



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

1780

2018/1.....

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

İlgi : 14/10/2014 tarih ve 2014/8 (1760) sayılı Genelge.

Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, 30.04.2011 tarihli ve 27920 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.08.2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu kapsamda müdürlüklerimizin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara yönelik bu Genelgeye ekli 1 numaralı listede yer alan işlem taleplerinin aşağıda yer alan hususlara dikkat edilerek karşılanması gerekmektedir.

A - YETKİ, BİLGİ VE BELGE İSTEMİ

- 1) Tapu müdürlüklerine, yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmaza yönelik işlem başvurusu yapılması üzerine, ilk aşamada başvuruyu alan personel tarafından TAKBİS üzerinden taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir, kamu haczi, 31/B şerhi gibi tasarrufu engelleyici şerh olup olmadığı, vekâleten yapılan başvurularda ise vekâlette azil olup olmadığı araştırılır, tasarrufu engelleyici şerhe rastlanılması ve/veya vekâlette azil olması durumunda başvuru reddedilir.
- 2) Taşınmazın tasarrufuna yönelik herhangi bir yasaklayıcı şerhe rastlanılmaması ve/veya vekâleten yapılan başvurularda vekâlette azil olmaması halinde; tapu işleminin tarafları ve talebin konusu açıkça belirtilmek suretiyle, işlem başvurusu esnasında kimlik tespitine esas belgeler (nüfus cüzdanı, vekâletname, mirasçılık belgesi vb.) aslından renkli olarak tarandıktan sonra yetki istenilen tapu müdürlüğüne TAKBİS üzerinden gönderilmek sureti ile yetki talep edilir.
- 3) Yetki talep işlemlerinin aynı gün içerisinde tamamlanması esastır.

B - YETKİ VERİLMESİ, BİLGİ VE BELGE GÖNDERİLMESİ

- 1) Yetki istenilen tapu müdürlüğü tarafından, hak sahibinin tescile esas belgelerde yer alan kimlik bilgileri kullanılarak MERNİS'deki T.C. kimlik numarasının belirlenebilmesi durumunda yetki verme işlemine devam edilir, aksi halde yetki istemi reddedilir. Ancak hak sahibinin tescile esas belgelerde yer alan kimlik bilgileri kullanılarak MERNİS'den tespit edilen T.C. kimlik numarası ile TAKBİS'de yer alan



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

T.C. kimlik numarasının uyuşmaması durumunda hatalı T.C. kimlik numarası düzeltilerek işleme devam edilir.

T.C. kimlik numarasının belirlenebilmesi durumunda kimlik tespitine esas olarak yetki isteyen tapu müdürlüğü tarafından gönderilen belgelerdeki kişi ile sicilde yer alan hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

Yabancı gerçek kişilerin taraf olduğu tapu işlemlerinde ilgilinin vergi sicil numarası veya vatandaşlık numarası, tüzel kişilerde ise vergi sicil numarası kimlik tespitine esas olarak gönderilen belgelere göre karşılaştırılarak hak sahibinin kimliğinin doğrulanabilmesi durumunda işleme devam edilir, aksi halde yetki istemi reddedilir.

2) Yetki istenilen tapu müdürlüğü tarafından, kütük üzerindeki yasaklayıcı ve kısıtlayıcı şerhler değerlendirildikten ve talep vekâleten yapılmış ise aziller sicili incelendikten sonra, işlemin yapılmasında bir sakınca olmadığı tespit edilirse (gerek duyulması halinde müdürlük görüşü de belirtilerek) yetki verilir.

Talep konusu taşınmaz/taşınmazlara ilişkin dayanak belgeleri 2017/3 Sayılı Genelge kapsamında elektronik ortama aktarılmış ise TAKBİS üzerinden yetki verilir.

Talep konusu taşınmaz/taşınmazlara ilişkin dayanak belgeleri elektronik ortama aktarılmamış ise 2017/3 Sayılı Genelge kapsamında "düzeltme taraması" işlemi ile elektronik ortama aktarılarak TAKBİS üzerinden yetki verilir. Başkaca bir bilgi ve belge gönderilmez.

Yetki verme işlemlerinin aynı gün içerisinde tamamlanması esastır.

Dayanak kayıtların diğer bir müdürlükte bulunması durumunda, yetki talep edilen müdürlükçe, diğer müdürlüğe bir gün süre verilerek gerekli belgeler EBYS üzerinden istenir. Diğer müdürlükten EBYS üzerinden gelen dayanak belgeler 2017/3 Sayılı Genelge kapsamında "düzeltme taraması" işlemi ile elektronik ortama aktarılarak TAKBİS üzerinden yetki verilir. Söz konusu süre içerisinde yetki verilememesi halinde gerekçesi ilgili müdürlüğe bildirilmek kaydı ile ek süre istenir.

3) Yetki verildikten sonra azil gelmişse, azil durumu derhal yetki verilen tapu müdürlüğüne seri vasıtalar ile (TAKBİS, EBYS, telefon, elektronik posta gibi) bildirilir. İşlem tamamlanmamış ise, yetki verilen tapu müdürlüğü talebi reddeder ve ret kararını EBYS üzerinden yetki veren tapu müdürlüğüne gönderir. Ret kararını, ret yevmiye numarasında 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca arşivler. Yetki veren tapu müdürlüğünce ret kararının varlığına ilişkin gerekli belirtme yapılır ve EBYS üzerinden gönderilen ret kararı, belirtmenin tarih ve yevmiye numarasıyla 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca arşivlenir.

4) Yetki verildikten sonra taşınmazla ilgili herhangi bir kısıtlama geldiğinde, durum derhal yetki verilen tapu müdürlüğüne en seri vasıtalar ile (TAKBİS, EBYS, telefon, elektronik posta gibi) bildirilir.



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

- a) Kısıtlama, yetki verilen işlemin yapılmasına engel oluyorsa, yetki verilen tapu müdürlüğü ile en seri vasıtalarla irtibata geçilerek işlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tespit edilir. İşlem tamamlanmamış ise, verilen yetki TAKBİS üzerinden iptal edilir ve yetki veren tapu müdürlüğüne kısıtlama ile ilgili işlem yapılır. İşlem tamamlanmış ise, kısıtlama talebi yetki veren tapu müdürlüğüne reddedilir.
- b) Kısıtlama, yetki verilen işlemin yapılmasına engel olmuyorsa, yetki verilen tapu müdürlüğü ile en seri vasıtalarla irtibata geçilerek işlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tespit edilir. İşlem tamamlanmamış ise, yetki veren tapu müdürlüğüne kısıtlama ile ilgili işlem yapılarak, kısıtlama sonrasında tarafların irade beyanı doğrultusunda işlem yapılır. İşlem tamamlanmış ise, kısıtlama talebi yetki veren tapu müdürlüğüne reddedilir.
- 5) Talep edilen işlemin sonuçlanması için diğer kamu kurum ve kuruluşları ile resmî yazışma yapılması gereken hallerde, bu yazışmalar yetki veren tapu müdürlüğü tarafından yapılır. Yapılan yazışmalar sonucu işlemin yapılmasında herhangi bir sakınca olmaması durumunda işlemlere devam edilir, aksi halde gerekçe bildirilerek istem reddedilir.
- 6) Yetki istenilen tapu müdürlüğü tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra yetki verilmesinde sakınca görülmemesi durumunda TAKBİS üzerinden yetki verilerek, yetki verilen taşınmaza "..... işlemi için..... Tapu Müdürlüğüne yetki verildi. Tarih/ TAKBİS başvuru numarası" şeklindeki belirtme yapılır.
- 7) Yetki verildikten sonra, yetki verilen işlemin sonucu kesin olarak tespit edilip, beyanlar sütununa işlenen yetki verildiğine dair belirtme terkin edilmeden, yetki verilen işleme konu taşınmaz ile ilgili malikin veya temsilcisinin talebe bağlı işlemleri yetki veren tapu müdürlüğüne karşılanmaz.

C - YETKİ VERİLEN TAPU MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAPACAĞI İŞLEMLER

- 1) Akit yapılmasını gerektirmeyen işlemlerde istem belgesi, akdi gerektiren işlemlerde resmî senet, yetki alan tapu müdürlüğüne düzenlenerek tarafların imzasından sonra işlem yevmiye defterine kayıt edilir ve istem belgesi veya resmî senet üzerine, yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası (yıl/yevmiye örnek: 2011/6420) yazılır, taraflara işlemin niteliğine göre tapu senedi ve/veya ipotek belgesi verilir. İstem vekâleten yapılmışsa, istem belgesi veya resmî senet taraflarca imzalanmadan önce azil durumu yetki verilen tapu müdürlüğüne TAKBİS'den sorgulanır, azle rastlanılmaması halinde işleme devam edilir.



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

- 2) Yetki alanı dışı gerçekleştirilen işlemin tamamlanmasından sonra oluşturulan resmî senet/istem belgesi ve işleme esas belgelerin asılları işlemi yapan müdürlük tarafından 2017/3 Sayılı Genelge hükümlerine göre elektronik ortama aktarılarak, dosyalanır. İşlemin tamamlandığına ilişkin tescil/terkin talep yazısı TAKBİS üzerinden yetki veren tapu müdürlüğüne gönderilir.
- 3) İşlem için birden fazla tapu müdürlüğünden yetki alınmış ve ortak taraf oluşturulmuş ise tek yevmiye numarası ile işlem yapılabilir.

D - YETKİ VEREN MÜDÜRLÜĞÜN ŞERH, BELİRTME, TERKİN VEYA TESCİL İŞLEMLERİ

- 1) Yetki verilen tapu müdürlüğünce, yetki alanı dışı gerçekleştirilen işlemin tamamlandığına ilişkin TAKBİS üzerinden gönderilen tescil/terkin talep yazısının yetki veren tapu müdürlüğüne ulaşmasından sonra, taşınmazın kütüğüne yetki verilen tapu müdürlüğünün yetki konusu işlem için kullandığı yevmiye numarası ile (Örneğin 2011/6420) işlemin niteliğine göre şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemleri yapılarak yetki verildiğine dair belirtme terkin edilir.
- 2) Yetki verilen tapu müdürlüğünce TAKBİS'e taranan resmi senet/tescil istem belgesinin çıktısı alınarak tescil eden ve tescili kontrol eden kısımları imzalanmak sureti ile işlemin yapıldığı günün son resmi senet/tescil istem belgesi olarak 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca arşivlenir. Ayrıca sisteme taranmaz.

E - İŞLEMDEN VAZGEÇME, İŞLEMİN YAPILAMAMASI

- 1) Yetki verilmesinden sonra, tarafların işlemden vazgeçmesi, işlemin bir ay süreyle takip edilmemesi veya eksik olan belgelerin bir ay içinde ibraz edilmemesi halinde, yetki verilen tapu müdürlüğünce iptale ilişkin yazılan yazı TAKBİS üzerinden gönderilir.
- 2) Taşınmazdaki yetki alanı dışı işleme konu olduğuna ilişkin belirtme, yetkinin iptaline ilişkin yazının tarihi ve sayısı esas alınarak Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerine göre terkin edilerek verilen yetki iptal edilir. Yetkinin iptaline ilişkin yazı, terkin tarih ve yevmiye numarasıyla 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca arşivlenir.

F - RET YETKİSİ

- 1) Yetki veren tapu müdürlüğünce, tapu sicilinde yer alan belgelerin incelenmesi sonucunda; T.C. kimlik numarasının tespit edilememesi veya yetki isteyen tapu müdürlüğü tarafından gönderilen belgelere göre talepte bulunan kişinin tasarrufa yetkili olmadığı tespit edilmesi veya talebin mevzuata uygun



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

olmaması durumunda talep geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle Türk Medeni Kanununun 1016 ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26 ncı maddeleri gereğince reddedilir ve ret kararının varlığı, ret tarihi ve yevmiye numarası esas alınarak (...) * beyanlar sütununda belirtilir.

2) (12.07.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.2956096 sayılı Makam Olur'u ile Değişik Madde) Yetki verilen tapu müdürlüğüne, mevzuata uygun olmayan Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan talepler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, yetki verilen tapu müdürlüğüne 2015/4 sayılı Genelge kapsamında beyanlar sütununda belirtilir. Ret kararının kesinleşmesi üzerine, verilen yetki iptal edilmiş sayılır ve beyanlar sütunundaki yetki verildiğine dair beyan ret tarihi ve yevmiye numarası ile Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerine göre resen terkin edilir.

3) Tapu işleminin reddildiği hallerde, ret gerekçeleri giderilmeden herhangi bir tapu müdürlüğünde reddin konusu tapu işlemi yapılamaz.

4) Ret kararı için itiraz merci, ret kararını veren müdürlüğün bağlı olduğu bölge müdürlüğüdür.

G- MÜDÜRLÜKLERİN YETKİ ALANI DIŞI İŞLEM YAPAMAYACAKLARI MÜDÜRLÜKLER

Aynı binada hizmet veren tapu müdürlükleri tarafından birbirlerinin yetki alanı içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili olarak birden fazla müdürlüğü ilgilendiren "müşterek rehin, taksim, trampa işlemleri" dışında kalan diğer tapu işlemleri yetki alanı dışı işlemler kapsamında yapılamaz.

H- SORUMLULUK, BİLGİ VE BELGELERİN ELEKTRONİK ORTAMDA ALINIP VERİLMESİ

1) Yetki verilen tapu müdürlüğü görevlileri, başvuru belgelerinin eksiksiz alınmasından, hak sahibini belirleyecek belgelerin yetki istenilen tapu müdürlüğüne TAKBİS üzerinden zamanında gönderilmesinden, hak sahibinin belirlenmesinden, azil durumunun kontrolünden, işlemin yapılmasında kanunî bir engel bulunmadığının tespit edilmesinden, işlemin mevzuat hükümlerine uygun bir şekilde sonlandırılmasından, resmî senet veya istem belgesi düzenlenmesinden ve bunların doğru, eksiksiz ve zamanında 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca elektronik ortama aktarılmasından ve yetki alanı dışı gerçekleştirilen işlemin tamamlandığına ilişkin tescil/terkin yazısını TAKBİS üzerinden yetki veren tapu müdürlüğüne zamanında göndermekten sorumludur.

2) Yetki veren tapu müdürlüğü görevlileri, yetki verilen müdürlükçe gönderilen hak sahibinin tespitine yönelik belgelere göre başvuruda bulunan kişinin hak sahibi ile (yetki veren, vekil tayin eden kişinin ya

*12.07.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.2956096 sayılı Makam Olur'u ile "kütüğün" ifadesi metinden çıkarılmıştır.



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

da murisin) aynı kişi olduğunun tespitinden, yetki istenilen taşınmazın dayanak belgelerinin 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca elektronik ortama aktarılmasından, kısıtlamaların ve azil durumunun doğru, eksiksiz ve zamanında bildirilmesinden, işlem sonucunda kütük üzerinde şerh, belirtme, terkin veya tescilin zamanında yapılmasından sorumludur.

3) Elektronik ortamda bilgi ve belge alınıp verilmesi, bunlarla ilgili güvenlik önlemleri ve şifre verilmesi işlemleri Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülür. Yetki alınarak tapu işlemi yapılması işlemleri ile ilgili tapu müdürlüklerine verilen şifrenin gizliliği ve yenilenmesinin sorumluluğu tapu müdürüne aittir. Bu şifrelerin izinli ya da izinsiz olarak üçüncü kişiler tarafından kullanılması yasaktır.

4) Yapılacak tapu işlemlerinde belgeler talep sahiplerince elden takip edilemez.

I - KOORDİNASYON BİRİMİ

Tapu müdürlüklerinin yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara yönelik olarak gerçekleştirilecek işlemlerinin yürütülmesi, takibi, denetimi, koordinesi, istatistiğinin tutulması ve tüm müdürlüklerde işlerliğinin sağlanması bölge müdürlükleri bünyesinde belirlenen şube müdürlüğü düzeyinde yetkilendirilen yetki alanı dışı tapu işlemleri koordinasyon görevlileri tarafından yerine getirilecek olup, bölge müdürlükleri arası koordinasyon ise Tapu Dairesi Başkanlığı bünyesinde kurulan yetki alanı ve yurtdışı tapu işlemlerinin koordinasyonu ile görevlendirilen birim tarafından yerine getirilecektir.

İ - İŞLEM GÜVENLİĞİ

Elektronik ortam güvenliğinin ve işlem sürekliliğinin sağlanması, yetkisiz erişimin engellenmesi hususunda ilgili mevzuatına uygun olarak Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca gerekli tedbirler alınır.

J - YETKİLENDİRİLEN TAPU MÜDÜRLÜKLERİ VE İŞLEM SINIRLAMASI

1) Tüm tapu müdürlükleri yetki alanı dışında tapu işlemi yapmaya yetkilidir. Müdürlüklerimize yetki alanı dışı tapu işlemlerine yönelik yapılacak başvurular gereğince, bu müdürlükler tarafından yapılacak bilgi, belge ve yetki taleplerinin diğer müdürlüklerimiz tarafından bu Genelgenin B/2 maddesinde belirlenen sürede karşılanması gerekmektedir.

2) Tapu müdürlüklerimiz Genelgeye ekli listede belirtilen işlem türlerini gerçekleştireceklerdir.



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

K-TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDAKİ TAŞINMAZLARA İLİŞKİN TAPU KAYDI VEYA TAPU SENET SURETİ VERİLMESİ

Tapu müdürlükleri arasında tapu kaydı veya tapu senedi verilmesine ilişkin taleplerde, yukarıdaki usule göre işlemlere yön verilir.

L- HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Bu Genelge ve Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde; tapu siciline ilişkin mevzuat hükümleri uygulanır.

M- MALİ YÖNÜ

- 1) Talep konusu tapu işlemiyle ilgili tapu harçlarının ve döner sermaye bedelinin tahsilini sağlamakla yetki verilen tapu müdürlüğü yetkili ve sorumludur.
- 2) Tapu müdürlükleri arasında tapu kaydı veya tapu senet sureti verilmesine ilişkin işlemlerde de tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınır.
- 3) (06.02.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.561635 sayılı Makam Oluru ile değişik) Tapu harçları taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır ve yetki alanı dışında yapılan işlemler için döner sermaye hizmet bedeli, yetki verilen tapu müdürlüğünün yöresel katsayısı esas alınarak işlem için belirlenen döner sermaye hizmet bedelinin iki katı oranında tahsil edilir.

Bu genelge ile ilgi Genelge yürürlükten kaldırılmıştır. Yürürlükten kaldırılan ilgi Genelgeye yapılan atıflar bu Genelgeye yapılmış sayılır. Genelge ve ekli belge hükümlerinin birlikte uygulanması hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Ek :



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.2982004
Konu : Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri

03.01.2018

- 1 - yetki_verilen_işlemler_listesi
- 2 - Yetki alanı dışı tapu işlemi TAKBİS uygulama kılavuzu
- 3 - yetki alanı iş akış şeması

Dağıtım:

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE
MÜDÜRLÜKLERİNE