

T.C.
BAŞBAKANLIK
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B021TKG010000-073/-1556
Konu : Tapu Sicilindeki Bilgi ve Belgelerin
Veriliş Esasları

08.08.2001

GENELGE NO: 1556
2001/11

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

.....**TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE**
.....**KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE**

- İLGİ** : a) 1/Eylül/1993 tarih, 1993/4 sayılı genelge.
b) Bölge Müdürlükleri (Grup Tapu Sicil Müdürlükleri) aracılığı ile yayınlanan 7/Eylül/1982 tarih, 6409- 6420 sayılı Genel Emir.
c) Bölge Müdürlükleri (Grup Tapu Sicil Müdürlükleri) aracılığı ile yayınlanan 3/Nisan/1981 tarih, 1745-1754 sayılı Genel Emir.
d) 3/Haziran/1975 tarih, 1431 sayılı genelge.
e) 14/Nisan/1954 tarih, 1232 sayılı genelge.
f) 19/Ocak/1953 tarih, 1212 sayılı genelge
g) 10/Haziran/1947 tarih, 1129 sayılı genelge.
h) 6/Mayıs/1944 tarih, 1071 sayılı genelge.
ı) 24/Temmuz/1937 tarih, 847 sayılı genelge.
i) 22/Aralık/1931 tarih, 611 sayılı genelge.
j) 6/Ağustos/2001 tarih, B021TKG.65.00.04/073/831- (2001/8) sayılı genelge.

Bilindiği üzere; Türk Medeni Kanununun 1007 nci maddesinin 1 inci fıkrası, “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.”, Türk Medeni Kanununun 1020 inci maddesi; “Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.” hükmündedir.

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 2 nci maddesi ile Genel Müdürlüğe “sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak” görevi verilmiştir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 100 ncü maddesi ve 101 inci maddesinin ikinci fıkrasında da yukarıda belirtilen hükümlere paralel düzenlemeler getirilmiş olup, tapu sicil bilgi ve belgelerinin hangi hallerde ve kimlere verileceği açıklanmıştır.

Bu husus muhtelif genelgelerimiz ile duyurulmasına rağmen gerek merkeze intikal eden konulardan, gerekse müfettiş raporlarından Türk Medeni Kanununun 1020 inci maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü ilgili hükümlerine uyulmadığı, ilgisi olmayan kişi ve kurumlara bilgi ve belge verildiği, verilebilme şartı olan ilginin ispatı keyfiyetinin araştırılmadığı, anlaşılmıştır.

Diğer taraftan; görevleri gereği tapu kütüğü ve dayanağı belgelerini incelemeye ihtiyaç duyanlar ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına hizmet gereği verilen tapu sicil bilgi ve belgelerinin veriliş esasları aşağıda açıklanmıştır.

A) MAHKEMELER, CUMHURİYET BAŞSAVCILARI İLE ÖZEL KANUNLARI VE TÜZÜKLERİ GEREĞİ GÖREVLİ VE YETKİLİ KİŞİLERİN SUÇ ARAŞTIRMA VEYA SORUŞTURMA KAPSAMINDA BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ

a) Taşınmaz mal davaları nedeniyle idaremizden istenilen bilgi ve belgelerin en kısa süre içerisinde talepte bulunan mahkemelere,

b) 3628 sayılı Mal Bildiriminde Bulunulması, Rüşvet ve Yolsuzluklarla Mücadele Kanunu uyarınca anılan kanun kapsamında soruşturma yapan Cumhuriyet Başsavcıları ile soruşturmayla görevli kılınan müfettişlere, kontrolörlere, denetmenlere ve muhakkiklere,

c) 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince Vergi Müfettişleri, Gümrük ve Ticaret Müfettişleri, Bankalar Yeminli Murakıpları, Hazine Kontrolörleri, Sigorta Denetleme Uzman ve Aktüerleri, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu Uzmanlarına,

d) 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 5/3(a) maddesi ile 9/2 maddesine göre yürürlüğe konulan Teftiş Kurulu Yönetmeliğinin 13 üncü maddesi gereğince Genel Müdürlüğün müfettişleri ve müfettiş yardımcılara,

e) 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun gereğince ön inceleme yapan görevlilere,

yazılı olarak talepte bulunmaları halinde bilgi ve belge örneklerinin verilmesi mümkündür.

B) AVUKATLARIN TAPU SİCİLİNİ İNCELEMELERİ VE BELGE İSTEMLERİ

4667 sayılı Kanunla değişik 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 2/3 maddesi “Yargı organları, emniyet makamları, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile kamu iktisadi teşebbüsleri, özel ve kamuya ait bankalar, noterler, sigorta şirketleri ve vakıflar avukatlara görevlerinin yerine getirilmesine yardımcı olmak zorundadır. Kanunlarındaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu kurumlar avukatın gerek duyduğu bilgi ve belgeleri incelemesine sunmakla yükümlüdür. Bu belgelerden örnek alınması vekaletname ibrazına bağlıdır...” hükmündedir.

Kamu görevi ifa eden avukatların vekaletname ibraz etmeden yazılı olarak talepte bulunması koşuluyla (idareimizce istem belgesi düzenlenecektir) bir memur huzurunda tapu sicilini inceleyebilmeleri ve görevleri sırasında kendilerine kolaylık sağlanması gerekir.

Ancak, avukatların tapu sicilinden örnek istemeleri halinde vekaletname ibraz etmeleri zorunlu olup, (belge örneği istemlerinde ilginin saptanması gerekmektedir.) gerekli harç ve vergilerin vs. tahsilini müteakiben yetkili kılındığı ölçüde belge örneklerinin verilmesi mümkün bulunmaktadır.

C) KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ

a) Bilgisayar teknolojisinin hızlı gelişimi sonucu kamu kurum ve kuruluşlarınca kendi görev alanlarında daha kapsamlı ve etkin hizmet vermeye yönelik çalışmalar yapılmakta, bunun sonucu olarak taşınmaz mala yönelik bilgiler talep edilmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca hizmet gereği olarak, tapu sicil bilgi ve belgelerinin toplu aktarımını gerektiren hallerde (İmar Kanunu kapsamında belediyelerin kayıt istemleri gibi zorunluluklar hariç) İlgi (j) genelgeye göre hareket edilmesi gerekir.

b) Sermaye Piyasası Kurulunun sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek amacıyla yetki verdiği şirket elemanlarının taşınmaz mallara ilişkin bilgi istem talepleri geldiğinde, şirketle, taşınmaz mal malikinin imzaladığı sözleşmenin ve taşınmaz mala ait tapu senet fotokopisinin ve şirket yetkililerine verilmiş kimlik belgesinin ibrazı halinde bu kişiler ilgili kabul edilerek taşınmaza ilişkin bilgiler (İstem belgesi düzenlenmesi koşuluyla) verilebilir.

c) Öteyandan Türk Medeni Kanununun 1020 inci maddesi ile düzenlenen aleniyet ilkesi, bir ilginin varlığı ile sınırlandırılmış ve bu ilginin hukuken korunmaya değer bir menfaate dayalı olması da kazai içtihat konusu olmuştur.

Bununla birlikte, tapu sicilinin aleniliği prensibindeki kanun hükmünün yerine getirilmesindeki zorluklar karşısında, mal emniyetinin ve tapu siciline güvenin gerektirdiği bir tedbir olarak, gerek özel hukuk tüzel kişilerinin, gerekse kamu hukuku tüzel kişilerinin münferit isteklerinde alakanın ispatı aranmalıdır.

Ancak belirtilen bu kurum ve kuruluşların incelemek istedikleri tapu sicil bilgilerini, alakası ile birlikte incelemeleri hususunda bir talep gelirse ilgililere kolaylık sağlanması gerekir.

d) Adres Bilgisinin Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Paylaşımı :

(**Ek:** Bu bölüm, İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2013 tarih ve B.05.0.NÜV.0.07.01.00121.02-785 sayılı yazı uyarınca 20/03/2013 tarih ve 23294678-010.06 sayılı Makam Olur'u ile Genelge metnine eklenmiştir.)

“Müdürlüklerimizde yapılan işlemler esnasında gerçek ve tüzel kişilerin tapu sicili kayıtlarına yansıtılan adres bilgilerinin, gizlilik kurallarına uyulması ve adres bilgilerinin kullanımından kaynaklanan hukuki sorumluluğun talep eden idare tarafından kabul edilmesi koşuluyla kamu kurum ve kuruluşları ile paylaşımı mümkündür.

(16.07.2021 tarihli ve E.23294678-010.06.02-1899761 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) İcra müdürlüklerinin adres bilgisi talepleri 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve uygulama yönetmeliği ile 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanununda yer alan hükümler kapsamında olduğundan, müdürlüklerimizde yapılan işlemler esnasında gerçek ve tüzel kişilerin tapu sicili kayıtlarına yansıtılan adres bilgilerinin icra müdürlükleri ile paylaşımı mümkün olup yazıda 'Adres bilgilerinin kullanılmasında gizlilik kurallarına uyulması ve adres bilgilerinin kullanımından kaynaklanan hukuki sorumluluğun icra müdürlüklerinde olduğu' hususunun bildirilmesi gerekir.

D) BANKALARIN BİLGİ VE BELGE İSTEMLERİ

Bankaların kredi aşamasında, kişilerin taşınmazlarına ait araştırma ve inceleme kapsamında bilgi istemlerinde, banka müdürlüklerince yazılı talepte bulunmaları koşulu aranmalı, ayrıca incelenmesi talep edilen taşınmazın tapu senedi fotokopisinin ibrazı istenmelidir.

Bankaca yazılı bir talep olmadan ve taşınmaza ilişkin herhangi bir belge örneği (tapu kayıt örneği veya tapu senedi v.s.) ibraz edilmeden sözlü beyana istinaden bilgi verilmemelidir.

Belge örneği istemlerinde ise malikin veya yetkili vekilinin yazılı talebi aranmalıdır.

E) NÜFUS BİLGİLERİNİN VERİLİŞ ESASLARI

Mülga 1587 sayılı Nüfus Kanunu, 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununun “Nüfus kayıt örneğini almaya yetkili olanlar” başlıklı 44 ncü maddesi;

“(1) Nüfus kayıt örneklerini;

a) Bakanlık,

b) Dış temsilcilikler,

c) Asker alma işlemleri için Milli Savunma Bakanlığı,

ç) Adlî makamlar,

d) Adlî işlemlerle sınırlı olmak üzere kolluk kuruluşları,

e) Evlenme işlemleri için evlendirme işlemi yapmaya yetkili olanlar,

f) Ölüm işlemleri için resmî sağlık kuruluşları,

g) Kaydın sahipleri veya bunların eşleri ile veli, vasi, alt ve üst soyları ya da bu kişilere ait vekillik belgesini ibraz edenler,

nüfus müdürlüklerinden doğrudan almaya yetkilidirler.

(2) Birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan kurumlar ve tüzel kişiler, yazılı olarak başvurmak ve istem nedenini açıkça belirtmek suretiyle Bakanlık veya mülkiidare amirinin emri ile nüfus kayıt örneğini alabilirler. Bakanlık bu madde hükümlerini işletmek üzere Kimlik Paylaşımı Sistemi kurar.

(3) Yerleşim yeri adresi ve diğer adres bilgilerinin verilmesi kişinin rızasına bağlıdır.

(4) Birinci fıkranın (g) bendinde sayılan kişiler dışında kalan üçüncü şahıslar medenî hal bilgisi dışında bir kişinin nüfus kaydına ilişkin örnek veya bilgi alamazlar.” hükmündedir.

Bu konuda daha evvel İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünden alınan 12.01.2000 tarih ve B050NÜV0060001-145-1650-10587 sayılı yazıda;

“... 1587 sayılı Nüfus Kanunun 61 inci maddesi hükmü saklı kalmak şartıyla, Nüfus İdareleri, Askerlik Şubeleri, Adalet Mercileri, Zabıta Makamları (adli işlemler nedeniyle) Evlendirme Memurları (evlendirme işlemleri için), Bakanlık, kaydın sahipleri veya bunların eşleri ile veli, vasi, usul veya furuu yahut bunların resmi vekilleri, ikinci dereceye kadar olan civar hısımları nüfus kayıt örneğini almaya yetkilidirler. Bunların dışında kalan resmi daireler ve kurumlara da yazılı olarak başvurmaları üzerine istedikleri nüfus kayıt örnekleri, o yer valilik veya kaymakamın emri ile verilir...” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Nüfus sicillerinin aleniyeti ile ilgili getirilen kısıtlama, gerçek kişilerin, şahsi halleriyle ilgili bilgileri içermesi yani, bir kimsenin medeni hali, doğum tarihi, hangi nüfusa kayıtlı

olduğu gibi kişilik haklarını ilgilendirebilecek bilgileri içerdiiğinden tapu sicilinde mevcut nüfus bilgilerinin, (malikin adı, soyadı ve baba adı dışında) anılan maddede tahdidi olarak sayılan askerlik şubesi, adalet mercileri ve mahallin en büyük idare amirinin onayını alan daireler (bu dairelerde yazılı olarak istemde bulunmak zorundadır.) dışında hiçbir (sahtecilik olaylarının önlenmesi açısından) özel veya kamu hukuku tüzel kişisine verilmesi mümkün değildir.

İlgi (b, c, e, f, g, h, ı ve i) genelgeler yürürlükten kaldırılmış olup, Tapu sicil ve kadaastro bilgilerinin verilmesi sırasında Türk Medeni Kanunun 1020 inci maddesinde belirtilen kıstaslara titizlikle uyularak, ilgisi olmayan kişi ve kurumlara doğrudan veya telefonla, sözlü emir ve taleplere istinaden elden, faksla veya posta yoluyla bilgi ve belge verilmemesi, aksi davranışın idari, mali ve cezai sorumluluk doğuracağıının bilinmesini, önemle rica ederim.

Dr. Necdet POYRAZ
Genel Müdür

BİLGİ İÇİN:
Tüm Daire Başkanlıklarına