



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



Sayı : 23294678-010.07.02/27695
Konu : Yurt Dışı Tapu İşlemleri

20/05/2014

İlgili Dağıtım Yerlerine

- İlgi: a) 10/12/2010 tarih ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun.
b) 30/4/2011 tarih ve 27920 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik".
c) 2012/9 sayı ve "Yetki Alanı Dışında Tapu İşlemleri" konulu Genelge.
ç) 2013/13 sayı ve "Yabancılara İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti" konulu Genelge.
d) 18/8/2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü.

İlgi (a) Kanun ve ilgi (b), (c) düzenlemeler ile yön verilen yetki alanı dışı tapu işlemlerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince gerçekleştirilmesine yönelik uygulama birliğinin sağlanması amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince yapılacak işlemlerin aşağıda belirtilen şekilde yönlendirilmesi gerekmektedir.

1) BİLGİ, BELGE VE YETKİ İSTEMİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilcilikleri tarafından, Türkiye'de kayıtlı bulunan taşınmazlara yönelik tapu işlemleriyle ilgili olarak, tapu işleminin tarafları ve talebin konusu açıkça belirtmek suretiyle taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüklerinden elektronik ortamda bilgi, belge ve yetki talep edilir.

2) YETKİ VERİLMESİ, BİLGİ VE BELGE GÖNDERİLMESİ

İlgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Genelge gereğince yetki verilmesi halinde, ilgili taşınmazın/taşınmazların kütük sahifesinin beyanlar bölümüne, "..... işlemi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilciliğine yetki verildi. Tarih/TAKBİS başvuru numarası" şeklinde belirtme yapılacaktır.

Yabancı gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ile izinle Türk Vatandaşlığından çıkan kişilerin işlemlerinde Genel Müdürlüğümüzün ilgi (ç) Genelgesi hükümlerine uygun şekilde işlem tesis edilir.

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



Sayı : 23294678-010.07.02/27695
Konu : Yurt Dışı Tapu İşlemleri

20/05/2014

3) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YURTDIŞI TEMSİLCİLİKLERİNİN YAPACAĞI İŞLEMLER

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. Maddesi gereğince hak sahibi, 19. Maddesi gereğince tasarruf yetkisi ve işlemin yapılmasında yasal sakınca olmadığı (tedbir, azil vb.) tespit edildikten sonra, düzenlenecek resmî senet veya istem belgesinde, Türkiye'de taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünden/.../.... Tarih ve Sayılı belge ile alınan yetki gereğince işlemin yapılmasında sakınca olmadığı belirtilir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 24. madde 3. fıkrası vd. hükümleri uyarınca, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince yapılacak istemlerde, istem sahiplerinden bir veya birkaçının Türkçe bilmemesi halinde işlemlerde tercüman bulundurulur. Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanunun "Hukukî işlemlerde şekil" başlıklı 7. Maddesi "Hukukî işlemler, yapıldıkları ülke hukukunun veya o hukukî işlemin esası hakkında yetkili olan hukukun maddî hukuk hükümlerinin öngördüğü şekle uygun olarak yapılabilir." hükmü gereğince Konsolosluklarca kabul edilen ve T.C. Dışişleri Bakanlığı'nın <http://www.konsolosluk.gov.tr/> elektronik web adresinde ülke ve temsilcilik düzeyinde listelenen yeminli tercümanların işlemlerde bulundurulması uygun olacaktır.

Sözleşme düzenlenmesini gerektirmeyen işlemlerde istem belgesi, sözleşme düzenlenmesini gerektiren işlemlerde resmî senet, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince düzenlenerek tarafların imzasından sonra işlem yevmiye defterine kayıt edilir ve istem belgesi veya resmî senet üzerine, yevmiye tarihi, saati ve dakikası (hem TAKBİS saati hem de yerel saat ayrı ayrı) ile yevmiye numarası (yıl/yevmiye örnek: 2014/1071) yazılır, taraflara işlemin niteliğine göre tapu senedi ve/veya ipotek belgesi verilir. İstem vekâleten yapılmışsa, istem belgesi veya resmî senet imzalanmadan önce azil durumu Türkiye'de taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğünden elektronik ortamda (telefon, elektronik posta, belgegeçer, yaygınlaştırma süreci tamamlandığında Elektronik Belge Yönetim sistemi vb.) sorgulanarak, alınacak cevaba göre işlem yapılır.

İşlemi yapan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince oluşturulan tapu senedi ve/veya ipotek belgesi ile resmi senet/istem belgesinin onaylı örnekleri ve işleme esas diğer belgeler, asıllarından renkli olarak taranmak suretiyle TAKBİS E-arşiv modülüne yüklendikten sonra elektronik ortamda, taşınmazın kütüğüne şerh, belirtme, terkin veya tescil yapılmak üzere yetki veren tapu müdürlüğüne, aynı gün veya en geç işlemin yapıldığı günü takip eden ilk iş günü, gönderilir. İşlemin terkin ve tescili "tarih ve yıl/yevmiye" (2014/1071) şeklinde gerçekleştirilir.

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



Sayı : 23294678-010.07.02/27695
Konu : Yurt Dışı Tapu İşlemleri

20/05/2014

4) TESCİLE ESAS BELGELERİN GÖNDERİMİ VE ARŞİVLEME

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince düzenlenen işlemlere ilişkin tüm belgeler taranarak TAKBİS E-Arşiv modülü içinde saklanır. Taranan belgeler Elektronik Belge Yönetim Sisteminin yaygınlaştırma sürecinin tamamlanmasından sonra (en geç işlemin tamamlandığı günü takip eden iş günü) EBYS ile e-imzalı olarak yetki veren müdürlüğe gönderilir. EBYS'nin yaygınlaştırma süreci tamamlanıncaya kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince taranarak E-Arşiv modülü içinde saklanan belgelerin yetki veren müdürlük tarafından kontrol edilerek işlemin niteliğine göre şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemlerinin yapılabileceği hususu işlem yapan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliği tarafından yetki veren müdürlüğe bildirilecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince belge asılları, üçer ay aralıklarla ilgili tapu müdürlüğüne gönderilmek üzere ilgili müdürlüğün bağlı olduğu bölge müdürlüğüne güvenli posta kullanılarak (diplomatik kargo vb.) gönderilir.

Tescile esas belgeler birden fazla tapu müdürlüğünü ilgilendiriyorsa aslı öncelikli olarak en küçük ada/parselin bulunduğu tapu müdürlüğünce, en küçük ada/parsel numaralarının aynı olması halinde ise adı alfabetik olarak önce gelen tapu müdürlüğünce arşivlenecek, diğer müdürlüklere de suretleri gönderilecek, asıl belgelerin hangi müdürlüğe gönderildiği bildirilecektir.

5) TAŞINMAZIN KAYITLI BULUNDUĞU TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE GERÇEKLEŞTİRİLECEK ŞERH, BELİRTME, TERKİN VEYA TESCİL İŞLEMLERİ

İşlemlere ilişkin bilginin taşınmazın sicilinin tutulduğu tapu müdürlüğüne elektronik ortamda ulaşmasından sonra; Taşınmazın kütüğüne Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliğinin kullandığı yevmiye numarası ile (Örneğin 2014/1453) işlemin niteliğine göre şerh, belirtme, terkin veya tescil işlemleri yapılır.

6) RET YETKİSİ

Türkiye'deki tapu müdürlüğünce öncelikle tescile esas belgelerde yer alan kimlik bilgileri ile hak sahibinin MERNİS'teki T.C. Kimlik Numarası karşılaştırılacak olup, kimlik bilgilerinin doğrulanması halinde istenilen bilgi ve belgeler gönderilecektir. T.C. Kimlik Numarasının tespitinin yapılamaması nedeniyle Türk Medeni Kanununun 1016. maddesi ve Tapu Sicili

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



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



Sayı : 23294678-010.07.02/27695
Konu : Yurt Dışı Tapu İşlemleri

20/05/2014

Tüzüğü'nün 26. maddesi uyarınca istemin reddedilmesi gerekiyor ise, gerekçeli karar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerine bildirilecektir. Ret kararı talebin yapıldığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerince verilecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilcilikleri tarafından verilen ret kararlarına karşı, ret kararının tebliğ edildiği tarihten itibaren 60 gün içinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğe gönderilmek üzere ilgili Yurtdışı Temsilciliklerine itiraz edilebilir. İtiraz süresinin hesabında postadaki gecikmeler dikkate alınmaz.

7) KOORDİNASYON BİRİMİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilcilikleri tarafından yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara yönelik olarak gerçekleştirilecek işlem süreçlerinin takibi, koordinesi ve istatistiğinin tutulması Tapu Dairesi Başkanlığı bünyesindeki "Yetki Alanı ve Yurt Dışı Tapu İşlemleri Koordinasyon ve E-Sicil Birimi" tarafından yürütülecektir.

8) İŞLEM VE VERİ GÜVENLİĞİ

Elektronik ortam güvenliği, verilerin korunması ile işlem sürekliliğinin sağlanması ve yetkisiz erişimin engellenmesi hususlarında ilgili mevzuatına uygun olarak Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığıca gerekli tedbirler alınır.

Başvuru alınarak tapu işlemi yapılması ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerine verilen şifrenin gizliliği ve yenilenmesinin sorumluluğu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciligi Birim Yetkilisine aittir. Bu şifrelerin üçüncü kişiler ile paylaşılması ve üçüncü kişiler tarafından kullanımı yasaktır.

9) HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Bu duyuruda yer alan özel düzenlemeler dışında Tapu Kanunu, Türk Medeni Kanunu, Tapu Sicili Tüzüğü, ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Genelge hükümleri, 2013/1 sayılı "Ret Kararları" konulu Genelge hükümleri ile tapu işlemlerine ilişkin tapu ve kadastro mevzuatına göre işlem yapılır.

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



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



Sayı : 23294678-010.07.02/27695
Konu : Yurt Dışı Tapu İşlemleri

20/05/2014

10) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YURTDIŞI TEMSİLCİLİKLERİ İŞLEM VE YETKİ SINIRLAMASI

Tapu işlemlerini yapmaya yetkili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerine yapılacak başvurular gereğince, bu temsilcilikler tarafından yapılacak istemlerin Türkiye'deki tüm tapu müdürlüklerimiz tarafından bu duyuruda belirtilen işlem türleri kapsamında yerine getirilmesi gerekmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilciliklerine yeterli düzeyde personel tayininin gerçekleşmesi ve teknik altyapının güçlendirilmesine kadar Yurtdışında ikamet eden talep sahiplerinin tapu kaydı/tapu senet sureti verilmesi, satış, trampa, ipotek, intikal ve bağış işlemleri yurt içinde bulunan tüm tapu müdürlüklerimizden yetki alınmak suretiyle yerine getirilecek, ikamet tespitinde ilgilinin beyanı esas alınacaktır.

11) İŞLEMLERİN MALİ YÖNÜ

Talep konusu tapu işlemiyle ilgili tapu harçlarının ve döner sermaye hizmet bedelinin tahsilini sağlamakla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yurtdışı Temsilcilikleri yetkili ve sorumludur. Tapu ve kadastro harçları taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden Konsolosluklarımızda bulunan saymanlıklarca tahsil edilecektir.

Yurt dışında yapılan işlemler için döner sermaye hizmet bedeli yurtdışı tapu işlemleri yapmaya yetkili birimleri için Bakanlıkça belirlenen yöresel katsayı gözetilerek 6083 sayılı Kanuna ekli (III) sayılı tarife cetveline göre hesaplanan bedel üzerinden tahsil edilecektir.

Yurt dışında yapılan işlemler için taşınmazın harca esas değerinin belirlenmesinde ilgi (b) Yönetmelik ve ilgi (c) Genelge hükümleri uygulanacaktır.

Bilgi ve gereği ile yukarıda belirtilen hususların tüm birimlere duyurulmasını rica ederim.

Davut GÜNEY
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

-Berlin Başkonsolosluğuna
(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Berlin Temsilciliği)

-Merkez Birimlere

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 413 62 65 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için:
C.KAHRAMAN
Tapu ve Kadastro
Uzmanı



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



Sayı : 23294678-010.07.02/27695
Konu : Yurt Dışı Tapu İşlemleri

20/05/2014

-Bölge Müdürlüklerine

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 413 62 65 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için:
C.KAHRAMAN
Tapu ve Kadastro
Uzmanı