, kadastro, yenileme işlerini mevzuatına göre yapmak, tapu sicillerini, kadastral topografik haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için genel bütçe içinde ayrı bütçeli bir kamu kurumudur.

**TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ:** Kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin bağlı olduğu üst birimdir. Bölge müdürlükleri, tapu şube müdürlüğü, kadastro şube müdürlüğü, idari ve mali işler şube müdürlüğü ve denetim biriminden oluşur.

**TAPU PLANI:** Kadastro paftası, parsellerin geometrik şekillerini gösterir, belirli ölçekte çizilmiş harita. Bkz.Tapu haritası.

**TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ:** Taşınmaz mallara ilişkin akit ve tescil işlemlerini yapmak ve tapu sicilini mevzuatına göre tutmakla görevli her il ve ilçede kurulmuş bulunan müdürlüklerdir.

**TAPU MEVZUATI:** Tapu işlemlerini ve tapu dairelerinin işleyişini ilgilendiren kanun, tüzük, yönetmelik, yönerge, genelge gibi metinler. Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü gibi.

**TAPU TAHSİS BELGESİ:** İmar affı çalışmaları sonucunda tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilerek, gecekondulara hak sahiplerine verilen ıslah imar planı yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edecek olan belgedir.

**TAPULAMA:** Kadastro kelimesinin eski adıdır. Bkz. Kadastro.

**TAPU SİCİLİ:** Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir (TST. 4, MK. 997).

**TAPU KÜTÜĞÜ:** Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki aynı ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü denir (TST. 4/A-a).

**TARLA:** Zirai faaliyetler amacı ile kullanılan arazi ve arazi parçaları tarla sayılır.

**TASARRUF ETMEK:** Bir mal veya hak üzerinde mülkiyet hakkının bahşettiği yetkileri kullanmaktır. Taşınmaz malı satmak, bağışlamak, ipotek etmek, irtifak hakkı kurmak veya bu hakları terkin etmek tasarruf etmek anlamına gelir.

**TASHİH:** Tapu siciline yapılan yanlış tescilin düzeltilmesi işlemidir. Bkz. Düzeltme.

**TAŞINIR MAL:** Özüne zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınabilen eşyalardır.(MK.686). Örneğin; Otomobil, hayvanlar, kitap vb.

**TAŞINMAZ MAL:** Özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran mallardır.

**TAVİZ BEDELİ:** Bkz. Vakıf taviz bedeli.

**TAVZİH:** Açıklama, aydınlatma. Mahkeme kararlarında belirsiz kalmış hususların hakim tarafından kararın altına şerh (not) düşülerek açıklanması.

**TEBLİGAT:** Yazılı bildirim, duyuru. Bir işlemin sonucunun ilgililere duyurma yollarından biri. Sözlü bildirimde tevhim, yazılı bildirimde tebliğ denir. Tebliğ gazete yolu ile yapılıyorsa buna ilan denir. Adresi bilinmeyenlere tebligat ilan denir. Bkz. Tebligat Kanunu.

**TEDAVÜL:** Taşınmaz malın mülkiyetinin satış, bağış, trampa gibi yollarla el değiştirmesidir.

**TEFERRUAT:** Eklenti. Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır (MK.686). Örneğin, bisikletin pompası, atın semeri.

**TEFRİK:** Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulacak yerlerle ilgili verilen vekâletnamelerde geçmekte olup, bağımsız bölümlerin hissedarlar arasında ayrılması, bölüşülmesi anlamında kullanılmaktadır.

**TEKNİK HATA:** Vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan taşınmaz malların yüzölçümünde ölçü, tersimat (çizim) ve hesaplamalardan doğan fenni hatalardır. Bu hatalar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re'sen (kendiliğinden) düzeltilebilir.

**TEMELLÜK:** Mülk edinme, mülk alma.

**TEMLİK:** Mülk olarak vermek, mülkiyeti bir bedel karşılığında başka birine nakletmek.

**TEMSİL:** Bir gerçek veya tüzel kişinin adına başkalarınca işlem yapılabilmesi için kanun veya bu kişiler tarafından verilmesi gereken yetki.

**TEMYİZ:** Bir mahkeme kararının bir üst mahkeme tarafından incelenmesinin istenmesi. Mahkeme kararına dilekçe ile süresinde itiraz edilirse bu karar Yargıtay'ca temyiz yolu ile incelenir.

**TEMYİZ KUDRETİ:** Bir insanın akli melekelerinin yerinde olması. Normal insanlar gibi davranabiliyor olması.

**TENFİZ:** Yerine getirme, uygulama demektir. Vasiyetin tenfizi: Vasiyetin yerine getirilmesi anlamına gelir.

**TERKİN:** Tapu kütüğünde kayıtlı bir hakkı sona erdirmek amacıyla üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilerek, terkin tarih ve yevmiye numarasının yazılması işlemidir.

**TENKİS:** Azaltma. Mirasta mahfuz hissenin ihlal edilmiş olması halinde, miras bırakan tarafından sağlığında yapılmış tasarrufun iptali için açılan dava.

**TERSİMAT:** Çizim. Arazide yapılan ölçü değerlerinin, mevzuatında belirtilen boyut ve cinsteki altlık üzerine çizimidir.

**TESCİL:** Tescil, tapu kütüğüne yazım demektir. Ayni ve şahsi haklara yönelik işlemlerin gerekleri yerine getirildikten sonra tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir. Tescil siyah veya mavi mürekkepli kalemle ve kitap harfleriyle okunaklı şekilde genelde elle yazılır. Ancak şerhler ve beyanlar sütununa yazılması gereken bazı belirtmelerin (örneğin, imar uygulaması, kamulaştırma gibi) kaşe halinde basıldığı da olmaktadır. Tescilsiz iktisaplar dışında, ayni haklar tapu siciline tescil ile kazanılır.

**TESCİL İSTEM BELGESİ:** Resmi senet düzenlemesine gerek olmayan akitsiz işlemlerde malik veya hak sahibinin isteminin yazıldığı, tescil talebini içeren, talepte bulunan, işlemi hazırlayan memur ve müdürce imzalanıp mühürlenmiş matbu bir belgedir.

**TESİS ETMEK:** Kurmak, ihdas etmek, yapmak. İpotek tesis etmek: İpotek yapmak.

**TEŞRİK:** Ortak etmek, iştirak etmek.

**TEVHİT:** Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak, tek bir parsel halini almasıdır.

**TEVKİL:** Vekilin kendisine verilen yetkileri yeni bir vekâletname ile başkalarına devredebilme yetkisidir.

**TİCARİ İŞLETME REHNİ:** Tacir, sanayici, esnaf ve sanatkârların alacakları kredilerin teminatı olarak sahip oldukları ticari işletmeyi bir bütün olarak rehin etmeleri mümkündür. Ticaret veya esnaf ve sanatkâr siciline tescil edilen bu rehne ticari işletme rehni denir Ticari işletme rehni, rehne konu gayrimenkul var ise tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir.

**TOPLULAŞTIRMA:** Parçalanmış, dağılmış, şekilleri bozulmuş arazilerin üretim tekniğinin geliştirilmesi ve daha ekonomik olarak yararlanma, muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınabilmesi için arazilerin birleştirme suretiyle bir araya toplanmasıdır. 3083 sayılı kanun ile düzenlenmiştir.

**TRAMPA:** Bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Değiştirilecek mallar taşınır veya taşınmaz mal olabilir.

**TÜZEL KİŞİ:** Gerçek kişi olan insanlar gibi maddi bir varlığı olmamasına rağmen hukukun kişi saydığı kurum, kuruluş ve müesseselere tüzel kişi (hükmi şahıs) denir. Tüzel kişiler kamu tüzel kişileri ve özel hukuk tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılır. Devlet, belediyeler, köy, D.S.İ gibi kuruluşlar kamu tüzel kişisidir. Şirketler, kooperatifler, vakıflar, dernekler, sendikalar, siyasi partiler gibi kuruluşlar özel hukuk tüzel kişisidir.

(U)

**UYGULAMA İMAR PLANI:** Tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. (19 Sy. Yönerge m. 11)

**UYRUK:** Tabiyet, bir ülkenin vatandaşı olmak.

(Ü)

**ÜST HAKKI:** Başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır.

(V)

**VAKIF:** Gerçek veya tüzel kişiler tarafından yeterli mal veya hakları belirli ve sürekli bir amaca tahsis edilerek, mahkeme kararıyla kurulan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarına vakıf adı verilir (MK.101)

**Sahih vakıf:** Bir kimsenin mülkiyeti kendisine ait bir taşınmaz malı vakfetmesidir.

**Gayrisahih vakıf:** Kuru mülkiyeti devlete yararlanma hakkı ise kişilere ait olan miri arazilerdeki bu yararlanma hakkını vakfedilmiş olmasıdır.

**VAKIF ŞERHİ:** Taşınmazın vakıfla olan ilgisini belirtmek amacıyla tapu kütük sayfasının “nev’i” hanesine yazılan belirtmedir. Örnek: “Sultan Beyazıt Vakfından”

**VAKIF TAVİZ BEDELİ:** Vakıf malların mülke dönüşümü ve mutasarrufuna (tasarruf edene) intikali için bir bedel öngörülmüş olup, bu bedele taviz bedeli denilmektedir. Taviz bedeli bugün için taşınmazın değerinin yüzde ellisidir. Bu bedel vakfa ödenmedikçe temlik tasarruflar yapılamaz.

**VASİ:** Velayet altında bulunmayan küçüklerin veya ergin kimselerin bir yargı kararıyla fiil ehliyetlerinin kısıtlanarak kendilerine temsilci atanmasına vesayet, kısıtlı vesayeten temsil edecek kimseye de vasi denir.

**VASİYETİ YERİNE GETİRME GÖREVLİSİ:** Vasiyeti tenfiz memuru.

**VASİYETNAME:** On beş yaşını bitirmiş, temyiz kudretine sahip bir kimsenin ölümünden sonra geçerli olmak üzere, mal ve haklarının tamamını veya bir kısmını başkalarına bırakabildiği bir ölüme bağlı tasarruf şeklidir. Resmi vasiyetname, el yazısı vasiyetname ve sözlü vasiyetname olarak üç şekilde yapılabilir.

**VEFA HAKKI:** Satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Vefa hakkı tapu kütüğüne şerh edilir.

**VEFAEN FERAĞ:** Eski hukukta taşınmaz mal rehni.

**VELİ:** Ondokuz yaşından gün almamış (henüz reşit olmamış) küçüklerin anne ve babaları tarafından temsil edilmelerine velayet, böyle bir temsilde anne ve babaya ise veli denir. Medeni Kanunun 335. maddesine göre “Ergin olmayan çocuk, ana ve babasının velayeti altındadır...” Evlilik devam ettiği sürece ana ve baba velayeti birlikte kullanırlar.

**VERASET (MİRASÇILIK) BELGESİ:** Mirasın, mirasçılara intikali için tapu sicil müdürlüğünce aranan, sulh hukuk mahkemesinden alınmış, vefat eden malikin mirasçılarının kimler olduğunu gösteren, hasımsız, aksi sabit oluncaya kadar geçerli bir belgedir. Veraset ilamı ise veraset belgesinden farklı olarak çekişmeli (hasımlı) bir yargı sonucunda verilen ve infazı için kesinleşmesi gereken mahkeme kararıdır.

**VERGİ NUMARASI:** Vergi dairelerinden alınan vergi takibatına esas numaradır. Tapu sicil müdürlükleri, tapu işlemlerinde taraflardan vergi numarasının belgelendirilmesini istemek ve düzenlediği resmi senedin arkasına bu numarayı yazmak zorundadır.

(Y)

**YARARLANMA HAKKI:** Bkz. İntifa hakkı

**YARDIMCI SİCİLLER:** Bunlara fer’i siciller de denir. Kısaca şunlardır; a) Mal sahipleri sicilli, b) Aziller sicili, c) Düzeltmeler sicili, d) Kamu orta malları sicili.

**YASAL MAL REJİMİ:** Edinilmiş mallara katılma rejimidir. Eşler sözleşme ile hiçbir mal rejimini seçmemişlerse Medeni Kanun gereği yasal mal rejimini seçmiş sayılırlar.



**YENİLEME:** Teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden veya eksikliği görülen tapulama veya kadastro paftalarının yenilenmesi ile buna uygun olarak tapu sicilinde düzeltmeler yapılması işlemidir.

**YERLEŞİM YERİ:** Bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir. İkametgâh. (MK.19).

**YETKİ BELGESİ:** Tapu Kanununun 2. maddesi uyarınca tapu işlemleri sırasında tüzel kişilerden istenen ve tüzel kişinin gayrimenkul tasarruflarına izinli olduğunu ve temsilcisinin kimler olduğunu belirtir belgedir. Dernekler ve sendikalar bu belgeyi kaymakam veya validen, şirketler ticaret sicil müdürlüğünden vakıflar ise Vakıflar Genel Müdürlüğünden alırlar. Bu belge kural olarak bir yıl geçerlidir.

**YEVMIYE:** Tapu siciliyle ilgili olarak tapu sicil müdürlüğünde yapılan her işlem ile red edilen istemlerin tarih ve sıra numarasına göre kaydedildiği deftere yevmiye defteri; bu defterden alınarak tapu kütüğünde yapılan tescil veya terkinin yanında belirtilen tarih ve numaraya da, yevmiye tarihi ve numarası denir.

**YENİ ARAZİ OLUŞUMU:** Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahihsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazidir. Bu araziler devlete ait sayılır.

**YOLA TERK:** İmar planlarının uygulanışı sırasında taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak imar planına uygun biçimde taşınmazın tamamının veya bir kısmının kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir.

**YOLDAN İHDAS:** Yolun kapanması nedeniyle oluşan taşınmaz malın, düzenlenecek haritaya göre yoldan ayrılarak, bir parsel numarası altında ilgisine göre belediye, köy, Karayolları Genel Müdürlüğü veya Hazine adına tescili işlemidir.

**YÖNETİM PLANI:** Kat mülkiyeti kurulmuş apartman ve sitelerde bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen ve tüm kat maliklerince imzalı olan bir belgedir. Kat maliklerinin tümünün beşte dördünün kararı ile değiştirilebilir.

**(Z)**

**ZABIT DEFTERİ:** Kadastrosu yapılmamış taşınmaz malların kaydedildiği ve üzerinde kurulacak hakların takip edildiği defterdir. Kadastro gören yerlerde bu defterin yerini tapu kütükleri almaktadır. Zabıt defterlerinde taşınmazların hudutları "Doğusu:....., batısı:....., kuzeyi:....., güneyi:....." şeklinde gösterilir. Her taşınmaz mal için ayrı bir sayfa ayrılmayıp, her işlem bir sıraya kaydedilir ve her işlemin evrakı ay ve gün belirtilerek bir zarf içinde saklanır.

**ZAMANAŞIMI (MÜRURU ZAMAN):** Bir hakkın kazanılması veya kaybedilmesi için geçmesi gereken hukukça öngörülmüş süre anlamına gelir. Gayrimenkul hukukunda; adi zamanaşımı ve fevkalade zamanaşımı olmak üzere iki türü vardır.

**ZAYÎ:** Bir belgenin kaybolması veya yok olmasıdır. Tapu senedi veya ipotek belgesinin kayıp edilmesi halinde, zayinden yenisi çıkartılabilir.

**ZİLYETLİK:** Bir eşya (mal) üzerinde zilyetlik iradesine dayanarak fiili hâkimiyet kurma eylemine zilyetlik denir (MK.973).

Eşyayı, kullanmak, elinde bulundurmak zilyetliğin örnekleridir. Zilyetliğin; a) Zilyet olma iradesi, b) Fiili hâkimiyet şeklinde iki unsuru vardır. Zilyetlik ikiye ayrılır.

a) Asli zilyetlik: Bir şeye malik sıfatıyla ve malik olma iradesiyle zilyet olan kişinin zilyetliğine asli zilyetlik denir.

b) Fer'i zilyetlik: Sınırlı bir aynı veya şahsi hakka dayanarak zilyet olan kişinin zilyetliğine fer'i zilyetlik denir.

**ZİRAİ İPOTEK:** Tarım kredi kooperatifleri ile bankaların çiftçilerin talep ettiği kredilere karşılık teminat olarak taşınmaz malın gösterilmesi halinde tesis edilen ipotek işlemidir.

**ZORUNLU DEPREM SİGORTASI:** Mesken, ev, bağımsız bölüm nitelikli yerlerin, depreme karşı, yetkili sigorta şirketleri tarafından sigortalanmasıdır. Tapu sicil müdürlükleri yapacağı tapu işleminde bu sigortanın yapılmış olduğunu aramak ve poliçe numarasını düzenleyeceği resmi senedin uygun bir yerine yazmak zorundadır.

Kaynak: Gürsel Öcal DÖRTGÖZ, Tapu İşlemleri, 2017, Dorlion Yayınları, Ankara