

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**



Sayı :23294678-010.06/

Konu : Ret Kararları

GENELGE NO: 1738

2013 / I

**TAPU VE KADASTRO ..... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE**

**(12.07.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.2956096 sayılı Makam Olur'u ile Değişik Paragraf)** 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1016 ncı maddesi uyarınca tasarruf yetkisi ve hukuki sebebe ilişkin belgelerin tamam olmaması halinde istemin reddedileceği hükmü ile Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26 ncı maddesinde yer alan; " (1)Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve 4721 sayılı Kanunun 1011 inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. (2) Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. İstem reddi halinde, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz. (3) Ret kararı, istem sahibine elden veya 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. (4) Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmü uyarınca, ret kararı verilmesinin yöntem ve ilkelerine ilişkin aşağıdaki şekilde işlem yapılması gerekmektedir.

**A- RET KARARINA İLİŞKİN ŞEKİL KOŞULLARI:**

Ret kararlarının yazılmasında aşağıda belirtilen şekil koşullarına uygun hareket edilmesi gerekir.

**1-Tapu Müdürlüklerince verilecek ret kararları için;**

- a) Kararın tarihi ve yevmiye numarası,
- b) İstem ne olduğu ve kim tarafından yapıldığı,
- c) Yapılan inceleme,
- d) Ret gerekçesi ve hukuki nedenler,
- e) Verilen karar (sonuç).

Ret kararında bulunması gereken zorunlu unsurlardan olup, ayrıca ret kararı ilgili memur ve müdür tarafından imzalanıp kararın her sayfası daire mührü ile mühürlenmelidir.

**(09.12.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.4174293 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf)** Tapu müdürlüğünce verilen ret kararı tapu sicilinin beyanlar sütununda tarih ve yevmiye numarası ile belirtilir.

**2- Bölge Müdürlüklerince ret kararlarına yapılan itirazlar sonrasında verilecek onama/bozma kararları için;**

- a) Kararın tarihi ve numarası,

**Sayı :** 23294678-010.06/

**Konu :** Ret Kararları

- b) İstemin ne olduğu ve kim tarafından yapıldığı,
- c) Yapılan inceleme,
- d) Ret gerekçesi ve hukuki nedenler,
- e) Verilen karar (sonuç),

Red kararı içeriğinde bulunması gereken zorunlu unsurlardır. Ayrıca, onama/bozma kararında, tarih ve karar sayısının yazılması zorunlu olup, kararın görevli şube müdürü, görevli bölge müdür yardımcısı ve bölge müdürü tarafından imzalanması ve her sayfasının daire mührü ile mühürlenmesi gerekir.

### **3- İtiraz Süresi ve Süresinde Yapılmayan İtirazlar;**

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26 ncı maddesi uyarınca onbeş gün olarak belirlenen itiraz süresinin hesabında kararın ilgilisine tebliğ edildiği gün dikkate alınmaz. İtiraz süresi, son gününe denk gelen çalışma saatinin sonunda, sürenin son gününün resmi tatil gününe rastlaması halinde ise, tatil bitimi başlayan ilk iş günü çalışma saati bitiminde sona erer. Posta yoluyla yapılan itirazlarda postadaki gecikmeler dikkate alınmaz.

Ret kararlarına karşı yapılan itirazı incelemeye yetkili birim tarafından itirazın süresinde yapılmadığı belirlenirse aynı şekil koşullarına bağlı kalınarak "karar verilmesine yer olmadığı" şeklinde karar verilir ve bu karar ilgilisine tebliğ edilir.

## **B- RET KARARININ İÇERİĞİ**

**1- Müdürlüklerce verilecek ret veya bölge müdürlüklerince verilecek onama/bozma kararlarının gerekçesi ve hukuksal nedeninin mevzuattaki hükümlere ve süreklilik kazanmış yargısal içtihatlarla dayandırılması gerekmektedir. (Örnek: T.M.K ... md., T.B.K ... md., T.S.T ... Md., YHGK vb. gibi). Ayrıca, dayanak madde ya da yargısal içtihatların isteme/itiraza ne şekilde uygulandığına/uygulanması gerektiğine ilişkin müdürlüğün veya bölge müdürlüğünün açık görüşü belirtilecektir.**

**2- "Yapılan inceleme" bölümünde inceleme konusu istemin ne olduğu, istemin aşamaları ve gelişim süreci, isteme ilişkin belgelerle birlikte ele alınarak anlatılacaktır. Ayrıca, var ise, isteme ilişkin daha önce yapılan işlemlerin de ilgili birim tarafından açıklaması yapılacaktır.**

**3- Tapu müdürlüğü veya bölge müdürlüğünce verilecek ret veya onama/bozma karar vermeye yer olmadığına ilişkin kararlarda, karara karşı itiraz süresinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26 ncı maddesi uyarınca onbeş gün olduğu, itiraz dilekçesinin, süresi içinde olmak koşuluyla ret/onama/karar verilmesine yer olmadığı kararını veren tapu müdürlüğü/ bölge müdürlüklerimizin yanı sıra, kararı veren birime iletilmek üzere herhangi bir taşra birimimize (Bölge müdürlükleri, tapu müdürlükleri) verilmesinin yeterli olacağı, bu birimlere yapılan itirazların itirazı inceleyecek yetkili birime yapılmış sayılacağı, onbeş günlük itiraz süresinin hesabında tebliğ gününün, posta yoluyla yapılan itirazlarda ise gecikmelerin dikkate alınmayacağı açıkça yazılacaktır.**

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**



**Sayı :** 23294678-010.06/

**Konu :** Ret Kararları

**C-TEBLİĞ:**

Karar ilgisine imzalı tebliğ/tebellüğ belgesi düzenlenerek elden veya 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olarak tebliğ edilecektir.

**D- İTİRAZ YOLU:**

**1-İtiraz Yetkisi:**

**(26.10.2020 tarihli ve E-23294678-010.06.02-2487073 sayılı Makam Oluru ile Ek Madde)**

Tapu müdürlüğünün ret kararı ile bölge müdürlüğünün onama veya karar verilmesine yer olmadığı kararına karşı tapu müdürlüğüne istemde bulunan kişiler veya kurumlar ile bunların temsilcileri tarafından itiraz edilebilir. İtiraz edebilecekler dışındakilerin itirazları değerlendirilmez, itiraz yetkileri bulunmadığı yazılı olarak bildirilir.

Elbirliği mülkiyetinde ortaklığa ilişkin istemlerde, ortaklardan her biri karara itiraz edebilir. Ancak elbirliği ortaklarından işlem talebinde bulunan herhangi birine yapılan tebligatlar ile verilen kararlar, tüm ortaklar için bağlayıcıdır.

Yetki alanı dışı tapu işlemlerinde, yetki istenmesi talebine karşı başvuru yapılan tapu müdürlüğünce veya yetki verilmesi talebine karşı yetki istenen tapu müdürlüğünce verilen ret kararları ile bunlara yapılan itirazlar üzerine bölge müdürlüğünce verilen kararlar, istem sahibine tebliğ edilir. Bu kararlara karşı istem sahibi tarafından itiraz edilebilir.

**2-İtiraz Mercii:**

Tapu Müdürlüğünün ret karanna karşı yapılacak itirazı müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğü, bölge müdürlüğünün onama/bozma/karar vermeye yer olmadığı kararına karşı yapılacak itirazı da Genel Müdürlük karara bağlamaya yetkili olup, itirazın, kararı veren birime iletilmek üzere herhangi bir taşra birimimize (Bölge müdürlükleri, tapu müdürlükleri) yapılması yeterlidir. Bu birimlere yapılan itirazlar da itirazı inceleyecek yetkili birime yapılmış sayılır. İtiraz süresinin hesabında da ilgili birime yapılan itiraz tarihi dikkate alınır.

**3- İtiraz Şekli, Kayıt ve Yapılacak İşlem:**

İtiraz yazılı olarak yapılacak ve itiraz olunan karar açıkça gösterilecektir. İtiraz dilekçesinin iletildiği birimlerimiz kararı veren birim değil ise, itiraza ilişkin dilekçe bekletilmeden kayda alınacak ve süreli olması nedeniyle en seri vasıta ile kararı veren mercie "itiraz" dilekçesi ve varsa ekleri, en geç itiraz başvurusunun teslim alındığı günü takip eden gün mesai saati sonuna kadar faksla ve postayla iletilecektir.

**4- İtiraz Bildirimi ve İncelenecek Belgeler:**

**(09.12.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.4174293 sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf)**

Kararı veren birim, kendisine verilen itiraz dilekçesi veya diğer birimlerce iletilen itiraz bildirimi ile birlikte aşağıdaki belgelerin onaylı örneklerini **dizi pusulasına bağlamak suretiyle** itirazı değerlendirecek Bölge Müdürlüğüne/Genel Müdürlüğe **en geç üç iş günü içerisinde** gönderecektir. Gerek duyulması halinde gerçek durumu ortaya çıkarmaya yardımcı olabileceği değerlendirilen başkaca belgeler de itirazı inceleyecek birim tarafından kararı veren birimden istenebilecektir.

- İsteme ilişkin belgeler,
- Ret kararının onaylı örneği,
- Ret kararının ilgisine tebliğine ilişkin belgeler,
- İlgilisince verilen redde itiraz dilekçesi,
- Varsa inceleyen birim tarafından istenilen diğer belgeler.

**5- Sonuçlandırma:**

Yapılan itiraz üzerine istem, belgeler tamamlandıktan sonra Bölge Müdürlüğünce 30 gün, Genel Müdürlükçe de 90 gün içerisinde sonuçlandırılmak zorundadır.

Ret kararları ve bu kararlara itiraz edilmesi sonucunda ilgili birimlerce verilecek onama/bozma/karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararlar yukarıda gösterilen biçim ve içerikte ve ekte yer alan örnekler de dikkate alınarak hazırlanıp sonuçlandırılacaktır.

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**



**Sayı :** 23294678-010.06/

**Konu :** Ret Kararları

**6- Ret Kararı Belirtmesinin Terkini: (09.12.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.4174293 sayılı Makam Oluru ile Ek Madde)**

Ret kararına yapılan itiraz üzerine Bölge Müdürlüğü veya Genel Müdürlükçe bozma kararı verilmesi halinde ret kararına ilişkin belirtmenin tapu sicilinden terkin edilmesi gerekmektedir. Ret kararının itiraz edilmeyerek veya itiraz edilmesi üzerine kararın onanması suretiyle kesinleşmesi halinde ret kararına ilişkin belirtmenin sicilden terkini için öncelikle, ret kararının gerekçesinin giderilmesi veya ret kararını ortadan kaldıran mahkeme kararının ibrazı gerekir. Bu durumda ret kararına ilişkin belirtme terkin edilmek suretiyle talep konusu işlem karşılanabilir.

Bununla birlikte, ret kararı belirtmesi Tapu Sicili Tüzüğü'nde sayılan tasarrufu yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhlerden olmayıp tapu müdürlüğünce işlemin reddedilmesi halinde yapılan idari bir belirtmedir. Bu sebeple;

- Ret kararının malik dışında üçüncü kişinin talebi üzerine verilmiş olması halinde, malikin ya da ret kararına konu işlem talebinde bulunan taraflar dışındaki ilgililerin talebiyle,

- Başka bir işlem talebi neticesinde söz konusu işlemin karşılanmasıyla ret kararının hukuken geçersiz kaldığı veya tapu sicilinin güvenliği açısından ret kararı belirtmesinin hukuki kıymetini yitirdiği durumlarda ilgililerin talebiyle,

tapu müdürlüğünce söz konusu hususlar değerlendirilerek ret kararı belirtmesi tapu sicilinden terkin edilebilir.

Ancak, ret kararına itiraz edilmiş olması halinde idari veya yargısal süreç tamamlanmadan ret kararı belirtmesinin terkin edilmemesi gerekmektedir. Ret kararına itiraz sürecinin tamamlanıp tamamlanmadığı hususunun ise İdaremiz birimleri veya ilgili mahkemeden soru konusu edilmek suretiyle belirlenmesi gerekmektedir.

**E- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER:**

5/9/2000 tarih ve 2000/12 (1551) sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmıştır. Genelgenin yürürlük tarihinden önce verilen kararlar ve bu kararlara karşı yapılmış itirazlar için mülga 2000/12 sayılı Genelge hükümleri uygulanmaya devam olunacaktır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

**EKLER:**

- 1) Tapu Müdürlüğü Ret Kararı Örneği (1 sayfa)
- 2) Bölge Müdürlüğü için Onama/Bozma Kararı Örneği (1 sayfa)

**Davut GÜNEY**  
**Genel Müdür**

**DAGITIM:**

**Gereği:**

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri

**Bilgi:**

Tüm Merkez Birimleri

NOT: 12.07.2019 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.2956096 sayılı Makam Oluru ile Genelge metni ve ekinde (Ek-1 ve Ek-2'de) yer alan "Tapu Sicili Tüzüğü'nün 23 üncü" ifadeleri "Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26 ncı" şeklinde, "otuz gün" ifadeleri "onbeş gün" şeklinde değiştirilmiştir.