

DÖNER SERMAYEYE TABİ OLMAYAN TAPU İŞLEMLERİ

Hüseyin KOÇAK / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

Tapu Müdürlükleri tarafından yapılan işlemlerden bazıları döner sermayeye tabi değildir. Bunlar;

A – Döner Sermayeye Tabi Olmayan TAPU İşlemleri

Tapu müdürlüklerince yapılan hangi işlemlerin döner sermayeye tabi olmadığı, en son Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünce yayımlanmış olan 30.05.2012 tarihli ve 3938 sayılı talimatında yer almaktadır.

Buna göre;

1) Döner sermaye ücreti tahsil edilmeyeceği özel yasalar ile düzenlenmiş bulunan kurumların yapacağı işlemlerden,

(4916 sayılı Yasa ile Maliye Hazinesi; 6292 sayılı Yasa ile Maliye Hazinesinin; 4958 sayılı Yasa ile Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığının yapacağı işlemler gibi)

2) 4736 sayılı Yasa kapsamında, Bakanlar Kurulu kararıyla muaf tutulacak kişi veya kurumların işlemlerinden,

3) İdaremizce sebebiyet verilmiş hataların düzeltilmesi işlemlerinden,

4) Tapu ve Kadastro Müdürlüğünce re'sen yapılan işlemlerden,

5) Aile konutu şerhi işlemlerinden,

Döner sermayeye ücreti tahsil edilmeyecektir.

6) Tapu müdürlüklerinde yapılacak her türlü terkin ve bedelsiz yol ve yeşil alan gibi terk işlemlerinden döner sermaye ücreti alınmayacaktır.

B – Karayolları Genel Müdürlüğü İşlemleri

Karayolları Genel Müdürlüğünün, Teşkilat Yasası kapsamında yapacağı işlemler döner sermayeden muaftır. Dayanağı 6001 sayılı KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDAKİ YASA'dır.

Bu Yasanın 12'nci madde 2'nci fıkrası şu şekildedir;

“Genel Müdürlük bu Yasa kapsamındaki görevleri dolayısıyla yapacağı işlemler yönünden, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi hariç, her türlü vergi, resim, harç ve paydan, tapu ve kadastro işlemlerinden kaynaklanan her türlü döner sermaye ücretinden muaftır. ...”

* Karayolları Genel Müdürlüğü, Teşkilat Yasaları kapsamında yapacakları işlerde döner sermayeden muaf olmaları nedeniyle, aynı Yasa kapsamında hükmen yaptıracakları tescil işlemlerinde de döner sermayeden muaf tutulmalıdır.

C – Mahkeme ve İcra Dairelerince Haciz ve İhtiyati Tedbir Kararı İçin Belge Talebi

Mahkemeler ve icra dairelerinin, haciz ve ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu ve kadastro müdürlüklerinden isteyecekleri, taşınmaz malın ada ve parsel numarasının tespiti taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz. (Araziye gidilmesi halinde giderler ilgisince karşılanır.).(2010/4 sa.genelge)

Ç – Mahkemelerin Bilgi ve Belge Talepleri

Mahkemelerden gelecek bilgi ve belge taleplerinde döner sermaye tahakkuk ettirilip, ettirilmeyeceği 2010/4 sayılı genelge ve Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünün 30.05.2012 tarihli ve 3938 sayılı talimatında yer almaktadır. Buna göre;

1 – Kadastro Mahkemeleri İçin;

Kadastro Mahkemelerinin; *tapu müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinden yapacakları*, bilgi ve belge taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz. (2010/4 sa.genelge md:34/11 ve 30.05.2012 ta.3938 sa.ta.“C/1-a” başlığı.)

2 – İdare, Ceza Mahkemeleri ile Adli ve İdari Merciler;

İdare ve ceza mahkemeleri ile adli ve idari mercilerin kamu adına resen yaptıkları inceleme, araştırma ve soruşturma hizmetleri nedeniyle (tapu müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinden) isteyecekleri bilgi ve belgelerden, döner sermaye ücreti alınmaz. (Dö.Ser.İşl. Md.lüğünün 30.05.2012 ta.3938 sa. talimat)

D – Mahkeme Kararının İnfazı ve Döner Sermaye

1 – Kadastro Mahkemeleri İçin;

Kadastro mahkemeleri tarafından verilen kararların infazı sırasında, kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlükleri tarafından döner sermaye ücreti alınmaz. (2010/4 sayılı genelge md:10/7)

2 – Asliye ve Sulh Hukuk Mahkemeleri İçin;

Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemeleri tarafından verilen kararların infazında; kadastro müdürlükleri tarafından döner sermaye adına maktu ücret alınırken, tapu müdürlüklerinde döner sermaye ücreti alınmaz. (her yıl yayımlanan ücret tarifesi)

E – İmar Parsellerinin Yeni Cinsi ve Döner Sermaye

3194 sayılı İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddelerine göre yapılan uygulamalarda, uygulamanın altlığı olan imar plânına göre oluşan parsellerin, mevcut vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar plânı ile getirilen kullanıma amaçlarına konu ve tabi olmaları işlemin doğal sonucu olduğu için bu parsellerin tescilinde ayrıca cins değişikliği için döner sermaye ücreti alınmaz.

F – Çok Malikli Taşınmazlarda, Tapu Müdürlüklerinde Kamulaştırma Ferağı ve Döner Sermaye

Kamulaştırma işlemi; birden fazla maliki olan taşınmazın malikleri ferağ vermek için aynı anda tapu sicile gelemiyorsa; ilk ferağ işlemi için döner sermaye tahakkuk etmekle yetinilir, daha sonra gelenler için ayrıca tahakkuk yapılmaz. (Döner Ser.İşl.Md.nün 30.05.2012 tarihli, 3938 sayılı talimatı)

G – Kat İrtifakından Re’sen Kat Mülkiyetine Geçiş İşlemleri

5912 sayılı Yasanın 4’üncü maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının Geçici 1’inci maddesi şu şekilde değiştirilmiştir;

“Bu yasanın yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dahil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine re’sen geçilir.”

Konunun ayrıntısı 2009/14 sayılı genelge ile düzenlenmiştir.

5912 sayılı Yasanın yürürlük tarihi olan 07.07.2009’dan önce kat irtifakı kurulmuş olup, re’sen kat mülkiyetine geçilme işlemleri döner sermaye ücretine tabi değildir.

Ğ – Orman Kadastro ve Döner Sermaye

Orman kadastrounun kontrolü döner sermaye ücretinden muaftır. (22.02.2007 tarihli ve 2007/11780 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı)

Konu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 17.04.2007 tarihli ve 2007/9 sayılı genelgesinde şu şekilde yer almıştır;

“...22.02.2007 tarihli ve 2007/11780 sayılı kararnamenin eki kararın 1.maddesi; 28.01.2002 tarihli ve 2002/3654 sayılı Kararnamenin eki karara aşağıdaki madde 35’inci madde olarak eklenmiş ve söz konusu kararın diğer madde numaraları teselsül ettirilmiştir.

MADDE 35 – “(1) Orman Genel Müdürlüğü; 6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında yürütülen orman kadastro ve kadastro çalışmaları ile 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun uyarınca yürütülmekte olan kadastro ve yenileme çalışmalarında kullanılmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce sunulan her türlü harita, harita bilgi ve belgeleri ile bu çalışmalara ilişkin kontrollük hizmetlerinden yararlanmada, 08.01.2002 tarihli ve 4736 sayılı Kanunun 1’inci maddesinin birinci fıkrası hükmünden muaftır” hükmündedir.

Bu nedenle; 35’inci madde hükümlerinin 4736 sayılı Yasanın 1’inci maddesinin birinci fıkrası hükmünden muaf kılınması sebebiyle döner sermaye ücreti alınmaması gerekmektedir. ...

H – Ormanlarla İlgili Mahkeme Kararı ve Döner Sermaye

Yukarıda (D) başlığında, mahkeme kararlarının infazı işlemlerinden döner sermaye alınmaması gerektiği hususuna değinilmiştir.

Bir yerin orman olduğuna dair alınan kararların infazında ve tesis kadastro sırasında tapulandığı halde, daha sonra geçen orman kadastro sırasında orman içinde kalan taşınmazlarla ilgili olarak alınan mahkeme kararının infazında da; – *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün görüşü* – döner sermaye ücretinin alınmayacağı yönündedir. (TKGM – Tas.İşl.Da.Bşk.lığının 20.09.2002 ta. 3221 sa.talimatı.)

Gerekçe olarak;

* Orman ve 2/B sahalarının Maliye Hazinesi adına tescil edildiği,

* 6831 sayılı Orman Yasasının 11’inci madde 4 üncü fıkrasında; kadastro yapıp kesinleşen Devlete ait ormanların, hiçbir harç, vergi ve resim alınmaksızın Hazine adına tapuya tescil edileceği, (*Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğünün 08.05.2002, 2002/12 nolu genelgesi*) gösterilmiştir.

I – 6292 sayılı Yasa Kapsamında Yapılacak İşlemler Döner Sermayeye Tabi Değildir

Kamuoyunda 2/B arazilerine getirilen af olarak bilinen 6292 sayılı Yasanın amacı birinci maddesinde şu şekilde yer almıştır;

“Bu yasanın amacı 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Yasasının 2’nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.”

Muafiyetle ilgili düzenleme ise bu Yasanın 10’uncu madde altıncı fıkrasında yer almıştır. Bu fıkra şu şekildedir;

“(6) Bu Yasa hükümlerinin uygulanmasında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği, ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler; veraset ve intikal vergisinden, 492 sayılı Yasa ile 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kayıtlar damgası vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muaftır.”

Aynı husus Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı 2012/5 sayılı genelgede şu şekilde yer almıştır;

“c) Bilgi ve Belge Taleplerinin Karşılansında İzlenecek Yöntem;

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Yasanın 8’inci maddesinin birinci fıkrası ve 10’uncu maddesinin altıncı fıkrası hükümleri gereğince; Bu Yasa kapsamında idaremizce yapılacak işlemler ve ilgili idarelerce idaremizden istenecek bilgi ve belge talepleri herhangi bir ücrete tabi tutulmadan sür’atle karşılanması gerekir”

İ – Afet Kadastro ve Döner Sermaye

13.05.2003 tarih, 2003/5629 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince; 7269 sayılı *Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Yasa* kapsamında yapılacak afet kadastro ve buna dayalı tescil işlemleri ile ilgili taleplerin karşılanmasından döner sermaye ücreti alınmaz. (TKGM–Tas.İşl.Da.Bşk.nın 27.06.2003 tarihli 2191 sa. talimatı. Bkz.sa: 107,108)

J – Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Tarafından Yürütülen İşlemler ve Döner Sermaye

Özelleştirme çalışmalarında kullanılmak üzere; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün (TKGM) 2001/8 ve 2001/11 sayılı genelgesi kapsamında, tapu siciline ve kadastroya ilişkin bilgi ve belgelerin temini için Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) yararlanılması amacıyla Tapu ve kadastro Genel Müdürlüğü ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında bir PROTOKOL düzenlenmiştir.

04.10.2012 tarihli olan bu PROTOKOL’ün, tapu sicil kayıtlarının temini ile ilgili olan (6.1.2) maddesi şu şekildedir;

“ 6.1.2 – *ÖİB, özelleştirme kapsam ve programında bulunan veya kapsam ve programa çalışmaları yürütülen tüm şirketlere ait gayrimenkuller ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait gayrimenkulle ilgili olarak alacağı tapu sicil kayıtları için döner sermaye ücreti ödemeyecektir.*” (Aynı Protokolün (6.1.1) maddesi gereğince; kadastro bilgilerinin temini döner sermayeye tabidir.)

K – 6306 sayılı Yasa Kapsamındaki İşlemler

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa gereğince yapılacak olan işlem, sözleşme devir ve tesciller ile uygulamalar döner sermaye uygulamasında müstesna tutulmuştur. (TKGM – Tapu Dairesi Bşk.lığı çıkışlı 2012/14 sa genelge)

L-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanun

Madde 49 – (Değişik: 19/4/2018-7139/6 md.)

Genel Müdürlük, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan, bu Kanunda belirtilen görevleri kapsamında düzenlenen kâğıtlar sebebiyle damga vergisinden ve tapu ve kadastro işlemlerinden kaynaklanan döner sermaye hizmet bedellerinden muaftır.