



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-622.01[622.01]/790148
Konu : Şikayet

22.07.2015

İZMİR TAPU VE KADASTRO III. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
(KALİTE VE HALKLA İLİŞKİLER VE HİZMET DEĞERLENDİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ)

İlgi : a) 09/07/2015 tarihli 459356 sayılı Alo 181 Şikayet başvurusu,
b) 09/07/2015 tarihli 459452 sayılı Alo 181 Şikayet başvurusu,
c) 10/07/2015 tarih ve 99870677-622.01[622.01]/742462 sayılı yazımız,
ç) Çiğli Tapu Müdürlüğünün, 14.07.2015 tarih ve 44534931-622.01/754685 sayılı yazısı.

İlgi (a ve b) Alo 181 Şikayet başvuruları ile ilgili olarak Çiğli Tapu Müdürlüğünden alınan ilgi (ç) yazıdan; satıcı Recep Bulut ve müşterekleri tarafından 08/07/2015 tarih ve 14222 Başvuru Numarası ile satış işlemi için müracaatta bulunduğu, işlemin Bilgisayar İşletmeni Berna Yazıcı'ya havale edildiği,

Bilahare, işlemle ilgili resmi senedin personel tarafından hazırlandığı, tarafların imzaları alınırken alıcı Sabriye Atım'ın okuma yazma bilmediğinin görülmesi üzerine, alıcılara, söz konusu işlemin tanık huzurunda yapılması ve bu sebeple resmi senedin yeniden düzenlenmesi gerektiğinin bildirildiği, alıcılardan Niyazi Kalan'ın ısrarla, diğer alıcı Sabriye Atım'ın okuma yazma bildiğini iddia ettiği, bu olaylar sırasında alıcının (08/07/2015 ve 10/07/2015 tarihli tutanaklarda belirtildiği üzere) personele tehdit içeren beyanlarda bulunduğu, sonrasında müdür odasına geçtiği ve müdür odasını işgal ederek odadan çıkmadığı, durumun polise bildirildiği, polisin gelmesi üzerine alıcı Niyazi Kalan ile Sabriye Atım'ın Müdürlükten ayrıldığı; daha sonra alıcılara işlemin tamamlanması için Müdürlüğe gelmeleri gerektiğinin 10/07/2015 tarihinde bildirildiği, bu kez alıcılar geldiğinde, satıcıların gelmediğinin görülmesi üzerine, kendilerine işlemin tamamlanması için, satıcıların da gelmesi gerektiğinin bildirildiği, daha önceden olduğu gibi, alıcı Sabriye Atım'ın okuma yazma bildiği hususunda ısrarcı olduğu, ancak Sabriye Atım'ın okuma yazma bilmediği kanaatinde olunması sebebiyle, ilgililerine işlemin tüm taraflar ve tanıklar huzurunda yapılması gerektiğinin bildirildiği, bunun üzerine alıcı Niyazi Kalan'ın, kendilerine, sadece "okudum" ibaresinin yazılıp, imza atılıp gidileceğinin söylendiğini, satıcıların İzmir dışına çıktıklarını belirterek işlemin bu şekilde tamamlanması gerektiği yönündeki ısrarcı tutumları karşısında, Müdürlük olarak kendilerine, satıcı taraf ve tanıklar olmaksızın işlem yapılmasının mümkün olmadığını defalarca anlatılmasına rağmen ikna olunmayıp, daha önceden olduğu gibi müdür odasında 20 dakika kadar kalındıktan sonra Müdürlükten ayrılıp gittikleri bu sebeple de işlemin tamamlanamadığının belirtildiği anlaşılmıştır.

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



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-622.01[622.01]/790148
Konu : Şikayet

22.07.2015

Bilindiği üzere Tapu Sicil Tüzüğü'nün 17. maddesi; " (1) Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler."

21. maddesi; " (1) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde resmî senet düzenlenir."

(2) Resmî senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir."

24. maddesi; " (1) Tapu işlemlerinde, istem sahiplerinden biri veya birkaçının imza atamaması, okuma ve yazma bilmemesi, kimliklerinde şüpheye düşülmesi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile mevzuatın öngördüğü diğer hâllerde iki tanık bulundurulur..."

(5) Tanıklar, bilirkişi ve tercüman da resmî senedi veya istem belgesini imzalarlar. Resmî senede veya istem belgesine, tanık, bilirkişi ve tercümanın yerleşim yeri ve kimlik bilgileri yazılır. Tanık, bilirkişi ve tercümanın okuma yazma bilmesi ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir."

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesi; " (1) Aşağıda belirtilen hallerde iki tanık bulundurulur:

a) Taraflardan biri veya birkaçı imza bilmiyorsa,

b) Taraflardan biri veya birkaçı okuma yazma bilmiyorsa, ..."

18. maddesi; " (1) Düzenlenen resmî senet; hazırlayan görevli tarafından, müdür ve/veya görevlendirilen memur, taraflar ile hazır bulundurulmuş ise tanıklar ve tercüman huzurunda yüksek sesle, herkesin anlayacağı şekilde okunur. Taraflar isterlerse resmî senedi kendileri de alıp okuyabilirler."

19. maddesi; " (1) Taraflar resmî senetteki imza yerine el ile "okudum" ibaresini yazarlar.

(2) İmza kullandıkları halde, kendi el yazıları ile "okudum" ibaresini yazamayan kişilerin resmi senet üzerine imzaları "okundu" ibaresi yazılmak suretiyle alınır. Bu durumda, akitte iki tanık bulundurulur ve resmî senedin uygun bir yerine "Taraflar ve tanıkların huzurunda resmî senet okunmuştur" ibaresi yazılarak taraflar ve tanıklarca ayrıca imzalanır.

(3) "Okudum" ibaresini yazamayanların imzaları yanına ayrıca parmak izi de alınır."

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



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-622.01[622.01]/790148
Konu : Şikayet

22.07.2015

20. maddesi; " (1) Resmî senede "okudum" ibaresinin yazdırılmasından sonra, aynı mürekkepli kalemle taraflar imza yerlerini ve karşılıklı olarak birbirlerinin fotoğraflarının üzerlerini imzalarlar. İmzanın veya parmak izinin fotoğrafı tanınmayacak hale getirmemesine özen gösterilmelidir. **Taraflar arasında imzalama işi aynı anda yapılır.** Tarafların imzası alındıktan sonra resmî senedi, müdür ve/veya görevlendirilen memur ve düzenleyen görevli de imza eder. Ayrıca müdür ve/veya görevlendirilen memur, daire mührü ile kendi imza yerini ve fotoğrafları mühürler.

(2) Resmî senet birden fazla sahifeden oluşuyor ise, resmî senedin her sahifesi akde katılan ve akit huzurunda yapılan kişiler tarafından ayrı ayrı imzalanır."

28. maddesi; " (1) Taraflardan birinin tapu sicil müdürlüğüne gelmesine engel bir durumu varsa ve müdürlükçe de uygun görülmesi halinde, akit daire dışında yapılabilir. Bu halde başvuru istem belgesinde adres ve varsa telefon numarası da belirtilir. Akdin yapılacağı yer, ilçe mülki idari sınırlarıdır. Ancak; büyükşehir belediye teşkilâtının bulunduğu yerlerde, büyükşehir belediye sınırları esas alınır.

(2) Müdür, iki tapu sicil görevlisini daire dışında işlem yapmaları için görevlendirir. Bu görevlendirme hazırlanan resmî senedin uygun bir yerine yazılır ve müdür tarafından imzalanır. Görevliler belirtilen adrese gittikten sonra, o taşınmaz malla ilgili kısıtlayıcı bir istem gelirse, bu durum telefonla veya memur gönderilerek görevlilere bildirilir. Taraflar akdi imza etmemiş ise, gelen kısıtlama taraflara görevliler tarafından bildirilir ve yevmiye defterine işlemden önce kaydedilir. Gelen kısıtlama, işlemin yapılmasına engel ise, müdür istemi reddeder."

Ayrıca; 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 9. maddesi; " (3) Tapu Müdürlükleri, hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmaya yetkilidir. Bu fıkra göre yapılacak tapu işlemlerine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir..."

30/04/2011 tarih ve 27920 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesi; " (1) Tapu müdürlükleri, hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın kayıtlı bulunduğu

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



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-622.01[622.01]/790148
Konu : Şikayet

22.07.2015

tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmaya yetkilidir." Hükmündedir.

Olayımızda, Müdürlükçe, alıcılardan Sabriye Atım'ın okuma yazma bilmediği kanaatinde olduğundan ve imza aşamasında Müdürlüğe yalnızca alıcıların gelip, satıcıların gelmediği anlaşıldığından; Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 20. maddesinde, işleme ilişkin **taraflar arasındaki imzalama işinin aynı anda yapılması gerektiği** ve yine aynı Yönetmeliğin 17. ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 24. maddesinde; **taraflardan biri veya birkaçının okuma yazma bilmemesi halinde, iki tanığın hazır bulundurulması gerektiği** açıkça hüküm altına alınmış olduğundan; söz konusu satış işleminin yapılabilmesi için, alıcı ve satıcı tarafın tamamının işlem anında hazır bulunmaları ve taraflardan biri veya birkaçının okuma yazma bilmemesi halinde, iki tanığın hazır bulundurulması gerektiğinden, talep edilen satış işleminin ya tarafların/yetkili temsilcilerinin ve tanıkların aynı anda ilgili tapu müdürlüğüne ya da talepte bulunacakları yetki alanı dışındaki herhangi bir tapu müdürlüğüne müracaat etmeleri halinde, başkaca bir sakıncasının da bulunmaması kaydıyla, talebin karşılanmasının mümkün olduğu hususunda,

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet ÖZTÜRK
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Uzman : Ü.GÖRGÜLÜ ÇELİKER
Şube Müdürü : H.KAFADAR

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

Hükümet Kon.D-E Blk.2.Kat.Konak/İzmir
Tel: 0.232.4464700 Faks: 0.232.4417985
www.tkgm.gov.tr\tr\izmir

Ayrıntılı bilgi için:
Ü.GÖRGÜLÜ
ÇELİKER
Uzman