



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.06.02-E.1642492
Konu : 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile
Malları Ortaklığı

10.05.2019

GENELGE
2019/4 (1798)

A. AİLE MALLARI ORTAKLIĞI

Aile malları ortaklığı ve kazanç paylı aile malları ortaklığı, Türk Medeni Kanununun 373 ile 385 inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanununa göre; hısımlar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler. Aile malları ortaklığı sözleşmesinin resmî şekilde yapılması ve bu sözleşmenin bütün ortakların veya temsilcilerinin imzalarını taşıması gerekir. Aile malları ortaklığı, belirli veya belirsiz süre için kurulabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklardan her biri eşit hakka sahiptir. Ortaklar, ortaklık devam ettiği sürece paylarını isteyemeyecekleri gibi, bu payları üzerinde tasarruf işlemleri de yapamazlar. Aile malları ortaklığı, tüm ortakların elbirliği ile yönetilir. Ortaklar, ortaklığa giren malların elbirliği hâlinde malikidirler ve ortaklığın borçlarından müteselsil olarak sorumludurlar.

Kazanç paylı aile malları ortaklığı; ortakların, aralarında yapacakları sözleşmeyle, yıllık kazançtan kendilerine belli bir pay verilmesi kaydıyla ortaklığın temsilini ve ortaklığın mallarının işletilmesini içlerinden birine bırakabildiği ortaklık türüdür.

Aile malları ortaklığı, sözleşme ile kurulan bir elbirliği ortaklığıdır ve tüzel kişiliği yoktur. Aile malları ortaklığında, mülkiyet hakkı ortaklığı meydana getiren kişilere aittir.

B. 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AİLE MALLARI ORTAKLIĞI

15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 6537 Sayılı Kanun ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen 8/C maddesi 1 inci fıkrası "*Mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında; a) Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılama durumunda birden fazla mirasçıya devrini, b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini, c) Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini, ç) Mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, kararlaştırabilirler.*" hükmündedir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzmanı



T.C.
ÇEVRE VE İKLİMLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.06.02-E.1642492
Konu : 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile
Malları Ortaklığı

10.05.2019

Bunun yanı sıra, Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesi 2 nci fıkrası "*Mirasçılar mirasa konu tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerini mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde aşağıda belirtilen şekillerde gerçekleştirebilir. a) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli arazi büyüklüğü kriterleri dikkate alınarak bir veya birden fazla mirasçıya devrini kararlaştırabilir. b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 373 ila 385 inci maddelerine göre noter senedi ile aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurabilirler. Noter senedinin bir örneği tapu müdürlüğüne ibraz edilerek, söz konusu ortaklık tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir. c) Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre limited şirketi kurabilirler. ç) Mirasçılar, mirasa konu tarım arazilerinin üçüncü kişilere satışını gerçekleştirebilirler.*" düzenlemesini içermektedir.

1. 5403 sayılı Kanun kapsamında aile malları ortaklığı sözleşmesinin şekli, tescili ve beyanlar hanesine belirtme yapılması:

Türk Medeni Kanununun 374 üncü maddesine göre, aile malları ortaklığı sözleşmesinin resmi şekilde yapılması ve sözleşmenin bütün ortakların veya temsilcilerinin imzalarını taşıması gerekmektedir.

1512 sayılı Noterlik Kanununa göre, yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemleri düzenlemek ve kanunlarda resmi olarak yapılması emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu kanun hükümlerine göre yapmak noterlerin görevi olması nedeniyle aile malları ortaklığı sözleşmesinin noterler tarafından düzenlenmesi gerekmektedir.

Aile malları ortaklığının Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde, ortaklarca veya sözleşmede ortaklardan herhangi birine sözleşmenin tapu siciline tescil edilebilmesi için açıkça yetki verilmiş olması halinde ortaklardan biri tarafından, noterler tarafından düzenlenen aile malları ortaklığı sözleşmesine istinaden terekedeki taşınmazların mülkiyeti edinim sebebi aile malları ortaklığı olarak belirtmek suretiyle ortaklar adına elbirliği olarak devir ve tescil edilecektir.

Sadece beyan olarak belirtme yapılmasının istenmesi halinde ise noterce düzenlenen sözleşmeye istinaden sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa ortaklardan en az birinin talebiyle aile malları ortaklığı tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir. Aile malları ortaklığı sözleşmesinin beyan olarak belirtme yapılabilmesi için terekedeki taşınmazların elbirliği mülkiyet olarak mirasçılar adına intikalinin yapılmış olması gerekir.

Mirasçılar, terekedeki tarımsal nitelikli taşınmazlarla birlikte TMK'nın 373 ila 385 inci maddelerine yapılan atıf kapsamında terekedeki diğer tarımsal nitelikli olmayan taşınmazlarını da

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzmanı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.06.02-E.1642492
Konu : 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile
Malları Ortaklığı

10.05.2019

aile malları ortaklığına aynı usullerle dahil edebilirler ve terekedeki tarımsal nitelikli olmayan taşınmazların da beyanlar hanesine aile malları ortaklığının varlığı hakkında belirtme yapılır.

5403 sayılı Kanun kapsamında kurulacak aile malları ortaklığının varlığı hakkında ortaklığa giren taşınmazların beyanlar hanesine "..... köyü/mahallesiAda Parsel taşınmaz(lar)la birlikte kişiler arasında Noterliğinin tarih ve numarası ile aile malları ortaklığı/kazanç paylı aile malları ortaklığı sözleşmesi vardır.." şeklinde belirtme yapılır.

2. 5403 sayılı Kanun kapsamında kurulan aile malları ortaklığının sona ermesi ve terkinin:

Türk Medeni Kanununun 380 inci maddesine göre, ortaklık, bütün ortakların anlaşması veya feshin bildirilmesiyle, ortaklık süresi açıkça veya örtülü olarak uzatılmadığı takdirde sürenin bitmesiyle, ortaklardan birinin payının haczedilmesi ve satışının istenmesiyle, ortaklardan birinin iflâsıyla veya ortaklardan birinin haklı sebebe dayanan istemiyle sona erer.

Tarım arazilerinde kurulan aile malları ortaklığının sona ermesi ve terkinine ilişkin genel hükümlere ek olarak tarımsal arazilerin mülkiyet rejiminin belirlenmesi için 5403 sayılı Kanun hükümlerinin de dikkate alınarak işlemlere yön verilmesi gerekir. Bu nedenle, 5403 sayılı Kanuna göre kurulan aile malları ortaklığının Türk Medeni Kanununda sayılan nedenlerle sona ermesi hâlinde, aile malları ortaklığının terkin edilerek paylı mülkiyete geçilebilmesi için, il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilerek işlemlere yön verilmesi gerekir.

Ortaklığın mahkeme kararı gereğince sona ermesi veya 5403 sayılı Kanunun 8/C maddesi gereğince, aile malları ortaklığına devredilen tarımsal arazilerin tamamının aynı anda ortak olan/olmayan bir gerçek veya tüzel kişiye hisselendirilmeksizin aynen devrine yönelik talebin tasfiye niteliği taşıması nedeniyle il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

C. AİLE MALLARI ORTAKLIĞININ TEMSİLİ

4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa göre, aile malları ortaklığının tüm ortakların elbirliği ile yönetilmesi esastır. Ancak ortaklar, içlerinden birini ortaklığa yönetici olarak atayabilirler. Yönetici, ortaklığı yönetir ve ortaklıkla ilgili işlemlerde onu temsil eder. Ancak, yöneticinin ortaklığa dahil taşınmazlar üzerinde elbirliği mülkiyeti hükümleri gereğince ortaklık adına tek başına tasarrufî işlem yetkisi bulunmamaktadır. Aile malları ortaklığına dahil taşınmazların her türlü tasarruf işlemleri bütün ortakların birlikte talebi halinde yapılabilir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzmanı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.06.02-E.1642492
Konu : 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile
Malları Ortaklığı

10.05.2019

D. İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

1. Yeter gelirli tarım arazileri ile aile malları ortaklığı kurulmasında:

5403 sayılı Kanununun 8/I maddesi üçüncü fıkrası "*Yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda mirasçılar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.*" hükmü gereğince intikal eden yeter gelirli tarım arazilerinin aile malları ortaklığına devri harçtan muaf olduğundan, intikal eden yeter gelirli tarım arazileri ile kurulan aile malları ortaklığının tapu kütüğüne tescili işleminden tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

2. Yeter gelirin altındaki tarım arazileri ile aile malları ortaklığı kurulmasında:

Yeter gelirin altındaki tarım arazilerinde kurulan aile malları ortaklığının tapu siciline tescili işleminden 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tapu ve Kadastro Harçlarına İlişkin Tarifinin 9 uncu maddesine göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

3. Aile malları ortaklığının tarımsal nitelikli olmayan taşınmazların dahil edilmesiyle kurulmasında:

- Tarımsal nitelikli olmayan taşınmazların yeter gelirin altındaki tarım arazileri ile birlikte kurulan aile malları ortaklığının tapu siciline tescili halinde, tüm taşınmazların kayıtlı değeri üzerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tapu ve Kadastro Harçlarına İlişkin Tarifinin 9 uncu maddesine göre tapu harcına tabi tutulması,
- Tarımsal nitelikli olmayan taşınmazların yeter gelirli tarım arazileri ile birlikte kurulan aile malları ortaklığının tapu siciline tescili halinde, sadece tarımsal nitelikli olmayan taşınmazların toplam kayıtlı değeri üzerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tapu ve Kadastro Harçlarına ilişkin Tarifinin 9 uncu maddesine göre tapu harcına tabi tutulması,

gerekmektedir.

4. Aile malları ortaklığının tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılmasında:

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzmanı



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.06.02-E.1642492
Konu : 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile
Malları Ortaklığı

10.05.2019

5403 sayılı Kanun kapsamında kurulan aile malları ortaklığı sözleşmesinin beyanlar hanesinde belirtilmesi işleminin 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifede düzenlenmemesi nedeniyle (5403 sayılı Kanunun 8/I maddesi kapsamında yeter geliri tarım arazisi olup olmadığına veya tarımsal nitelikli olup olmadığına bakılmaksızın) tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

5. Aile malları ortaklığının sona ermesi ve terkinde:

Elbirliği mülkiyet olarak tescilli aile malları ortaklığının terkin edilerek paylı mülkiyete geçilmesi halinde 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/c maddesi gereğince harç aranılması gerekmektedir.

Aile malları ortaklığının tescil yapılmaksızın yalnızca beyan olarak belirtilme yapılmış olması durumunda, aile malları ortaklığının sona ererek taşınmazın paylı mülkiyet olarak tescili veya başka sebeple (satış, ehil mirasçıya devir, limited şirkete devir v.b) devredilmesi halinde, aile malları ortaklığına ilişkin belirtmenin terkininden ayrıca tapu harcı aranılmaz.

Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm tapu müdürlüklerine ivedilikle duyurulması ve bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzmanı