



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



Sayı : E-70156023-105-16600496

29.05.2025

Konu : Kat Mülkiyeti Kütüklerine Fiziki Tescilin
Kaldırılması

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 23.05.2025 tarihli ve 88 sayılı Tapu Kadastro Kurulu Kararı.

4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin, Genel Müdürlüğümüzün görev ve yetkilerini düzenleyen 488 inci maddesinin 4'üncü fıkrası "Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." şeklindedir. Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Tapu Sicilini Elektronik Ortamda Tutulması" başlıklı bölümünde yer alan 12,13,14 ve 15. Maddelerinde elektronik sicil düzenlenmiştir. Bu kapsamda alınan ilgi Tapu ve Kadastro Kurulu Kararına istinaden kat mülkiyeti kütüklerine fiziksel tescil veya terkin usulünün sonlandırılarak, tapu sicilinde yapılması gereken tüm tescil ve terkin işlemlerinin salt elektronik ortamda yapılması ve tapu kütüklerinin elektronik ortamda tutulmasına yönelik izlenecek yol haritası belirlenmiştir.

Tapu kütüğüne yapılan tescillerin kaldırılması uygulaması Kat mülkiyeti kütüklerinden başlanarak işleme konu olan taşınmaz kaydında yapılacaktır. Taşınmazda herhangi bir işlem talebi olmaksızın personel tarafından her taşınmaz için ayrı ayrı inceleme ve kontrol yapılarak fiziki kütük sayfasının kapatılması da mümkündür. Buna göre;

- a) Öncelikle tapu kütüğü TAKBİS uyumu kontrol edilecek (tapu kütüğünde aktif bulunan tescilli verilere ait sütunların tamamı kontrol edilecektir) ve hata olmadığının tespit edilmesi halinde sayfa e-imza ile kapatılarak taşınmazın kaydı sadece elektronik ortamda tutulmaya başlanacaktır. Hata tespit edilmesi durumunda, söz konusu hatanın mevzuat kapsamında düzeltilmesinden sonra taşınmazın kaydı elektronik ortama geçirilebilecektir.
- b) Tapu kütüğüne fiziki tescil, taşınmazda talep edilen bir işlem sonrasında kaldırılacaksa; müdür/müdür yardımcısı tarafından tescil kontrol ekranından tescilin kontrol edilmesinden sonra işlemi hazırlamakla görevli personel tarafından "taşınmazın sadece elektronik ortamda tutulacağı ve tapu kütüğü ile TAKBİS'in uyumlu (tapu kütüğünde aktif bulunan tescilli verilere ait taşınmazın tüm sütunları) olduğu" na ilişkin e-imza atılacaktır.
- c) Tapu kütüğüne fiziki tescil, herhangi bir işlem talebi olmadan kaldırılacaksa; öncelikle müdür veya müdür yardımcısı tarafından personel görevlendirmesi yapılacaktır. Bu halde görevli personel tarafından fiziki kütük sayfası kapatılıp, işlem talebi olmadığından müdür/müdür yardımcısı tarafından kontrol yapılmasına gerek bulunmamaktadır.
- ç) Her iki yöntemde de e-imza atılırken sorumluluk beyanı alınacaktır. Fiziksel kat mülkiyeti kütüğü sayfası Tapu Sicili Tüzüğünde belirtilen usule uygun olarak kapatılacaktır. Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca, fiziksel olarak tapu kütüğüne tescilli sayfanın e-imza sonrası kapatılarak elektronik sicile aktarılması esnasında, taşınmazın son durumuna ait tapu kaydının taşınmaz zemin belgeye aktarılması sağlanacaktır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2598208E-BA53-4DF8-B234-A47A0341AB86

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Caddesi No:14 06420 Bakanlıklar/Ankara

Tel: 0312 551 40 90

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Tapu Dairesi
Başkanlığı





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



- d) Kütük sayfası ile varsa mabat sayfasına/sayfalarına "Mülkiyet" sütununda maliklerden sonra gelen ilk boş satıra kırmızı mürekkepli kalemle "Bu taşınmazın kaydı elektronik ortama taşınmıştır." şeklinde açıklama yazılmak suretiyle kapatılacaktır. Kat mülkiyeti/kat irtifakı tesisi işlemlerinde yeni kat mülkiyeti kütüğü açılmayacaktır.
- e) Elektronik haciz vb. dış kurumlarca sistem üzerinden tesis/terkin edilen işlemler hariç olmak üzere, müdürlüklerimiz tarafından tesis/terkin edilen şerh ve beyan işlemlerinde fiziki kütük sayfasının kapatılarak elektronik ortama geçilmesi gerekmektedir.
- f) İlk aşamada sadece kat mülkiyetine yapılan fiziki tesciller kaldırıldığından kat mülkiyeti/irtifakının terkin edilmesi halinde ana taşınmaz kütüğüne fiziki tecil yapılacaktır.
- g) Yevmiye defterinin fiziki çıktısının alınmasına devam edilecektir.
- ğ) 6306 sayılı Kanun ve 7452 sayılı Kanun uygulamaları kapsamında yapılan kısmi kat irtifakı / kat mülkiyeti terkinlerinde birden fazla blok yıkılarak ana gayrimenkule dönülmesi işlemi sonrasında yıkılan bloklardan bir tanesi üzerine kat irtifakı kurulduğunda ana taşınmazda yıkılan diğer blok malikleri de bulunmakta ve ana sayfanın son satırına kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulduğu yönünde herhangi bir ibare yazılamamaktadır. İlgili sayfa açık kalmakta ve işlem yapılan blok malikleri hem ana sayfada hem kat mülkiyeti kütüğü sayfasında aktif kalmaktadır. Bu nedenle ortaya çıkan mükerrerlik telafisi zor durumlara sebep olmaktadır. TAKBİS'te söz konusu işlemlerin yapılmasına ilişkin yazılım çalışmaları tamamlanana kadar, bu tür işlemlerde e-sicile geçiş işlemi yapılmayacaktır.
- h) Kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bir taşınmazda yetki alanı dışı işlem yapılması durumunda, taşınmazın kayıtlı bulunduğu müdürlük tarafından yetki verilmeden önce ilgili taşınmazın fiziki tapu kütüklerinin işbu talimatta belirtilen usule uygun olarak elektronik sicile geçirilmesi sağlanacak ve sonrasında yetki verilecektir.
- ı) Kat mülkiyeti kütüğüne yapılan tescillerin kaldırılarak elektronik sicile geçilmesi işleminde uyulması gereken teknik kurallar ve TAKBİS aşamaları Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca hazırlanan ekli E-Sicil Uygulama Kılavuzunda belirtilmiş olup, bu Kılavuza göre uygulama yapılacaktır.
- i) Kat mülkiyeti kütüklerine fiziksel tescil veya terkin usulünün sonlandırılarak, kat mülkiyeti kütüğünde yapılması gereken tescil ve terkin işlemlerinin salt elektronik ortamda yapılması ve tapu kütüklerinin elektronik ortamda tutulması ile kat mülkiyeti kütükleri tamamen dijital hale geldiğinden, elektronik tapu sicilinin veri tabanı, yazılım ve donanım alt yapısı ile geliştirmeleri, sistem yönetimi ve elektronik veri güvenliği konularındaki gerekli teknik çalışmalar Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca yürütülecektir. Bu konularda sorun yaşanması ya da tereddüt edilen hususlar bulunması halinde Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilecektir.
- j) Mevzuat ve tapu sicili uygulama kuralları Tapu Dairesi Başkanlığınca bu talimatla belirlenmiş olup, belirtilen konularda sorun yaşanması ya da tereddüt edilen hususlar bulunması halinde ise Tapu Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilecektir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hakan GEDİKLİ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2598208E-BA53-4DF8-B234-A47A0341AB86

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Caddesi No:14 06420 Bakanlıklar/Ankara

Tel: 0312 551 40 90

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Tapu Dairesi
Başkanlığı





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



Genel Müdür

Ek: Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı E-Sicil Kullanım Kılavuzu (18 Sayfa)

Dağıtım:

Merkez Birimler + Bölge Müdürlüklerine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2598208E-BA53-4DF8-B234-A47A0341AB86

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Caddesi No:14 06420 Bakanlıklar/Ankara

Tel: 0312 551 40 90

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Tapu Dairesi
Başkanlığı

