

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK

Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 14 Aralık 2019 Tarihli ve 30978 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlandı.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YETKİ ALANI DIŞINDA KAYITLI BULUNAN TAŞINMAZLARLA İLGİLİ TAPU İŞLEMLERİNİN YAPILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 30/4/2011 tarihli ve 27920 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 1 – (1)** Bu Yönetmeliğin amacı, yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlara ilişkin Genel Müdürlükçe belirlenecek tapu işlemleri ile tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları halinde gerçekleştirilecek mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmelerin yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.”

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 2 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Bu Yönetmelik 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi ile 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488 inci maddesine göre tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları hâlinde yapılacak mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmeler ile yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili yapılacak tapu işlemlerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.”

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 3 – (1)** Bu Yönetmelik 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkra aşağıdaki bent eklenmiştir.

“ğ) Tüzük: 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü,”

“i) Birim: Tapu Müdürlükleri ile yurt dışı teşkilatı birimlerini,”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğe 16 ncı maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Tarafların farklı birimlerde bulunmaları

EK MADDE 1 – (1) Bu madde kapsamında;

- a) Satış, bağış, mal değişim işlemleri gerçekleştirilir.
- b) Tarafların aynı il sınırları içinde farklı birimlerdeki işlem talepleri karşılanmaz.
- c) Mülkiyeti devreden tarafın birden fazla olması halinde taraflarca başvurunun aynı birime yapılması gerekir.
- ç) Mülkiyeti devralan tarafların tamamının aynı birimde bulunmaları gerekir. Ancak devralan taraflardan birinin veya birkaçının devreden ile aynı birimde bulunması mümkündür.
- d) Mal değişim işleminde, taraflar aynı anda devreden ve devralan durumunda olduğundan her iki tarafın da başvurusu alınır. Resmî senet ilk başvurunun yapıldığı birimce hazırlanır ve resmî senedin hazırlandığı birim devreden bulduğu birim olarak kabul edilir.
- e) Satış-ipotek işlemlerinde alıcı ve ipotek lehtarının aynı birimde bulunması koşuluyla, satış-ipotek talebi tek işlem olarak gerçekleştirilebilir.
- f) İşlemin gerçekleştirilmesi için gerekli belgeler eksiksiz olarak başvuru birime sunulur. Her iki tarafa ilişkin tanık veya tercüman bulundurulmasının gerekmesi halinde, tanık ve tercümana ilişkin belgelerin de başvuru anında ibrazı gerekir.

(2) İşleme konu taşınmazın başvuru yapılan birimden farklı bir tapu müdürlüğünün yetki alanında olması halinde bu Yönetmeliğin yetki alınmasına ilişkin hükümleri kapsamında ilgili tapu müdürlüğünden yetki istenir.

(3) Başvurunun alınmasından ve/veya yetki işlemlerinin tamamlanmasından sonra 10/11/2009 tarihli ve 27402 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7 nci maddesi gereğince resmî senet hazırlanır. Resmî senet içeriğinde, düzenleme yeri olarak devreden ve devralanın bulunduğu birimlerin isimleri yazılır ve resmî senedin bu madde kapsamında düzenlendiği belirtilir.

(4) Resmî senedi hazırlayan birim akdin taraflarına randevu saatini bildirir. Akdin tarafları imza aşamasında aynı anda birimlerde hazır bulunur. Aynı anda birimlerde hazır bulunmamaları halinde tarafların imzası alınmaz. Taraf imzaları birbirine müteakip alınır ve resmî senet yevmiye defterine kayıt edilerek işlem tamamlanmaya kadar tarafların birimlerde bulunması esastır.

(5) Resmî senet, işlem taraflarının bulunduğu birimlerce görevlendirilen personel tarafından, müdür ve/veya görevlendirilen memur gözetiminde, ilgili taraf ile hazır bulundurulmuş tanıklar ve tercüman huzurunda yüksek sesle okunur. Taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler.

(6) Resmî senet;

a) Resmî senedi hazırlayan birimde bulunan tarafça “okudum” yazılarak imzalanır. Taraf imzası alındıktan sonra hazırlayan görevli personel ve müdür veya görevlendirilen memur tarafından imzalanarak daire mührü ile müdürün imza yeri mühürlenir. Elektronik imza ile elektronik ortama aktarılarak akdin diğer tarafının bulunduğu birime gönderilir.

b) Mülkiyeti devralan tarafça “okudum” yazılarak imzalanır. İmzaların tamamlanmasından sonra mülkiyeti devralan tarafın bulunduğu birimdeki görevli personel ve müdür veya görevlendirilen memur tarafından imzalanarak daire mührü ile müdürün imza yeri mühürlenir. Bütün imzalar tamamlandıktan sonra görevli personel tarafından elektronik imza ile elektronik ortama aktarılarak hazırlayan birime gönderilir.

c) Yurt dışı birimlerde resmî senedin ilgili kısımlarının tamamı görevli personel tarafından imzalanır ve mühürlenir.

(7) Resmî senedi hazırlayan birimce işleme konu taşınmaz üzerine başvurudan sonra herhangi bir şerh, beyan ve azil gelmemesi halinde işlem derhal yevmiye defterine kaydedilir ve resmî senet üzerine yevmiye tarihi, saati ve dakikası ile yevmiye numarası yazılır. Yevmiye defterine kayıt yapılmadan önce herhangi bir şerh, beyan ve azil gelmesi halinde işlem iptal edilerek durum derhal mülkiyeti devralan tarafın bulunduğu birime bildirilir.

(8) Yevmiye defterine kayıt yapılmasından sonra ilgili birimce tapu senedi/ipotek belgesi ilgili taraflara verilir.

(9) Resmî senedi hazırlayan görevli personel, tescili yaparak imzaları tamamlanmış resmî senette yer alan "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını soyadını yazarak imzalar. İşlem yetki alınarak yapılmış ise, resmî senedi hazırlayan birimce resmî senet tescilin yapılması için derhal taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Görevli personel, tescili yaparak resmî senette yer alan "Tescil tarafımdan yapılmıştır" cümlesinin altına adını soyadını yazarak imzalar.

(10) İşleme katılan birimler ıslak imzalı resmî senet asıllarının üzerine yevmiye numarası ve saati yazarak Genel Müdürlükçe belirlenen şekilde fiziki olarak saklar. İmzaları tamamlanan resmî senet, tescili yapan personel tarafından elektronik imza ile elektronik ortama aktarılır ayrıca fiziki olarak saklanır. Yurt dışı birimlerdeki ıslak imzalı resmî senetler taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğüne gönderilir.

(11) Bu işlemlerde;

a) Başvurunun eksiksiz bir şekilde alınmasından, hak sahipliği ile tasarruf ehliyetinin belirlenmesinden, azil kontrolünden, işlemin yapılmasında kanunî bir engel bulunup bulunmadığının tespitinden, resmî senedin hazırlanmasından, tarafların aynı anda birimlerde bulunması için randevu saatinin bildirilmesinden, resmî senedin tarafa okunarak imzaların eksiksiz bir şekilde alınmasından ve imzaların tamamlanmasını müteakip devralanın bulunduğu birime gönderilmek üzere elektronik ortama aktarılmasından, imzaları tamamlanmış resmî senedin kontrolünün yapılarak yevmiye defterine kayıt edilmesinden başvurunun yapıldığı birim görevlileri,

b) Devralanın kimlik tespitinin yapılarak tasarruf ehliyetinin kontrolünden, azil kontrolünden, resmî senedin devralana okunarak imzaların eksiksiz bir şekilde alınmasından ve derhal başvurunun yapıldığı birime gönderilmek üzere elektronik ortama aktarılmasından devralanın bulunduğu birim görevlileri sorumludur.

(12) Bu maddede hüküm bulunmayan hallerde Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri kıyasen uygulanır.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İşlem ve birim sınırlaması

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında yetki alınmak suretiyle gerçekleştirilecek akitli ve akitsiz işlemler ile tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı birimlerinde bulunmaları hâlinde gerçekleştirilecek mülkiyetin devrini amaçlayan sözleşmeleri ve gerçekleştirecek birimleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.”

MADDE 7 – Bu Yönetmelik 1/1/2020 tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 8 – Bu Yönetmelik hükümlerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakan yürütür.