



Sayı : E-23294678-010.06.02-12703244

23.12.2024

Konu : Yararlanma, Kullanma ve Yönetim
Anlaşmalarının Şerhi

GENELGE
2024/6

I - GİRİŞ

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun (TMK) 689 uncu maddesi "*Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz: 1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek, 2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak. Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir.*", 693 üncü maddesi "*Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir. Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir.*", 695 inci maddesi "*Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar. Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir.*" hükümlerini içermektedir.

TMK'nın 689 uncu maddesinde taşınmazlarla ilgili yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmalarının (anlaşma) tapu siciline şerh verilebileceği, 695 inci maddesinde bu anlaşmaların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde hak kazananları bağlaması için tapu siciline şerh edilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Şerh ile birlikte anlaşma taşınmazda sonradan paydaş olan veya hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilecektir.

TMK'nın 693 üncü maddesi paydaşlara, birbirlerinin hakkını ihlal etmedikleri müddetçe eşyanın tamamını kullanma hakkı tanımakla birlikte, paydaşlar taşınmazın belirli zaman aralıklarıyla kullanılması konusunda anlaşabilecekleri gibi taşınmazı yer itibarıyla kısımlara ayırarak her bir kısmın paydaşlardan biri tarafından kullanılmasına yönelik bir düzenleme de yapabilirler. Paydaşların taşınmazın kullanımını bir veya birkaç paydaşa terk edip, karşılığında bir kullanma bedeli alınmasını kararlaştırmaları da mümkündür.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8226358F-582B-484B-9545-EDE6D656557D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 47 27 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Mevzuat Araştırma
Birimi





II - ANLAŞMANIN ŞEKLİ VE ŞERH TALEBİ

TMK'nın 689 uncu maddesi gereğince imzaların noterlikçe onaylanması koşuluyla söz konusu anlaşmalar paydaşlardan birinin talebiyle tapu siciline şerh edilebilir. Kanun koyucu her bir paydaşa anlaşmayı tapu siciline şerh verebilme yetkisi tanıdığı için paydaşların ayrıca şerh anlaşması yapmalarına gerek yoktur. Bununla birlikte, paydaşlar aralarında yazılı olarak yapmış oldukları anlaşmayı tapu müdürlüğüne birlikte talepte bulunarak şerh ettirebilirler. Bu takdirde imzaların noterlikçe onaylanması şartı aranmaz.

TMK'nın 693 üncü maddesi gereğince paydaşlar taşınmazı yer itibarıyla kısımlara ayırarak her bir kısmın paydaşlardan biri tarafından kullanılmasına yönelik anlaşmaya da varabilirler. Bu durumda anlaşma içeriğinde kroki v.b. belirlenebilir. Kroki v.b. anlaşmaya ek yapılmış ise bu eklerin de anlaşmanın şekil şartına uygun olarak yukarıda belirtilen usulde yapılması gerekir.

III - ŞERHİN TESCİLİ

Yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmasının varlığı, anlaşmada kararlaştırılmışsa süresi de belirtilerek, taşınmazın şerhler sütununa "..... tarihli vesayılı (..... süreli) yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşması vardır." şeklinde şerh edilir. Anlaşma ve varsa ekleri 2019/12 sayılı Genelge kapsamında arşivlenir.

IV - ŞERHİN SÜRESİ VE TERKİNİ

Şerhin süresi bakımından kanunda ayrı bir hükme yer verilmemiştir. Genel prensipler uyarınca şerh edilecek hukuki işlemin süresi anlaşmada belirlenmişse, bu süre kadar; süre belirlenmemişse şerh varlığını sürdürdüğü sürece hukuki etkisini devam ettirecektir. Şerhin süresiz olması veya süresinden önce terkin edilmek istenmesi halinde terkin, tüm paydaşların birlikte talebiyle yapılır. İmzaları noterce onaylanmış oybirliği ile alınmış kararın ibrazı halinde veya anlaşmada bir süre belirlenmiş ise sürenin dolması halinde paydaşların birinin talebiyle şerh terkin edilir.

V - ŞERH TALEBİ KARŞILANMAYACAK DURUMLAR

Elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmalarının şerhi talepleri karşılanmaz.

Paydaşların sadece bir kısmı arasında yapılan anlaşmalar ve paydaşların üçüncü kişilerle yaptıkları anlaşmaların yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşması olarak tapu siciline şerh edilmesi mümkün değildir.

Kat mülkiyetindeki yönetim planı ile paylı mülkiyetteki yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmaları birbirleriyle benzer niteliğe sahiptir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki özel düzenlemeler uyarınca kat mülkiyetli veya kat irtifaklı yerde yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmalarının şerhi talebi karşılanmaz. Ancak kat mülkiyetli veya kat irtifaklı yerlerde bağımsız bölümlerin paylı mülkiyete konu olması halinde o bağımsız bölümde kullanma, yararlanma ve yönetimine ilişkin anlaşmaların şerhi mümkündür.

İş bu Genelgede bahsi geçen hususlar haricinde sözleşme içeriğine girilerek herhangi bir değerlendirmede bulunulmaz. Kanunlarda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şekli olup, belirlenen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler herhangi bir hukuki sonuç doğurmayacağından

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8226358F-582B-484B-9545-EDE6D656557D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 47 27 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Mevzuat Araştırma
Birimi





Kanunlarda farklı düzenleme usul ve şekline tabi olduğu belirtilen örneğin; önalım hakkından feragat (TMK md. 732), paylı mülkiyetin devamı (TMK md. 698) v.b. sözleşmelerinin, yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmasının içeriğinde yer verilmiş olması yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmasının şerhine engel değildir. Ancak ibraz edilen anlaşmanın adından karma nitelikli sözleşme olduğunun anlaşılması halinde şerh talepleri karşılanmaz.

VI - İZİN ALINMASI GEREKEN DURUMLAR

Tapu sicilinde tarımsal niteliği ile kayıtlı taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların şerhi taleplerinin karşılanıp karşılanamayacağı, anlaşma ve varsa eklerinin bir örneğinin de üst yazıya eklenerek, 5403 sayılı Kanun uygulamaları kapsamında il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmesi ve alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

Planlı ya da plansız alanlarda yer alan, tapu sicilinde tarımsal nitelik dışında kayıtlı parsellerde ve tarımsal niteliğiyle kayıtlı olmakla birlikte taşınmazın imar planı kapsamında olduğunun taraflarca beyan edilmesi halinde, söz konusu anlaşmaların şerhi taleplerinin karşılanıp karşılanamayacağı hususunun, anlaşma ve varsa eklerinin bir örneğinin de üst yazıya eklenerek, ilgisine göre valilik ya da belediyeye soru konusu edilmesi ve alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir. İlgili idare tarafından tarımsal niteliğiyle kayıtlı taşınmazların imar planı dışında kaldığı veya imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda yer aldığı bildirilmesi halinde 5403 sayılı Kanun kapsamında talebin karşılanıp karşılanamayacağı il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmesi ve alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 6 ncı maddesi sekizinci fıkrasında "*Bakanlıkça, yatırım belgesi düzenlenen konaklama tesislerinin tapu kaydına; "Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılmayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine" ilişkin belirtme yapılması ilgili Tapu Müdürlüğünden talep edilir.*" düzenlemesine yer verilmekte olup, aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesi sekizinci fıkrasında da konaklama hizmeti verilen tesislerin tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirileceği, bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceği, imar planında konaklama tesisi yapılması uygun görülen parsellerdeki turizm yatırımı belgesi başvurularında konaklama birimlerine ilişkin, yararlanma, kullanma ve yönetim anlaşmalarının şerh edilmesine ilişkin hükümler içeren sözleşmelerin Bakanlıkça kabul edilmeyeceği ve bu fıkra aykırı olduğu tespit edilen tesislerin belgelerinin iptal edileceği düzenlenmiştir.

Bu suretle; taşınmazın kaydında Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 6 ncı maddesi sekizinci fıkrası gereğince belirtme bulunması, turizm alanı/turizm bölgesi/turizm merkezi veya kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi olduğu yönünde şerh/belirtme bulunması, belgesinden veya kaydından turizm amaçlı veya konaklama hizmeti verilen tesis olduğunun anlaşılması halinde yapıların niteliği konusunda İdaremizce bir değerlendirme yapılamayacağından yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların şerhi taleplerinin konaklama tesislerinin konaklama birimi dışındaki diğer ünitelere yönelik olup olmadığının, anlaşma ve varsa eklerinin bir örneğinin de üst yazıya eklenerek, ilgili belediyesinden veya yapı kayıt belgesi varsa ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden soru konusu edilmesi gerekir. İlgili idare tarafından yararlanma,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8226358F-582B-484B-9545-EDE6D656557D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 47 27 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Mevzuat Araştırma
Birimi





kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların şerhi taleplerinin konaklama birimi dışındaki diğer ünitelere ait olduğunun bildirilmesi halinde talebin karşılanması gerekir.

İhtiyati tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda, anlaşma ve varsa eklerinin bir örneğinin de üst yazıya eklenmek suretiyle mahkemeye soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

VII - MALİ YÖNÜ

492 sayılı Harçlar Kanununun 60'ncı maddesi "*Tapu ve kadastro harçları, (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esaslı üzerinden nispi veya maktu olarak alınır.*" hükmünde olup, yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların şerhi işlemi (4) sayılı tarifede yer almadığından bu işlemde tapu harcı aranmaz. 6083 Sayılı Kanuna ekli (I) Sayılı Tarife Cetveli gereğince döner sermaye ücreti tahsil edilir.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Merkez Birimlere (BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
DAİRESİ BAŞKANLIĞI Hariç)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8226358F-582B-484B-9545-EDE6D656557D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 47 27 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Mevzuat Araştırma
Birimi

