

8 Teşrinsani 1930

Tapu Sicilli Nizamnamesi

nin

Bazı maddelerini tadil eden kararname

2 Nisan 1932

Resmî Gazete 13 Nisan 1932

İcra Vekilleri Heyetinin 2 / 4 / 1932 tarihli içtimasında kabul edilen bir kararname 8 / 10 / 930 tarihli tapu sicilli nizamnamesinin bazı maddelerini tadil etmiştir. Bu münasebetle tapu sicilleri nizamnamesini tadil edilen şekilde izahı faideli telâkki ettik.

* * *

Kanunu medeni, 916 ıncı maddesinde, *tapu dairelerinin teşkilâtını ahkâmı mahsusaya tâbi tuttuğu gibi*, 926 ıncı maddesinde tapu sicillerinde yapılacak *tescilin ve terkinin* nasıl yapılacağını ve bu kayıtların suretlerini nasıl verileceğini hususî nizamnamesine tâbi tutulmuştur.

Bundan başka, kanunu medenî tatbik kanunu, kanunu medeninin aynı haklara dair bazı hükümlerini sicil nizamnamesinin neşrine talik etmiş idi. Ezcümle, m. 18, 24 fık. ², 25, 30, 37.

Tapu sicilleri nizamnamesi Şurayi devletin reyi alındıktan sonra, İcra Vekilleri Heyeti tarafından kabul olunmuştur. Bu nizamname esas itibarile 22 şubat 1910 tarihli İsviçre tapu sicilleri nizamnamesinden tercüme edilmiştir.

BİRİNCİ FASIL

Gayrı menkul malların tescili

Madde: 1 (Muaddel) — Tapu sicilli her köy için ayrı ayrı olarak şehir ve kasabada ise icabına göre bir veya müteaddit mahalle itibarile tesis olunur.

1 — Nizamnamenin bu maddesinde, her köy veya her şehrin her mahallesi veya bir kaç mahallesi için hususî defter tutulacağı beyan edilmek istendiği tahmin olunur. Yoksa, meselâ, bir şehrin muhtelif mahalleleri ayrı ayrı tapu memurluğuna tâbi tutulamaz.

Tadil edilmiş olan madde her köy ve şehir mahallelerinin bir mıntaka addolunacağını beyan etmekte idi. Tadil eden madde ise, izah ettiğimiz mülâhaza icabı maddeden mıntaka tabirini tayyetmiştir.

Bizce, bu madde zait görülür. Filhakika, her tapu dairesi defterleri sırayı takip edeceğinden, meselâ bir köy ve hatta büyük bir mahalle için bir defter kâfi gelmiyebilir. Veya bilâkis bir çok köy veya mahalleleri aynı defterde birleştirilmekte faide bulunabilir. İsviçre nizamnamesinde bu maddeye tekabül eden bir madde yoktur.

Madde : 2 — Tapu sicilli : tapu kütüğü ile mütemmim vesikalardan (mevcudiyeti halinde plân, evrakı müsbite) ve yevmiye defterinden mürekkeptir. Tapu dairelerinde aşağıdaki fer'î siciller dahi tutulacaktır.

1 — Mal sahipleri sicilli.

2 — Alacaklılar sicilli.

3 — Hacizler sicilli.

4 — Tashihler sicilli.

5 — Muhaberat sicilli.

Bu sicillerin nûmuneleri işbu nizamnameye merbuttur.

1 — Tapu sicillerinin neden ibaret olduğunu kanunu medeni beyan etmediğinden, nizamnameye bu maddenin ilâvesine mecburiyet hasıl olmuştur. İsviçrede bu maddeye kanunu medenin 942 inci maddesi tekabül eder.

2 — Tapu sicilli tek bir defterden ibaret olmayup, aynı hakların vaziyetini beyan için memurlar tarafından yapılan kayıtların mecmuundan ibarettir. Bütün bu malûmat tapu kütüğü denilen esas defteri ile bu deftere geçirilen kayıtlara esas olan mukavele, mahkeme kararı gibi evrakı müspiteden ve bir de yerin vaziyetini gösteren plândan ve yevmiye defterinden ibarettir. Bütün bu vesika ve plânlar tapu sicillidir; binaenaleyh, birindeki kayıt diğerindeki kayıt ile ikmal edilmek ve ona göre tefsir edilmek lâzımdır. Umumiyetle kütükteki beyan çok kısadır. İzahat evrakı müspitede bulunur.

3 — Tapu kütüğü esas defterdir. Aynı hak bu deftere kayıt ile vücut bulur. Gayrı menkulü takyit eden bütün aynı haklar burada aynı sahifeye kayıt edilir. Bir gayrı menkule mütaallik bütün hak ve mükellefiyetler sıra ve intizam altında aynı sahifeye cem edilmiş olduğundan, kütüğe tam bir itimat beslenebilir.

Bu kütüğün intizamı sayesinde bazı hakları unutulmak ihtimali hiçe indirilmiştir. Her arazi bu kütükte müstakil bir sahife işgal eder.

4 — Plân arazinin haritası olup bunun hudutları ve mesahası hakkında malûmat verir; plânlar umumiyetle hendesî mesahaya istinat eder. Hendesî mesahaya istinat etmeyen işaretler de İsviçrede plân gibi addolunmuştur. Nizamnamemiz bu tavsifatı tapu sicillinden addetmemiş ise de bizce, plânda mevcut mütemmim işaretler plândan bir cüz addedilmek icap eder.

Bu maddede mevzuubahs plân kadastro için resmen tanzim edilmiş plânlardır. Fakat sahibin müracaatı ile tapu memuru tarafın yalnız bir tek parça için çıkarılan plânlar, krokiler gayrı menkulün vaziyetini ispat eden bir delil teşkil ederse de tapu sicilli sayılmamalıdır.

5 — Yevmiye defteri tarih sırasına göre tutulur. Gelen muamele derhal yevmiyeye kayıt olunur. Bu kayıt aynı hakların sırasına esastır, yani, aynı haklar o tarihte vücut bulmuş addolunur.

6— Bu maddede yazılı fer'î defterler tapu sicillinden madut olmadığından, kanunî bir delil teşkil etmezler. Bu fer'î defterlerin tutulmasından maksat, tapu kütüğü, ve evrakı müspitelerin tetkikini kolaylaştırmak ve bunların faidelerini çoğaltmaktır.

Bu defterler hakkında 115 ve mütaakip maddeler şerhinde izahat verilecektir.

Madde : 3 — Arazi, tamamının veya büyük kısmının bulunduğu mıntikanın tapu kütüğüne resen kaydolunur. Arazi hudutları tefrika kâfi vasıtalar ile tayin edilmiş bulunan sathı zemindir. Kimsenin hususî mülkiyetinde bulunmayan ve ammenin kullanmasına tahsis edilen gayri menkuller, onlara müteallik ve tescili muktazi aynî bir hak olmadıkça tescile tâbi değildir. (Kanunu medeni Madde : 912)

1 — Gerek kanunu medeni ve gerek bu nizamnamenin aldığı manada arazi hududu belli olan parçalardır.

2 — Sahiplerinin talebine hacet olmaksızın Türkiyede bulunan ve bir ferdin mülkiyetine girmiş bulunan bütün bu araziler ölçülerek tapu kütüğüne kayıt edilmek lâzımdır. Fakat bu arazi üzerine taalluk eden hakların resen tescili icap etmez.

3— Sahipsiz arazi evvelâ üzerinde kanunen hususî mülkiyet cari olmayan ve idarî kanunlar ahkâmına tevfikân kullanılan nehirler, yollar, dağlar gibi umuma ait mallardır. Fakat Devlet veya belediyenin icar veya bir şahıs gibi tasarruf ettiği hususî emlâki tapu sicilline kayıt edilir ve bunlar artık idarî kanunlara değil kanunu medeniye tâbi olur.

Üzerinde kimsenin hakkı taalluk etmemiş ve fakat mülkiyeti hususiye nin cari olabileceği parçalarda da hususî mülkiyet tesis olununcuya kadar idarî hukuk caridir ve tapu sicilline kayıt edilmez.

4 — Üzerinde hususî mülkiyet cari olan bir yer istimlâk ile yola kalp edilmek gibi bir suretle ammenin kullanmasına tahsis olunur ise tapu kütüğünden kaydı çıkarılır. Binaenaleyh, meselâ şehir namına sokak olarak istimlâk edildiğine dair belediyeye bir senet verilemez, yalnız istimlâk olunan arazi kaydine şerh verilerek sicilden terkin edilir.

5 — Tapu sicilline kayıt edilmesi caiz olmıyan bir yer, idarî kanunlar ahkâmına tevfikân bir kimseye temlik olunur veya umuma tahsis edilmiş olan bir arazinin tahsis olunduğu gaye değiştirilirse veyahut bu gaye muhafaza edilmekle beraber bu arazi üzerinde kanunu medeni ahkâmına göre tescili lâzım bir hak ihdas olunursa, meselâ belediye bir park içinde veya ziraati kabil olmıyan dağın muayyen bir yerinde, otel inşa etmek üzere birine üst hakkı verirse esasen kabili tescil olmıyan bu arazinin tescili icap eder.

6 — Arazi hangi mıntakada bulunuyorsa oranın tapu sicilline kayıt edilir. Yani, bulunduğu köyün veya şehrin deftarine kayıt edilir. M. 1

bak. Esasen bir parçadan ibaret olan arazi muhtelif mıntakalarda bulunuyorsa iki yerde kayıt yapılmayup en büyük parçasının bulunduğu yerin sicilline kayıt edilir.

Madde : 4 — Bir arazinin tapu kütüğüne kaydı şu suretle yapılır.

A — Resmî musattahmın tesbiti (plân) ve pafta üzerine esami fihristinin kaydı.

B — Kütükte sahife açılması ve orada evsafıle hukukî mahallerinin gösterilmesi.

1 — Bir arazinin tapu sicilline kaydı için evvelâ plân tanzim olunur. Bu suretle o yer kanunî manasında arazi sırasına geçer.

Pafta üzerinde esami fihristinin kaydıdan maksat, plânları ihtiva eden sahife — ki buna pafta denilmektedir — üzerinde plânda gösterilen arazinin kimlere ait olduğunu kasıt edilmesidir.

Bu suretle aynı paftada hem plânları ve hem de bu arazin kime ait olduğunu gösteren bir listeyi ihtiva etmektedir. Esami fihristinin paftaya ilâvesi bizce faidesiz görünür; çünkü, arazinin hukukî vaziyeti zaten tapu kütüğünde gösterilmektedir. Diğer taraftan, bu kayıtların, her mülkiyet değişikçe tashihi, bu suretle, tapu kütüğü ile mütevazın olması mantıkan zarurî görülür, halbuki paftada fihrist için tahsis edilen yer kâfi değildir. İsviçrede pafta üzerinde arazinin hukukî vaziyeti gösterilmeyüp bu cihet sade tapu kütüğünde gösterilir.

2 — Nizamname bilâkis tapu kütüğünde arazinin evsafının gösterilmesini lâzım addediyor. Evsafı, bunun üzerindeki, bina, ağaç gibi daimî veya pek uzun bir müddet için vücade getirilmiş veya tabii olarak vücut bulmuş ve onu diğer araziden ayırmağa yarayacak vasıflardır.

Madde : 5 — Arazinin resmî musattahı, arazinin mesahası hakkında fennî usullere ve paftalar üzerindeki esami fihristin dahi bu hususta kabul edilen şekillere tevfikân yapılır.

1 — Nizamname mesaha için fennî ve muttarit usuller tayin etmediğinden, bu hususta Tapu umumî müdürlüğü ve Heyeti fenniye umum müdürü tarafından verilecek talimat ve emirlere tevfikân mesaha yapılır.

Türkiyenin bütün arazisi aynı mesaha usulüne tâbi olmak lâzım ise de kıymeti az olan vasi arazi daha basit bir mesaha usulüne tâbi tutulabilir.

Madde : 6 (muaddel) — Her bir gayrı menkul, tapu kütüğünde müteselsil numara taşıyan bir sahifeye başlı başına kaydolunur.

Aynı mıntaka dahilinde aynı mal sahibine ait bulunan diğer gayrı menkuller dahi mal sahiplerinin talebile umumî numara altında müş-terek sahifelere tescil olunur.

1 — Tapu kütüğünde her sahife bir tek arazi için tahsis olunmuştur. Sahife numaraları teselsül eder.

2 — Her arazinin ayrı bir numara taşıyan ayrı bir sahifeye kaydi kaide olmakla beraber, aynı mıntaka dahilinde aynı kimsenin birden ziyade gayrı menkulü varsa sahibi bunları ayrı ayrı ve fakat birleştirilmiş ve binaenaleyh aynı numarayı taşıyan sayıfalara kayıt ettirebilir.

3 — Maddedeki mıntaka tabiri aynı tapu memurluğuna tâbi mahal olarak tefsir olunmalıdır.

Madde : 7 — Üçüncü maddeye tevfikan müteaddit mıntakalarda bulunan gayrı menkulün resen tesciline tevessül eden tapu memuru birer suret tevdiî ile diğer mıntakaların tapu dairelerini haberdar eder. Gayrı menkul, diğer mıntakaların tapu kütüğü sahifelerine (. mıntakanın numarasının kopyasıdır) tarzında kaydolunur.

Sicillin aslını muhtevi kayıtlar fer'i siciller dahi asli kayıtlara numaraları işaret ettirmek suretile birleştirilir.

1 — Muhtelif mıntakalarda bulunan bir arazi en büyük parçasının bulunduğu yerdeki tapu kütüğüne memuru tarafından kendiliğinden kayıt edilince bu kaydın sureti o arazinin diğer parçalarının bulunduğu bütün mıntakalar memurluklarına teblig olunarak orada da kayıt edilir.

2 — Esas defterde diğer mıntakaların sahife numaraları gösterilmek lâzım olduğu gibi kaydın yapıldığı her mıntakada da esas kayıt numarasından başka diğer mıntakalar sahife numaraları gösterilmek icap eder : *Asli* sicilden maksa büyük kısım fer'i sicillerden maksat ta diğer parçaların bulunduku mıntaka tapu kütükleridir.

Madde : 8 — Kanunu medenide tecviz edilen üst hakkı diğerinin] arazisi üzerinde teessüs eden kaynak hakkı gibi gayrı menkul mallar üzerindeki müstakil ve daimî haklar müddeti muayyen olsun, olmasın hak sahibinin tahrirî talebi üzerine tapu kütüğünde müstakil bir sahifeye gayrı menkul olarak tescil olunur. Ancak bu kabilden olan bir

hakkın tescil edilebilmesi için aynı mıntaka dahilindeki emlâkı umumiye veya hususiyeden madut olan gayrı menkuller üzerinde irtifak hakkı olarak teşekkül etmiş olmakla beraber ne hâkim bir arazi lehine ve ne de münhasıran muayyen bir şahıs lehine teessüs etmemiş bulunması lâzımdır. Muhtelif mıntakalarda kâin gayrı menkullere birden irtifak hakkı olarak tescili lâzım gelen müstakil ve daimî haklara müteallik hususatta aynı vilâyet dahilinde bulunan muhtelif mıntakalar için vilâyet tapu müdürü ve iki ve daha ziyade vilâyeti alâkadar eden işlerde umum müdürlük bu hukukun hangi mıntakada gayrı menkul olarak tescil edileceği karar altına alır.

1 — Kanunu medeniye göre iki nevi irtifak hakkı vardır :

a) Bir *arazi sahibi* lehine, bu sıfatla tesis olunan irtifak hakkıdır ki bu nevi irtifak haklarına yalnız merbut oldukları arazi ile beraber tasarruf olunur. Bu nevi irtifak hakları ayrı bir gayrı menkul addolunamayacağından tapu kütüğünde müstakil bir sahifaya kayıt edilemez; bu haklar hangi arazinin leh ve aleyhinde tesis olunmuş ise ancak o arazinin yazılı bulunduğu sahifeye kayıt olunur.

b) Bir *şahıs lehine*, arazi sahibi olsun veya olmasın, tesis edilen müstakil irtifak haklarıdır. Bu haklarda müstakillen tasarruf edilir, üzerlerinde tasarruf, arz üzerindeki tasarrufa tâbi değildir. İşte ancak bu nevi irtifak hakları için tapu kütüğünde ayrı bir sahife açılır. Fakat her şahsi irtifak hakkı için bir sahife açılmayıp ancak şu iki şartı cami olan haklar için sahife açılabilir :

1) Bu hak *münhasıren muayyen bir şahıs* lehine tesis edilmemelidir; yani bu hukuk aharına kabili devir olmalıdır. Zatî olan, meselâ sükna hakkı tapuda teşkil edilemez.

2) Bu hak müstakil ve *daimî olmak* lâzımdır. Nizamname, müstakil hakların müddeti muayyen olsun olmasın tescil edebileceği beyan etmektedir. Bir, iki sene gibi kısa bir müddet için tesis olunan haklarda daimî vasfı bulunamayacağından, tescilleri kanunu medeniye olduğu kadar bu nizamnameye de uygun olmaz. İsviçrede en aşağı 30 sene için tesis edilen haklar için sahife açılır. Bizde de en aşağı 10 sene gibi uzun bir müddetle tesis edilmemiş hakları daimî addetmiyerek tescil etmemek lâzımdır. Her halde bu bapta müdüriyeti umumiye tarafından bir talimat verilmek icap edecektir.

3 — Üzerinde müstakil bir irtifak hakkı taalluk eden arazi aynı mıntakada ise, yani aynı tapu müdürlüğün hududu dahilinde ise tapu memuru o mahallin tapu kütüğünde müstakil bir sahife açar. Eğer müstakil hak aynı vilâyetin muhtelif memurluklarına tâbi muhtelif arazi üzerine taallük ediyorsa hangi memurluk dahilindeki kütükte sayıfa açılacağını vilâyet tapu memuru tayin eder. Hak muhtelif vilâyetlere tâbi arazi üzerine taallük ediyorsa hangi mıntika sicillinde sahife açılacağını Umum müdürlük tayin eder.

4 — Müstakil ve daimî hak sahipleri lehine sahife açılması için bu hakların sahibi tarafından talep vukuu şarttır. Bu talep hakkın usulen ihraz edilmesi halinde, yani aynı hakkın ihrazı için muteber bir sebep varsa açılabilir; (k. med. m.) hak sonra hangi arazi üzerine taallük ediyorsa o arazi sahibinin de bir talebi bulunmalıdır (delil k. med. m.) çünkü, bu halde bizzarure irtifak hakkı taallük eden arazi kaydına şerh verilmek lâzım gelecektir.

Madde : 9 (muaddel) — Çay ver ırmak gibi akar sular hakkında verilmiş olan imtiyazlar imtiyaznamelerinde hilâfına hüküm olmadığı takdirde hak sahibinin tahriri talebi üzerine daimî ve müstakil olmak üzere aşağıda gösterildiği veçhile tescil olunur.

A — Bu imtiyaz intifa edilecek olan akar suyun kısmen bulunduğu mıntakada gayrı menkul olarak tescil olunur.

B — Akar sular aynı vilâyet dahilinde muhtelif mıntakalarda bulunuyorsa vilâyet tapu müdürü, iki ve daha ziyade vilâyeti alâkadar ediyorsa Tapu umum müdürlüğü bu imtiyazın hangi mıntakada gayrı menkel olarak tescil edileceğini tayin eder ve diğer mıntakalarda tescil olunmak üzere malûmat verilir.

1 — Çay, nehir, şelale gibi kimsenin mülkü olmıyan yerlerden, meselâ elektrik istihsal edilmek üzere bir kimse, bir şirket lehine hükümet veya belediye tarafından bir imtiyaz verilebilir. Kendisine böyle bir imtiyaz verilen kimsenin bu hakkı bir intifa hakkıdır. Diğer intifa hakları gibi bu hak ta daimî ve müstakil ise, yani uzun bir zaman için, bir gayrı menkule malik olması lâzım gelmiyen bir kimse lehine verilmiş ise kütükte ayrı bir sahife açılmak suretile tescil olunur. İmtiyazname, nispeten kısa müddetle verilmiş imtiyazların tescil edilememesi şart konulmalı idi.

2 — Bu hakkın nerede tescil edilebileceğine gelince; bu hakar suyun geçtiği bütün mantıklarda değil, bunun *istifade edilen parçasının bulunduğu* yerde tescil edilir. Eğer suyun muhtelif tapu memurluğuna tâbi kısmından intifa olunuyorsa, vilâyet tapu müdürü, veya Umumî müdür hangi kaza sicillinde sahife açılacağını tayin eder.

Madde : 10 — Gayrı menkulün tesciline taallûk eden kayıt muamelesi usulleri müstakil ve daimî haklar için de tatbik olunur.

1 — Bu haklar için kütükte bir sahife açılır; evsafı ve mahiyetini tespit eden işaretler kayıt edilir. Bu izahata hakkın taallûk ettiği arazinin defter sahife numarası ilâve olunur. Tahmil olunan arazi kaydine de bu hakkın kayıt edildiği sahife numarası işaret olunmalıdır.

Tabiatile bu haklar için ayrı plân yapmağa lüzum yoktur.

Madde : 11 — Madenler, su imtiyazlarındaki şerait misilli imtiyaz sahibinin tahrirî talebi üzerine kâin oldukları mıntakada gayrı menkul olarak tescil olunurlar. Eğer maden muhtelif mıntakalar dahilinde bulunuyorsa 7 inci madde ahkâmı tatbik edilir.

İKİNCİ FASIL

Tescil şartları

Madde : 12 — Kanunu medenide veya işbu nizamnamede yazılı müstesnalardan başka ahvalde tapu memuru talep vaki olmadıkça tescil yapamaz.

Madde : 13 — Talepler hiç bir kayıt ve şarta tâbi tutalamaz. Maa-haza aynı tapu sicilleri idaresine yekdiğerile alâkadar müteaddit talepler dermeyan edildiği takdirde bunlardan birinin tescili yapılmadıkça diğlerinin tescili icra edilmemesi istenebilir.

1 — Tapu memuruna mal sahibi meselâ paranın vezneye yatırılması, noterden şöyle bir vesika getirilmesi şartına muallak olarak yapılan tescil talepleri hükümsüzdür. Bu şartlar tahakkuk etse bile memur tescili

yapamaz. Kezalik bir müddet sonra tescil yapılması da istenemez. Binaenaleyh, şartın tahakkukundan sonra yeni bir talep yapılmak icap eder.

2 — Nizamname bu kaideye zarurî bir istisna kabul ediyor: Birbirine mukavele icabı tâbi olan muhtelif tescil taleplerinin birden yapılması istenebilir. Yani, diğer malik te mukavelede mevzuubahs tescili yaptırmak şartile tescil istenebilir. Meselâ iki kimse, arazilerini değışmek isterlerse, beraber olmak şartile tescil talebi yapabilirler. Fakat, iki tescil arasında münasebet yoksa meselâ iki malik arazilerini satmışlarsa, beraber tescil istiyemezler.

Madde : 14 — Bilumum talepler, tahrirî olacaktır. Tahrirî talep matbu örneklerin memur veya sahibi tarafından yazılarak tarihlenmesi ve talebi dermeyan eden kimse tarafından imza edilmesi suretile ifa olunur. Yazı bilmiyenlerle âmalar hakkında borçlar kanununun 14 ve 16 ncı maddeleri cari olur.

Madde : 15 — Talepnameler tapu sicilli idaresine gelince hemen bunların üzerine alındıklarını mübeyyin bir kayıt düşürülerek her sene bidayetinden başlıyan sıra numarası altında yevmiye defterine kaydolunur. Kayıt, talepnamedin tevdi olunduğı tarih, saat ve dakikayı, talebi dermeyan edenin isim ve mahalli ikametini ve talepnamenin tarih ve münderacatını muhtevi olacaktır. Bu hususlar talebi dermeyan edene de tasdik ettirilecektir. Tapu memuru numunesi merbut senedat külliyatına kayıt icrası suretile resmî şekil verince bu akit tescil talebini de ihtiva ettiğı takdirde tescil talebi addü itibar olunur.

1 — 1 ve 2 fıkralar izaha mühtaç değildir. Tapu memuru yevmiye defterine yaptığı kaydın sıhhatini talepte bulunana tasdik ettirir. İsviçrede ise, talibe tasdik ettirilmeyüp, isterse kendisine yapıldığına dair vesika verilir.

Madde : 16 (*Muaddel*) — Resmî senetlerin tanziminde tapu memuru âkideynin hukuku medeniyelerini istimal salâhiyetini ve salâhiyeti tasarrufiyelerini ve hüviyetlerini ve şahitlerin şehadete ehliyetlerini lüzumu veçhile tahkik eder.

Fotoğraf getirildiğı takdirde senedat külliyatına yapıştırarak tasdik eyler. Talepnamenin tevdi üzerine tapu memuru tapu sicilli hakkındaki kanunî hükümlere tevfikân işbu talebin hak sahibi olan kimse

tarafından sadır olup olmadığını tetkik edecektir. (k. med. m. 922, 924).

Talep müseccel mal sahibi tarafından dermeyan olunduğu takdirde tapu memuru talebi dermeyan edenin sicilde mukayyet olanın kendisi olduğuna kanaat hasıl etmelidir. Talep hakkı iktisap edenden sadır oluyorsa, talebi dermeyan edenin hakkı iktisap eden kimse olduğuna tapu memrunun kanaat hasıl etmesi icap eder. Kanunu medenî madde, 633, 642, 668, 719, 736, 807, 922.

1 — *İnci fıkra* nın tescil ile münasebeti yoktur; bu fıkra tescile esas olan resmî senedin tanzimi tarzından bahs etmektedir.

Aynı hakların iktisabı hususuna dair mukavele tanzimine davet olunan tapu memuru bu mukaveleyi en aşağı iki şahit huzurunda tespitte mecbur mudur. Nizamname senedin iki şahit yanında yapılması lüzumunu tasrih etmemektedir: Nizamnameye göre, memur tarafından *şahitlerin* hüviyetleri tahkik olunmak kâfidir. Fakat, bize göre, noter kanunu kıyasen kabili tatbik olduğundan, mukavelelerin iki şahit önünde yapılması da lâzımdır; metni bu suretle izah etmelidir.

2 — Memur, aynı hakkın iktisabına dair mukaveleleri *resen* tanzim etmelidir. Kanunun, resmî mukavele aradığı her yerde mukavele resen tanzim edilmek icap eder. Böyle bir mukavele yapacak memur her şeyden evvel tarafların hüviyetlerini tahkik etmek mecburiyetindedir. Bu husustaki her hangi bir hata, kendisini, ve Devletin mesuliyetini icap ettirir. Hüviyetin muarrifler tarafından beyan edilmiş olması kendisini mesuliyetten kurtaramaz.

Umumiyetle, hüviyet âkitleri tanıyan kimselerin tarif ve şehadetleriyle ispat edilir. Ancak, bu ispat şekli, çok kere olmasa bile, her vakit hata ihtimalinin önüne geçemez. Hüviyeti meçhul olanların gene hüviyetleri tapu memurunca meçhul hatta beş altı kişi tarafından tarifinin büyük bir ehemmiyeti yoktur. Bir sahtekâr, kendisine şerik bulmakta müşkülât çekmez. Şu halde tapu memurun şahsan tanıdığı veya bunların tariflerine istinat eden kimselerin tarifini kabul etmelidir.

Muarrif yoksa resimli hüviyet cüzdanları hüviyeti ispat edebilir. Ancak bunu da daima kâfi addetmemelidir. Çünkü, resimler, cüzdana nüfus kaydından en aşağı yirmi, yirmi beş sene sonra yapıştırıldığından bu resimlerin bizzat nüfusta mukayyet kimse olmaması ihtimali de çoktur. Bu resimler umumiyetle pek az tetkikat yapan muhtarlardan yalnız birinin verdiği

ilmühabere istinat eder ki hiç bir kıymeti yoktur.

3 — 1926 kanun alâkadarın tapu kütüğüne ve tapu senetlerine yapıştırılmış fotoğrafları yapıştırılmış bulunması halinde, şahsın açıkca bu fotoğrafa benzemesini hüviyetin ispatında kâfi addediyor. Bu şekli ispat şu iki şart ile en sağlam görünmektedir. a) Resim, tapuda iktasabı müteakip yapıştırılmış olmalıdır. Yoksa bir kimse namına kayıt yapıldıktan bir hayli zaman sonra mahalle ilmühaberile tasdik ettirdiği resmi tapu kaydına yapıştırarak mukaveleye girişmek isterse bu fotoğrafın hiç bir ispat kabiliyeti olmaz. b) Fotoğraf pek açık bir surette şahsa benzemelidir. Retuş yapılmış fotoğraflara daha fazla dikkat etmelidir. Fotoğrafta da az olsa bile hata ihtimali mevcut olduğundan bu halde de memur dikkat etmekten kendini kurtaramaz.

Nizamname bu delile bilhassa ehemmiyet verdiğiinden mukavele zamanında getirilen fotoğrafların senedat külliyatına yapıştırılacağını emir etmiştir. Ancak fotoğraf getirmeğe bir mecburiyet yoktur.

4 — Hüviyeti ispat için imza tatbikına da müracaat olunabilir. Bu fotoğraf ile birleşirse hüviyetin ispatında en sağlam bir delil teşkil eder. Alâkadarın iktisap zannında sicille veya mukaveleye koyduğu imza ile yeni mukavele zamanındaki imzasını mukayese etmelidir. Bunlar arasındaki tam benzeyiş hüviyet hakkında delil olur.

5 — Alâkadarların hüviyetleri malûm veya ispat edilmiş ise akit şahitlerinin mutlaka kendilerini tanıması icap etmez.

6 — Mukavele tanzim edecek memur tarafların hüviyetini tahkikten sonra ehliyetlerini, yani *reşit ve mümeyyiz* yani akdin ehemmiyetini anlayacak derece aklı başında olduğunu da tahkik eder, matuh, aptal, deli gibi görünen kimseler namına mukavele tanzim etmez.

Tapu memuru tarafların mümeyyiz olduğunu beyan etmesi bu hususta bir delil teşkil edecektir. Ancak hilâfı her vasıta ile ispat olanabilir.

7 — Tapu memuru bundan başka alâkadarların hiç bir tazyik tesiri altında olmuyarak, hata, hile gibi rızanın fesadın icap eden bir sebep olmadığına da kanaat etmelidir. Bedeller arasında açık nispetsizlik görürse tarafları ikaz etmeli, hulâsa, mukavelede feshi mucip hiç bir fesat sebebi bulunmasına gayret etmelidir. Tapu memuru tarafların getirdiği şahitten başka, bu hususlarda tecrübe ve nüfuzuna istinat ettiği kimseleri de şahit bulundurabilir.

8 — 19 uncu madde şerhine de bak. No. 2.

9 — Resmî mukavelenin tanziminden sonra k. med. 922 maddesi mucibince malikin tahrirî talebi üzerine tescil yapılabilir. Bu halde de tapu memuru talebi yapanın bizzat namına tapuda mülkiyetin mukayyet bulunduğu şahıs olduğuna kanaat hasıl etmelidir.

10 — Tapuda tescil yapılabilmesi için, memur tarafından resmî senet tanzim edilmiş olsa bile ayrıca *malikin* tescil talebi lâzımdır; iktisap edenin talebi kâfi değildir.

Mukaveleden sonra malik gayrı menkulünü temlik ettiği şahıs namına tescil talebinde bulunmazsa, mahkeme kararile tescil yapılır; çünkü, mukavele aynı bir hak doğurmaz.

11— Ancak bazı ahvalde, (kanunu medenin, nizamnamenin metninde zikrolunan maddeleri) kanun icabı, tescilsiz bir gayrı menkul iktisap olunabilir. Ezcümle, cebri icra, miras, işgal ile bir gayrı menkulü iktisap kabildir. Bu hallerde *iktisap edenler kendi* namlarına, kanun icabı, tescil yapılmasını isteyebilirler (m. 632, 642) kanun icabı mülkiyetin icabatını, (başkasına ait arazide su, elektrik borularının geçmesine müsaade mecburiyeti gibi) kullanma salâhiyetini haiz olan kimselerin talebi üzerine de tescil yapılır, m. 668. Kanunî intifa hakkı da üçüncü şahıslara karşı dermeyer olunabilmek için bu hakkın sahibinin talebile tescil ettirilebilir. M. 719. Kezalik *kanuni* ipotek hakkı olanlar ipoteğin tescilini isteyebilirler.

Bu hallerde tapu memuru yalnız tescil istiyenin kanun icabı hakkı ihraz etmiş olup olmadığını *ve ihraz edenin* lizzat kendisi olup olmadığını tahkik ile mükelleftir.

Madde : 17 — Talep, bir hükmî şahsın yahut hak sahibinin mümessili veya vekili tarafından serdolunuyorsa talebi dermeyer eden zat bu talepte bulunmağa veya hak sahibini temsil eylemeğe salâhiyettar olduğunu müsbit evrak ve vekâletnamenin musaddak birer suretini tapu memuruna tevdi etmelidir. Vasiyet eden mal sahibinin beyannamesi ile mezun kılınmış olan musalah tescil talebinde bulunabilir.

1— Hükmî bir şahıs namına tescil talep olmuyorsa evvelâ tescil talebinde bulunan bu hükmî şahsın geçen madde ahkâmına tevfikânen malik veya tescil istemek hakkını haiz olduğu ispat olunmalıdır, sonra, bu hükmî şahıs namına hareket eden şahsın kanun, veya bu hükmî şahsın nizamnamesi

icabı tescil talebinde bulunmağa mezun bir uzuvu olduğunu veya onun bu hususta temsile mezun bulunduğunu bir vekâletname ile ispat mecburîdir.

Kezalik *kanuni mümessil* ler, temsil ettikleri kimsenin geçen maddedeki tescili talep salâhiyetini ispat ettikten başka, meselâ mal sahibinin velisi olduğunu da ispata mecburdurlar. Vekâletle tescil talep edenler fazla olarak, vekâletlerini ispata mecburdurlar.

Mizamname vekâletnamenin musaddak bir suretinin tapu memuruna tevdi edilmesini lâzım addetmektedir. Ancak bu vekâletnamenin imzasının noter tarafından tasdikı lâzım mıdır? Tapuda teessüs eden temayüllere göre vekâletname imzasının noterce tasdikı bile kâfi olmayup, vekâletnamenin de, tapu senetleri gibi resen tanzim edilmesi lâzımdır. Deniliyor ki resmen ve resen tanzim edilmek lâzım gelen mukavelelerde hususî bir vekâletin kâfi addi kanunun maksadını tatmin edemez.

Bilâkis, İsviçre federal mahkemesi 14 teşrinievvel 1932 tarihli kararında hukukî bir muamele ifasına dair verilen vekâletin, mevzuubahs olan muamele hususî şekle tâbi olsa bile, şekle tâbi olmadığını kabul etmektedir.

Tescile esas olan akitlerin resmî olması, bilhassa âkitleri fesih sebeplerine karşı himayeye onları akit esnasında resmî bir memur tarafından tenvir olduğuna göre vekâletin resmî olup olması ehemmiyeti haiz değildir. Bununla beraber, *musaddak* tabiri, taamülen imzası salâhiyettar makam tarafından tasdik edilmiş manasını ifade ettiğinden, noterin, sadece imzasını tasdik ettiği vekâletler lâzım ve kâfi addolunmalıdır.

2 — Resmî vekâlet ibraz olunsa bile, memur müvekkilin bizzat tapu namına kayıt bulunan kimse olduğunu geçen madde şerhinde olduğu gibi tespit etmelidir.

3 — Kendisine bir gayrı menkul *vasiyet* edilen kimse, vefattan sonra namına tescil talep edebilir. Varislerin muvafakati lâzım değildir. Ancak vasiyetin mevsukiyeti ispat olunmalıdır. Vasiyetin tescile resmî olması şart değil ise de şarta maallak bulunmaması icap eder. m. 19 uncu madde vasiyetin hâkim tarafından yazılacak tezkere üzerine tescil icra edileceğini âmirdir. Mezkûr madde şerhine bak.

Madde : 18 — Tescil talebi adli makamlar ve karı koca malları tescilini tutan memurlar, tapu memurları gibi resmî bir memur tarafından dermeyan ediliyorsa tapu dairesi talepte bulunan zatın talep hususundaki salâhiyetini de tetkik eder.

1 — Hangi adli makamın tescil talebini dermeyana salâhiyettar olduğu için m. 19 no. 8. 6. Diğer resmî makamların resmen tescil istemek salâhiyetleri k. med. ve diğer kanunlarla muayyendir. Tapu memuru evvelâ bu talebin hakikaten memur olduğunu beyan eden zat tarafından sadır olduğunu, saniyen, bu zatın tescil talebini dermiyana kanunî salâhiyeti olup olmadığını tetkik eder. Memurların memuriyetlerine mahsus işaretleri ve mühürleri ihtiva eden vesikalar tanzim eden memurun hüviyetini ispat hususunda kâfi bir vesika teşkil eder.

Madde: 19 — Tescile esas olan mülkiyet aktini natık resmî senet tapu memuru tarafından tanzim olunur. Aşağıdaki ahvalde zikrolunan evrakı müsbitenin tevdiî lâzımdır.

1. Veraset halinde: Eğer, talep kanunî veya mansup mirasçılar tarafından dermeyan edilirse müteveffanın veraseti bunlara münhasır olduğuna dair hâkimler tarafından verilen veraset senedi.

2. Vasiyet halinde: Eğer tescil, bir musaleh tarafından dermeyan ediliyorsa hâkimler tarafından tescil icrası için yazılan bir tezkere ile vasiyetnamenin musaddak sureti.

3. Vasiyet halinde: Taksim mahkemece yapılmış olduğu takdirde mahkemenin vereceği vesika, rizaen yapılmış ise ya resmî vesika ve yahut alâkadarların muvafakatini gösterir getirecekleri gerek resmî gerek gayri resmî beyanname (bu beyanname senedat külliyatına dercedilir.) Alâkadarların arzusu ve doğrudan doğruya senedat külliyatına geçirilen muvakkat beyanları, beyanname mahiyetindedir.

4. İstimlâk halinde: Bu hususta kanunen istinat olunan istimplâk kararının musaddak sureti ve bu kararın kat'iyet kespettiğini ifade eden müzekkere.

Sahibinin tesçil talebinden imtinaı halinde istimplâk kanunlarına tevfikân muamele olunur,

5. Cebrî icra halinde: İcra memurluğu veya salâhiyettar sair makamlar tarafından verilen ve müzayedede kimin uhdesine ihalesi takarrür ettiğinin ve tescilin ifası için Tapu memurluğuna mezuniyet verildiğini natık müzekkere.

6. İhtilâflı meselelerde mahkeme kararı suduru halinde: Hüküm fıkrasının aynen dercile hükmün kat'iyet kespemiş olduğunu ve tescil lüzumunu tebliğ eden icra tezkeresi.

1 — Mülkiyetin nakli için ya bu hususa dair tanzim edilmiş resmî bir senet, yahut kanunu medenide mevzuubahs bir muamelenin mevcudiyeti icap eder. Bu madde tescil için mezkûr muamelelerin ne suretle tevsih edilmesi icap ettiğini beyan etmektedir.

2 — Mülkiyeti nakil için tescile esas olan mukavele tapu memuru tarafından tanzim olunur. Temyiz mahkemesi Heyeti umumiye tevhidî içtihat kararı icabı noterlerin bu bapta resmî senet tanzimine salâhiyetleri yoktur. Binaenaleyh, noter senetleri tescile esas olmaz. Tapu memurunun resmî senedi ne yolda tanzim edeceği kanunda mezkûr olmadığından bu senetlerin, noter kanuna tevfiikan, resen, ve iki şahit huzurunda tanzim olunduktan sonra aslî senedat külliyyatında saklanmalıdır. M. 16 şerhi.

3 — No. 2 varisler, veya gayrı menkul kendilerine vasiyet olunan kimseler buldukları mahal mahkemesinde (u. s. h. m. 11) sıfatlarını ispat ederek bir vesika olmaları icap eder. Ancak bu vesika üzerinedir ki tescil yapılabilir. Başka suretle veraset ispat olunsa bile tescil yaptırılamaz.

4 — No. 3. Bir akçe parça arazi hissedarları arasında taksim edilerek her birinin hissesine düşen arazi yalnız onun namına tescil edilmek istenmiş ise getirilecek evrakı müspite : taksim rızaen yapılmış ise her birinin bu hususa muvafakatini ihtiva eden bir beyanname kâfidir. Beyannamenin resmî olması şart değildir. Tapu memuru, beyannamedeki imzaları 16 m. hükmüne tevfiikan tahkik eder.

Bu numaranın son fıkrası zait görülür.

Taksim mahkeme tarafından yapılmış ise bu kararın ibrazı kâfidir. 6 fıkraya tevfiikan İcradan tezkere yazılması icap eder. Fakat mahkemede taksim rızaen yapılmış ise tarafların muvafakatlerini gösteren beyannameye ihtiyaç olmadığı gibi icradan tezkereye de lüzum yoktur. Çünkü, bu icra müzekereleri yalnız ihtilâflı meselelerde sadır olan mahkeme kararlarının tescili için lâzımdır.

5 — No. 4 imtimlâk halinde, sahibi tescil talebinde bulunmazsa, usulen imtimlâke karar verildiğine dair idarî makamların tezkeresi, itiraz edilmiş ise, mahkeme kararı, paranın icraya depo edildiğine dair icra müzekeresi ibraz olunmalıdır.

6 — No. 5, 6 : İsviçrede mahkeme kararların katiyet kespettiğine dair vesika ibrazı üzerine de tescil yapılabilir.

Madde : 20 — Gerek intifa ve sükna haklarının ve gerek sair irtifak haklarının ve bir gayrı menkul mülkiyetinin ve bir gayrı menkul rehninin tescili için ibrazı lâzım gelen evrakı müsbite hakkında dahi 19 uncu madde hükümleri tatbik olunur.

Madde : 21 — Mal sahibi lehine tesis edilen bir irtifak hakkının ve ipotekli borç senedinin ve hamiline veya mal sahibi namına muharrer irat senedinin tescili için mal sahibi tarafından bir talepname verilmesi kâfidir.

Madde : 22 — Hükûmetin muaveneti ile veya nezareti altında ıslah edilmiş arazide teessüs etmiş olan rehin hakkının tescili için lâzım-gelen vesika gayrı menkulün hissesine isabet eden masrafın miktarını gösterecek ve memurini aidesi tarafından verilmiş bulunacaktır. Eğer toprağın ıslahı devletin muaveneti ile icra edilmiş ise, bu vesika ameliyatın icrasile mükellef komisyon tarafından veya şirket müdüriyeti canibinden verilir. Böyle bir vesika mevcut olmadığı takdirde gayrı menkul üzerinde aynı haklara sahip olan kimselerin müşterek muvafakatlari veya bir mahkeme kararı lâzımdır.

1 — Bir ziraat arazisinin hükûmet tarafından yapılan islâhat, meselâ bataklıkın kurutulması neticesinde kıymeti artarsa, hükûmet bütün masraftan o araziye isabet eden hisseyi sahibinden istiyebilir. Sahibi parayı verecek yerde bu araziye Devlet veya belediye lehine birinci derecede rehin yapabilir. Bu halde evvelce tescil edilmiş diğer rehin sahiplerinin muvafakatine hacet yoktur. Arazide diğerlerinin rehini varsa birinci derece rehin tescil edilebilmek için istenecek vesika ya bu rehin sahiplerinin tahrirî muvafakati veyahut bu ameliyata karar vermiş olan resmî makam muhasebesinin resmen o araziye isabet eden masraf miktarını gösteren vesikadır.

2 — İkinci fıkrada bir yanlışlık vardır. Bu fıkrada, hakikati halde, ameliyatın devletin muaveneti ile değil *muaveneti olmaksızın* yapılması hali mevzuubahstır. Bu halde devlet memurları resmen hesabı tutmadıkları için bu işi üzerine almış komisyon veya şirketin çıkardığı hesaplar kâfi görülmüştür.

Madde : 23 — Bir kanunî ipotek hakkının tescili için muktazî evrakı müsbite ipoteğin tesciline esas olan teminatlı alacakları irae eden senetlerden ibarettir. Müteahhitlerin ve işçilerin ipoteklerini tescil için rehin ile temin edilen alacak miktarının mal sahibi veya hâkim tara-

fından tasdik edilmiş olması veya mal sahibinin tesciline mezuniyet vermesi iktiza eder. Mal sahibi kâfi teminat gösterdiği takdirde müteahhit veya işçiler lehine bir ipotek tescili reddolunur.

Borçlu ve alacaklı rehin ile temin edilen alacak miktarında veya gösterilen teminat hakkında itilâf edemedikleri takdirde kanunu medenin 92 inci maddesine tevfikân muvakkat şerh verilebilir.

1 — Kanunî ipotekler k. med. m. 807. Kanunî ipotek hakkı resmen tanzim edilmiş ve bunun miktarını gösteren resmî vesika meselâ, satış veya taksim senedi gösterilerek bu vesikada baki kaldığı bildirilen para için derhal tescil istenebilir.

Ancak mezkûr maddenin son fıkrasında mevzu bahis işçi ve müteahhitlerin kanunî ipotek haklarını tescil ettirebilmeleri için evvelâ lehlerine ipotek yapılacak işçilerin gayri menkul inşaatında çalıştıklarına dair bir senet ibrazı lâzımdır. Bu senedin resmî olması şart değil ise de, imzası inkâr edilince tapu memuruna bu hususta tam bir kanaat gelmek lâzımdır. Saniyen işçilerin alacaklı olduklarını iddia ettikleri para mutlaka mal sahibi tarafından kabul olunmalıdır. Taahhüt senedinde miktarın yazılı olması kâfi değildir; çünkü, işin yapılmamış, fena, eksik yapılmış olması ihtimali vardır. Mal sahibi borcu miktarını hususî imzası ile kabul etmesi kâfidir. Mal sahibi borç miktarını kabul etmemiş ise bu hususta mahkeme kararı lâzımdır. Maamafih, alacaklı ihtilâf halinde temlikî tasarruf hakkını tahdit eden muvakkat bir şerh istiyebilir. K. med. m. 921.

Madde : 24 — 9 uncu maddede tasrih edilen sulara müteallik imtiyazların tescili için 16/19 uncu maddelerde mezkûr evrakı müsbiteden başka muamelenin usulüne ve hususî kanunlarına tamamen tevafuk ettiğine ve iktisap salâhiyetine dair mercilerinden verilmiş bir vesikanın tevdiî iktiza eder.

1 — İmtiyaz sahibinin 16 - 19 maddeler icabı getireceği vesikalardan başka tescil ettireceği imtiyazın usulen ve salâhiyettar makamlar tarafından verildiğine dair imtiyaz mukavelelerini ibraz etmek lâzımdır.

Madde : 25 — (muaddel) Talep 12 - 24 üncü maddelerde aranan şartlara tevafuk etmediği ve kanunu medenin 921 inci maddesinin 2 inci fıkrasına tevfikân muvakkat şerhe de imkân bulunmadığı takdirde tapu memuru tescilden imtina ve vaki talebi reddeder.

Bu imtinan sebebi yevmiye defterine kaydedilir ve tebliğ tarihinden itibaren bir ay zarfında mafevk idarî mercie itiraz salâhiyeti bulunduğunun dercile keyfiyet talebi dermeyan edene tahriren tebliğ olunur. İtiraznameler ya taahhütlü olarak posta ile yahut mahalli makamata mülkiyesi veya tapu idareleri marifetile mafevk mercie gönderilir.

İtiraz müddeti müracaatsız geçtiği takdirde vaki talebin reddi hususu kat'iyet kespeder.

1— Tescil istiyen, tescile esas olacak resmî mukavele ve diğer vesikaları getirememiş ise tescil talebi reddolunur. Ancak k. med. m. 921 2 inci fıkrası icabı «hakkını müspit vesikalarını sonradan ikmal etmesine *kanunen müsaade* olunanlar» muvakkat şerh istiyebilirler. Kimlerin *kanun* icabı haklarını müspit vesikaların sonradan ikmal edebilecekleri k. med. 925 inci maddede beyan edilmektedir. Yani, tescil, tadil veya kaydın terkinini mucip olan sebep ispat edildiği halde bu nizamnamenin 12 - 24 maddelerinde mevzu bahis sebebi tevsik edecek vesikalar bulunmazsa muvakkat şerh yapılabilir. Bu şerhe de, mal sahibi muvafakat etmezse mahkeme karar verecektir.

2 — Tapu memuru vesaiki noksan bulursa tescil talebini reddeder. Bu karara tebliğ tarihinden itibaren bir ay zarfında mafevk tapu memuruna (Vilâyet tapu memurları olmalı) itiraz olunabilir.

ÜÇÜNCÜ FASIL

Tesciller

Madde : 26 — Tapu kütüğünde tesciller ihtimamlı ve okunaklı bir tarzda yazılacak ve kazıntı ve silintilerden, tashihlerden ve çıkıntılardan âri olacaktır. Tescillerin icrası taleplamelerin tevdii veya senedat ve beyannamelerin tapu memuru huzurunda imzası sırasile yapılacaktır.

1 — Maamafih, arzu ve ihtiyar haricinde bir yanlışlık olursa tapu memuru derhal bu yanlışlığı tashih edip imzasile tevsik edebileceği kabul olunmalıdır.

Madde : 27 — Tapu memuru talep üzerine veya senedat külliyyatından mevcut kayıtlara ve mübrez evrakı müsbiteye müsteniden tapu kütüğüne tescilin sür'ati mümkün ile icrasına tevessül eyleyecektir. Temlik hakkına müteallik bir tahdidin (k. med. m. 920) yevmiye defterine kaydı gününde tapu kütüğüne tescili mümkün olmazsa taleptamenin yevmiye defterinden aldığı sıra numarasının, hiç olmazsa aynı günde tapu kütüğünün beyanlar hanesine kurşun kalem ile yazılması lâzımdır. Yevmiye defterindeki kayıt sıralarına göre tapu kütüğüne aynı tarih irae edilmek suretile tesciller yapılır. Senedat külliyyatına dercedilen akitler dahi diğerleri misilli akdin icrasını müteakip sırasile yevmiye defterine geçirilir.

1 — Tapu kütüğüne kayıtlar, muamelelerin yevmiye defterindeki sıraları takiben yapılmalıdır. Aynı haklar tapu kaydındaki sıra itibarile birbirine tekadüm ettiğinden, tescil sırasına büyük bir ehemmiyet verilmelidir. Yevmiye defterinde önce kaydedilmiş olan bir hak tapu kütüğüne de önce kaydedilir. Nizamname yanlışlığa mahal kalmamak için talep yevmiye defterine geçince hemen bu defterdeki sıra numarasının kurşun kalemle tapu kütüğüne derhal kayıt edilmesini lâzım addetmektedir.

Madde : 28 — Aynı günde talep edilen müteaddit tescillerin tapu kütüğünün aynı sahifesine icra edilmesi hususu âkideynin arzusuna yahut yevmiye defterinde veya senedat külliyyatındaki kayıt sıralarına nazaran muhtelif sıralar alacaktır. Bu sıralar beynindeki fark tapu kütüğünde vaziyetin de istilzam eylediği şekilde, meselâ taleptamenin tevdi zamanı sıhhatle beyan etmek veya her tescilde ait olduğu sırayı göstermek suretile olacaktır. Gayrı menkul rehinlerindeki ipotek derecelerinin tesciline müteallik hususî hükümler mahfuzdur.

1 — Tapu kütüğüne kayıtlar talep sırası ile yapılacaktır. Binenaleyh, aynı günde bir araziye müteallik muhtelif tesciller istenmiş ise, kaide olarak, bu tesciller yevmiye defterindeki sıraya göre yapılır. Ancak, bütün alâkadarlar muvafakat ederse sıra değişebilir. İşte gerek yevmiye defterindeki ve gerek alâkadarların arzuları ile taayyün eden sıra kütükte icabı veçhile işaret olunur. Sıralar meselâ tescil saati veya 1 inci, 2 inci diye gösterilmek suretile tayin olunur.

Beyana hacet yoktur ki tescil talepleri aynı günde vaki olmamış ise gün tarihi tescil sırasını göstereceğinden bu maddenin tatbikına mahal kalmaz.

Madde : 29 — Tapu kütüğüne tescil hususunda istinada medar olan evrakı müsbite mümkün olduğu kadar yeknasak şekilde tanzim olunacaktır.

İşbu evrakı müsbite bir sıra numarasını ve tapu kütüğünün sahife numarasını muhtevî olacak ve tasnif olunarak tapu kütüğünün her bir sahifesi için ihdas edilen hususî dosyada hıfzedilecektir.

Evrakı müsbitenin sıra numaraları her sahife için hususî bir teselsüle nazaran tespit olunur. Her hangi bir evrakı müsbite muhtelif sahifelerdeki müteaddit tesciller için esas teşkil ediyorsa bu evrakı müsbitenin numarasını ve hangi dosyada bulunduğunu mübeyyin tapu memurunun evrakı müsbite makamına kaim olan bir varakası tahriri teshil için boş kalan dosya içine konur ki bu vesika o dosya için varakai müsbite hükmündedir.

1 — Bir vesika kütüğün muhtelif sahifelerindeki tescile esas ise bu vesika yalnız bir sahifeye ait dosyada saklanır. Diğer sahifenin dosyasına memur evrakı müsbitenin bulunduğu sahife numarasını kayıt ile iktifa eder.

Madde : 30 — Tapu ve kadastro müdürlüğü lüzum gördüğü yerlerde evrakı müsbitenin 29 uncu maddesi mucibince hususî dosyalarla hıfzolunmayarak tarih sırasile tasnif olunması hakkında karar ittihaz edebilir. Bu evrakı müsbite mütevali silsileyi takiben numara alacak ve hakkı mülkiyet; irtifak hakları; gayrı menkul mükellefiyeti; rehin hakları şerhler ve beyanlardan her hangisine taallük eylediğine göre tasnif edilerek hususî dosyalarda hıfzolunacaktır.

1 — Kaide olarak, evrakı müsbite kütüğün her sahifesine mahsus hususî dosyalarda saklanır, birbirile birleştirilmez. Fakat tapu umum müdürlüğü muvafık görürse bu evrakı müsbiteler ayrı dosyalarda saklanmıyarak umumî bir numara altında ciltlettirilir. Bu takdirde, mülkiyet vesikaları, irtifak hakları ayrı ayrı ciltlettirilmelidir. Bu takdirde tapu kütüğüne evrakı müsbitenin sıra numarası kayıt edilir.

Madde : 31 — Senedat külliyatı, akit defteri hükmündedir.

1 — Mukaveleleri senedat külliyatına kayıt edilir. Bu kayıt evrakı müsbiteyi teşkil edeceğinden dosyada ayrıca mukavele suretinin saklanmasına lüzum yoktur.

Madde : 32 — Hakkı mülkiyetin tapu sicilline kaydı mal sahibi isminin, tescil tarihinin, iktisap vesikasının tapu kütüğü sahifesine yazılmasından ibarettir. Mal sahibini tayin için şunları zikre lüzum vardır.

Hakikî şahıs için aile ismi, hiç olmazsa harfleri tamam olarak mahlası ve icabında hüviyeti müş'ir alâmeti farika; hükmi şahıslar için unvanı, merkezi, hükmi şahsın nev'i.

1 — Hakikî şahıs namına mülkiyet hakkının tescili için mutlaka ya aile ismi yani kanunun verdiği baba ismi veya mahlas yani babasının koyduğu küçük isim ile kendisi teşhis ettirilerek yazılmalıdır. Her şahsın babadan intikal ettiği nüfus sicillinde yazılı olmayan (Çolha zade gibi) ve bizzat aldığı isimler aile ismi değildir. Kanunî olan aile isimleri henüz filen teessüs etmemişti. Eğer ad ve baba isminin zikri hüviyeti tespit için kâfi değil ise, iktisap edenin san'at, ikametgâh, icabında nüfus kaydının tarih ve numarası zikredilmek suretile hüviyeti kat'i olarak gösterilmelidir. San'at, ve mahlasile hüviyet taayyyü edebilmiş ise nüfus kaydı suretini işarete lüzum yoktur.

Hükmi şahıslar namına yapılan tescillerde bunun nev'i, meselâ cemiyet, kolektif, anonim şirket olduğu gösterilerek hüviyeti tespit olunur.

Madde : 33 — Bir arazinin mülkiyeti diğer arazinin mülkiyeti ile alâkadar ise mal sahiplerinin ismi yerine mal sahipleri sütununa bu mülkiyetin; taallük ettiği araziye ait tapu sicilli numaralarını kayıt etmek lâzımdır. Bu mülkiyet hakkının; alâkadar olduğu arazinin tapu kütüğü sahifelerindeki (beyanlar) sütununda gösterilmesi lâzımdır.

Bir arazinin mülkiyeti diğer arazinin mülkiyetine tâbi ise tâbi olan arazi sicillinde sahip yerine tâbi olunan arazi sicil numarası yazılır. Kendisine tâbi bulunan arazi sahifesinin « beyanlar » hanesine de bu vaziyeti göstermek lâzımdır.

Madde : 34 — Müşterek mülkiyet hakkının tescili için her bir hissedarın ismi yanına hissesi miktarının gösterilmesi lâzımdır. Meselâ : (yarı hissesine; üçte bir hissesine malik) Diğerlerinin arazi üzerinde teessüs eyleyen veya bu araziye tecavüz eden inşaata müteallik muayyen hisseli mülkiyet hakları, lüzumu halinde, irtifak hakkı olarak tescil olunur. İştirak halindeki mülkiyetlerde, iştiraki tevhit eden hukukî münasebetin 32 inci maddede yazılı malûmata ilâvesi lâzımdır. (Mal ortaklığı, tevarüste iştirak, şüyu).

1 — Bir gayrı menkul müstereken birden ziyade kimselere ait ise bunlardan her biri namına ayrı sahife tahsis edilmez. Aynı arazinin kütükteki mal sahipleri hanesinde her hissedarın ismi ile hissesi miktarı yazılmakla iktifa olunur.

2 — 2 inci fık. Bir arazi üzerindeki inşaat hakkı müstereken birden ziyade kimselere ait ise bu haklar müstakil bir gayrı menkul olarak 1 inci fıkraya tevfikân tescil edileceği gibi, icabı halinde, hissedarlar namına alêde bir irtifak hakkı olarak ta tescil olunabilir.

3 — Hissedarlar, mirasta olduğu gibi iştirak halinde iseler kütükte her birinin gayrı menkuldeki hissesi gösterilmeyip yalnız miras, mal ortaklığı, şirket gibi iştirak halindeki mülkiyete sebep olan hukukî sebep gösterilir.

Madde : 35 — Komşuluk münasebetlerinden ileri gelip kanunu medenî hükmünce tapuya tescili caiz olan (su kemerlerini ve diğer mecraları ahârın arazisi üzerinde tesis hakkı k. med. m. 653) veya teessüs edebilmek için tapu sicilline kaydı talep olunan (lüzumlu geçit ve su hakları k. med. m. 671,683) gibi hakkı mülkiyet takyitleri gayrı menkul irtifak haklarının tescili hakkındaki hükümlere tevfikân kaydolunur.

Madde : 36 — (*Muaddel*) İrtifak hakları ve gayrı menkul mükellefiyetleri hadim arazinin sahifesine kayıt olunurlar. Eğer bunlar muayyen bir arazinin sahibi lehine teessüs etmişler ise hâkim arazinin sahifesinde tescil edilirler. Tapu kütüğünde tescil "A. B. C., gibi bir harf altında icra edilir. Bu tescil tazammum ettiği hakkı veya mükellefiyeti beyan eder ve tarihini, irtifak hakkının veya gayrı menkul mükellefiyetinin mahiyetini (mürur, intifa, sükna hakkı) hadim veya hâkim arazinin numarasını ve icabı hale göre hak sahibinin kim olduğunu gösterir.

1 — İrtifak hakları *hâdim*, yani üzerine irtifak hakkı taallük eden arazi kaydına tescil olunnur. Fakat bu hak, diğer bir gayrı menkul sahibi lehine tesis edilmiş ise aynı zamanda *hâkim*, yani lehine tesis olunan arazinin sahifesine tescil olunur. Kütükte tescil A. B. C. gibi harflere sıra takiben işaret olunur. Bu harflerden her biri altında hakkın ne olduğu yazılır.

Madde : 37 — Bir gayrı menkul mülkiyetinin tapu kütüğüne tescili kanunu medenin 755 inci maddesinin ikinci fıkrası mucibince mükellefiyet kıymeti olarak muayyen bir meblâğ dahi gösterilecektir. Evvelki alacaklar teessüsüne muvafakat etmedikleri takdirde bir irtifak hakkının

tapu kütüğüne tescilinde ; irtifak hakkı kıymeti olarak muayyen bir meblâğın dahi yazılması lâzım gelir. (k. med. m.) Evvelki alacaklılar rehin hakkı ile takyit olunmuş bir gayrı menkul üzerinde bir gayrı menkul mükellefiyetinin veya irtifak hakkının teessüsüne muvafakat ederlerse bu muvafakat, mezkûr rehin haklarının kayıtlarına ait olan mülâhazat hanelerine yazılarak irtifak hakkının tescili esnasında bu mülâhazatın numarası kaydedilir ve yeni mükellefiyetin diğer haklara üstün olduğu senetler üzerinde gösterilir.

1 — Tarihen daha evvel tescil olunmuş bir ipotekten sonra alacaklının muvafakatile tesis olunan irtifak hakkı metinde gösterildiği veçhile kayıt ve alacaklının muvafakati işaret olunur ; beraber, tarihen muahhar olan bu mükellefiyetlerinin ipotek sahiplerine takaddüm ettiği de gösterilir. Alacaklı muvafakat etmemiş ise bittabi mükellefiyet sahibi ona tekaddüm edemez. Bu halde tarih sırası kimin takaddüm edeceğini gösterir.

Madde : 38 — Leh veya aleyhinde bir irtifak hakkı tesisisi icap eden bir gayrı menkul eğer müşterek bir sahifede müseccel ise bu sahifeye irtifak hakkının tescili esnasında hadim veya hâkim numaralarını göstermek lâzımdır. Eğer hadim ve kâkim arazi aynı müşterek sahifede müseccel iseler işbu iki arazinin numaralarını da göstermek suretile yalnız bir tescil kifayet eder.

Madde : 39 (*Muaddel*) — Kanunu medeninin 754 üncü maddesinin 2 inci fıkrasında münderiç haklar misilli bir arazinin sahibi hazırına ait bulunan irtifak haklarından maada haklar hâkim arazi sahifesine tescil olunmazlar. Fakat “beyanlar,, sütununda gösterilir.

Bir arazinin sahibi lehine tesis olunan irtifak haklarından başka haklar ki bunda gayrı menkul mükellefiyetleri de dahildir, o arazinin (hâkim arazi) sahifesine kayıt olunmayıp, sadece beyanlar hanesine işaret olunur.

Madde : 40 (*Muaddel*) — Gayrı menkul rehin haklarının tescilli tapu kütüğü sahifesinin hususî bir kısmında icra olunur ve aşağıdaki malûmat yazılır :

1 — Her bir tescil (A. B. C.) gibi bir harf altında icra olunur. Ve aynı rehin hakkına müteallik olarak bilâhare yapılacak kayıtlarda

bu harf muhafaza olunarak (A¹, A², A³...) tarzında bir numara ilâve edilir. Yeni rehin hakları kayıta (B. C. D...) gibi yeni bir harf alırlar.

2 — Gayrı menkul rehin hakkının mahiyeti : “ İpotekli borç senedi İ. B. İrat senedi İ. İpotek İ. „ suretinde muhtasaran gösterilir.

3 — Alacaklı (yani senedin hamile muharrer olduğu zikredilmeli veya 32 inci maddenin ikinci fıkrasına tevfikan alacaklının resmi derç olunmalı).

4 — Rehin ile temin olunan meblâğ miktarı icabı halinde faiz cüz’i (yüzdesi).

5 — İpotek derecesi (sıra).

6 — Tescil tarihi; evrakı müspite numarası.

Tediyata, sermayenin beyanına, ve bunun itfasına müteallik tarafeyn beyninde aktolunan hususî mukaveleler (mülâhazat) sütununda zikrolunacaktır.

Muahhar alacaklılara serbest haneden istifade hakkı veren mukaveleler (k. med. m. 786) ve şerhler sütununda zikrolunur.

1 — Tapu sicillinde ipotekler hanesinde tesis edilen her ipatek, sırasile A. B. C. gibi harfler alır. Bir sıra boş bırakılmış ona ait harf kayıt olunarak boş olduğu tasrih edilmelidir. Mal sahibi bu ipoteklerden birini meselâ A harfi altındaki ipoteği tamamen veya kısmen ödeyerek bunun yerine bir kaç ipotek tesis etmek isterse meselâ 1000 liralık ipotek yerine 500, 400, 100 liralık üç ipotek tesis etmek isterse bunlar arasındaki sıraya göre A¹, A², A³ diye kayıt oalunur. Mal satılınca A sırasına düşen para numara sıralarına göre aralarında taksim olunur bir şeyi artarsa B sırasına verilir.

Madde : 41 — Bir rehin hakkı müşterek sahifeye tescil olunmuş gayrı menkullerin hepsi bu hak ile kaydedilmiş olmadıkça bu sahifeye kaydolunmaz. Kayıt talep olunan rehin hakkı müşterek sahifede müseccel gayrı menkullerin yalnız bazılarını kaydetmesi icap ediyorsa tapu memuru kayıt edilecek olan menkullerin veya kendilerine rehin hakkı taallük etmeyeceklerin bu sahifedeki kayıtlarına diğer sahife kayıtlarının nakli hakkındaki hükümlere tevfikan resen nakleder.

Madde : 42 (Muaddel) — Aynı mıntaka dahilinde kâin olup müşterek sahifede müseccel olmayan müteaddit gayrı menkuller üzerinde kanunu medeninin 770 inci maddesinin birinci fıkrası mucibince aynı

alacak için bir rehin hakkı (müşterek rehin hakkı) tesis edilecek ise bu hakkın tapu kütüğünün muhtelif sahifelerinde kaydı esnasında her sahifenin (rehinle temin olunan meblâğ) ünvanlı sütununda alacak miktarının mecmuu, (mülâhazat) sütununda aynı rehinle takyit olunan diğer gayrı menkullerin numaraları gösterilir. (Meselâ A ya ilâve..... numaraya aynı alacak için müşterek rehin hakkı mevzudur.)

Rehin, müteaddit tapu dairelerinde kâin gayrı menkulleri takyit edecek ise işbu dairelerden her hangi birinin memuru resmî senet tanzim edebilir.

Tescil evvelâ akdin icra olunduğu daire dahilindeki sahifelerde yapılır. İşbu tescili müteakip kayıt muamelesinin icra edildiğine dair tapu memurunun resen iş'arı üzerine müşterek rehin hakkı diğer alâkadar tapu idarelerinde de derhal tescil olunur. Her tapu memuru tescil muamelesini yaparken gerek kendi dairesinde ve gerek diğer dairelerde kâin müşterek rehinle takyit edilen gayrı menkullerin sahife numaralarını birinci fıkraya tevfikân alâkadar muhtelif sahifelere kaydeder. Müteaddit tapu memurluğu dairelerinde kâin gayrı menkuller üzerinde tesis edilecek rehin haklarına müteallik resmî senet ve diğer evrakı müspite mukavelenameyi tanzim eden dairenin dosyasında hıfzolunur. Diğer alâkadar dairelere resmî senedin birer kıt'a musaddak sureti derhal gönderilir.

1 — 40 ıncı madde mucibince rehinlerin sırası A. B. ilâh... gibi harf ile gösterilecektir. Şu halde, meselâ A. harfinin gösterdiği rehin ile temin olunmuş bir alacak için diğer sahifelerde kayıtlı bulunan gayrı menkuller de merhun ise bu *harf altında* müşterek rehin edilmiş diğer arazi sahife numarası gösterilir.

2 — Muhtelif mıntaka dahilinde bulunan gayrı menkuller rehin edilecek ise sahibi bunlardan her hangi birinin bulunduğu tapu dairesinde resmî senedi tanzim ettirebilir. İlk tescil senedi tanzim eden daire dahilinde yapılmak mecburidir. Bu tescil yapılmadıkça diğer dairelerde bulunan gayrı menkuller sahifesinde tescil yapılamaz.

Diğer dairelerde tescil ilk dairede tescil yapıldığına dair vaki resmî işar üzerine yapılabilir. Bu işar alâkadarın arzu ve beyanına hacet olmaksızın resen yapılır.

Bu daireler tescil yaparken ilk evvel tescili yapmış olan dairedeki kütüğün hangi sahifesinde rehinin kayıtlı olduğunu ve mıntakası Jahilinde olup-müştereken terhin edilen gayrı menkullerin sahife numaralarını da kayıt eder. Ve kendi kayıt numarasını mukavelenin tescil edildiği daireye işar eder. Bu suretle senedi tanzim etmiş olan daire bütün mıntakalardaki gayrı menkullerin sahife numaralarını cami olur.

Madde: 43 — 42 inci maddenin bir ve ikinci fıkralarında münderiç hallerde aynı mıntakada bulunan müteaddit gayrı menkuller başka başka mal sahiplerine ait bulunduğu takdirde bunların tescili hakkındaki talep hepsi için aynı zamanda dermeyan olunacaktır.

Madde : 44 — Kanunu medeninin 781 inci maddesinin birinci fıkrası mucibince diğer gayrı menkullerin evvelce bir gayrı menkule taallük etmiş olan rehin hakkı ile bilâhara takyit edilmeleri icap eylediği takdirde 42 inci madde hükmü tatbik olunur.

1 — Mal sahibi k. med. m. 781 mucibince evvelki rehini ikmal için munzam bir rehin vermek mecburiyetinde kalmış ise 42 inci madde veçhile gayrı menkulün tapu kütüğündeki sahife numaraları merhun olan her gayrı menkulün sahifesine işaret olunur.

Madde : 45 (*Muaddel*) — Başka başka sahifelerde müseccel olan müteaddit gayrı menkuller üzerinde kanunu medeninin 770 inci maddesinin birinci fıkrasında yazılı müşterek rehin hakkı ihdas etmeksizin aynı alacak için rehin tesis edilirse her bir gayrı menkul tescili talebi esnasında tarafeynin bildirdiği meblâğ miktarınca takyit olunacaktır.

Tarafeyn böyle bir taksim yapmadıkları takdirde tapu memuru rehini tescilden imtina eder.

Eğer tescil esnasında tapu memuru vergi kıymeti nispetinde deynin parçalar üzerinde tevzii esasını tarafeyne bildirmiş te alâkadarlar buna muvafakat göstermemişler ise o parçalardan birinin ahara temliki ve diğer aynı bir hak ile takyidi için müracaat vukuunda işbu miktarı tayin etmek hakkı hâkime aittir.

Rehin ile temin olunan meblâğın taksimi esnasında bir liradan az olan mikdara bakılmaz.

Madde : 46 — Muayyen hisseli mülkiyet hisselerinin rehin edilmesi halinde 40 inci maddede istenilen malûmattan başka, rehinle takyit edilen hisselerin hangisi olduğu da (mülâhazat) sütununda gösterilir. (Meselâ; filânın hissesi üzerinde).

Madde : 47 — Muayyen bir meblâğ için mukaddem rehin derecesinin muhafazası ve serbest sıraların tescili için 40 ıncı madde hükümleri tatbik olunur. Alacaklının ismini yazmağa mahsus sütuna (serbest sıra) veya (meblâğı mahfuz) keyfiyetleri kayıt ve işaret edilir. Fakat (Mahiyet) ve (faiz) unvanlı sütunlara hiç bir şey kaydolunmaz.

1 — Meselâ birinci derece bilâhara başkasına ipotek yapılmak üzere ilk evvel 2 inci derecede bir rehin tesis olunmak isteniyorsa şöyle kayıt yapılır : A. (alacaklı hanesine meselâ 1000 lira için *baş* yazılır. B. sırasına da 2 inci derece alacaklının ismi yazılır.

Madde : 48 — Toprağın ıslahı ameliyesinden mütevellit alacakları teminen tesis eden rehin haklarının tescili, (k. med. m. 792) sırasının beyanı makamına kaim olmak üzere yerine inhisar tarikile (T. İ.) harfile yazılarak 40 ıncı madde hükümlerine tevfikan icra olunur.

Toprağın ıslahı devletin nakdî muaveneti olmaksızın icra edilmişse mülâhazat sütununda (senevî $\frac{0}{10}$ tediye olunmak suretile itfa edilecektir.) kaydı ilâve olunacaktır.

Tapu memuru, toprağın ıslahı için bir rehin hakkının tesciline tevessül eylediği takdirde tapu kütüğünün aynı sahifesinde müseccel bulunan rehin hakları veya gayrı menkul mükellefiyetleri sahiplerini keyfiyetten derhal haberdar edecek ve bu yeni hakkı, gayrı menkul ile temin edilen senetler üzerinde de beyan eyleyecektir.

1 — Bir arazi hükûmetin nakdî muaveneti ve tensibile ıslah edilmiş olup ta kıymeti bu sebeple artmış ise sahibi bu gayrı menkul üzerinde mukaddem rehinli olanlara muraccah olmak üzere rehin hakkı tesis edebilir. Bu rehin de 40 ıncı madde veçhile tescil edilirse de A. B. gibi harflerle gösterilmeyip T. İ. (toprağın ıslah için demektir) harflerile gösterilir. Bu işaret alacaklının evvelki alacaklılara takaddüm ettiğine nazarı dikkati celbeder.

2 — Eğer bu ıslahat hükûmetin tensibi ve fakat nakdî bir muaveneti olmadan yapılmış ise k. med. m. 793 icabı en aşağı senede $\frac{0}{10}$ 5 nispetinde itfa olunmalıdır. Senede itfa olunacak bu yüzde de mülâhazat hanesine gösterilmelidir.

3 — Son fıkra izaha muhtaç değildir.

Madde : 49 — İşçi ve müteahhitlerin ipoteklerinin tesciline (k. med. m. 807 fıkra 3) 40 ıncı maddede yazılı malûmattan başka mevzuu

bahs hakkın (inşaatçı ipoteği) olduğu mülâhazat sütununda gösterilecektir.

Madde : 50 — Bir ipotekli borç senedinin veya irat senedinin ihdası esnasında tayin olunan vekilin (k. med. m. 829) kim olduğu rehin hakkını tesis eden senette de beyan edilmek şartile mal sahibinin tahrirî talebi üzerine (mülâhazat) sütununa kaydolunur.

Vekilin terkinini kaydı veya bilâhara kaydedilmesi için bütün alâkadarların muvafakatlari veya bir mahkeme kararı lâzımdır. Ait olduğu rehin hakkının terkinini halinde vekile müteallik izahat da resen tapu memuru tarafından çizilir.

Madde : 51 — Tertip halinde senetler ihraç edildikte (k. med. m. 845 ve müteakip) 40 ıncı maddede yazılı hususlardan başka çıkarılan senetlerin miktarı dahi (alacaklılar) sütununa kaydolunmak lâzımdır. İstikraz tahvilâtı, kanunu medeninin 844 üncü maddesinin 1 rakamlı fıkrası mucibince ipotek veya ipotekli borç senedile temin edildiği takdirde dahi 40 ıncı madde hükümleri tatbik olunursa da (tahvilâtın kendilerine hak bahsettiği eşhas) alacaklı olarak kaydolunur. Tahvilâlerin baliğ olduğu meblâğ mikdarile adet ve mahiyeti (yani nama mı yoksa hâmiline mi muharrer olduğu) aynı sütunda gösterilir. Ve alacaklıları ve borçluyu temsil eden zatın ismi (mülâhazat) hanesinde beyan edilir.

1 — Borçlu, meselâ, 100,000 lira için hamiline veya nama 1000 tahvil çıkarıp bunlar için malını ipotek etmek isterse rehin 40 m. mucibince yapılır. Ancak alacaklıların ismi yazılmayıp bunun yerine tahvilât sahipleri diye kayıt yapılır, mülâhazat hanesine de alacaklıları temsil etmek üzere tayin edilmiş vekilin ismi kayıt edilir.

DÖRDÜNCÜ FASIL

İpotekli borç senetleri, irat senetleri ve gayri menkul karşılık gösterilerek çıkarılan senetler

Madde: 52 — İpotekli borç senedi ve irat senedi tesisi için gayri menkulün Tapu idaresi marifetile kıymeti takdir olunur. Tapu idaresi, bu kıymeti mahalli tapu müdür veya memurunun riyaseti altında belediye ve idare heyeti tarafından müntahap birer zat ile mühendis veya mimar ve bunlar bulunmadığı takdirde belediye kalfası ve kıymeti

takdir olunacak mal zirai gayrı menkul ise ziraat odasından ve bunun haricinde arsa ve mebanî ise ticaret odasından müntahap azadan mürekkep bir komisyon marifetile takdir eder. Ziraat ve ticaret odası bulunmayan mahallerde bu odalar azaları yerine belediyece zürradan veya tüccardan bir zat intihap olunur. Bu komisyon âzasından keşif ve tahmin için gideceklerin masarifi zaruriyeleri mahalli idare hey'etince harcirah kararnamesine tevfiikan takdir ve alâkadarları tarafından tavsiye olunur.

1 — Bir gayrı menkul üzerinde ipotekli borç senedi veya irat senedi tesis olunabilmek için evvelemirde bu gayrı menkule kıymet takdiri şarttır. (k. med. m. 813) İrat senetleri gayrı menkulün irat kıymetinin $\frac{2}{3}$ ünü geçmez. İrat senedi tesisi için arazi kıymetinin nasıl takdir olunacağı K. med. m. 818. 53 ve müteakip maddeleri ahkâmına tabidir.

Kanunu medeniye göre, irat senedi ile takyit olunacak gayrı menkule bir kere irat kıymeti takdir olunur; sonra buna üzerindeki bina kıymetinin bir kısmı zammolunur. İpotekli borç senedi ile takyit olunacak gayrı menkule ne esas dahilinde kıymet takdir olunacağı kanunu medenide gösterilmediğinden bu kıymet nizamnamenin 53 maddesine göre takdir edilir. Bu maddeye göre kıymet hem rayiç kıymet ve hem de irat kıymetinin vasatısı alınarak takdir olunur. Kanun irat kıymeti ile rayiç kıymetin takdir şeklini ayrı ayrı göstermiştir. Tekrar edelim ki irat senedi tesis olunmak için gayrı menkul için irat, diğer hallerde rayiç kıymeti tayin olunur.

2 — Nizamname irat ve ipotekli borç senedinin nasıl taayyün olunacağını tayin eden İsviçre nizamnamesinin 53 üncü maddesini almamış, bunun yerine kıymet takdirine dair olan 53 - 59 maddeleri ikame etmiştir. İsviçrede bu maddelerin mukabili yoktur. Bu noksan 63 üncü maddeye edilen ilâve ile tamamlanmıştır. İsviçredeki nizamname mucibince, memur ipotekli borç ve irat senedile olan taahhüdâtın sicille kaydını icra etmekle beraber, bizzat senetleri tanzim eder. İsviçrede senetler yeknasak bir nümüne tevfiikan tanzim olunur. Bizde de böyle olması muvafıktır, bu senetlerde kütük sahife numarası, arazinin mevkii, mesahası, zeriyaatın envaı, kadastro numarası kıymeti buna tahmil olunan veya ona tâbi bulunan mükellefiyetler gösterilir. Bir senet iptal olunarak yerine yenisi çıkarılırsa eskisinin yerine olduğu tasrih olunur.

3 — Kıymeti, teşekkülü sureti bu madde mezkûr olan komisyon takdir

eder. Komisyon 53 - 59 maddelerde gösterilen esaslar dairesinde kıymeti takdir etmek mecburiyetinde ise de bu esaslardan inhiraf etmesi halinde alâkadar mahkemeye müracaat edemez. Şûrayı Devlete müracaat olunabilir. Çünkü, kıymet takdiri idarî bir muameledir.

Madde: 53 — İpotekli borç senedi tesis için gayrı menkulün yukarıki madde mucibince kıymeti şu esaslar dahilinde takdir olunur.

Evvelâ: gerek arazi ve üzerindeki binaların, gerek arsa ve üstündeki müsakkafatın irat kıymeti.

Saniyen: hali hazırına ve civarında mümasil mahallerin satış kıymetlerine nazaran rayıcı bulunur. Bulunan irat kıymetile rayiç kıymeti cem olunarak yarısının yüzde yetmiş ipotekli borç senedi tesisi için gayrı menkulün kıymeti addolunur.

Eğer gayri menkul üzerine müsakkafat bulunmayan arsa ise bu arsanın rayiç kıymetinin yüzde altmış kıymeti teşkil eder.

1 — 52 madde şerhi no. 1

2 — İrat kıymeti 56 - 58, rayiç kıymeti ise 59 maddeye göre tespit olunur.

Madde : 54 — İrat senedi tesisi için kanunu medeninin 818 inci maddesi mucibince gayrı menkulün kıymeti şu suretle bulunur :

Eğer irat senedi zirai gayrı menkulü takyit ediyorsa arzın irat kıymetinin üçte ikisine binanın kıymetinin yarısının ilâvesinden hasıl olan miktar kıymet addolunur.

Eğer irat senedi şehirlerdeki gayrı menkulü takyit ediyorsa gayrı menkulün irat kıymetine arsa ve binanın rayiç kıymetlerinin zammından hasıl olan yekûnun yarısının beşte üçü kıymettir.

Eğer gayrı menkul bina inşa edilecek arsa ise rayiç kıymetinin beşte üçü kıymet addolunur.

Madde : 55 — Bir mülkün gelir kıymeti o mülkün satış itibarile değerini ifade etmeyip o mülkün istismarı noktai nazarından kıymetini gösterir.

Rayiç kıymeti ise memlekette bu misilli gayrı menkuller üzerinde yapılan alım ve satıma nazaran o mülkün mukabilinde tediye edilecek meblâğı mutazammındır.

1 — Gelir veya irat kıymeti gayrı menkulün hasılatının sermayeye çevrilmesidir. Rayiç kıymet ise alım satım kıymetidir.

Madde : 56 — Ziraate mahsus arazinin gelir kıymeti, alelâde kira ile vasatî kira bedeli mecmuunun yarısı alınarak on seneliği komisyonca gelir kıymeti olarak gösterilir.

1 — 57 madde adî ve vasatî kirayı tarif etmektedir.

Madde : 57 — Alelâde kira araziyi işleten kimsenin emek ve masrafına karşı insafî bir kazanç elde edebilmesine elverişli olan kiradır.

Vasatî kiradan maksat, kıymeti takdir olunacak arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira mecmuunun onda biridir.

1— Maddenin ifadesi pek doğru görünmüyor. Bizce, alelâde kira arazi makul bir surette işletildiği takdirde, alınacak hasılatın bunu işletmek için edilen bütün masrafların tenzilinden sonra kalan senevî miktardır. Çok mutahassıs bir kimsenin işletmesi gibi beceriksiz bir kimsenin işletmesi nazara alınmamalıdır. Alelâde bir kabiliyette işleten kimsenin çalışması nazara alınmalıdır. Filen işleten kimsenin aldığı hasılat nazara alınmaz. Çünkü arazinin kıymeti işletenin şahsına tâbi olamaz. Bu takdirde bazen pek kısa bir zaman içinde kıymette büyük bir tahavvül husule gelmesi ihtimali vardır. Ve şahsan gayrı menkulü işleten kimsenin faaliyeti derecesini, iddiasını tahkik imkânı yoktur. Malı rehin alan üçüncü şahıs gayrı menkulü halen işletenlerin faaliyetile çokluk alâkadar olmazlar. m. 58 şerhine de bak. Vasatî kira ise son 10 senelik alelâde kiralardan vasatisidir.

Madde : 58 — İrat kıymeti takdir olunacak gayrı menkul, kiraya verilememiş olur ve bulunduğu mıntaka dahilinde veya mücavir mıntakalarda mukayese suretile alelâde vasatî surette getireceği kirayı da tayin mümkün olmazsa bu takdirde umumî hasılatının vasatîsi tayin edilir.

Hasılat vasatisinin tayininde 10 sene zarfında getirdiği hasılat nazarı dikkate alınır. Arazinin kuvvei inbatıyesi ve ziraatin icap ettirdiği masraf nazarı dikkate alınarak bu hasılatın masraf mukabili sekizde üçünden altısına kadar miktarı indirilerek bakıyesi safî hasılat addile bu hasılatın on senelik miktarı gelir kıymetine esas ittihaz edilir. Şayet vasatî hasılatın nakten tayini mümkün değilse aynen tayin olunur, ve tayin edilecek hasılatın nevine göre takdiri yapıldığı seneye takaddüm eden beş senelik vasatî piyasa fiyatı nazarı dikkate alınarak bedele tahvil edilir.

[Mabadi var]

MUSTAFA REŞİT