

Mahkeme tarafından verilen tapu iptali ve tescil kararına istinaden tapuda yapılacak tescil işlemi sırasında tahsil edilecek tapu harçları.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	60757842-140.04.01-6434
Tarih	31.03.2020

T.C.

VAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 60757842-140.04.01-E.6434

31.03.2020

Konu : Mahkeme tarafından verilen tapu iptali ve tescil kararına istinaden tapuda yapılacak tescil işlemi sırasında tahsil edilecek tapu harçları.

İlgi : 17/06/2019 tarih ve 36963 kayıtlı Özelge Talep Formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Van ili, ... ilçesi, ... ada, 11 no.lu parsel üzerindeki taşınmazların kat karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığında gerçekleşen tapu devrinin iptali talebiyle Van ... Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde Muhammed, Ahmet ..., Münevver, İclal ... ve Hüsameddin ... tarafından açılan davada verilen E:2014/..., K:2015\768 sayılı karar ile ... ada ... nolu parselin tapu kaydının iptaline ve davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verildiği ve söz konusu kararın kesinleştiği belirtilerek, söz konusu karar gereği tapuda yapılacak işlemde alınacak harç hakkında görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 "*Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 13/c fıkrasında, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) maktu harç alınacağı; 20/a fıkrasında ise, 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 şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan Van ... Asliye Hukuk Mahkemesinin E:2014/..., K:2015/... sayılı kararında; davacıardan Hüsameddin ...'ın diğer davacılara da vekaleten davalı ... İnşaat Gıda Turizm Tarım ve Hayvancılık Petrol Ürünleri Pazarlama İthalat İhracat Ticaret Sanayi ve Limited Şirketi ile imzaladığı tarihsiz sözleşme ile davacılar adına kayıtlı ... ada 11 numaralı parselin davalı ... isimli şirkete devrine karşılık ... İlim İş Merkezindeki 1. kat, dükkan üstü güney cephesindeki bir adet orta büro, ... İlim İş Merkezindeki 1. kat dükkan üstü güneydoğu cephesindeki bir adet büro, iki adet Kültür Sarayının yanındaki Divan evlerindeki daireler, bir adet Karayolları yanında Necat ...'ün yaptığı binanın 3. katındaki güney cephe orta daire ve bir adet ... 2 İnşaat B blok 5. kat güneybatı cephe dairelerin davacılara devrinin kararlaştırıldığı, sözleşme uyarınca 11 no.lu parseldeki davacılar adına kayıtlı hisselerin 17/1/2012 tarihinde davalı şirketin çalışanı olan diğer davalı Mehmet'ye devrinin yapıldığı, bu hisselerin 11/4/2011 tarihinde Mehmet tarafından dava dışı Muhammed'ya devredildiği, bu şahsın da 21/09/2012 tarihinde davacıardan Münevver ...'a ait hisseyi Mevlüt ...'ya, İclal ... ait hisseyi Salih ...'ya, Muhammed'a ait hisseyi Abdülnasır ...'ya, Ahmet ...'a ait hisseyi Turgut ...'ya devrettiği, bu hisselerin son olarak 12/6/2013 tarihinde satış ve birleştirme sonucu davalı Abdülnasır ...'da toplandığı, davacıların tapu kaydını devrederek sözleşmede yer alan yükümlülüklerini yerine getirdikleri, ancak davalı şirketin sözleşmede yer alan yükümlüklerini yerine getirmediği, sözleşmede belirtilen taşınmazların davacılara devrinin sağlanmadığı, davalı şirketin temsilcilerinden Emrah ... isimli kişinin intihar ettiği, diğer yetkili kişinin de artık şirket faaliyetleriyle ilgilenmediği, mahallinde yapılan keşif

sonucu düzenlenen bilirkişi raporlarına göre davacılara devri öngörülen bir adet dairenin bulunduğu, ... 2 İnşaatın sadece kaba inşaatının bitirildiği, yine davacılara iki adet dairenin verileceği ... Evleri isimli inşaatın karkas halinde bulunduğu, davacılara iki adet büronun verileceği ... İlim İş Merkezi isimli binanın tamamlandığı, ancak girişinin tapu kaydı maliki tarafından beton perde ile kapatıldığı, tapu kaydının davalı şirkete devredilmediği, projeye aykırı yapıldığından ruhsatının alınamadığı, Karayollarının yanında bulunan Necat ... tarafından yapılan binalarının tamamlandığı, ancak buradan da davacılara daire verilmediği, dairelerde başkalarının oturduğu, sözleşmede dairelerin hangi tarihte teslim edileceği belirtilmemiş ise de davacılar tarafından 11 no.lu parselin 11/4/2011 tarihinde devredildiği, o tarihten beri dairelerinin tesliminin gerçekleşmediği, bir kısım yerlerin hala inşaat halinde bulunduğu, bir kısım ile ilgili projeye aykırılıktan dolayı hukuki sorunların bulunduğu, davalı şirketin fiili olarak faaliyetlerini sona erdirdiği de göz önünde bulundurularak bu tarihten sonra yükümlüklerini yerine getirmesinin mümkün görülmediği, davalı şirket tarafından taşınmazların devredilmediğinin dosya arasına alınan davacılara ilişkin tapu kayıtları, tanık beyanları ve davalı Mehmet'nin beyanlarından da anlaşıldığı, davalı yüklenici şirketin sözleşmeye ve mevzuata uygun bir biçimde edimlerini yerine getirmediği, bu nedenle olayda sözleşmenin feshi ve davalılara devredilen taşınmazın tapu kaydının iptali şartlarının oluştuğu belirtilerek, davanın kabulüne, Van İli ... İlçesi, ... Mahallesi ... ada, 11 numaralı parselin tapu kaydının iptali ile, davacı Hüsameddin ...'ın söz konusu taşınmazı Mehmet isimli davalıya devrinden önceki payları gözönüne alınarak davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline hükmedildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, sahipleri tarafından kat karşılığı inşaat yapılmak üzere yüklenici şirket çalışanına devredilen ve devralan kişinin de başka kişilere devrettiği ... ada ... numaralı parselde bulunan taşınmazın tapu kaydının, yüklenici şirketin sözleşmeye ve mevzuata uygun bir biçimde edimlerini yerine getirmediği gerekçesiyle Van Asliye Hukuk Mahkemesince iptal edilerek, taşınmazın eski malikleri olan davacılar adına tescil edilmesine hükmedildiği dikkate alındığında, mahkeme kararına istinaden taşınmazın eski malikleri adına kayıt ve tesciline ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemin 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-c fıkrasına göre harca tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026