



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



Sayı : 23294678-010.06.02-E.4971866
Konu : Tarafların Farklı Birimlerde
Bulunmaları Halinde Yapılacak Tapu
İşlemleri

31.12.2019

GENELGE
2019/16 (1900)

İlgi : a) 03.01.2018 tarihli ve 2018/1(1780) sayılı Genelge.
b) 20.08.2019 tarihli ve 2019/11(1805) sayılı Genelge.

10.07.2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un birinci maddesiyle 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 nci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere *"Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları hâlinde, taraf iradeleri resmî görevliler tarafından ayrı ayrı alınarak sözleşme tamamlanabilir. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir."* fıkrası eklenmiş ve aynı Kanununun 28 inci maddesi birinci fıkrası (a) bendi ile de söz konusu maddenin 01.01.2020 tarihinde yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir. Bu çerçevede, Kanununun *"Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir."* hükmü gereğince 01.01.2020 tarihinde yürürlüğe girmek üzere Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'te değişikliğe gidilmiş ve Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 14.12.2019 tarihli ve 30978 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İş bu Genelge ile yukarıda bahsi geçen Kanun ve yönetmelik çerçevesinde tarafların farklı tapu müdürlükleri ve yurtdışı teşkilatında bulunmaları halinde işlemlere ne şekilde yön vereceği açıklanmıştır.

I- GENEL ESASLAR

Bu Genelge kapsamında;

- Sadece satış, bağış ve mal değişim işlemleri gerçekleştirilebilir.
- Tarafların aynı il sınırları içinde farklı birimlerdeki işlem talepleri karşılanmaz.
- Başvuru, mülkiyeti devreden tarafça yapılır. Mülkiyeti devreden tarafın birden fazla olması halinde taraflarca başvurunun aynı birime yapılması gerekir. Mülkiyeti devralan tarafların da tamamının aynı birimde bulunmaları gerekir. Ancak, devralan taraflardan birinin veya birkaçının devreden ile aynı birimde bulunması mümkündür.





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



Sayı :23294678-010.06.02-E.4971866
Konu :Tarafların Farklı Birimlerde
Bulunmaları Halinde Yapılacak Tapu
lemleri

31.12.2019

d) Mal değişim işleminde, taraflar hem devreden hem devralan durumunda olduğundan her iki tarafın da talebi aynı başvuru belgesine alınır. Taraflardan birinin talebi üzerine başvuru belgesi düzenlenerek diğer tarafın bulunduğu birime taranarak gönderilir. İlgili birimce aynı başvuru belgesine diğer tarafın imzası alınır ve tekrar ilk başvuru birime taranarak gönderilir. Resmî senet ilk başvurunun yapıldığı birimce hazırlanır ve resmî senedin hazırlandığı birim devreden bulduğu birim olarak kabul edilir.

e) Satış-ipotek işleminde ipoteğin tarafları alıcı ve ipotek lehtarları olduğundan alıcı ve ipotek lehtarının aynı birimde bulunması koşuluyla, satış-ipotek talebi tek işlem olarak gerçekleştirilebilir.

II- BAŞVURUNUN ALINMASI VE İŞLEMLERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ

1) Başvurunun Alınması

Başvuru anında, işlemin gerçekleştirilmesi için devreden tarafından gerekli belgeler eksiksiz olarak sunulur ve her iki tarafa ilişkin tanık veya tercüman bulundurulmasının gerekmesi halinde, tanık ve tercümana ilişkin belgeler de ibraz edilir. Başvuru esnasında, başvurunun yapıldığı birimde (resmî senedin hazırlandığı birim) bulunmayan işlem tarafları ve tanık veya tercümanların sadece Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralarının bildirilmesi yeterlidir. **(09.09.2020 tarih ve 2165279 sayılı Makam Oluru ile değişik cümle)** Taşınmaz devreden bulduğu tapu müdürlüğünün yetki alanında ise taşınmaza ilişkin emlak beyan değeri aranır. İşleme konu taşınmazın başvuru yapılan birimden farklı bir tapu müdürlüğünün yetki alanında olması halinde ilgi (a) Genelge hükümleri kapsamında ilgili tapu müdürlüğünden yetki istenir.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin işlemlerde; değerlendirme raporunun KEP üzerinden taşınmazın bulunduğu birime gönderilmesi, taşınmaz başvurunun yapıldığı birimden farklı bir birimde ise değerlendirme raporunun yetki onay yazısı ekinde TAKBİS üzerinden başvurunun yapıldığı birime gönderilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra, ilgi (b) Genelge kapsamında kimlik bilgileri beyanı formunun yabancı gerçek kişinin veya vekilinin bulunduğu birim tarafından EBYS aracılığıyla başvurunun yapıldığı birime gönderilmesi gerekmektedir. Başvurunun yapıldığı birim bu belgeleri almadan tapu işlemini başlatamaz.

2)Resmî Senedin Hazırlanması ve Yöntem

a) Başvurunun alınmasından ve gerekiyorsa yetki işlemlerinin tamamlanmasından sonra 10/11/2009 tarihli ve 27402 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7 nci maddesi gereğince resmî senet hazırlanır. Resmî senet içeriğinde, düzenleme yeri olarak devreden ve devralanın bulunduğu birimlerin isimleri yazılır ve resmî senedin bu madde kapsamında düzenlendiği belirtilir.





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



Sayı :23294678-010.06.02-E.4971866
Konu :Tarafların Farklı Birimlerde
Bulunmaları Halinde Yapılacak Tapu
lemleri

31.12.2019

b) Resmî senet başvuru birim tarafından hazırlanarak akdin taraflarına randevu saati mesajla bildirilir. Mesajda, akdin taraflarının imza aşamasında aynı anda birimlerde hazır bulunması gerektiği belirtilir. Her iki birimdeki görevli personelce tarafların aynı anda ilgili birimlerde bulunup bulunmadığı (09.09.2020 tarih ve 2165279 sayılı Makam Oluru ile değişik ifade) görüntülü veya sesli araçlar ile teyit edilir. Tarafların aynı anda birimlerde hazır bulunmaması halinde imzaları alınmaz.

c) Resmi senet, resmî senedi hazırlayan birimde bulunan tarafça "okudum" yazılarak imzalanır. Varsa tanık ve tercümanlarının imzaları tamamlandıktan sonra hazırlayan görevli personel ve müdür veya görevlendirilen memur tarafından imzalanarak daire mührü ile müdürün imza yeri mühürlenir. Resmi senet elektronik imza ile elektronik ortama aktararak akdin diğer tarafının bulunduğu birime gönderilir.

ç) Resmi senet, devralan tarafın bulunduğu birimde bulunan taraflarca (devralan ve varsa ipotek lehtar) "okudum" yazılarak imzalanır. Varsa tanık ve tercümanın imzaları alınır. İmzaların tamamlanmasından sonra mülkiyeti devralan tarafın bulunduğu birimdeki görevli personel ve müdür veya görevlendirilen memur tarafından imzalanarak daire mührü ile müdürün imza yeri mühürlenir. Bütün imzalar tamamlandıktan sonra resmî senet görevli personel tarafından elektronik imza ile elektronik ortama aktararak resmi senedi hazırlayan birime gönderilir. Yurt dışı birimlerde resmî senedin ilgili kısımlarının tamamı görevli personel tarafından imzalanır ve mühürlenir.

d) Resmi senedi hazırlayan birimce işlem yevmiye defterine kaydedilip tamamlanmaya kadar tarafların birimlerde bulunması gerekir.

e) Resmî senet, işlem taraflarının bulunduğu birimlerde görevlendirilen personel tarafından, müdür ve/veya görevlendirilen memur gözetiminde, ilgili taraf ile hazır bulundurulmuş tanıklar ve tercüman huzurunda yüksek sesle okunur. Taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler.

3) Yevmiye Defterine Kaydedilmesi ve Tescil

a) Resmî senedi hazırlayan birim işlemi yevmiye defterine kaydetmeden önce, taşınmaz üzerine başvurudan sonra herhangi bir şerh, beyan ve azil gelip gelmediğini kontrol eder. Eğer herhangi bir şerh, beyan ve azil gelmemişse işlem derhal yevmiye defterine kaydedilir ve resmî senet üzerine yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası yazılır. Yevmiye defterine kayıt yapılmadan önce herhangi bir şerh, beyan ve azil gelmesi halinde işlem iptal edilerek durum derhal mülkiyeti devralan tarafın bulunduğu birime bildirilir.





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



Sayı :23294678-010.06.02-E.4971866
Konu :Tarafların Farklı Birimlerde
Bulunmaları Halinde Yapılacak Tapu
lemleri

31.12.2019

b) Yevmiye defterine kayıt yapılmasından sonra devralan tarafın bulunduğu birim/birimler tarafından tapu senedi/ipotek belgesi imzalanıp mühürlenerek ilgili taraflara verilir.

c) Taşınmaz, resmi senedin hazırlandığı tapu müdürlüğünün yetki alanında ise resmî senedi hazırlayan görevli personel, tescili yaparak imzaları tamamlanmış resmî senette yer alan "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını soyadını yazarak imzalar. İşlem yetki alınarak yapılmış ise, resmî senedi hazırlayan birimce resmî senet tescilin yapılması için derhal taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Görevli personel, tescili yaparak resmî senette yer alan "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını soyadını yazarak imzalar.

4) Resmi Senedin Arşivlenmesi

a) İşleme katılan birimler kendilerinde bulunan ıslak imzalı resmî senedi üzerine yevmiye numarası ve saatini yazarak fiziki olarak saklar. **(09.09.2020 tarih ve 2165279 sayılı Makam Oluru ile Ek)**Bununla birlikte devredenin bulunduğu müdürlükçe işlemin tamamlanmasından sonra resmi senet ve işlem belgelerinin asılları 2019/12 sayılı Genelge hükümlerine göre elektronik ortama aktarılarak dosyalanır. Devralanın bulunduğu tapu müdürlüğünce de TAKBİS'e taranan resmi senedin çıktısı alınarak işlemin yapıldığı günün son resmi senedi olarak söz konusu Genelge hükümleri uyarınca arşivlenir. Ayrıca sisteme taranmaz. İşlem yetki alanı dışı olarak gerçekleştirilmiş ise yetki veren tapu müdürlüğünce de 2018/1 sayılı Genelge hükümlerince işlem yapılır. Birimler kendisinde bulunan ıslak imzalı resmi senetler ile imzaları tamamlanarak elektronik ortama aktarılan resmi senetleri birleştirerek fiziki ortamda saklar.

b) İmzaları tamamlanan resmî senet, tescili yapan personel tarafından elektronik imza ile elektronik ortama aktarılır ayrıca fiziki olarak saklanır. Yurt dışı birimlerdeki ıslak imzalı resmî senetler taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğüne gönderilir.

III-SORUMLULUK

1)Başvurunun Yapıldığı Birim Personelinin Sorumluluğu

Başvurunun eksiksiz bir şekilde alınmasından, hak sahipliği ile tasarruf ehliyetinin belirlenmesinden, azil kontrolünden, işlemin yapılmasında kanunî bir engel bulunup bulunmadığının tespitinden, resmî senedin hazırlanmasından, tarafların aynı anda birimlerde bulunması için randevu saatinin bildirilmesinden, resmî senedin tarafa okunarak imzaların eksiksiz bir şekilde alınmasından ve imzaların tamamlanmasını müteakip devralanın bulunduğu birime gönderilmek üzere elektronik ortama aktarılmasından, imzaları tamamlanmış resmî senedin kontrolünün yapılarak yevmiye defterine kayıt edilmesinden başvurunun yapıldığı birim görevlileri sorumludur.





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



Sayı :23294678-010.06.02-E.4971866
Konu :Tarafların Farklı Birimlerde
Bulunmaları Halinde Yapılacak Tapu
İşlemleri

31.12.2019

2) Devralanın Bulunduğu Birim Personelinin Sorumluluğu

Kimlik tespitinin yapılarak tasarruf ehliyetinin kontrolünden, azil kontrolünden, resmî senedin devralana okunarak imzaların eksiksiz bir şekilde alınmasından ve derhal başvurunun yapıldığı birime gönderilmek üzere elektronik ortama aktarılmasından devralanın bulunduğu birim görevlileri sorumludur.

IV- MALİ YÖNÜ

Genelge kapsamında yapılacak tapu işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarife gereğince tapu harcı ve 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin otuzdördüncü bölümüne ekli (I) sayılı Tarife Cetveli gereğince döner sermaye hizmet bedeli alınması gerekmektedir.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

