



Trampa mı, Hatalı Numaralandırma mı?

Taşınmaz değerlemesi çalışmalarında, taşınmazın yapısal, mekansal ve hukuksal durumunun ortaya çıkarılması gerekir. Çünkü taşınmaz için belirlenecek piyasa fiyatı, taşınmazın yapısal, mekansal ve hukuksal durumunun bir sonucu olarak oluşur. Bu nedenle, taşınmaza ilişkin plan, proje ve belgelerin düzgün bir şekilde okunması, piyasa değerinin doğru belirlenmesinde başlıca etkidir.

Değerleme çalışmalarında taşınmazın yeri öncelikle kent düzen tasarısı (*imar planı*) üzerinden yerbölüm (*parsel*) bazında belirlenir. Üzerinde birden çok bağımsız bölüm bulunan parsellerde, blok, kat ve konum olarak da yer belirlemesinin yapılması ve değerlendirilmesi istenen bağımsız bölüme ulaşılması gerekir. Bağımsız bölümün parsel üzerindeki konum ve yerinin belirlenebilmesi için de, vaziyet planı, numarataj krokisi ve kat planları incelenir. Bu inceleme sonucunda, değerlendirme uzmanına gösterilen ve fiziksel incelemesi yaptırılan yerin, değerlendirilmesi istenen bağımsız bölüm olup olmadığı ortaya çıkarılır.

Değerleme uzmanına gösterilen bağımsız bölüm ile değerlendirilmesi istenen bağımsız bölümün farklı olduğu durumlar da ortaya çıkabilir. Bu durum, eğer ortada kandırmaya yönelik bir eylem yok ise, görünürde ve gerçekte sahip olunan bağımsız bölüm yerine, tapu kütüğünde başka bir bağımsız bölüme sahip görünmek demektir. Başka bir deyişle, kişi bir bağımsız bölümün sahibidir ve bu bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkı herhangi bir çekişmenin konusu değildir. Buna karşın, tapu kütüğünde söz konusu kişinin sahibi gözüktüğü bağımsız bölüm başkadır. Böyle durumlar genellikle belediye ve tapu sicil müdürlükleri arasındaki numaralama farklılıklarından kaynaklanır. Kişiler belediyenin numaralandırmasına göre bağımsız bölümleri almışlar ya da paylaşmışlardır. Ancak tapu sicil müdürlüğünün başka türlü numaralandırma yapması sonucu, kişiler kendilerinin bildikleri ve eylemleri olarak ellerinde tuttuklarından başka bağımsız bölümlerin sahibi gibi görünür olmuşlardır.

Ülkemizde yukarıda açıklandığı biçimde oluşmuş birçok hatalı tapu kaydının bulunduğu değerlendirme çalışmaları sırasında ortaya çıkmakta ve bunların giderilmesi gerekmektedir. Bu tür hatalı kayıtların ortadan kaldırılması için yapılması gereken işlem bir düzeltmedir. Bu düzeltme işlemleri için günlük dile yerleşmiş “trampa” söylemi doğru değildir.

Trampa; 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda, “*Bir para ödemesi söz konusu olmaksızın, bir malın doğrudan bir başka mal ile değiştirilmesidir. Değiştirilecek mallar taşınır ya da taşınmaz olabilir.*” biçiminde tanımlanmıştır. TDK da, yasaya paralel olarak, trampayı, “değiştirme” olarak tanımlamıştır. Kısacası, “trampa” gerçekte bir düzeltme değil, “değiştirme” işlemidir.

Değiştirme (*trampa*) işleminde;

- Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmazların bile değişimi olanaklıdır.
- Değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması gerekmez. Değerler arasında eşitlik yoksa aradaki fark için bir miktar para ödenerek denklik sağlanabilir. Tapu sicil müdürlüklerinin trampada değerleri eşitlemek konusunda araya girme yetkileri yoktur. Değerlerin eşit olmadığı gerekçesiyle trampa sözleşmesini düzenlemekten kaçınmaları da olanaklı değildir.
- Değer eşitliği için ileride ödenmesi söz konusu edilen bedel için alacaklı taraf yararına yasal ipotek kurulabilir.
- Değiştirmenin bir kamulaştırma işleminin gereği olarak yapılması da olanaklıdır. Kamu yararına özgülümlenmiş alanlarda kalan taşınmazların sahiplerine başka yerlerden taşınmaz özgülünebilir.



Blok, kat ya da bağımsız bölüm numaralarının tapu kütüğüne hatalı kaydı durumunda yapılacak işlemin, trampa işlemi olmadığı, “*hatalı blok ya da bağımsız bölüm numaralarında düzeltme işlemi*” olduğu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce yayımlanan 19.09.2011 gün ve 2011/3 sayılı Genelge’de açıklığa kavuşturulmuştur. Söz konusu Genelge, belirlenen hatalı kayıtların tapu kütüğünün dayanak belgeleri olan vaziyet planı ve bağımsız bölüm planları üzerinden düzeltilmesi istemlerinin karşılanmasına yönelik olarak çıkarılmıştır.

Bu Genelge'ye göre, düzeltme işleminde;

- Blok numarasında (ya da adında) ya da hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması durumunda, taşınmazın tamamı için;
- Yaygın kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarasında hata olması durumunda, taşınmazın tamamı için;
- Blok numarası dışında yalnızca bağımsız bölüm numaralarında hata olması durumunda ise, ana taşınmazın tamamı için ya da blok bazında

teknik rapor hazırlanarak taşınmazın yeri ile belgeleri arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi sağlanmaktadır.

Değerleme çalışmaları sırasında “*hatalı numaralandırma*” olduğunun ve düzeltme gerektiğinin belirlenmesi durumunda, taşınmaz için bir değer belirlenmemelidir. Düzeltme işlemi yapılmadan ve dolayısıyla bağımsız bölümün yeri kesin olarak belirlenmeden, kredi karşılığında nasıl olsa bir bağımsız bölümün ipotek alınmış olacağı ve dolayısıyla güvencesiz kalınmayacağından yola çıkılarak, kredi kullanılması da doğru değildir. İpotek alınanın yanlış bağımsız bölüm olduğunun sonraki dönemde anlaşılması durumunda, üzerine ipotek konulan bağımsız bölüm sahibi, Medeni Kanun’un 2 ve 3. maddeleri çerçevesinde kredi kuruluşunun dürüst ve iyiniyetli davranmadığını ileri sürerek, ipoteğin kaldırılması için yargı yoluna başvurabilir. Böyle bir durumda kredi kuruluşu güvencesiz kalabilir.

Sonuç olarak, blok, kat ya da bağımsız bölüm numaralarıyla ilgili hatanın düzeltilmesi işleminin trampa ile bir ilgisi yoktur.