

T.C
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKGOI00001-73/

Konu: Emlakçıların Ön Başvuru ile İş takibi
Uygulaması

GENELGE 1642
2007/4

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

Tapu işlemlerine ilişkin taleplerin karşılanmasında idaremizce getirilen her türlü kolaylığa rağmen, uygulamada vatandaşlarımızın büyük bir bölümünün tapu dairelerindeki işlemlerini yaptırabilmek için iş takipçileri ile anlaşmayı tercih ettiği ve müdürlüklerimize aracılar vasıtasıyla başvuruda bulunduğu gözlenmektedir.

Bu durumun uygulamada zaman zaman sıkıntılara yol açtığı, iş takipçilerinden kaynaklanan sebeplerle vatandaşlarımızın yanıltılmasına ve idaremiz görevlilerinin kamuoyunda yanlış tanıtılmasına sebebiyet verildiği, vatandaşlardan aldıkları takip ücretinden dolayı da zaman zaman idaremiz görevlilerinin zan altında bırakıldığı ve bu nedenle teşkilatımızın ve emlakçilik müessesesinin kötü tanıtılmasına sebebiyet verildiği Müfettiş raporlarından ve basına yansıyan olaylar ile idaremiz personelinin yazılı ve sözlü beyanlarından anlaşılmaktadır.

Ayrıca, hiçbir meslek kuruluşunda ve resmi makamda kaydı olmadığı halde, emlakçı adı altındaki kişilerin yetkisiz ve sorumsuzca kayıt dışı işlem takip ettikleri ve bu şekilde kayıt dışı çalışan kişilerden gerek vatandaşlarımızın, gerek teşkilatımızın, gerekse meslek odalarının ve ülke ekonomimizin zarar gördüğü ve rahatsızlık duyulduğu bilinmektedir.

Uygulamadaki sıkıntıların ve sorunların çözülmesi ve takipçilik müessesesinin disiplini ve kayıt altına alınabilmesi açısından, Tapu Sicil Müdürlüklerince gerçekleştirilecek olan akitli işlemlerde; resmi senet tanzimi öncesinde hazırlanması gereken vergi ve harçların yatırılması, işlem için gerekli olan her türlü belge ve evrakların hazırlanması ve noksanlıkların ikmal edilmesi için, emlakçılar ile tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler arasında Borçlar Kanunun 404/3. maddesi gereğince düzenlenecek tellaliye sözleşmesinin ve işlemler için gerekli belge ve evrakların asıllarının emlakçı tarafından bizzat ilgili tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilerek ön başvuruda bulunulması ve ön başvuruda bulunmanın gerçek hak sahibi tarafından verilen yetkiye ve onun imzasına dayanarak yapıldığının tespit edilmesi halinde, emlakçıların iş takip edebilmelerine imkân sağlanması uygun görülmüştür.

İş takibi/tellaliye sözleşmelerinin, Tapu Sicil Müdürlüklerinde kabul edilebilmesi ve Önbaşvurunun dayanağı olabilmesi için, ön başvuru konusu taşınmazın ili, İlçesi, köy veya mahallesi, ada no, parsel no, bağımsız bölüm no, vasfı ve işlemin türü konularını içermesi ve işlemler için ibraz edecekleri bilgi ve belgelerden kaynaklanacak idari, mali ve cezai sorumlulukları kabul etmeleri ve bu hususun iş takip sözleşmesinde belirtilmesi; iş takibinde bulunan emlakçının akdin yapılması aşamasına kadarki süreçte gerekli her türlü bilgi ve belgeleri hazırlayabilmesi için tapu işlemlerini yaptırmaya yetkili olduğunu gösteren ilgili meslek odaları ile ticaret odası, esnaf ve sanatkarlar odası gibi yetkili odalarca verilmiş kimlik ve yetki belgesini ibraz etmeleri ve iş takibi/tellaliye sözleşmesi ile yetki belgesi örneğinin tapu işlem dosyasında arşivlenmesi; **aktin düzenlenmesi aşamasında istemin gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının ve istemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğunun saptanması halinde işlemin sonuçlandırılması (akdin tamamlanması)** gerekmektedir.

Bu uygulama geçici mahiyette olup, karşılaşılan sıkıntılarla birlikte yeni düzenlemeler yapılıncaya kadar geçerlidir.

Bilgilerinizi ve uygulamanın açıklandığı şekilde yönlendirilmesi hususunda bağlı birimlerin bilgilendirilmesini rica ederim.


OZAK
Bskao