

Sayı : 23294678-010.06.02/615655

23.06.2015

Konu: Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan
Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

GENELGE: 1766
(2015/4)

İlgi : a) 29/04/2015 tarih ve 23294678-020/317780 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru,
b) 12/06/2015 tarih ve 23294678-020/542099 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru,
c) 07/03/2015 tarih ve 29288 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik.
ç) 12/05/2015 tarih ve 2015/1 (1763) Sayılı Genelge.

İlgi (a) Olur gereği tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması ve insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacıyla 21.05.2015 tarihinden itibaren icra-i haciz, kamu haczi, ihtiyati haciz şerhlerinin salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına tüm tapu müdürlüklerinde aynı anda geçilmiştir.

İlgi (b) Olur gereği de 02/07/2015 tarihinden itibaren tapu kütükleri üzerine tescil edilen/belirtilen tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması uygulamasına yine tüm tapu müdürlüklerinde aynı anda geçilecektir.

Uygulama değişikliği ile, tüm şerh ve beyan işlemlerinde hak sahipliğinin belirlenmesi sürecinde herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin, tapu kütüğü üzerinde şerhler sütunu ile beyanlar hanesine yapılan tescillere son verilerek tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulması sağlanacaktır.

A) HACİZ YAZILARININ KABULÜ

Öncelikle tapu müdürü tarafından haciz yazılarını teslim alacak personel görevlendirilmesi yapılacak, görevlendirilen personel haciz yazılarını teslim aldığı anda TAKBİS başvurusu oluşturmak suretiyle havale edilmek üzere, bekletmeksizin müdür/müdür yardımcısına teslim edecektir. Haciz başvuru alan müdür/müdür yardımcısı tarafından TAKBİS üzerinden havale edildikten sonra fiziki olarak işlemi yapacak personele iletilecektir. TAKBİS üzerinden haciz işlemi kendisine havale edilen personel, yazının fiziki olarak teslim edilmesini takip ederek haciz işlemlerini geciktirmeksizin sonuçlandırılacaktır.

Tapu sicilinde kayıtlı gerçek kişiler için. kimlik bilgileri, tüzel kişiler için tanıtıcı bilgiler ile haciz yazısındaki bilgilerin karşılaştırılması sonucunda, verilerin karşılıklı olarak örtüşmesi halinde haczin tesis edilmesi, aksi halde istemin gerekçesi belirtilerek reddedilmesi gerekmektedir.

Sayı : 23294678-010.06.02/615655

23.06.2015

Konu: Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan
Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

İlgi (c) Yönetmelik kapsamında icra müdürlükleri tarafından tapu müdürlüklerine gönderilecek haciz yazılarında (Tapu siciline yönelik her türlü tescil, şerh, beyan, terkin taleplerinde), gerçek kişiler için kimlik bilgileri, tüzel kişiler için tanıtıcı bilgilerin yanında taşınmaz ada, parsel ve varsa bağımsız bölüm bilgilerinin de bulunması gerekmektedir. Aksi halde istem, gerekçesi belirtilerek reddedilecektir.

Uygulamaya ilişkin süreç, icra müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen icra takibine ilişkin yazılar açısından başlatılmış olup, uygulamaya sonradan dâhil edilecek kurumlar (Vergi Dairesi, Sosyal Güvenlik Kurumu, Belediyeler) aşamalı olarak Genel Müdürlükçe ayrıca duyurulacaktır.

B) ŞERH VE BEYANLARIN TESCİLİ

Haciz yazılarında, ilgili kurum bilgilerinin yanı sıra, yazının tarihi, sayısı ve borç miktarının bulunması gerekmektedir. Söz konusu hususların TAKBİS'e girişlerinin yapılması zorunludur. İcra müdürlükleri ile kamu haczi koymaya yetkili kamu kurumlarından gönderilen haciz yazılarında, bu bilgilerden biri veya birkaçının bulunmaması durumunda istem reddedilir.

İcra müdürlükleri tarafından yazılan ihtiyati haciz yazılarında mahkeme kararının varlığının belirtilmesi aranılmaz.

İcra müdürlüklerince yabancı para alacakları için düzenlenen haciz yazılarında, yabancı paranın cinsi ve borç miktarı ile yabancı paranın Türk Parasına çevrilerek, Türk Parası üzerinden haciz talebinde bulunulduğunun belirlenmesi halinde talep karşılanır. Türk Parası cinsinden haciz miktarının bulunmaması durumunda ise istem gerekçesi belirtilerek reddedilir.

C) ŞERH VE BEYAN İÇEREN TAŞINMAZLARDA İŞLEM YAPILMASI

Tasarruf hakkını yasaklamayan şerhli veya beyan ile takyitli taşınmazın temlikli veya bir hakla takyidi için düzenlenecek resmi senet ve tescil istem belgesinde bunların gösterilerek, tarafların işleme konu taşınmazların kayıtlarını incelediklerine, resmi senet veya tescil istem belgesinde belirtilen şerhler ve beyanlar sütununda yer alan tüm takyidat/belirtmeleri bildiklerine kabul ettiklerine ilişkin irade beyanlarının imza altına alınması durumunda istemler karşılanacak olup işlem sonucu ilgili kuruma veya mahkemeye bildirilecektir.

İcra-i ve ihtiyati hacizli taşınmazlarda, isteme uygun İrade beyanları alınarak karşılanan işlemlerin sonucu geciktirilmeksizin ilgili mahkemeye veya icra müdürlüğüne bildirilecektir.

Sayı : 23294678-010.06.02/615655

23.06.2015

Konu: Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan
Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

İhtiyati tedbir/ıflâs/konkordato gibi yasaklayıcı nitelikteki şerhler ile iyiniyetli 3. şahısları bilgilendirme amaçlı olan İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesi şerhi» satışa arz vb. şerhlerin sicile işlenmesinden sonra, kısıtlayıcı ve yasaklayıcı bir şerh tesisi halinde, icra daireleri ve mahkemelere bilgi verilecektir.

(1/8/2018 tarih ve 23294678-010.06.02-E.2218314 sayılı Makam Oluru ile Değişik) 6183 Sayılı Kanun ile özel kanunları gereği kamu haczi uygulayabilen idarelerin istemleri sonucu takyitli hale gelen taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakları yasaklanmış olacağından, ilgili idarelerin onayı alınmaksızın temlikine veya bir aynî hakla takyidinde ilişkin rıza-i işlemlere izin verilmeyecektir.

Ç) KISITLI PAYLARIN BİRLEŞTİRİLMESİ VE ŞERH VE BEYANLARIN TAŞINMASI

Taşınmazda, anı kişiye ait farklı paylatın resen birleştirilmesi esastır. Ancak kısıtlı olan ve olmayan paylara ilişkin edinimlerin birleştirilmeksizin ayrı ayrı tescil edilmesi ve kısıtlamanın hangi paya ait olduğunun belirtilmesi gerekmektedir.

Kısıtlı taşınmazların ifraz, ifrazen taksim, kat mülkiyeti/kat irtifakı tesisi, imar vb. ilişkilerin aktarımını gerektirir işlemlere konu edilmesi durumunda, kısıtlı payların ilgili taşınmazlara aktarımının yapıldığının mutlaka TAKBİS kayıtlarından kontrol edilmesi gerekmektedir.

21.05.2015 tarihinden önce tapu siciline şerh edilen hacizler ile 02/07/2015 tarihinden önce tapu siciline tescil edilen diğer şerhler ile beyanlar sütunundaki tüm belirtmelerin başka sayfaya aktarımını gerektiren bir işleme konu edilmesi durumunda, bunların aktarımı salt TAKBİS üzerinden gerçekleştirilecek olup, şerhler ile beyanlar sütunundaki tüm belirtmeler yeni oluşan tapu kütüğü sayfalarına taşınmayacaktır.

D) ŞERH VE BEYANLARIN TESCİL/TERKİN KONTROLÜ

Tapu müdürlükleri tarafından gerçekleştirilen akitli ve akitsiz işlemlerde, tescil kontrolü TAKBİS ve tapu kütüğü üzerinden yapılacaktır. Bu durum resmi senedin veya tescil istem belgesinin ilgili sütununa "TAKBİS ve tapu kütüğü tescil kontrolü yapıldı" ibaresi, şerh ve beyan işlemlerinde ise cevabi yazının müdürlük nüshasının uygun bir yerine "TAKBİS tescil/terkin kontrolü tarafımdan yapılmıştır." ibaresi, görevli personelin adı soyadı belirtilerek imza edilecektir. **(26/10/2018 tarih ve 70156023-020-E3277686 sayılı Makam Oluru ile Ek İfade)** Cevabi yazının müdürlük nüshası 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca elektronik ortama aktarılacak olup, fiziki olarak saklanmayacaktır.

Sayı : 23294678-010.06.02/615655

23.06.2015

Konu: Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan
Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

(26/10/2018 tarih ve 70156023-020-E3277686 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) İlgili kurum tarafından fiziki, KEP veya EBYS'den gönderilen talep yazıları 2017/3 Sayılı Genelge uyarınca elektronik ortama aktarılacaktır. Fiziki olarak gönderilen talep yazıları fiziki olarak saklanacak, KEP veya EBYS'den gelen talep yazıları fiziki olarak saklanmayacaktır.

Her türlü şerh ve beyanın terkin isteminde, terkin işleminin mutlaka tesis işlemi incelenerek karşılanması gerekmektedir.

Kısmi terkin istemlerinde, TAKBİS üzerinden sadece terkin talep edilen taşınmazların seçilmesine özen gösterilecektir.

E) TAKBİS VERİLERİNİN DÜZELTİLMESİ

Veri düzeltme; TAKBİS üzerindeki kayıtların, tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, aziller sicili ve yevmiye defterindeki tescile ve dayanak belgesine uygun haje getirilmesi işlemidir. TAKBİS üzerinde yapılan incelemelerde veri düzeltme ekranlarının zaman zaman amacı dışında kullanıldığı, TAKBİS-TSUY yazılımında bulunan işlem ağaçları kullanılarak yapılması gereken işlemlerin, veri düzeltme ekranları kullanılarak yapıldığı gözlenilmektedir.

Genelgenin yürürlüğe girmesi ile birlikte; Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, aziller sicili veya yevmiye defterindeki tescil doğru olmasına rağmen TAKBİS kayıtlarının hatalı olduğunun tespit edilmesi veya dayanak belgelerinde yer alan bilgiler ile TAKBİS kayıtlarının örtüşmemesi halinde, tapu müdürü veya müdür yardımcısı tarafından TAKBİS verilerinin düzeltilmesi için işlem yapmaya yetkili bir personel görevlendirilir.

Görevli personel tarafından tescil ile TAKBİS kayıtları arasındaki farklılığın nedeni ve tescilin gerçek durumu yansıtıp yansıtmadığı konulan dayanak belgelerinden de yararlanılarak araştırılır. Tapu kütüğündeki tescilin dayanak belgesine uygun olduğunun anlaşılması halinde TAKBİS üzerinden veri düzeltme işlemi yapılır.

Bu kapsamda TAKBİS başvuru ekranında bulunan "Düzeltilmeler Sicili" yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme ile kullanıcı tarafından TAKBİS'in tapu kütüğü ile uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır. Yapılan veri düzeltme işlemleri anlık olarak müdür/müdür yardımcısı ekranlarının "sayaç" bölümüne yansıtılmakta olup, veri düzeltmeleri müdür/müdür yardımcısı tarafından anlık olarak takip edilerek, uygun bulunmayan düzeltmeler veri düzeltme yöntemi ile eski haline getirilecektir.

Sayı : 23294678-010.06.02/615655

23.06.2015

Konu: Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan
Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

Veri düzeltme işlemini yapan personel tarafından düzeltme nedeni ile taşınmaz bilgilerini içeren açıklamanın yazılması, yapılan veri düzeltme işlemimin müdür/müdür yardımcısı tarafından kontrol edilerek uygun bulunanlar için aynı ekrandaki "Kontrol edilmiştir." seçeneğinin işaretlenmesi gerekmektedir.

Şerh ve beyanlara ilişkin veri düzeltme işlemleri farklı bir düzenleme ile başvuruya bağlanmış olup başvuru, görevli personele havale edilerek düzeltme işlemleri yapılacaktır.

F) DİĞER HUSUSLAR

21/05/2015 tarihinden önce tapu kütüğüne tescil edilen hacizler ile 02/07/2015 tarihinden önce tapu siciline tescil edilen diğer şerhler ile beyanlar sütunundaki tüm belirtmelerin terkinlerinin, TAKBİS'in yanı sıra tapu kütükleri üzerinden de sağlanması, bu tarihten önce tapu kütüğüne tescil edilen hacizlerin yenilenmesinin ise sadece TAKBİS üzerinden yapılması gerekmektedir.

Müdürlüklerimizce yapılan yazışmalarda, şerhler ile beyanlar sütunundaki tüm belirtmelerin salt elektronik ortamda tutulduğunun mutlaka belirtilmesi, tapu kayıt örneklerinin ise "Şerh ve beyan belirtmeleri salt elektronik ortamda tutulmaktadır." ibaresinin yazılarak onaylanması gerekmektedir.

İİK'nin 150/(c) maddesi gereğince, icra müdürlüğünün ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığı tapu müdürlüğüne bildirmesi halinde, tasarrufa yasaklayıcı nitelikte olmayan bu şerh te salt elektronik ortamda belirtilecektir. Taşınmazın temlikine veya üzerinde hak tesisine yönelik istemlerde, şerhin varlığı düzenlenecek belgede (resmi senet, tescil istem belgesi gibi) gösterilerek taraflarca kabul edilmesi durumunda istemin karşılanması gerekmektedir.

G- ELEKTRONİK HACİZ İŞLEMLERİ: (26/10/2018 tarih ve 70156023-020-E3277686 sayılı Makam Oluru ile Ek Bölüm)

4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488. maddesinin beşinci fıkrası "Madde 488/5: Yargı mercileri ile yetkili kurum ve kuruluşların taleplerine istinaden tapu müdürlüklerince tescili sağlanan işlemler, ilgili mercilerce doğrudan elektronik ortamda tescil, terkin veya tadil edilerek gerçekleştirilebilir. Genel Müdürlük bu fıkra kapsamındaki işlemleri belirlemeye yetkilidir." hükmünde olup, ilgili Kurumların haciz işlem taleplerinin elektronik ortamda yapılabilmesine yönelik işbirliği protokolleri imzalanarak, Genel Müdürlüğümüzce yürütülen çalışmalar tamamlanmış, diğer Kurumların entegrasyon ve yaygınlaştırma çalışmalarında da son aşamaya gelinmiştir. Yapılan teknik çalışmalar neticesinde ilgili Kurum tarafından başlatılan haciz işlemleri sistem tarafından kontrol edilerek işlemin yevmiye defteri kayıtları ve yevmiye numarası

Sayı : 23294678-010.06.02/615655

23.06.2015

Konu: Haciz İşlemleri, Şerh ve Beyan
Belirtmelerinin Tescili ile Veri Güvenliği

TAKBİS tarafından otomatik olarak üretilmektedir. Sistem tarafından işlemin türüne göre elektronik ortamda tescil veya terkin işlemi yapılarak, cevabi yazı otomatik olarak üretilerek, ilgili Kuruma gönderilmekte olup tapu personelinin dahili olmaksızın işlemler tamamlanmaktadır. E-Haciz işlemlerinde tapu personeli tarafından yapılacak herhangi bir tescil ve terkin kontrolü bulunmamaktadır. 2015/1 Sayılı Genelgenin yürürlük tarihinden evvel tapu kütüklerinde tescilli bulunan hacizlerin elektronik ortamda terkin edildiğinin tespit edildiği durumlarda (yevmiye defterlerinin kontrol edilmesi esnasında, tapu işlemleri hazırlanırken veya tapu kütüğü entegrasyonu yapılır iken vb. durumlarda) tapu kütüklerinden gerekli terkin işlemi, elektronik ortamdaki terkin işleminin tarih ve yevmiye numarası kullanılarak yapılacaktır.

(07.08.2024 tarihli ve E-23294678-105-13404031 sayılı Makam Oluru ile Ek İfade)İcra müdürlükleri tarafından ipotek veya hacizler nedeniyle cebri satışa esas olacak şekilde borçlunun tapu kayıtları talep edildiğinde veya satışa arz şerhi işlemlerinde, taşınmaza ait evveliyat kayıtlarının incelenerek borçlu ile kayıt maliki kimlik bilgilerinin kontrol edilmesi neticesinde veya tapu personeli tarafından yapılan incelemeler veya ilgililerinin bildirimleri neticesinde haciz işleminin, Genel Müdürlüğümüzden kaynaklanan (hatalı T.C. kimlik numarası girişi, hatalı sistem birleştirilmesi ve benzeri) nedenlere dayanılarak hatalı olarak yapıldığının fark edilmesi durumunda tapu müdürlüğünce resen tesis veya terkine yönelik gerekli düzeltme işlemi yapılarak ilgili Kuruma bilgi verilecektir. İlgili Kurum tarafından elektronik ortamda yapılan işlemlere ilişkin fiziki belge üretilmeyecektir. Elektronik ortamda yapılan işlem sonucunda söz konusu Kurumlarca veri paylaşım protokolleri uyarınca kayıt sorgulamaları yapılacağından, bu Genelgenin "C) Şerh ve Beyan İçeren Taşınmazlarda İşlem Yapılması" başlığı altında belirtilen bildirimler tapu müdürlüğünce yapılmayacaktır.

Genelge 02/07/2015 tarihinde yürürlüğe girecek olup, belirtilen tarih itibarıyla ilgi (ç) Genelge yürürlükten kaldırılmıştır. Yürürlükten kaldırılan mevzuata yapılan atıflar bu Genelgeye yapılmış sayılır.

Herhangi bir hak kaybı ve Hazine zararına neden olunmaması için azami dikkat ve özenin gösterilmesi ve bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr.
Bakan a. Müsteşar

DAĞITIM:

Gereği:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Tüm Merkez Birimlerine