

### A

#### **AHZ-U KABZA**

Bedeli tahsil etmek demektir. Daha çok vekâletnamelerde geçer, satış bedelini tahsil edebilmek yetkisi, anlamına gelir.

#### **AKİTLİ İŞLEMLER**

Tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek yapılan işlemlerdir. Satış, bağış, taksim, ölünceye 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.

#### **APLİKASYON (YER GÖSTERME)**

Kadastro paftalarındaki parsel köşe noktalarının yeniden zeminde belirtilmesidir. Parselin zemindeki sınırlarının gösterilmesidir.

#### **ARSA PAYI**

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

### 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.

## C

### **CEBRİ İCRA**

Yerine getirilmeyen veya ödenmeyen bir borcun icra müdürlüğü aracılığı ile tahsili.

### **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.

### **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 işlemdir.

## Ç

### **ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/100 000, 1/ 50 000 veya 1/25 000 ölçekte Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan plandır.

## E

### **ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ**

Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir.

### **Emsal (E:)**

Bir parseldeki imarlı bir arsa üzerine yapılabilecek toplam inşaat alanının o parselde olan oranıdır.

## **F**

### **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.

### **GEÇİCİ ŞERH**

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

### H

#### **HAYMATLOS**

Vatansız, hiçbir ülkenin vatandaşlığında bulunmayan kişi.

#### **HAZİNE ARAZİSİ**

Hazinenin mülkiyetinde bulunan arazi. Hazinenin tapu sicilinde tescilli olan arazileri olabileceği gibi, tapuya tescil edilmemiş araziler, dağlar, tepeler, kayalar, göller, nehirler, dereler de hazinenin mülkiyetinde sayılır. Tescili olanlara hazinenin özel mülkiyetinde olan araziler, tescilsiz olanlara hazinenin genel mülkiyetinde olan araziler denir. Hazine arazilerinin ihale yolu ile satışı mümkündür.

#### **HAZİNE-İ MALİYE**

Maliye Hazinesi.

#### **HİSSE TEVHİDİ**

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

### İ

#### **İSTİMLÂK**

Kamulaştırma kelimesinin eski söylenişi.

### 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.

### İŞTİRAKİN FESHİ

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

### İYİNİYET

Bir hakkı elde edebilmek, kazanabilmek için kötü niyetli olmamaktır. Medeni Kanun aksi kanıtlanmadıkça herkesi iyi niyetli saymıştır

### 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.

### **KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)**

Bir yapının toplam inşaat alanının parsel alanına oranıdır.

### **KAMU ORTA MALI**

Mera, yaylak, kışlak gibi kamunun yararlanmasına tahsis edilen ve tapu kütüğü yerine özel siciline işlenen taşınmaz mallardır.

### **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.

### **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 MİRASÇILAR**

Medeni Kanun tarafından öngörülmüş mirasçılar

### **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.

### **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.

### **KONKORDATO**

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

## **M**

### **MEVZİ İMAR PLANI**

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

### **MİRASIN İNTİKALİ**

Tapu sicilinde kayıtlı malikin ölümü halinde, mülkiyet hakkının mahkemeden alınmış veraset senedinde belirtilen mirasçılara Medeni Kanunun hükümlerine göre intikal suretiyle tescili 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 mirasçıların veya vekillerinin tapu sicil müdürlüğüne gelerek talepte bulunmaları gerekir.

### **MİRASIN REDDİ**

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

### **MİRASIN TAKSİMİ**

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

### **MİRASTAN FERAGAT**

Miras hakkından vazgeçme.

### **MİRİ ARAZİ**

Kuru mülkiyeti devlete ait olup, intifa hakkı başkalarına ihale edilmiş arazidir.

### **MUHDESAT**

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

### **MUKATALI VAKIF**

Kuru mülkiyeti vakfa kullanma hakkı kişilere ait vakıf demektir.

### **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.



### **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 yapılmıncaya kadar yapılan geçici tescildir.

### **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.

### **MÜFREZ PARÇA**

İfraz sonucu oluşan parça.

### **MÜKELLEF MİRASÇI NASBI**

Bir kimsenin vasiyetname veya miras mukavelesi ile mirasçı tayin ettiği kimseyi, mirası bir başkasına nakletmek borcu altına koymasıştır. Taşınmazla ilgili mirasçı nasbı (atanması) tapu kütüğüne şerh edilir.

### **MÜKELLEFİYET**

Gayrimenkulün aleyhine tesis edilmiş yükümlü-lüklerin genel adıdır. Örneğin, Gayrimenkul mükellefiyeti.

## **MÜLAHAZAT**

İpotekte ipotekle ilgili ayrıntıların ilave şeklinde yazıldığı düşünceler

## **MÜLK ARAZI**

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 Kanunun 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 ayni 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 ayni haktır.

## **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.

## **MÜSTAKİL VE DAİMİ HAK**

Başkasına devri ve mirasçılara intikali yasak veya izne tabi olmayan, en az 20 sene 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. Vekâletnamelerde vekâlet yetkisinin dayandığı, tevkil yetkisini, içeren müvekkil tarafından verilmiş vekâletname.

### **MÜŞTEMİLAT**

Taşınmazın kullanımını kolaylaştıran ek tesis.

### **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.

### **MÜTEKABİLİYET**

Karşılıklılık. 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 işlemini 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. Örnek; bir evin kapısı, pencereleri, bir arabanın aküsü, tekerleği gibi.

### **MÜTESELSİLEN**

Zincirleme olarak ardı ardına sorumluluk. Alacaklının alacağını borçlulardan dilediğine başvurarak isteyebilme hakkı.

### **MÜZEKKERE**

Adli makamlarca idari makamlara yazılan yazı. Adli makamlar bir hususun yerine getirilmesini veya bazı belgelerin gönderilmesini müzekkere ile isterler.

## **N**

### **NAZIM İMAR PLANI**

Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

## **P**

### **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.

## **PAYLI MÜLKİYET**

Müşterek mülkiyet, birden çok kişinin bir şeye (mala) payları belli bir şekilde sahip olmalarıdır.

## **R**

## **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.

## **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.

## **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 tespitin yapılmış olmasıdır.

### **SINIR DÜZELTME**

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

### **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

### **SICİL 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.

### **Ş**

### **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 gerekmemeyle birlikte sözleşmeden doğan şufanın

tapu kütüğüne şerhi zorunludur

## T

### **TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı)**

Bir yapının parsel tabanında kapsadığı inşaat alanının parsel alanına oranıdır.

### **TAPU KÜTÜĞÜ**

Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki ayni ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü denir

### **TAPU TAHSİS BELGESİ**

İmar affı çalışmaları sonucunda tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilerek, gecekondular hak sahiplerine verilen ıslah imar planı yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edecek olan belgedir.

### **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.

## U

### **UYGULAMA İMAR PLANI**

Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir

bütün olan plandır.

## Ü

### ÜST HAKKI

Başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır.

## Y

### 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.

## 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.

### **ZİLYETLİK**

Bir eşya (mal) üzerinde zilyetlik iradesine dayanarak fiili hâkimiyet kurma eylemine zilyetlik denir. Eşyayı, kullanmak, elinde bulundurmak zilyetliğin örnekleridir. 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 ayni veya şahsi hakka dayanarak zilyet olan kişinin zilyetliğine fer?i zilyetlik denir.

### **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.

-----  
*Emekli Başmüfettiş Av. Odhan ÖCALAN'A, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Başmüfettişi Gürsel Öcal DÖRTGÖZ'E ve İnşaat Mühendisi Ahmet Arcan ÇAMSOY'A teşekkürlerimizle...*