

Tapuda davacılar adına kayıtlı hisselerin tapu kaydının iptaline ve eski malik adına tescil yapılmasına ilişkin mahkeme kararı gereğince yapılacak tescil işleminden ne şekilde harç alınacağı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2023.618]-1352493
Tarih	02.10.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2023.618]-1352493

02.10.2024

Konu : Tapuda yapılacak tescil işleminde uygulanacak harç oranı hk.

İlgi : 24.11.2023 tarih 10819336 sayılı yazınız ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı yazınız ile özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Tüketici Mahkemesinin kararı hakkında istinaf kanun yoluna başvurulması sonucu İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi ... Dairesince verilen karar ve bu karara karşı temyiz başvurusunda bulunulması üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesince verilen karar ile ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazda davacılar adına kayıtlı hisselerin tapu kaydının iptaline ve davalı ... adına tapuda tesciline karar verildiği belirtilerek, Müdürlüğünüzde yapılacak tescil işlemlerinden ne şekilde harç alınması gerektiği hakkında görüş istenildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 13/c fıkrasında, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) maktu harç; 20/a fıkrasında da, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Yazınız ekinde yer alan İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi ... Hukuk Dairesinin ... tarih ve ... Esas, ... Karar sayılı kararı ile Yargıtay ... Hukuk Dairesinin ... tarih ve ... Esas, ... Karar sayılı kararının incelenmesinden, davacılar ile davalı ... arasında ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazda yapılacak binadaki daireler için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalandığı ancak davalı müteahhidin kat mülkiyeti kurulması için gerekli çalışmaları yapmadığı, güvence olarak davacılar arsa hissesi verme yolunu gittiği, daha sonra müteahhidin arsada hissesi bulunduğundan bahisle ... Mahkemesinde ortaklığın giderilmesi davası açtığı ileri sürülerek davalı adına kayıtlı karşılıksız arsa hissesinin tapu iptali, kat mülkiyetine elverişli bağımsız bölümlerin maliklerin hisseleri ve bağımsız bölümün konumuna uygun olarak dağıtılması, bu işlemin mümkün olmaması halinde satın alınan taşınmazların ayıpsız misliyle değiştirilmesi, değişim olmadığı takdirde taşınmazın ayıpsız misline göre belirlenecek rayiç bedellerin tazminat olarak ödenmesi talebiyle ... Mahkemesinde ... Esasında Tapu İptali ve Tescil Davası (Yükleniciden Konut Alımı Nedeniyle) açıldığı, mahkemenin davanın kabulü ile davacılar adına olan arsa hisse paylarının iptaline ve davacılar lehine belirlenen tazminatların davalıdan tahsiline hükmedildiği ancak Yargıtay ... Hukuk Dairesince hükmün bozulmasına karar verildiği ve kararın istinafa götürüldüğü, aynı zamanda arsa maliki ...'nın mirasçılarının da arsa sahibinin bu davanın tarafı olduğunu ileri sürerek açtıkları davanın bu dava ile birleştirildiği, Yargıtay'ın bozma ilamı doğrultusunda ... Belediyesine yazılan

müzekkerelerden alınan cevabi yazıda, dava konusu taşınmaza ilişkin üç kez yapı tatil tutanağı düzenlenmesine rağmen proje hilaflarının giderilmediği, mevcut yasa ve yönetmeliklere göre yapı ruhsatı alınmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir, ... tarihli bilirkişi raporunda, dava konusu binada projeye aykırı yapılan çok sayıda işlerin olduğu, bu aykırılıkların mevcut yasa ve yönetmeliklere göre tadilat projesi ile giderilemeyeceği, davaya konu binada kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulamayacağı görüş ve kanaatinin bildirildiği, davalı müteahhidin alacağı hak kazanmadığı ve bu nedenle ifaya zorlanamayacağı, arsa maliki ... ile davacılar arasında akdi ve hukuki bir ilişkinin bulunmadığı gerekçesi ve delillerin değerlendirilmesi neticesinde, ... Mahkemesince davacıların arsa niteliğindeki taşınmazda kayıtlı hisselerinin tapu kaydının iptali ve davalı ... adına tapuda tescili ile davacılar adına davalıdan maddi tazminat tahsil edilmesine hükmedildiği, birleşen davada ise arsa sahibi ...'nın mirasçılarının açtıkları davanın reddine karar verildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, ... Mahkemesi ... Dairesinin ... tarihli ve ... Esas, ... Karar sayılı kararı gereğince, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazda davacılar adına kayıtlı hisselerin tapu kaydının iptaline ve eski malik olan davalı ... adına tapuda tesciline hükmedildiğinden, söz konusu mahkeme kararına istinaden Müdürlüğünüzde yapılacak tescil işlemi sırasında 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-c bendi gereğince harç aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026