

Tapu kanunu

(*Resmî Gazete ile neşir ve ilâm : 29/XII/1934 - Sayı : 2892*)

No.
2644

Kabul tarihi
22 - XII - 1934

BİRİNCİ MADDE — Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete aid ise bulunduğu yerdeki en büyük malmemuru, hususî idareye aid ise vali, evkafa aid ise evkaf müdür veya memuru, belediyeye aid ise belediye reisi, köye aid ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmî şahıslara aid ise bunların kanunî mümessilleri salâhiyetlidirler. Bu mümessillerin salâhiyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır.

İKİNCİ MADDE — Hükmî şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülkiye âmirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salâhiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar.

ÜÇÜNCÜ MADDE — Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükûmetince tanınmış olan yabancılara aid dinî, ilmî, hayrî müesseselerin fermanlara ve Hükûmet kararlarına müsteniden sahiblendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükûmetin izni alınmak şartile müesseselerin hükmî şahsiyetleri namına tescil olunabilir.

DÖRDÜNCÜ MADDE — Madenlerin tesciline aid muamelelerde mahsus kanun ve nizamlarına göre verilecek belgelerin İktisad vekâletince tasdik edilmiş olması şarttır.

BEŞİNCİ MADDE — Verese arasında mülkiyet veya intifa haklarından birini seçmekte muhayyer olan mirasçı var ise veraset senedini veren mahkeme tarafından kendisine verilecek bir hafta mühlet içinde hangisini seçeceğini beyan eder. Bu müddet içinde cevap vermediği takdirde mülkiyeti seçmiş sayılarak veraset senedi tanzim olunur. Bu müddet hazır olmayanlara tebliğ suretile verilir.

ALTINCI MADDE — Devletin hususî mülkiyetinde olmayıp hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ammenin hizmetine tahsis olunmayan sahipsiz ham toprağı açığ işgal edenlere hiç toprakları yoksa bu yerlerin iskân haddine kadar olan miktarı ve toprağı olubda tutarı iskân haddini geçmezse bu yerlerin iskân haddini dolduracak miktarı parasız terkolunarak namlarına tescil olunur. İskân haddi idare heyetlerince tayin ve tasdik olunur. Ancak taşlık ve pırnallık olubda imar için masraf ve emek sarfedilen meydana getirilmiş tarla ile bağ ve meyvalık haline konulmuş toprakları miktarı ne olursa olsun imar edene parasız terkolunarak namlarına tescil olunur.

Devletin hususî mülkiyetinde olubda ammenin hizmetine tahsis kılınmamış araziyi kütük veya ağaç dikerek bağ ve bahçe yapan kimseye o yerin verilmesinde mahzur olmadığı mahallî idare heyetince tasdik kılındığı takdirde o bağ ve bahçenin vergi kıymetinin yüzde sekizi alınmak suretile namına tescil olunur.

Birinci ve ikinci fıkralarda yazılı araziyi açmak isteyenler açacağı kısmın mevkiini, sınır ve miktarlarını gösterir bir beyanname ile mahallin en büyük mülkiye memuruna müracaat ederek bir makbuz ilmühaberi aldığı takdirde bir sene için o

yerin imarında tercih hakkı kazanır. Tapuda tescil ihyanın subutundan ve bedele tâbi arazide 19 neu madde mucibince ilk taksiti verdikten sonra yapılır.

Bu hükümlerden ancak Türk vatandaşlarını istifade eder.

YEDİNCİ MADDE — Azamî 20 hektarı geçmeyen ve mahlûlen Devlete kalan arazide hissedar olan kimsenin tebliğ tarihinden itibaren iki sene zarfında mahlûl hisseye aid vergi kıymetinin yüzde ellisini değer paha olarak itaya muvafakat ettiği takdirde namına teffiz ve ihale olunur. Bu hüküm mesken olarak tasarruf ve istimal olunan binalarda da caidirdir.

SEKİZİNCİ MADDE — Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük malmemurundan izin almak lâzımdır. Bu izin doldurulacak yer belediye sınıırı içinde ise belediyenin, limanı da alâkadar ediyorsa liman dairesinin veya deniz ticareti idaresinin ve müstahkem mevki kumandanlığı olan yerlerde müstahkem mevki kumandanlığının muvafakatleri alındıktan sonra 3 yıl müddetle verilir. Belediye sınıırı dışında ise alâkalarına göre vilâyet veya kaza idare heyetlerinin muvafakati alınır. İzinle doldurulan bu yerler izni veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer paha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir. Üç yıl içinde makbul bir özür olmaksızın doldurma işini bitirmeyenlerin bu yerlerden eli çektilir.

DOKUZUNCU MADDE — İzinsiz doldurulmuş olan yerlerin tescilinde mahzur olmadığı alâkalı daire ve heyetlerce kabul olunursa doldurulan yerlerin doldurulmuş olduğu halindeki değer pahasının onda biri alınmak şartile dolduran namına tescili yapılır.

ONUNCU MADDE — Deniz kıyısında teressübattan veya denizlerin med ve cezrinden dolmuş yerlerin satılmasında mahzur olmadığı sekizinci maddede yazılı alâkalı dairelerce bildirildiği takdirde o yerlerin kendi gayrimenkulüne bitişik olan kısmını o gayrimenkul sahibinin kendisine yapılacak tebligattan itibaren iki sene içinde takdir olunacak değer paha ile almağa hakkı vardır. Bu yerleri satın alanların o yeri korumak için rihtim inşası hakkı olacaktır.

ON BİRİNCİ MADDE — Sahibli bir gayrimenkulün önü veya bitişigi doldurulmak istenildiği takdirde sahibinden başkasına izin verilemez. İzinsiz olarak sahibi tarafından doldurulan böyle bir yerin tescilinde mahzur olmadığı alâkalı daire ve heyetlerce bildirildiği takdirde doldurulan yerin doldurulmuş olduğu haldeki kıymetinin onda biri alınıb doldurmanın veya doldurmanın yerine geçen namına asıl mülkü ile birleştirilerek tescil olunur.

Devlet, vilâyet, belediye veya köy meclisince sıhhî, içtimaî veya iktisadî sebeblerle yapılacak doldurma işlerinde yukarıki fıkrada yazılı gayrimenkul sahiblerine doldurmağa yetecek mühlet verilerek doldurma teklif olunur. Bu müddet içinde doldurmadıkları takdirde bu hakları kalmaz.

ON İKİNCİ MADDE — Bir gayrimenkulün önünde veya bitişiginde olubda sahibi tarafından doldurulmak istenilen yerin doldurma işi bitirilmeksizin o gayrimenkul bir başkasının mülkiyetine geçer veya aynı bir hakla takyid olunursa başka suretle mukavele bulunmadığı takdirde bu muamele işin şartları mahfuz olmak üzere doldurulan yere de sari olur.

ON ÜÇÜNCÜ MADDE — Devletçe veya vilâyet ve belediyelerce yapılan liman, dalga kıran inşaatile temizleme ve taramadan meydana gelecek arazi hususî kanunlarındaki hükümlere bağlıdır.

ON DÖRDÜNCÜ MADDE — 8, 9, 10, 11 ve 12 nci maddeler hükmü bataklık olmayan göl ve nehir kenarlarında da caridir. Şu kadar ki, nehrin asıl yatağını ve sulanın akıntısını bozmadığı ve alt taraflara ve başkalarına mazarratı olmayacağı hakkında fennî rapor aranır.

Başlı başına tasarruf olunabilecek deniz, göl veya nehir metrukâtı bulunan sahibsiz yerler sahipli bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde bulunursa o gayrimenkul sahibine değer paha ile satın alması teklif olunur. Bir yıl içinde talib olmadığı takdirde başkalarına satılır.

Bu yerler başlı başına tasarruf olunmayacak halde ise takdir olunacak değer paha ile bitişiğindeki gayrimenkul sahiblerine temlik olunarak kendileri borçlandırılır.

Göl veya nehrin istilâ veya tahrib ettiği yerlerin sahiblerine kanunu medeninin 636 ve 637 nci maddeleri hükmü yerinde durmak üzere mukabil tarafta bu sebeplerden meydana gelmiş arazi var ise muadili parasız verilebilir.

ON BEŞİNCİ MADDE — Kimsenin mülkiyetinde bulunmayan göller, bataklıklarla birikinti suların Devletçe veya kanunu dairesinde vilâyetçe verilen mezuniyete istinaden doldurulması halinde, şerait ifa edildiği aid olduğu makamlardan bildirildiği takdirde, imtiyaz ve ruhsat şeraiti dairesinde hak sahibi namına tescili icra kılınır.

Sahibli arazide husule gelen bataklıkların sıhî sebeplerinden dolayı kurutulması zarureti tahakkuk edince Devlet veya vilâyet tarafından verilecek müsaide bir mühlet içinde sahipleri kurutmadıkları takdirde o bataklık Devlet veya vilâyet tarafından kurutulur. Sahiblerinden kurutma masrafına iştirak edenlerin arazisi kendilerine verilir. Masrafa iştirak etmeyenlerin arazisi kurutanın mülkü olur. Bu takdirde arazi sahibine o yerin tarla halindeki vergi kıymetinin yarısı tazminat olarak verilir.

ON ALTINCI MADDE — Hususî kanunlarında müsaade edilenleri haric olmak üzere Devlete, belediyelere ve köylere aid orman, koru ve baltalıklardan tarla açılmaz ve hususî bina yapılamaz. Şahıslara aid ormanlarda dahi aid olduğu vekâletten izin alınmadıkça tarla açılmaz.

ON YEDİNCİ MADDE — Erbabı vukufa takdir ettirilen değer pahaların ikinci derecede tasdikı belediyelerce seçilecek iki zatin de iştirakile mahallî idare heyetlerine aiddir.

ON SEKİZİNCİ MADDE — Bu kanunda yazılı vergi kıymetleri 1837 numaralı bina vergisi ve 1833 numaralı arazi vergisi kanunları mucibince vergiye matrah olan kıymettir.

ON DOKUZUNCU MADDE — Değer pahalar müsavi taksitlerle beş yıl içinde vergi ile birlikde tahsili emval kanununa göre tahsil olunur. İlk seneye aid taksit ödenince gayrimenkul sahibi namına tescil edilir ve geri kalan taksitler için o gayrimenkul ipotekli olur.

YIRMİNCİ MADDE — Bu kanunun neşrinden evvel muamelesi bitibde tahakkuk ettirilmiş olan değer pahalar dahi 19 ncu maddede yazılı şekilde taksitle tahsil olunur.

YIRMİ BİRİNCİ MADDE — Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.

YIRMİ İKİNCİ MADDE — Kadastro veya tapu tahriri yapılmış olan yerlerle tapu sened veya kayıtlarına sahiplerinin fotoğrafı yapıştirilmiş olan gayrimenkul-

lerin vuku bulacak tasarruf muameleleri için belediye veya köy ilmühaberleri aranmaz. Kanunu medeninin meriyeti tarihine kadar müsakkaf ve bu hükümde olan bağ ve bahçe ve arsaların on beş, diğer arazinin on seneden daha az bir müddet içinde husul bulmuş olan iktisab sebeplerine veya kanunu medenin meriyetinden sonra düşürülmüş olan kayıtlara müstenid tasarruf muameleleri için dahi böyle yapılır. Ancak bu muamelelerde kayid sahibinin fotoğrafı vermesi ve bu fotoğrafın kayde yapıştırılması lâzımdır.

Bu çerçevede dışında kalan muamelelerle 2 nci fıkradaki hallerde fotoğraf vermeyenler için gayrimenkulün sahibi olduğuna ve başkasının alâkası bulunmadığına dair belediye veya köy ilmühaberleri almak lâzımdır.

YİRMİ ÜÇÜNCÜ MADDE — İlmühaber alınması lâzımgelen muameleler için belediye veya ihtiyar meclisi ilmühaberleri tasdikten imtina ederse bu imtina sebeplerini şerh ile izaha mecburdur. Bunu yapmazsa hakkında kanunî takibat yapılır.

Tapu idareleri yapacakları tetkik ve tahkik üzerine bu sebeplerin kanunî olmadığını anlarırsa işi tapu komisyonuna verirler. Komisyon da sebeplerin kanunî olmadığına karar verirse tapu idarelerince muamele yapılır. Aksine karar verirse tapu idareleri 1515 numaralı kanunun şümulü dışındaki hallerde alâkahy mahkemeye gönderir. Kaza tapu komisyonlarının kararlarına karşı alâkahy vilâyet tapu komisyonlarına itiraz hakları vardır.

YİRMİ DÖRDÜNCÜ MADDE — Köylerde bulunan metrûk ve kimsesiz mezarlıklarla vakfa aid umumî mezarlıklar köyün manevî şahsiyeti namına tescil olunur.

YİRMİ BEŞİNCİ MADDE — 1580 sayılı belediye kanununun 159 ncu maddesi ile 2510 sayılı iskân kanununun 21 nci maddesi dışında kalan mera, baltalık gibi köy orta malı sayılan yerlerin tescili ve alım satım şekilleri hakkında hususî hükümler konulacaktır.

YİRMİ ALTINCI MADDE — Mülkiyete, mülkiyetin gayri aynî haklara müteallik resmî senedler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından yapılır. Alâkahy istegi halinde resmî senedi tanzim için memurlar ikametgâhlara giderler. Bu sırada gelecek haciz ve tahdid kararları, resmî senedi yapmak için ikametgâha gitmiş olan memura tebliğ olunur.

Resmî senedi taraflarla iki şahid imzalar. Şahidlerin şahadet ve tariflerinde şüpheli bir hal görüldüğü takdirde senedi yapan memur başka şahid isteyeceği gibi fotoğraflarını da arayabilir. 711 numaralı kanun mucibince yapılacak akidlerde de böyledir.

YİRMİ YEDİNCİ MADDE — Tapu sicil muhafız veya memurları tarafından yapılan resmî senedlere iki tarafın ve tapu senedleriyle akde müstenid olmayan iktisablarda kayıtlara sahibinin 6+4 büyüklüğünde ve mümkün olan yerlerde fotoğrafları yapıştırılır. Bu imkânı idare heyeti tayin eder. Tapu sicil muhafızları veya memurları da küçüklük ve sair makbul mazeretleri göz önüne alabilirler.

1515 numaralı kanunun şümulüne girmeyen fotoğrafsız tapu kayid ve senedlerine fotoğraf yapıştırılmak istenildikte tapu memurluğunca hüviyeti bilinmeyenler için hüviyetleri tasdik ettirilerek fotoğraf yapıştırılır.

YİRMİ SEKİZİNCİ MADDE — Akde ve tescile müteallik tapu işleri idarî emirlerle durdurulamaz.

YİRMİ DOKUZUNCU MADDE — Gayrimenkul malların alım ve satımında noksan harç vermek maksadile satış bedelinin kısmen saklanıldığı hükmen anlaşılır.

lırsa alan ve satandan noksan harç üç kat olarak yarı yarıya alınır. Haber vereni varsa vergi mektumatı hakkındaki 1905 numaralı kanuna göre muamele yapılır. Bedelde ketim olması sebebiyle muamele geri bırakılmaz.

OTUZUNCU MADDE — Plân ve resmî mesahaya istinad etmeyen gayrimenkul meralarda eskidenberi malûm ve muayyen olan hududa itibar olunur. Borclar kanununun 215 nci maddesi hükmü yerinde durmaktadır.

OTUZ BİRİNCİ MADDE — Gayrimenkulün mesahası tapu sicillinde yazılı miktardan fazla çıkılda bu fazlanın bitişik araziye el uzatmaktan ileri gelmediği ve sınırca da bir değişiklik olmadığı yerinde yapılacak tetkik ve tahkiklerle anlaşılır ve heyfiyet tapu komisyonunca da tasdik olunursa sicile, tahakkuk ettiği gibi kaydolunur.

OTUZ İKİNCİ MADDE — Plânı veya resmî şekilde yapılmış haritası bulunan gayrimenkullerin gerek kazaen ve gerekse rızaen parçalara ayrılmasında harita yapılması mecburidir. Şehir ve kasabaların belediye sınırları içinde olubda tapu fen memuru bulunan yerlerde plân ve haritaya bağlı olmayan gayrimenkullerin parçalara ayrılmasında da harita yapılır. Belediye sınırları dışında bulunan gayrimenkullerden kazaî şekilde parçalara ayrılanların haritasını yaptırmak hâkimin takdirine bağlıdır.

OTUZ ÜÇÜNCÜ MADDE — Kanunu medeninin 934, 935 nci maddelerine göre sicillin tashihine ve bir aynî hakkın sukut edib etmediğinin tayinine dair tapu sicil muhafız veya memuru tarafından mahkemeye yapılacak müracaatlar ve bunun üzerine verilecek kararlardan bir gûna hare ve resim alınmaz ve bunlara damga pulu yapıştirilmez.

OTUZ DÖRDÜNCÜ MADDE — Bedelli akidlerde ve bir akdin yapılması değerinin yapılmış olmasına bağlı olan hallerde alâkalılar tapu sicil muhafız veya memurunu yedi adil yapabilirler. Bu takdirde memur tarafından paranın hak sahiblerine verilmesi akidlerin tamam olmasına bağlıdır. Akidler tamam olmazsa memur parayı kimden almış ise alâkalılar dağılmadan huzurlarında derhal ona geri verir ve taallûk ettiği muameleleri bozar.

OTUZ BEŞİNCİ MADDE — Tahdidi mutazammın kanunî hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartile yabancı hakikî şahıslar Türkiyede gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.

OTUZ ALTINCI MADDE — Yabancı hakikî şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükûmetin iznile sahip olabilirler. Kanunî miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretile veya mansub mirasçı sıfatile yabancı hakikî şahısların sahip olabilmesi de Hükûmetin iznine bağlı olub izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretile bedele çevrilir.

OTUZ YEDİNCİ MADDE — Yabancı hakikî şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahud kendi salâhiyetli makamlarından verilibde Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senedlerine istinaden yapılır.

OTUZ SEKİZİNCİ MADDE — 8 cemaziyelevvel 1275 tarihli tapu nizamnamesi ve zeyillerinin ve 28 receb 1291 tarihli emlâk nizamnamesinin ve 7 muharrem

1293 tarihli arazi hakkındaki fıkaraatı nizamiyenin ve 8 receb 1276 tarihinde iradesi çıkmış olan tapu senedatı hakkındaki talimatnamenin ve 28 receb 1276 tarihinde iradesi çıkmış olan tarifnamenin ve emvali gayrimenkulenin tasarrufuna dair 3 mart 1329 tarihli muvakkat kanunun ve defterhane idarelerinin teşkilât ve tensikatına dair 17 temmuz 1323 tarihli nizamname ile zeyillerinin ve emvali gayrimenkulenin muamelâtı tasarrufiyesinde tapu senedatı ile kayıdlerine alâkadaranın fotoğrafleri yapıştirilmasına dair 30 kânunusani 1926 tarihli kanunun kanunu medenî ile kanunu medeninın tatbıkına aid kanun ve borçlar kanunu ile ortadan kalkmamış olan hükümlerile başka kanunların bu kanuna uygun olmayan hükümleri kaldırılmıştır.

MUVAKKAT MADDE — Bu kanunun meriyetinden evvel açılarak tarla veya bağ ve bahçe haline konulmuş olubda henüz muamelesi bitmemiş yerler hakkında da bu kanunun 6 ncı maddesi hükümleri tatbik olunur.

OTUZ DOKUZUNCU MADDE — Bu kanun hükümleri, neşrolunduğu tarihten itibaren yürümeğe başlar.

KIRKINCI MADDE — Bu kanun hükümlerini Adliye, Dahiliye, Maliye bakanları yerine getirir.

25 kânunuevvel 1934

<i>Cümhuriyet Reislğine yazılan tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	24 - XII - 1934 ve 1/52
<i>Bu kanunun neşir ve ilânının Başvekilliğe bildirildiğine dair Cümhuriyet Reislğinden gelen tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	25 - XII - 1934 ve 4/1262
<i>Bu kanunun müzakerelerini gösteren zabıtların cild ve sayfa numaraları</i>	:	Cild Sayfa
	:	1 58
	:	22 84
	:	25 206,242:253,253:254,256,272:274