

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

Sayı : B.09.1.TKG0100001-73/ 14/03/2007
Konu : Emlakçıların Ön Başvuru İle İş Takibi Uygulaması

GENELGE 1642
2007/4
TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

Tapu İşlemlerine 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 araçlar vasıtasıyla başvuruda bulunduğu gözlenmektedir.

Bu durumun uygulamada zaman zaman sıkıntılara yol açtığı, iş takipçilerinden kaynaklanan sebeplerle vatandaşlarımızın yanıtılmasına ve idaremiz görevlilerinin kamuoyunda yanlış tanıtılmasına sebebiyet verildiği, vatandaşlardan aldıkları takip ücretlerinden dolayı da zaman zaman idaremiz görevlilerin zan altında bırakıldığı ve bu nedenle teşkilatımız ve emlakçılık müessesesinin kötü tanıtılması sebebiyle verdiği Müfettiş raporlarından ve basına yansıtan olaylar ile idaremiz personelin 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 gerçek vatandaşlarımızın, gerek teşkilatımız, gerekse meslek odalarının ve ülke ekonomimizin zarar gördüğü ve rahatsızlık duyulduğu bilinmektedir.

Uygulamalardaki 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 ve noksanlıkların ikmal etmesi için, emlakçılar ile tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler arasında Borçlar Kanununun 404/3. maddesi gereğince düzenlenecek tellaliye sözleşmesinin ve işlemler için gerekli belge ve evrakların asıllarının emlakçı tarafından bizzat ilgili tapu 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 edilebilmelerine imkan sağlanması uygun görülmüştür.

İş takibi/tellaliye sözleşmelerinin, Tapu Sicil Müdürlüklerinde kabul edilmesi ve ön başvurunun dayanağı olabilmesi için, önbaşvuru konusu taşınmazın ili, ilçesi, 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 sorumluluklarını kabul etmeleri ve bu hususun iş takip sözleşmesinde belirtilmesi, iş takibinde bulunan emlakçının akdin yapılması aşamasında kadar ki 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 olduğu saptanması halinde işlemin sonuçlandırılması (akdin tamamlanması) gerekmektedir.

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

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