

Tapu İşlemlerinde Dikkat Edilecek Hususlar

Tapu işlemlerinizi şahsen veya noterden verilen vekaletname ile yetkili kılacağınız vekilleriniz aracılığıyla yapabilirsiniz. **Tapu müdürlüklerindeki işlemlerinizin hızlandırılmasına ilişkin vaatte bulunan yetkisiz kişilere itibar etmeyiniz.**

Şahsen veya vekiliniz olmadan, tapu müdürlüklerince gerçekleştirilecek olan akitli işlemlerde; resmi senet tanzimi öncesinde hazırlanması ve noksanlıkların ikmal etmesi için, emlakçılar ile tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler arasında düzenlenecek tellaliye sözleşmesinin ve işlemler için gerekli belge ve evrakların asıllarının emlakçı tarafından bizzat ilgili tapu müdürlüğüne ibraz edilerek başvuruda bulunulması ve başvuruda bulunanın gerçek hak sahibi tarafından verilen yetkiye ve onun imzasına dayanarak yapıldığının tespit edilmesi halinde, emlakçıların iş takip edilebilmelerine imkan sağlanmış olup, bunun dışındaki aracı ve iş takipçisi olduklarını iddia eden şahıslara itibar edilmemesi gerekmektedir.

Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemler müdürlüklerde bulunan danışma ve başvuru birimleri aracılığıyla kabul edilmekte ve gerekli bilgilendirmeler sağlanmaktadır.

1. **Tapu Müdürlüklerimizin İletişim Bilgilerini,** <http://www.tkgm.gov.tr/tr/tasra> adresinden öğrenebilirsiniz.
2. **Tapu İşlemleri İçin Gerekli Evrakları,** <https://randevu.tkgm.gov.tr/tr/Appointment/AppointmentDocuments> adresinden öğrenebilirsiniz.
3. **Tapu Müdürlüklerine Başvuru, İşlem Süreci ve Kullanılacak Belgelerin Özellikleri**
4. **Başvuru**

Tapu işlemlerinizi yaptırmak için müdürlüklerimize şahsen veya yetkili vekiliniz aracılığıyla başvurabilirsiniz.

Başvuru ve başvuruda izlenen yöntem Genel Müdürlüğümüz tarafından yayınlanan 2014/1 sayılı genelgede belirlenmiştir.

a- Taşınmaz Maliki veya Temsilcisinin Müracaatı: Tapu Müdürlüklerinde işlem yaptırmak isteyen taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi işlem için gerekli evrakı hazırlayarak müdürlüklerimizdeki sıramatik cihazlarından sıra numarası alırlar. Sıramatik sistemi bulunmayan müdürlüklerimizde başvuru, müdürlüğün başvuru birimine yapılır.

b- Alo 181 Çağrı Merkezi veya E-randevu Üzerinden Başvuru: Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi Alo 181 Çağrı Merkezimizi arayarak veya Genel Müdürlüğümüz <http://randevu.tkgm.gov.tr> web sitesinden tapu müdürlüğünde yapacağı işlem için randevu alır.

Telefon veya e-randevu ile başvurunun yararı, sıramatik kullanımına gerek kalmaksızın, başvuru bölümüne doğrudan yönlenerek zaman kaybı ve yığılmaların önüne geçilmesidir.

B. İşlem Süreci ve SMS İle Bilgilendirme

İşlem yaptırmak isteyen kişi, başvuru bölümündeki yetkili personele, gerekli belgeleri ibraz eder.

Başvuru masasında görevli personel başvuruyla ilgili olarak;

TAKBİS'den taşınmazla ilgili bilgileri kontrol eder.

İşlemin yapılmasını engelleyici bir durum ya da evrak eksikliği yoksa, başvuru belgesini iki suret hazırlayarak, talep sahibinin cep telefonu numarasını ve imzasını almak suretiyle başvurusunu kaydeder. Başvuru belgesinin bir sureti talep sahibine verilir.

Eksik evrak ya da işlemin yapılmasına engel bir kısıtlama bulunması halinde işleme başlanılmayıp, başvuru belgesine eksiklikler/engeller yazılır. Bu durumda eksikliklerin giderilmesi hususu talep sahibine bildirilir.

İşlem aşamaları SMS yolu ile başvuru sahibine bildirilir. SMS bilgilendirme hizmeti ile başvurusunu yapan vatandaşa; işleme başlama, harç bilgisi, akit randevusunun verilmesi süreçleri ve varsa eksik evraka ilişkin bildirimler iletilmektedir.

Ayrıca <http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tapu-islem-sorgu> veya <http://m.tkgm.gov.tr/> adresinden işlem aşamaları sorgulanabilir.

İşlemin hazırlanmasını müteakiben, işlem sahibine tapu harçlarını ve döner sermaye hizmet bedelini ilgili banka şubesine ödeyebileceğine ilişkin SMS gönderilir. Bu aşamada tapu müdürlüğünden makbuz alınmaksızın başvuru numarası ile tapu harçları ve döner sermaye ücretleri yatırılarak, bildirilen saatte tapu müdürlüğünde imzaya hazır olunur.

C. Harçların Tahsilatı

E-tahsilat uygulaması ile tapu işlemlerinde harç ve döner sermaye hizmet bedelinin gişe dışı tahsilat kanallarından (İnternet, ATM vb.) ödenmesi sağlanarak bürokratik süreçler azaltılmıştır. E-tahsilat kapsamında, döner sermaye hizmet bedelleri ile tapu harçlarının, **vatandaşlarımızca talep edilmesi halinde banka şubelerinin içerisindeki gişelerden de tahsil edilmesi** ve vergi tahsil alındısı ile döner sermaye dekontlarına ihtiyaç duyulması durumunda, ilgili banka şubelerinden temin edilmesi gerekmektedir.

D. Tapu Müdürlüklerinde İbraz Edilecek Belgelerin Özellikleri

a-Kimlik Belgesi: Tapu Sicili Tüzüğüne göre tapu müdürlüklerinde kimlik belgesi olarak kullanılabilen olan belgeler;

- Fotoğraflı TC Kimlik numaralı nüfus cüzdanı,
- Pasaport (Yabancı uyruklular için),
- Avukat kimliği,
- Milletvekili kimliği,
- Mavi Kart (12.04.2013 tarihinden sonra verilmiş ise tek başına Kimlik Belgesi olarak kullanılır. 5203/4112 yasalara tabi gerçek kişiler için Türk Vatandaşlığından Çıkma

Belgesi (Mavi/Pembe Kart) 12.04.2013 tarihinden önce verilmiş ise Yabancı Kimlik Belgesi veya Pasaport ile birlikte kullanılır.

- Bu belgeler dışında (sürücü belgesi, memur kimlik kartı vb) bir belge kullanılamaz.
- Ayrıca belgesinde bulunmasa dahi tüm tapu işlemlerinde gerçek kişilerin TC Kimlik numaralarının, Tüzel kişilerde Vergi Kimlik Numarasının/MERSİS Numarasının ibrazı zorunludur.

b-Fotoğraf: Son 6 ay içinde çekilmiş,

- Vesikalık
- 6x4cm ebadında orijinal fotoğraf olmalıdır. (Fotokopi fotoğrafların işlemlerimizde kullanması mümkün değildir)

c-Yetki Belgesi: Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi şirketler için;

- Ticaret Sicil Memurluğunca düzenlenmiş,
- 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 2. maddesi kapsamında verilen ve yetkililerin kimlik bilgilerinin ve TC Kimlik numaralarının açıkça yer aldığı yetki belgesi olmalıdır.

d-Vekaletname: Tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılacak işlem için hak sahibi tarafından verilen vekaletnamenin noterlik veya konsolosluklarca düzenleme şeklinde tanzim edilmesi gerekmektedir.

Yabancı ülkelerde düzenlenen vekaletnamelerde ayrıca aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulmalıdır;

- Yabancı ülkelerdeki Türk Elçilik ve Konsolosluklarınca düzenlenen vekaletnameler Noterlik Kanunundaki hükümlere tabidir.
- Yabancı devletlerin yetkili makamlarınca kendi kanunlarına göre düzenlenen vekaletnameler ise düzenlendiği ülkenin yetkili makamlarınca 5 Ekim 1961 tarihli La Haye sözleşmesine göre tasdik edilip, "Apostille" (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresini taşıyan vekaletnamelerde o yerdeki Türk Konsolosluğunun tasdiki aranmadan işlem yapılacaktır. "Apostille" tasdiki bulunmayan vekaletnamelerde ise, ilgili noter imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu mercinin imza ve mührünün de o yerdeki Türk Konsolosluğunca tasdik edilmiş olması aranacaktır.

e- Zorunlu Deprem Sigortası (DASK):

- Tapu müdürlüğünde işleme konu taşınmazın ev, bina, mesken, konut vb. niteliğinde olması,
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında mesken, konut vb. ile ticarethane, büro, iş yeri, dükkan vasıflı bağımsız bölümlerin aynı ana gayrimenkulde bir arada olması durumunda,
- İşleme konu taşınmazın cinsinin arazi veya arsa olmasıyla birlikte beyanlar hanesinde bina ve evin muhdesat olarak belirtilmesi halinde, 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu göre Zorunlu Deprem Sigortası poliçelerinin ibraz edilmesi zorunludur.

f- Emlak Beyan Deęeri

- Taşınmazın emlak beyan değerini gösteren belgenin, sınırları içinde bulunduğu belediyeden alınması ve işlemin yapıldığı yıla ait olması gerekir.

4. Sahtecilik Girişimlerine Karşı E-Devlet Kullanımını Yaygınlaştıralım.

Tapu sicil kayıtlarının güvenliğinin artırılması amacıyla yönelik olarak taşınmazla ilgili maliklerinin isteğiyle ya da istek dışı gerçekleşecek herhangi bir işlem yapıldığında e-devlet üzerinden beyan edilen doğru ve güncel cep telefonu numarasına SMS yoluyla bilgilendirme yapılmaktadır. Bu yeni uygulamayla vatandaşların adlarına kayıtlı taşınmazlar, dolandırıcılık ve sahteciliğe karşı korunmaktadır.

E-devlet hizmeti kapsamında; tapu harçlarınızı sorgulayabilir, taşınmazların tapu bilgilerine ve detay bilgilerine ulaşabilirsiniz. Telefon ve adres bilgilerini beyan edilebilir, sistemde kayıtlı olmayan T.C. kimlik numaralarının entegrasyonunu beyan esası ile sağlayabilirsiniz.

Bu hizmetlerin tamamına hızlı ve güvenli erişim imkânı sağlayan <https://www.turkiye.gov.tr/> adresinden ulaşabilmektedir.

5. Taşınmaz devrine ilişkin bedeli TAKASBANK aracılığıyla ödeyebilirsiniz.

Genel Müdürlüğümüz ile Takasbank arasında yapılan protokol kapsamında taşınmaz piyasasında gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinde, alıcı ve satıcıların talep etmesi halinde taşınmazın devrine ilişkin bedelin güvenli bir yöntemle el değiştirmesini sağlayacak altyapı kurulmuştur. Bu doğrultuda, Takasbank birimlerinde, alım-satım işlemine ait makbuz numarası ve taraf bilgileri ile TAKBİS'te sorgulama yapılarak, sorgulama sonucu satış işleminin tamamlanıp, taşınmazın alıcı adına tescil edildiğinin öğrenilmesiyle, alıcının hesabındaki para Takasbank aracılığıyla anlık olarak satıcının hesabına transfer edilecektir. Böylece nakdin sahte çıkması ve dolandırıcılık gibi riskler ile taraflar arasındaki güven problemi bertaraf edilmiş olacaktır.