**Resmi Senette Paylı Satış**

Satıcılar Naz, Ahmet ve Yusuf taşınmazdaki paylarını ( 3/160 + 3/160 + 37/80 = ½) alıcı Faruk’a satmayı resmi senet ile taahhüt etmektedir. Resmi senette hisse mikatrının tam (1) olarak gösterilmesi gerektiği tenkit edilmiştir. **Tapu Dairesi Başkanlığınca tenkide iştirak edilmemiş olup yapılan açıklama;** resmi senedin arka sayfasında yer alan “ ½ ” ; tescil öncesi, satın alınan hisse miktarını, başka bir ifade ile taşınmazın satışa söz konusu payını ifade etmektedir Tapu Sicil Tüzüğü’nün ‘Mülkiyet Hakkının Tescili’ başlıklı25’inci maddesinin *“…Müşterek mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, bayağı kesir olarak gösterilir. Bir paydaş sonradan başka paya sahip olduğu takdirde, payın tescili sırasında payların toplamı yazılır…”* hükmünden ve madde başlığından da anlaşılacağı üzere; hisse tevhidi olarak payların toplamı tescil aşamasında tapu kütüğü sayfasında belirtilmektedir.

 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 'Tescilin Sonuçları' başlıklı 1022'nci maddesi *"Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar…”* hükmünün yanı sıra; ‘Taşınmaz Üzerinde Ayni Hak Kazanılması İçin Tescilin Gerekliliği İlkesi (Tescil İlkesi)’ gereğince, hukuki sebebin tapu kütüğüne tescil edilmesi ile aynî haklara etkisi doğmaktadır. Herhangi bir taşınmazın satış işleminde resmi senet düzenlenmesi, satış işlemine ilişkin tescilinin hukuki sebebini oluşturmaktadır. Keza, ekte yer alan TAKBİS çıktısı tapu kaydında hisse birleştirilmesi talebinin “TAM” olarak belirtildiği görülmektedir. Sonuç itibariyle, hisse tevhidi işlemi, satış işleminin gerçekleşmesinin ardından, Tapu Sicil Tüzüğü’nün 25’inci maddesi doğrultusunda tescil aşamasında tapu kütüğü sayfası üzerinde belirtilmesi gerektiğinden; Müdürlükçe yapılan işlem yerinde görülmüştür.