



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.1996506

20.09.2017

Konu : Web-tapu sistemi

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

- İlgi : a) "Başvuruların elektronik ortamda alınması" konulu, 29/03/2017 tarihli ve 725578 sayılı Bakanlık Oluru.  
b) "Başvuruların elektronik ortamda alınması" konulu, 11/11/2016 tarihli ve 2447188 sayılı Genel Müdürlük Makam Oluru.  
c) 2007/4 (1642) Sayılı ve "Emlakçıların Ön Başvuru ile İş Takibi Uygulaması" konulu Genelge.

6083 sayılı Teşkilat Kanununun 9/4. Maddesi "Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." hükmünde,

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 13/1 maddesi "Genel Müdürlük tarafından belirlenecek resmî şekle tabî olmayan belge ve kayıt örneği verilmesi gibi işlemler, elektronik ortamda başvuru yapılarak ve elektronik imza dâhil diğer kimlik doğrulama yöntemleri kullanılarak tamamlanabilir." hükmündedir.

Bu düzenlemeler ile birlikte, ilgi (a) Bakanlık Makamı Oluru ile ilgi (b) Genel Müdürlük Makam Oluru uyarınca yapılan çalışmalar neticesinde web-tapu sistemi oluşturulmuş ve tüm tapu müdürlüklerimizde 12/09/2017 tarihi itibari ile uygulamaya alınmıştır. Sistem ile gerek vatandaşlarımız, gerekse emlakçılık faaliyetlerinde bulunan kişiler açısından önemli yenilikler hayata geçirilmiştir.

Web-tapu sistemine giriş E-devlet kimlik doğrulama sistemi kullanılarak yapılmakta olup, sistem TKGM-TAKBİS alt yapısı güvencesi ile çalışmaktadır.

Sistem ile tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması, insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanılması, hizmetlerin hızlı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilerek vatandaş memnuniyetinin sağlanması, emlakçılık/takipçilik müessesesinin disiplini ve kayıt altına alınması hedeflenmiş,

Vatandaşlarımızın tapu müdürlüğüne gitmeden, elektronik ortamda taşınmazlarını yönetebilecekleri ve satış işlemi için elektronik ortamda başvuru yapabilecekleri, işlemler için gerekli olan bilgi ve belgeleri güvenli elektronik ortamda gönderebilecekleri veya bu konularda emlakçılara yetki verebilecekleri bir uygulama hayata geçirilmiştir.

Web-tapu sistemi ile getirilen yenilikler şunlardır.

- Tapu maliki kendi taşınmazının bilgilerini görebilir.

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



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.1996506

20.09.2017

Konu : Web-tapu sistemi

- Tapu maliki kendi taşınmazına ait bilgilerin başkası tarafından incelenmesi için yetki verebilir.
- Tapu maliki, tapu müdürlüğüne gitmeden internetten işlem başvurusunu yapabilir ve gerekli belgeleri internetten tapu müdürlüğüne gönderebilir. Böylece vatandaş tapu müdürlüğüne gitmeden işlemler başlatılarak, imza aşamasına getirilir.
- Web-tapu ile vatandaşlar, bizzat gelmeden taşınmazlarına işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis eder veya tesis ettiği beyanı kaldırabilir. Böylece sahtecilik girişimlerine karşı bir tedbir alınmıştır.
- Web-tapu sisteminde, vatandaşlarımız SMS ile bilgilendirilmektedir.
- Ayrıca, Web-tapu kullanarak malik, emlakçılara güvenli bir şekilde tapu bilgisi görüntüleme ve tapu müdürlüğüne başvuru yapma yetkisi verebilir veya verdiği yetkiyi iptal edebilir.

İlgi (c) Genelge ile, Emlakçılarının tapu müdürlüklerine başvuru yapabilmesi ve iş takibi uygulamaları düzenlenmiş olup, tapu müdürlüklerince gerçekleştirilecek olan işlemlerde; işlem öncesi hazırlıkların yapılması veya noksanlıkların ikmal edilmesi için, aracılık veya emlakçılık faaliyetinde bulunan kişiler ile tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler arasında Borçlar Kanununun 520 ila 524. maddeleri gereğince düzenlenecek olan tellaliye sözleşmesine istinaden işlemler için gerekli belge asıllarının bu kişiler tarafından ilgili tapu müdürlüğüne ibraz edilerek başvuruda bulunulması ve başvurunun gerçek hak sahibi tarafından verilen yetkiye dayanılarak yapıldığının tespit edilmesi halinde, akit aşamasına kadar iş takibi yapılması sağlanmış, iş takibi/tellaliye sözleşmelerinin, tapu müdürlüklerinde kabul edilmesi ve başvurunun dayanağı olabilmesi için gerekli olan kriterler tespit edilmiştir,

İş takibinde bulunan kişinin, tapu işlemlerini yaptırmaya yetkili olduğunu gösteren ilgili meslek odaları ile ticaret odası, esnaf ve sanatkarlar odası gibi yetkili odalarca verilmiş kimlik veya yetki belgesini ibraz etmeleri halinde istemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğunun saptanması ve gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının taraf imzalarının alınması (akit) aşamasında teyit edilmesi durumunda işlemin sonuçlandırılması (akdin tamamlanması) hususları düzenlenmiştir.

Bu kapsamda web-tapu işlemlerinde, tapu müdürlüklerimizce uygulanacak esaslar aşağıda belirtilmiştir.

1. Web-tapu sistemi kullanılarak yapılan başvurular, işlem talebi ilgili tapu müdürlüğünün web-başvuru ekranına düşecek olup, müdürlük havale yetkilisi tarafından görevli personele gecikmeden havale edilecektir.

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



T.C.  
ÇEVRE VE EHLK BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : 70156023-010.06.01-E.1996506  
Konu : Web-tapu sistemi

20.09.2017

2. Havale edilen işleme ilişkin sistem üzerinden gönderilen belgelerin memur tarafından gerekli incelemeleri 2014/1 Sayılı Genelge uyarınca yapılacaktır. Sistem, satış işlemi için satıcının kimlik belgesinin, emlak beyan değerini gösterir belgenin gönderilmesini zorunlu tutmakta ayrıca bina vasıflı taşınmazlarda deprem sigorta poliçesinin taranarak gönderilmesine imkan sağlamaktadır.
3. Emlakçı başvurularında tellaliye belgesi, ilgi (c) Genelge kapsamında irdelenecek olup, taranarak gönderilen tellaliye sözleşmesi üzerinde damga vergisi defter sıra numarasının yazılı olmasına dikkat edilecektir. Defter sıra numarasının bulunmaması durumunda damga vergisinin ödendiğine ilişkin makbuzun sistem üzerinden taranarak gönderilmesi gerekmekte olup, bunlardan birinin bulunmaması durumunda, ilgisine SMS ile bildirilmek sureti ile eksiklik giderilecek, sonrasında işlem süreçleri başlatılacaktır.
4. Emlakçıların yaptığı başvurularda, taranarak gönderilen yetki belgesinin içeriği ile sisteme tanımlanan belgenin düzenleyen kurum bilgileri, tarihi ve sayısı kontrol edilecektir. Belgenin verildiği kurumun tanımlanması, sistem tarafından standarda bağlanmış olup, belge içeriği ile tanımlanan bilgilerin örtüşmemesi durumunda ilgisine SMS ile bildirilmek sureti ile başvurunun iptal edilmesi gerekmektedir.
5. İşlem başvuru fişinin "açıklama" bölümünde satış bedeli, alıcının T.C. kimlik numarası, adı, soyadı ve kısaca işlem açıklaması yer almakta olup, bu bilgilere göre işlem hazırlanacaktır. Alıcının kimlik fotokopisi vb. başkaca belge ve bilgi talep edilmeyecektir.
6. İşlemin tamamlanması için başka kurumlarla yazışma yapılması gerektiği durumlarda herhangi bir gecikmeye meydan bırakılmadan, gerekli yazışmalar yapılarak, cevabi yazılara göre işleme yön verilecektir. Durum, ilgisine SMS ile bildirilecek, işlem süreçlerindeki gecikmeler konusunda vatandaşların bilgilendirilmesine hassasiyet gösterilecektir.
7. Sistem üzerinden yapılan başvurularda, başvurudan sonra taşınmaz üzerine tesis edilen tasarruf yetkisini kısıtlayan takyidatın bulunması durumunda ilgilisi ile irtibata geçilerek, ilgililerinin kabul etmeleri durumunda işleme devam edilmesi, aksi halde başvurunun iptal edilmesi gerekmektedir.
8. İşlemler mevzuatına uygun bir şekilde tamamlandıktan sonra ilgisine tapu harcı, döner sermaye hizmet bedeli ve işlemin tamamlanması için imza tarihi ve saati SMS ile gönderilecektir.

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gere i bu belge elektronik imza ile imzalanmı tır.**



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.1996506  
Konu : Web-tapu sistemi

20.09.2017

9. Aktin alınması aşamasında, sistemden gönderilen belgelerin asılları taraflardan talep edilecek olup, istemin gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının ve istemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğunun saptanması halinde akit tamamlanarak, işlem sonuçlandırılacaktır.
10. İşleme ilişkin, 2014/3 (1774) Sayılı Genelge uyarınca saklanması zorunlu olan belgeler, son aşamada ibraz edilen asıllarından taranmak ve fiziksel arşive kaldırılmak sureti ile arşivleme yapılacaktır. Web-tapu sisteminden taranarak gönderilen belgeler hiç bir şekilde arşivlenmeyecektir.
11. Web-tapu sistemi üzerinden, malikin bizzat tapu müdürlüğüne gelmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik olarak tesis ettiği "Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim." beyanı bulunan taşınmazlarda vekaleten talep edilen işlemler karşılanmayacaktır. Ancak belirtmenin terkin edilmesinden sonra vekaleten talepler karşılanacaktır. Vekaleten işleme ısrar edilmesi durumunda, talep 2013/1 sayılı Genelge uyarınca usulüne uygun olarak ret edilecektir.

Bu belirtme, taşınmaz üzerinde kısıtlı malik adına vekaleten yapılan talepler dışındaki işlemleri kısıtlamamakta olup, mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmemektedir.

Tapu müdürlüklerimizce yapılan uygulamaların, bölge müdürlüklerince takip ve denetiminin etkin bir şekilde yapılması, uygulamanın her hangi bir aksaklığa meydan bırakılmadan yürütülmesi için gerekli önlemlerin alınması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL  
Genel Müdür V.

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



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



Sayı : 70156023-010.06.01-E.1996506  
Konu : Web-tapu sistemi

20.09.2017

Ek : Kullanım Kılavuzu

Dağıtım:

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE  
MÜDÜRLÜKLERİNE

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 42 98 Fax: 0312 413 62 52  
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Sadettin TUNAS  
Tapu ve Kadastro Uzmanı