

İcra Edilebilirlik Şerhi Alınan Arabuluculuk Anlaşmasına Göre Tapuda Yapılacak Devir İşleminde Uygulanacak Tapu Harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	28521120-140.04.01-23065
Tarih	25.08.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kırıkkale Defterdarlığı

Gelir Yönetimi ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-28521120-140.04.01-23065

25.08.2025

Konu : İcra Edilebilirlik Şerhi Alınan Arabuluculuk Anlaşmasına Göre Tapuda Yapılacak Devir İşleminde Uygulanacak Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

-,,,,, ve'ın muhtelif taşınmazlar üzerindeki ortaklığın giderilmesi taleplerine ilişkin olarak tarihinde Arabuluculuk Bürosunda "Taşınır ve Taşınmazların Paylaştırılmasına ve Ortaklığın Giderilmesine İlişkin Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Anlaşma Belgesi" imzalayarak anlaşmaya vardıkları,

- Sulh Hukuk Mahkemesinin tarih veEsas,Karar sayılı kararıyla söz konusu anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verildiği,

- Bu hükmüntarihinde kesinleşmesinden sonra tarafından Müdürlüğünüze yapılan başvuru ile arabuluculuk anlaşması kapsamındaki ili, ilçesi, köyü, mevkii, ada parsel; köyü, mevkii, ada,, parselde kayıtlı taşınmazlarda diğer hissedarlara ait hisselerin toplamda TL bedel karşılığında kendisine devri konusunda talepte bulunulduğu,

- Söz konusu talebe istinaden tapuda yapılacak işlemde 492 Sayılı Harçlar Kanunu çerçevesinde ne oranda harç tahsil edileceği hususunda görüş talep edildiği

anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-a bendinde, 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 ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 12/3/2023 tarih ve 32130 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 14 üncü maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin mülga son fıkrasından önceki "Tapu ve kadastro işlemlerinde de nispî harçların en az miktarı 101,20 liradır." (2025 yılı yılı için 346,10 TL) şeklindeki fıkrasına "Şu kadar ki, 1/20-a fıkrası kapsamında şüyuun izalesi yoluyla satışa konu edilen her bir taşınmaza ilişkin devir ve iktisaplarda, bu fıkra göre alınması gereken en az maktu harç miktarı, devir ve iktisap sayısı ile ilişkilendirilmeksizin, devir eden ve devir alanın her birinden bir kez alınır." cümlesi eklenmiş olup, söz konusu hüküm 12/3/2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Yapılan düzenleme çerçevesinde, şüyuun izalesi yoluyla yapılan taşınmaz satışlarında, her bir devir ve iktisap işlemi için 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-a bendine göre hesaplanan nispi harcın asgari maktu harçtan düşük olması nedeniyle asgari maktu harç alınması gereken durumlarda, devir ve iktisap sayısına bakılmaksızın her bir taşınmazda devir eden ve devir alanlardan birer adet asgari maktu harç alınması yönünde işlem yapılması gerekmekte olup, her bir devir ve iktisap işlemi için hesaplanan

nispi harcın asgari maktu tutardan yüksek olması durumunda ise hesaplanan nispi harcın tahsil edilmesi suretiyle işlem yapılması yönündeki mevcut uygulamaya devam edilecektir.

Diğer taraftan, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun "Amaç ve Kapsam" başlıklı 1 inci maddesinde,

"(1) Bu Kanunun amacı, hukuk uyuşmazlıklarının arabuluculuk yoluyla çözümlenmesinde uygulanacak usul ve esasları düzenlemektir.

(2) Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir."

hükümlerine, "Tarafların Anlaşması" başlıklı 18 inci maddesinde,

"(1) Arabuluculuk faaliyeti sonunda varılan anlaşmanın kapsamı taraflarca belirlenir; anlaşma belgesi düzenlenmesi hâlinde bu belge taraflar ve arabulucu tarafından imzalanır.

(2) Taraflar arabuluculuk faaliyeti sonunda bir anlaşmaya varırlarsa, bu anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesini talep edebilirler. Dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmuşsa, anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden talep edilebilir. Davanın görülmesi sırasında arabuluculuğa başvurulması durumunda ise anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, davanın görüldüğü mahkemeden talep edilebilir. Bu şerhi içeren anlaşma, ilam niteliğinde belge sayılır.

(3) İcra edilebilirlik şerhinin verilmesi, çekişmesiz yargı işidir ve buna ilişkin inceleme dosya üzerinden yapılır. Ancak arabuluculuğa elverişli olan aile hukukuna ilişkin uyuşmazlıklarda inceleme duruşmalı olarak yapılır. Bu incelemenin kapsamı anlaşmanın içeriğinin arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı hususlarıyla sınırlıdır. Anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesi için mahkemeye yapılacak olan başvuru ile bunun üzerine verilecek kararlara karşı ilgili tarafından istinaf yoluna gidilmesi hâlinde, maktu harç alınır. Taraflar anlaşma belgesini icra edilebilirlik şerhi verdirmeden başka bir resmî işlemde kullanmak isterlerse, damga vergisi de maktu olarak alınır.

(4) Kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller hariç, taraflar ve avukatları ile arabulucunun, ticari uyuşmazlıklar bakımından ise avukatlar ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılır.

(5) Arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılamaz."

hükümlerine, "Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk" başlıklı 18/B maddesinde ise

"(1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

b) Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

(2) Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir.

(3) Bu madde kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir.

(4) Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin verilmesiyle ilgili diğer hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanır.

(5) Taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin anlaşma belgesinin taraflarından biri, icra edilebilirlik şerhi verilmesinden sonra tapu müdürlüğünden tescil talebinde bulunabilir. Tapu müdürlüğünce taşınmaza ilişkin mevzuatta öngörülen gerekli inceleme ve değerlendirme yapıldıktan sonra resmi senet düzenlenmeksizin tescil talebi yerine getirilir."

hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı olduğu, arabuluculuk faaliyeti sonunda varılan anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin ilgili mahkemece şerh verilmesi durumunda bu şerhi içeren anlaşmanın ilam niteliğinde belge sayıldığı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmayacağı hususları dikkate alındığında; özelge talep formunuz ekinde yer alan,,,,vemuhtelif taşınmazlar üzerindeki ortaklığın giderilmesi taleplerine ilişkin olaraktarihinde Arabuluculuk Bürosunda imzalanan "Taşınır ve Taşınmazların Paylaştırılmasına ve Ortaklığın Giderilmesine İlişkin Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk Anlaşma Belgesi"ne istinaden ili, ilçesi,köyü,mevkii, ada ... parsel; köyü, mevkii, ada,,

parselde kayıtlı taşınmazlarda diğer hissedarlara ait hisselerin toplamda TL bedel karşılığında'a devrine ilişkin işlemin şüyuun izalesi yoluyla yapılan satış kapsamında değerlendirilmesi ve buna göre söz konusu taşınmaz satışlarında, her bir devir ve iktisap işlemi için 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre hesaplanan nispi harcın asgari maktu harçtan düşük olması nedeniyle asgari maktu harç alınması gereken durumlarda, devir ve iktisap sayısına bakılmaksızın her bir taşınmazda devir eden ve devir alanlardan birer adet asgari maktu harç alınması; her bir devir ve iktisap işlemi için hesaplanan nispi harcın asgari tutardan yüksek olması durumunda da hesaplanan nispi harcın tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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. — 13.09.2026