



# EVDE ARSADA TARLA OYUNU

**Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Zeki Adlı**, vatandaşları uyardı: Ev ve arsa alım satımında dolandırıcılar ortaya çıktı. Tarlayı arsa diye satıyorlar. **NOTERDEN SATIŞ OLMAZ**. İmzayı sadece **Tapu**'da atın.



## NOTERDEN SATIŞ OLMAZ

- Gayrimenkul alım satımında bu yıl ve özellikle de son bir aydır büyük bir artış var. ○ İstanbul, Ankara gibi metropollerin çevresindeki tarım arazilerinde yasadışı satışlar oluyor. ○ Tarlalar 300, 500 veya 1000 metrekareye bölünerek, noterlerde yapılan sözleşmelerle arsa diye vatandaşlara satıldı. ○ Bu satış şekli yasal değil.

## MEMUR YOKSA GEÇERSİZ

- Mağdur olmamak için alım satımı **Tapu** dışında hiçbir yerde yapmayın. ○ **Tapu memurunun** huzurunda atılmayan imza geçersizdir. ○ Tarlaların, bahçelerin üzerindeki yapıların imarı olmadığı için devlet her an yıkabilir. ○ Alım satım **Tapu**'da yapılırsa evin kaçak olup olmadığı kolayca anlaşılabilir. >>7'de



## TAPU MÜDÜRÜ VATANDAŞI UYARDI

## KONUTTA NİSAN REKORU

○ Nisanda **konut** satışı yüzde 38.8 artarak 133 bin 58 oldu. **Yabancılar konut satışı** da yüzde 58.1 artarak 6 bin 447 oldu. Yabancılar içinde en çok **konutu** Ruslar aldı. >>7. sayfa >> **Gülistan ALAGÖZ**

## BİZ BU İŞİN NİKÂH MEMURUYUZ

**Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Zeki Adlı**, "Biz nikâh memurları gibiyiz. Nasıl evlenmek için nikâh memurunun huzurunda imza atılması gerekiyorsa, **gayrimenkul** alım satımında da **Tapu memurunun** huzurunda imza gerekir. Noterden satış olmaz" dedi.



Aysel  
ALP



# TAPU GENEL MÜDÜRÜ ZEKİ ADLI HÜRRİYET'E KONUŞTU: GAYRİMENKUL ALIRKEN DOLANDIRILMAYIN

Pandemi sonrası kendi evini yapmak isteyenlerin arsa alımına yöneldiğini belirten Tapu ve Kadastro Genel Müdür Zeki Adlı, tarım arazilerinde mantar gibi kaçak evler türediğini, bazı uyanıkların tarım arazilerini arsa gibi satarak vatandaşları kandırdığını söyledi. Adlı, noterdeki sözleşmelerin geçerliliği olmadığını, satışların tapu müdürlüklerinde olması gerektiğini vurguladı.



TÜRKİYE'nin en köklü kurumlarından olan Tapu ve Kadastro 175. yaşını kutlarken Genel Müdür Zeki Adlı, Hürriyet'in sorularını yanıtladı. Konut alım satımında son bir aydır büyük artış görüldüğünü, pandemi sonrasında metropollerin etrafında bahçe, villa yapmak üzere arsa alım satımlarının arttığını, tarım arazilerinde mantar gibi kaçak evler türediğini belirten Adlı, bazı uyanıkların tarım arazilerini arsa gibi satarak vatandaşları kandırdığını söyledi. Tapu müdürlükleri dışında hiç bir şekilde gayrimenkul alım-satımı yapılamadığını anımsatan Adlı, "Biz tıpkı nikah memurları gibiyiz. Nasıl evlenmek için nikah memurunun huzurunda imza atılması gerekiyorsa gayrimenkul alım satımında tapu memurunun huzurunda imza gerekir. Noterden yapılan sözleşmeyle arsa alımsatılmaz" dedi. Genel Müdür Adlı, Hürriyet'in gündeme ilişkin sorularını şöyle yanıtladı:

## ALIM SATIM HIZLANDI

"Gelişmiş ülkelerin aksine Türkiye'de gayrimenkul bir rant aracı olarak görülüyor. Bugün 100'e aldığın arsanın değeri 3-5 ay sonra 200'e; 1 milyona aldığın ev 2-3 milyona çıkabiliyor. Böyle rant aracı olunca talep de çok oluyor. Küçük tasarrufu olan bile toprağa, eve yatıyor, nasıl olsa zarar etmem, diyor. Tüm bunlar

## SURİYELİYE SATIŞ YAPILAMAZ

YABANCIYA satış konusuna da açıklık getiren Zeki Adlı, "Parasını cebine koyan her yabancı, hiç sorgulanmaksızın Türkiye'den konut, arsa, tarla alabiliyor mu?" sorusuna şu yanıtı verdi: "Tabii ki alamıyor, öncelikleabilmesi için Cumhurbaşkanlığı kararnamesinde yasaklı olmayan ülkeler listesinde yer almak gerekiyor. Örneğin Suriyeli



tapunun iş yoğunluğunu artırıyor. Pandemi öncesi yıllık 10-12 milyon olan işlem hacmimiz geçen yıl 15 milyona çıktı; özellikle müstakil yerlere kaçış talebi bizim işimizi artırdı. Bu yıl da özellikle son bir aydır gayrimenkul alım satımında bariz artış var. Tabii tapuda sadece alım satım yapılmıyor; ipotekler, hacizler, intikaller de oluyor. Yapılan işlemlerin önceki yıllarda yüzde 30 civarını hacizler oluştururken, 2021'de yüzde 40'ını oluşturdu. Senede 25-30 milyon insanın bize işe düşüyor. Kaliteli hizmet sunabilmek için teknolojiyi yoğun şekilde kullanıyoruz. Randevularımızın yüzde 90'ı web tapu üzerinden, yüzde 10'u Alo 181 hattı üzerinden veriliyor. Vatandaştan manuel bir şey istemeden, e-velet üzerinden web tapuya girerek tek bir kimlik numarasıyla başvurusunu alıyor, tüm işlemler bittikten sonra da imzaya tapuya çağırıyoruz. Tüm bilgilendirmeleri de cep telefonuna kısa mesaj olarak gönderiyoruz. Bu nedenle tapu sahtekarlığının önlenmesi adına vatandaşlarımızdan tapudaki telefon numaralarını güncel tutmalarını istiyoruz."

## MANTAR GİBİ İLLEGAL EVLER

Tarım arazilerine yapılan kaçak yapılar konusunda değinen Adlı, "Pandemi sonrasında İstanbul Ankara gibi metropollerimizin etrafındaki tarım arazileri Gölbaşı, Haymana, Bala, Şile, Kocaeli, Trakya gibi yerlerde illegal satışlar oldu. Batı iller başta olmak üzere her yerde tarım arazileri 300-500, bin metrekareye bölünerek, noterlerde yapılan sözleşmelerle vatandaşlara söze satıldı, tarım arazileri ciddi şekilde yok oluyor. Bu satışlar söze, diyorum çünkü tıpkı nikahın belediye memuru huzurunda kıyılması gibi gayrimenkul alım satımı da sadece tapu müdürlüklerinde, tapu memurunun huzurunda yapılabilir. Ama tarım arazisinde inşaat yasak hatta tarım arazilerinin hisseli satışı da yasak olmasına rağmen bazı uyanıklar



Zeki Adlı

tarla için bir tarım kooperatifi kuruyor; ticari işletme, çiftlik, diyerek ruhsat alıp elektrik su bağlatıyor. Resmîyette zirai işletmeyi gayrresmî şekilde bölüp insanlara satıyor. Bu şekilde tarım arazileri üzerinde mantar gibi yapılar türedi, hepsinin yıkılması an meselesi. Çünkü imarlar yok. İşlemler de tapuda değil noterde yapılıyorlar. Çünkü tapu verebilmem için benim Tarım Bakanlığı'ndan onay alman gerekiyor. O onay gelmeyeceği için noterde sözleşmeyle söze satış yapıyorsa da o işlemlerin hiç bir geçerliliği yok. Tarım arazilerine ilişkin bu satışlar yasal değil. Tarım arazileri bu şekilde konut yapılmak üzere kimseye satılamaz, tapu verilemez. Yüzde 90'ı ruhsatsız çünkü konuta açık olmayan tarım arazisi buralar. Bilinmeli ki imar olmadığı sürece yıkılmaları an meselesi" şeklinde konuştu.

Tüketici dikkatli olması yönünde uyarı Adlı sözlerine şöyle devam etti: "Vatandaş alım satımı tapuda yapacak. Zaten aldığı yer tarım arazisiyse orada görecektir, imarlıysa da görecektir. İkincisi aldığı yere inşaat yapmadan önce belediyeye gidip ruhsat isteyecek. Aksi halde yapacağı şey kaçak olacak. Alacağı arsanın ada parselini öğrenip, herkese açık olan tapu parsel sorgulama sistemine girip bakacak. Aracına binip, sistemdeki navigasyonla alacağı yere gidecek. Bunları yapamıyorsa da teknik birinden yardım isteyip ondan sonra gelecek."

## PARMAK İZİYLE KİMLİK DOĞRULAMA

TAPUDAKİ sahtecilik konusunda önemli adımlar atıldığını belirten Adlı, "Sahte kimlikle hatta dubör kullanarak arsa, konut alım satımı yapmaya çalışanlar olsa da bunlar tapu memurlarının dikkati sayesinde önleniyor, kendilerine teşekkür ediyorum. Tapuda 3 temel sahtekarlık olabiliyor. Birincisi sahte kimlikle noterlerden sahte vekalet çıkarılıp bize gelinyor. Bunu önlemenin en iyi yolu vatandaşın tapudaki telefonlarının güncellemeleri. Çünkü biz her adımda mesaj gönderiyoruz. Yeni kimliklerin bile sahtesi olabiliyor. Şimdi bu sahte kimlikle satışı önlemek üzere tapuda parmak iziyle kimlik doğrulama sistemine geçiyoruz. Pilot uygulamayı tamamladık, Türkiye geneli için ihale aşamasına geldik. Böylece alım satımlarda kimlik ile parmak izini Nüfus Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü sisteminden anlık olarak doğrulatacağız ki o parmak o kimlikle örtüşüyor mu? Böylece dubörlü satışlar son bulacak. Geçen yıl 70-80 sahtecilik teşebbüsü oldu. Genelde Emniyetle irtibata geçip suçüstü yapıyoruz" ifadelerini kullandı.



## TAPUDA İŞLEMLER HIZLANACAK

ÜZERİNDE çalıştıkları bir diğer projenin de "Türkiye Tapu" olduğunu belirten Adlı şunları söyledi: "Kişiyi ve mekana bağlı olmaksızın bir tapu işlemi Türkiye'nin her yerinden yapılabilecek. Örneğin İstanbul, Ankara tapu müdürlüklerinde yoğunluk varsa Hakkari boşsa, sistem işlemleri oradaki memura havale edecek. Böylece İstanbul'da 3-4 gün sürecektir bir iş iki günde tamamlanabilecektir. Bunun için tüm tapu müdürlüklerinde dijital arşive geçiş tamamladığımızda tüm Türkiye tek bir tapu dairesi gibi işlem yapılabilecek."

gerçek kişiler, Türkiye'de gayrimenkul alamıyor. Çünkü yasak ülke listesinde. Suriyeliler tüzel kişi olarak yani şirket olarak Türkiye'de yatırım yaparlarsa gayrimenkul edinebilirler ama bunun için de öncelikle bulundukları ilin valiliğine başvuruyorlar, gerekli incelemeler yapıldıktan sonra uygun görülürse satışa izin veriliyor. Bir yabancı konut,

arsa almadan önce uyuşukna bakılıp uygun listede olup olmadığı kontrol ediliyor. Almak istenen yerin devletin birtakım kıstaslarına uygun olup olmadığına bakılarak karar veriliyor. Bir de mülkiyete dair kıstaslar da var, örneğin bir ilçede şahsi mülkiyete konu arazinin yüzde 10'undan fazlası yabancıya satılamaz, bir gerçek kişiyi satılan alan 300 dönümü geçemez."