



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

Sayı : 23294678-010.06/27-1960

08 Mart 2013

Konu : 2009/6 sayılı Genelgede Değişiklik

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 03/03/2009 tarih ve 2009/6 (1677) sayılı Genelge
b) 07/03/2013 tarih ve 23294678-010.06/27-1942 sayılı Makam Olur'u

İdaremizin ilgi (a) Genelgesinde ilgi (b) Makam Olur'u ile değişiklik yapılmıştır. İlgi (b) Makam Olur'u ve ilgi (a) Genelgenin değişik yeni hali yazımız ekinde gönderilmiştir. Konunun Bölge Müdürlüğüne bağlı tüm birimlere ivedilikle duyurulması hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.


Hidayet GÜVENÇ
Tapu Dairesi Başkanı

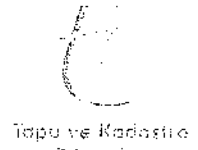
EK :

İlgi (b) Makam Oluru ve 2009/6 sayılı
Genelgenin değişik yeni hali



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.06/27-19L2

02/03/2013

Konu : Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete
Dönüştürülmesi -2009/6 sayılı Genelge
Değişikliği

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

3402 sayılı Kadastro Kanununa 15.1.2009 tarih ve 5831 sayılı Kanunun 8 nci maddesiyle eklenen "Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi" başlıklı Ek 3 ncü maddesi.

"Bir mirasçı, miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde tapu sicil müdürü, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder. Tebligat masrafları ilgisince karşılır.

Elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan herhangi biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu taşınmaz mal üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilir." hükmündedir.

İdaremizin 03.03.2009 tarih ve 2009/6 (1677) sayılı Genelgesinin "A-İNTİKAL" başlıklı bölümünün 4/a-7 kısmı, "Tebliğden itibaren 30 günlük süre sonunda **gerekeç göstererek** bir itiraz yapılmaz ve paylaşma davası da açılmaz ise, bir veya birden çok mirasçının talebi ile "elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi" işlemi gerçekleştirilecektir...."

Aynı Genelgenin "A-İNTİKAL" başlıklı bölümünün 6/a kısmı, "Belirlenen süre içerisinde mirasçılardan birinin **gerekeç göstererek** itiraz etmesi veya paylaşma davasının açıldığı anlaşıldığı halde herhangi bir işlem yapılmayacaktır."

Aynı Genelgenin eki ÖRNEK-1'in ikinci paragrafı, "Anılan Kanun hükmüne göre, elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik **gerekeç göstererek** bir itirazınız varsa bu itirazınızın veya paylaşma davası açılmış ise, dava açıldığı hususunun bu yazının tebliğinden itibaren 30 günlük süre içerisinde Tapu Sicil Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir. Postada (vs) olabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır." ÖRNEK-1'nin üçüncü paragrafı, "**Gerekeç göstererek** herhangi bir itirazınız olmazsa veya paylaşma davasının açıldığı bildirilmezse, işbu taşınmaz üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilecektir."

Aynı Genelgenin eki ÖRNEK-2'nin üçüncü paragrafı, "**Gerekeç göstererek** herhangi bir itirazınız olmazsa veya paylaşma davasının açıldığı bildirilmezse, işbu taşınmaz üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilecektir." şeklindedir.




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

Mevzuat hükümlerinin dayandıkları üst hukuki normlara aykırı olamayacağı, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 3 üncü maddesinde bulunmayan **gereke göstererek** ibaresinin söz konusu Genelgede yer almasının Kanunun lafzına aykırı olduğu, Kanun ile getirilmeyen yasal bir yükümlülüğün genelge benzeri idari düzenleyici bir işlem ile vatandaşlara yüklenemeyeceği, dolayısıyla Genelge ile mülkiyet hakkının kısıtlanamayacağı, anayasal bir hak olan miras hakkının korunabilmesi için vatandaşlarımız gereke göstermeye zorlanamayacakları için, İdaremizin 03.03.2009 tarih ve 2009/6 (1677) sayılı Genelgesinin metni ve eklerinde geçen "**gereke göstererek**" ifadelerinin, Genelge metninden çıkarılması hususunu takdirlerinize arz ederim.

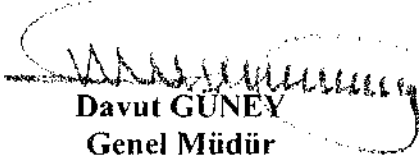

Hidayet GÜVENÇ
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

06./03/2013


Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

OLUR
06./03/2013


Davut GÜNEY
Genel Müdür



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

**EK: 2009/6 sayılı Genelgenin 07/03/2013 tarih ve 23294678-010.06/27-1942 sayılı
Makam Olur'u ile değişik hali**

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

03/03/2009

Konu : 1- Paylı (Müşterek) Mülkiyete Göre İntikal.
2- 2644 S.K. 26 Md. İpotek Tesis ve Tescil İstemi.
3- Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.

Genelge: 1677
2009/6

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 16/08/1937 tarih 857 sayılı genelge,
b) 05/05/1964 tarih 1382 sayılı genelge,
c) 19/03/1991 tarih 1508 sayılı genelge,
d) 23/03/1984 tarih 1464 sayılı genelge,
e) 11/05/1984 tarih 1468 sayılı genelge,
f) 11/02/1954 tarih 1229 sayılı genelge,
g) 30/03/2001 tarih 2001/2 sayılı genelge.

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 5831 Sayılı Kanun 27/01/2009 tarih 27123 sayı ile Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile Bazı Kanunlardaki **değişiklik maddeleri** ve mevzuat çerçevesinde aşağıdaki konularda açıklık getirilmiştir.

A- İNTİKAL

Bilindiği üzere; ilgi (a, b ve c) genelgeler ile intikal işlemlerine açıklık getirilmiş ve mevzuat gereği; taraf olarak tüm mirasçıların katılımı ile paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre mahkemeden alınan veraset belgelerine göre intikal talep edilmesi halinde müşterek mülkiyet esasına göre; taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belgelerine göre intikal talep edilmesi halinde ise elbirliği (İştirak) halinde mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılmaktaydı.

Ancak, 5831 sayılı Kanununun 8 nci maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa "Elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi" başlığı ile eklenen Ek 3 ncü maddesi "Bir mirasçı, miras ortaklığından doğan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunduğu takdirde tapu sicil müdürü, diğer mirasçılara çağrıda bulunarak belirleyeceği süre içinde varsa itirazlarını bildirmeye davet eder. Tebligat masrafları ilgilisince karşılanır.

Elbirliği mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan herhangi biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu taşınmaz mal üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilir." hükmü ile tebligat esasına dayalı elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi imkanı getirilmiştir.



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Buna göre:

1-Miras Ortaklığından Doğan Elbirliği (İştirak) Halindeki Mülkiyet:

Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyet, kanun veya kanunda belirtilen sözleşmeler uyarınca **aralarında ortaklık bağı bulunan kişilerin**, bu ortaklık nedeniyle bir mala veya hakka **birlikte malik olma** durumudur

Muris veya Murislerin adlarına kayıtlı taşınmaz/larda; taraf olarak mirasçılardan **birisinin talebi ile** mahkemeden alınan veraset belge/lerine göre intikal talep edilmesi halinde Elbirliği (İştirak) halinde mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılacaktır.

2- Paylı (Müşterek) Mülkiyet Esasına göre Tescil:

a) **Tüm mirasçıların katılımı ile;** taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile mahkemeden alınan veraset belge/lerinde; **tüm mirasçıların katılımı** ile intikal talep edilmesi ve paylı mülkiyet esasını kabul ve beyan edilmesi halinde paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre intikal işlemlerinin yapılması.

Noter tarafından tespit ve tevsik edilen muvafakat beyanı Tapu Sicil Müdürü huzurunda yapılmış muvafakat sayılır.

b) **Mahkeme kararında veya mahkemeden alınan veraset belgesinde paylı (Müşterek) mülkiyet kararı verilmiş ise;** veraset belgesi veya mahkeme kararı tüm mirasçıların taraf olması ve paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil kararı verilmiş ve karar kesintişmiş ise mirasçılardan birinin talebi halinde paylı (Müşterek) mülkiyete göre intikal işlemlerinin yapılması, aksi halde elbirliği(iştirak) halindeki mülkiyete göre tescilin yapılması gerekmektedir.

c) **Tebliğat yapılarak, paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil;** taraf olarak mirasçılardan birisinin talebi ile veraset belge/leri alınmış ise ve mirasçılardan biri veya birden fazlası intikal talep etmiş ise talep edenler dışındaki mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda tebligat yapılarak paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılması gerekmektedir.

3- Elbirliği (İştirak) Halinde Tescilli Mülkiyetin Paylı (Müşterek) Mülkiyete Çevrilmesi:

a) **Tüm mirasçıların talebine göre;** iştirak halinde tescilli taşınmaz/ların tescile dayanak veraset belge/lerine göre tüm mirasçıların talebi ve elbirliği (iştirak) halindeki mülkiyetin müşterek mülkiyet esasını kabul ve beyan edilmesi halinde paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılacaktır.

b) **Mahkeme Kararına göre;** Elbirliği (iştirak) mülkiyet halinde tescilli taşınmaz/ların Mahkeme Kararına göre elbirliği (İştirak) halindeki mülkiyetin paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tesciline karar verilmiş ise kesintişmiş Mahkeme Kararına göre tescil edilmesi gerekir.

c) **Tebliğat yapılarak, elbirliği (İştirak) halindeki mülkiyetin paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescili;** iştirak halinde tescilli taşınmaz/ların tescile dayanak veraset belge/lerine göre talep edilmesi halinde tüm mirasçılara Tapu Sicil Müdürlüğünce 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda tebligat yapılarak müşterek mülkiyet esasına göre tescil işlemleri yapılması gerekmektedir.

4- 7201 sayılı Tebligat Kanunu Hükümlerince Tebligatın Nasıl Yapılacağı:

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri doğrultusunda Paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre tescil taleplerinde;



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

a) Mirasçılarının Adreslerinin Tespiti ve Tebligat:

1) Öncelikle 7201 sayılı Kanunun 49 uncu maddesine göre mirasçılarının Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında adresleri var ise veya Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tapu kayıtlarından adres tespitinin yapılabilmesi halinde tebligat bu adrese yapılacaktır.

2) Mirasçıların Tapu Sicil Müdürlüğünde adresi yok ise, 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu ve 15/12/2006 tarih 26377 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Adres Kayıt Sistemi Yönetmeliğine göre adrese dayalı nüfus kayıt sistemine geçildiğinden, Tapu Sicil Müdürlüğünce görevlendirilen ve kullanıcı ad ve şifresi verilen personel tarafından <http://tk-mevzuat/mernis> adresine girilip sorgulaması yapılmak suretiyle veya sorgulama olanağı bulunmayan Tapu Sicil Müdürlüklerince Nüfus Müdürlükleri ile yazışma yaparak nüfus kaydı ve adreslerin temin edilmesi gerekir.

3) Mirasçılardan birinin veya birkaçının yurt dışında bulunması veya yabancı uyruklu olması halinde 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılacaktır. Bu durumdaki kişilerle ilgili talepler **Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'na** belgeleryle birlikte intikal ettirilerek tebligat işlemleri gerçekleştirilecektir.

4) Mirasçılardan fiil ehliyeti bulunmayanlar var ise; tebligat mirasçının kanunî temsilcisine yapılır. Mirasçılarının Kanunî temsilcilerin olup olmadığı ilgisinin beyanı veya Tapu Sicil Müdürlüğünde işleme konu parsel kütüklerine/kayıtlarına ve Nüfus Müdürlüklerinde ilgililerin Nüfus kütüklerine/kayıtlarına (şerhlerine) bakılarak araştırılması yapılır.

5) Talep eden mirasçılar dışındaki mirasçılara 30 günlük süre verilerek Ekli **ÖRNEK (1)** yazı ve ekinde veraset belge/leri ile ve Ekli **ÖRNEK(4)** Tebliğ mazbatalı zarf ile Tebligat Tüzüğü'nün 33 ncü maddesine göre tebligat yapılacak kişileri gösterir Ekli **ÖRNEK (5)** tevdi listesinden iki suret düzenlenerek ve PTT Müdürlüğünce onaylı bir sureti evrak dosyasında konularak **iadeli taahhütlü olarak** tespit edilen adreslere tebligat yapılır.

6) Elden tebligatın yapıldığı veya taahhütlü tebligatın mirasçılarca tebellüğ edildiği tarih tebligat tarihi olarak kabul edilir ve itirazda bulunma ve dava açma süresi bu tarihte başlar.

7) (Değişik: 07/03/2013 tarih ve 23294678-010.06/27-1942 sayılı **Makam Oluru ile değişik**) Tebliğden itibaren 30 günlük süre sonunda bir itiraz yapılmaz ve paylaşma davası da açılmaz ise, bir veya birden çok mirasçının talebi ile "elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi" işlemi gerçekleştirilecektir. Postada (vs.) oluşabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır. Mirasçıya beyanda bulunmak için verilecek sürenin son günü resmi tatile rastlarsa süre tatilin bittiği ertesi gün son bulur. Süre hesaplamalarında 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 159-165. maddeleri dikkate alınır.

b) İlanen Tebligat:

Ekli **ÖRNEĞİ (2)** gönderilen yazı ile tapuda adresi bulunmayan, mevcut veya tespit edilen adrese tebligat yapılamayan ve tebliğ memuru tarafından da yeni adresi tespit edilemeyen hak sahibine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilan suretiyle tebligat yapılır. Ayrıca Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından ilanın bir nüshası gayrimenkulün bulunduğu köy veya mahalle muhtarına orada mutad olan şekilde ilan edilmek üzere tevdi edilir. Bu suretle yapılan sonuncu ilan tarihinden itibaren 15 (onbeş) günün sonunda hak sahibine tebliğ edilmiş sayılır.

5-Tebligat Masrafları:

Tebligat masrafları ilgisince (talepte bulunan) karşılanır. Tebligat masrafları, tebliğ edilecek kişi sayısına göre talep eden tarafından Tapu Sicil Müdürlüğü'ne pul olarak verilecektir. İlan suretiyle yapılacak tebligatlar ise, ilgisini tarafından bizzat karşılanacaktır.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

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

6-Hangi Hallerde Tebligat Esasına Göre İşlem Yapılmayacaktır.

a) (Değişik: 07/03/2013 tarih ve 23294678-010.06/27-1942 sayılı Makam Oturu ile değişik) Belirlenen süre içerisinde mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya paylaşma davasının açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

b) Tebligat masrafları ilgisince karşılanmaz ise, işlem karşılanmayacaktır.

c) Elbirliği(iştirak) halindeki mülkiyete ilişkin dayanak kayıtlarında veraset belgeleri bulunamamış veya dayanak veraset belgeleri ile iştirak malikleri birebir eşleşmiyor ve Tapu Sicil Tüzüğüne göre hata düzeltilemiyor ise, talep karşılanmayacak mahkeme kararı istenecektir.

d) Tebligat esasınca paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre intikal taleplerinde aynı murise ait farklı birden fazla veraset ilanı sunulmuş ise işlem karşılanmayarak, mahkeme kararı istenecektir.

e) Paylı (Müşterek) mülkiyet esasına göre intikal taleplerinde yapılacak tebligatlarda Kanuni temsilcilerin kimlik tespiti yapılamaması veya Kanuni temsilci olduklarına ilişkin dayanak belgelerin (Mahkeme Kararı vb.) bulunamaması durumunda işlem karşılanmayacaktır.

7- Tebligatların Arşivlenmesi:

Tebliğ belgesi, tebellüğ edeni ve tebliğ tarihini gösteren resmi evrak niteliğinde olduğundan bu belgeler işlemin tamamlanmasını müteakip işlem dosyasında saklanacaktır. Mirasçılara beyanda bulunmak için tebligatın yapılması zorunlu olup, tebligatın mirasçılara yapıldığının tebliğ belgesi ile tevsik edilmesi (belgelenmesi) zorunludur.

B- SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN ŞERHİ VE TERKİNİ:

5831 Sayılı Kanunun I inci maddesi ile değişik 2644 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin 7 inci fıkrası "Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir." ve ayrıca 8 ncı fıkrası " Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya ittifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur." hükmündedir.

Buna göre; Satış Vaadi veya Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin mevzuat çerçevesince Noterlerce düzenlenmiş ve sözleşmenin şerh edilemeyeceğine dair aksine bir hüküm yok ise şerh taraflardan birinin talebi ile şerh edilebilir. Tapu siciline şerh edilmesinden itibaren 5 yıl sonra sözleşme şartları yerine getirilmez ise tapu maliki talep etmesi ve terkin harcının yatırılması halinde terkin edilmesini isteyebilir. Şerh terkin edilmesi halinde Türk Medeni Kanununun 1019 maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Satış Vaadi veya Arsa Payı Kat Karşılığı Sözleşmeleri şerh edildikten sonra; şerhin süresi dolmadan, terkin harcı tahsil edilmek kaydı ile şerh lehtarları tarafından talep etmesi halinde şerh terkin edilebilir.

C- RESMİ SENETSİZ DÜZENLENEN KREDİ VEYA BORÇ SÖZLEŞMELERİ:

Daha evvel 2644 sayılı Tapu Kanununun son fıkrasınca belirlenen çerçevede Kredi veya borç sözleşmeleri ilgi (d ve e) genelgeler doğrultusunda işlem yapılmaktaydı.

Bu defa: 5831 sayılı Kanununun I nci maddesinde yapılan değişiklik ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 maddesinin son fıkrası "Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir." hükmündedir.



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Buna göre: Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerinde; taraflarca imzalı sözleşmenin sadece taşınmaz maliki veya yetkili vekili tarafından tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilerek Ek-3 ÖRNEK deki "Onama" bölümünün imzalanması ile ipotek tesis ve tescil isteminde bulunması yeterli görülecektir.

Ayrıca ipotek tesis ve tescil isteminin Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerinin yetkililerince imzalanmış olması aranacaktır. Ancak alacaklı tüzel kişi temsilcisi kamu kuruluşu ise Tapu Kanununun 2 nci maddesinde temsilcileri ve varsa işleme göre Kuruluşlarına göre karar organlarının kararı, diğer kuruluşlarda ilgi(g) genelge doğrultusunda imza sirküleri ve diğer belgeler ile tevsik edileceğinden ayrıca tapu sicil müdürlüğüne gelmesi istenmeyecektir.

Diğer taraftan, açılan bu tür krediler nedeniyle tesis edilen ipotek akıtlarında, sonradan yapılacak tadillerde de (ipotek derecesinde, faiz oranlarında ve vadesinde yapılacak değişiklikler ile ipoteğe dahil taşınmazlardan birinin çıkarılarak başka taşınmaz malların ipoteğe dahil edilmesinde veya teminat ilavesinde) resmi senet düzenlemesine gerek olmayıp, sözleşmenin ibrazı halinde, ipotek tesisinde olduğu gibi işlem yapılmalıdır.

İlgi (a ve b) genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır.

İlgi (c, d, e ve f) genelgelerde bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinize ve bu hususun Bölgenize bağlı tüm birimlere duyurulmasının teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür

EKİ: 5 adet Örnek yazı



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

ÖRNEK- 1

Sayın
.....(Adres yazılacaktır.)

... ada/parşel sayılı taşınmazın tamamı/hissesi ... adına kayıtlı iken: ... Hukuk Mahkemesi'nden verilen ... tarihli ve E... ve K... sayılı veraset belgesine istinaden mirasçılardan ... 5831 sayılı Kanunun 8. maddesi ile Kadastro Kanunu'na eklenen EK 3. maddesine istinaden intikal ve miras ortaklığından doğan elbirligi mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi talebinde bulunmuştur.

Anılan Kanun hükmüne göre, elbirligi mülkiyetinin devamına yönelik bir itirazınız varsa bu itirazınızın veya paylaşma davası açılmış ise, dava açıldığı hususunun bu yazının tebliğinden itibaren 30 günlük süre içerisinde Tapu Sicil Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir. Postada (vs) olabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır.

Herhangi bir itirazınız olmazsa veya paylaşma davasının açıldığı bildirilmezse, işbu taşınmaz üzerindeki elbirligi mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilecektir.

Bilgilerinize tebliğ edilir./..../200...

Tapu Sicil Müdürü

EK1: veraset belgesi.

ÖRNEK – 2

..... Tapu Sicil Müdürlüğünden:

İLANEN DUYURULUR

(Miras ortaklığından doğan elbirligi mülkiyet paylı mülkiyete çevrilecektir.)

... ada/parşel sayılı taşınmazın tamamı/hissesi ... adına kayıtlı iken: ... Hukuk Mahkemesi'nden verilen ... tarihli ve E... ve K... sayılı veraset belgesine istinaden isimli mirasçılardan payları 5831 sayılı Kanunun 8. maddesi ile Kadastro Kanunu'na eklenen EK 3. maddesine istinaden intikal ve miras ortaklığından doğan elbirligi mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilecektir.

Bu nedenle; yukarıda açıklanan mirasçılargünü, saatdan itibarengünü, saat:..... kadar Anılan Kanun hükmüne göre, elbirligi mülkiyetinin devamına yönelik bir itiraz olan varsa bu itirazı veya paylaşma davası açılmış ise dava açıldığı hususunun bu ilanın tebliğinden itibaren (15 günlük süre içerisinde) Tapu Sicil Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir. Postada (vs) olabilecek gecikmeler dikkate alınmayacaktır.

Herhangi bir itirazınız olmazsa veya paylaşma davasının açıldığı bildirilmezse, işbu taşınmaz üzerindeki elbirligi mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülerek, hissedarlık esaslarına göre mirasçılar adına tapu kütüğüne tescil edilecektir...../..../200....

Tapu Sicil Müdürü



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

ÖRNEK-3

İPOTEK TESİS VE TESCİL İSTEMİ

..... Tapu Sicil Müdürlüğüne

Sözleşmede belirtilen krediyi /borcu teminenTL. karşılığı ipotegin tapu sicilininmahalle/köyadaparşel.....nolu..... bağımsız bölüm..... sahifesinde (x) kayıtlı taşınmazlar üzerinde tesis ve tescil edilmesini talep ederim.

Alacaklı
ünvanı
Yetkilinin İsim ve İmzası

Borçlu
Adı, Soyadı, İmzası

"TAPU SİCİL MÜDÜRÜ ÜĞÜNÜN ONAMI"

T.C. Kanunlarının verdiği yetkiye dayanarak ipotek isteminde bulunan isim, soyadları ve ünvanı yukarıda yazılı alacaklı ve borçlunun medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olduklarını hüviyetlerini, imza sirkülerini ve yetki belgesini araştırmak suretiyle tesbit ettim. Taşınmazın maliki/malikin vekili, kredi/borç (rehin) sözleşmesini huzurunda okudu. Münderacatına vakıf ve arzusuna uygun bulunduğuna, sözleşmedeki imzanın kendisine ait olduğunu beyan ederek ipotek tesis ve tescil isteminde bulundu. Bende bu talebi kabul ederek ipotegi tapu sicilinetarih veyevmiye no ile tescil ettim.

Tapu Sicil Müdürü

(x) Kadastro veya Tapulama görmeyen yerlerde ada ve parşel yerine zabıt defterindeki kaydın tarih ve numarası yazılacaktır.



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

ÖRNEK: 4

.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

<p>TEBLİĞ MAZBATASI Tebliğ evrakı.</p> <p>1 - Adresinde veya da muhatap 2 - sebebiyle muhatap yerine 3 - Tebliğin yapılması sebebiyle temin edilmediğinden 4 - Muhatabın muvakkaten gittiği tarafından bildirildiğinden 5 - (.....) mehil tayin edip (ikinci defa) tebligat çıkarıldığından keyfiyet haberi verilerek muhatap yerine 6 - tebliğden imtina ettiğinden 7 - Adreste kimse bulunmaması üzerine 8 - Tebliğ yapacak kimse sebebiyle imtina ettiğinden huzurunda Tebliğat yapıldı</p> <p>Tebliğ tarihi (imza veya panna izi) imza Tebliğ memurunun imzası :</p>	<p>Muhatab adresini değiştirmişse tebliğ memuru tarafından Tebliğ edilen yeni adres :</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TEBLİĞ MAZBATALI ZARF	
Tebliğ çıkaran Merciin adı : Tapu Müdürlüğü	T A A H H Ü T L Ü
Dosya No :	
Tebliğ daveti de tazammun ediyorsa, hazır bulunulması lazım gelen :	No.
Yer :	
Tarih :	
Gün :	
Saat :	
Bu zarf :	A D R E S :
İhtiva eder :
İmza ve mühür
Tebliğat Tüz. m. 33, 75 Örnek No. 3, 7	Not : Bu kısma muhatabın adresi yazılacaktır.



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

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

ÖRNEK: 5

(Örnek no: 10- Tebliğat Tüz. M. 79)

TEVDİ LİSTESİ

Tebliğat çıkaran merci: Tapu Sicil Müdürlüğü

Sıra no	PTT Evrak No veya (Barkod No)	Muhatabın adı, soyadı	Gideceği yer	Ücreti	NOT

Yekun
Listeyi tanzim
Eden.....

Yukarıda yazılıadet evrak alınmış ve bunlara ve ceman
.....lira kuruşluk posta pulu tarifeye uygun olarak yapıştırılmıştır.

PTT Memuru
İmza Mühür