



TAPU SİCİLİ

(TMK m. 997- 1027)

Ana Siciller ve Yardımcı Unsurlar

- **TAPU SİCİL TÜZÜĞÜ**
- **TAPU KANUNU**
- **KADASTRO KANUNU**
- **KAT MÜLKİYETİ KANUNU**
- **TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**
- TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKK. KANUN**

Tapu Sicili Kavramı:

- Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki hakların kamuya açıklanmasını sağlamak amacıyla tutulan çeşitli defter ve belgelerin oluşturduğu bir bütündür.

- **TMK m. 997-** “*Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur.*
- Tapu sicili, *tapu kütüğü* ve *kat mülkiyeti kütüğü* ile bunları tamamlayan *yevmiye defteri* ve *belgeler* ile *plânlardan* oluşur.
- Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller tüzükle belirlenir.”

Tapu Sicil Tüzüğü:

- **TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ**

-
- **Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 22/7/2013, No : 2013/5150**
- **Dayandığı Kanunun Tarihi: 22/11/2001, No : 4721**
- **Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi : 17/8/2013, No : 28738**
- **Yayımlandığı Düsturun Tertibi : 5, Cildi : 53**
-

- **BİRİNCİ BÖLÜM**

- **Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

- **Amaç**

- **MADDE 1 –** (1) Bu Tüzüğün amacı, 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamaktır.

- **Kapsam**

- **MADDE 2 –** (1) Bu Tüzük, taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu siciline tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sicil ve belgelerin arşivlenmesinin usûl ve esaslarını kapsar.

- **Dayanak**

- **MADDE 3 –** (1) Bu Tüzük, 4721 sayılı Kanunun 913 üncü, 997 nci, 998 inci, 1000 inci, 1012 nci ve 1017 nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tapu Siciline Kaydedilecek taşınmazlar

- **TMK m. 998-** “Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:
 - 1. Arazi,
 - 2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
 - 3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.”

Tapu Siciline Kaydedilmeyecek taşınmazlar

- **TMK m. 999-** “Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.
- Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.”

I- Ana Siciller

- 1- Temel Sicil: Tapu Kütüğü
- 2- Kat Mülkiyeti Kütüğü
- 3- Yevmiye Defteri
- 4- Belgeler
- 5- Planlar
- (Yevmiye defteri, belgeler ve planlar, ana sicilleri tamamlayan unsurlar olarak da anılır.)

II- Yardımcı Siciller:

- 1- Aziller Sicili
- 2- Düzeltmeler Sicili
- 3- Kamu Orta Malları Sicili
- 4- Tapu Envanter Defteri
- 5- İdari Sınırlar Kayıt Defteri

III- Tapu Sicili bulunmayan yerlerde tutulan defterler

- 1- Zabıt Defteri
- 2- Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri
- 3- İpotek Kayıt Defteri
- 4- Fihrist Defteri
- 5- Diğer Defterler

I. I - Temel Sicil: Tapu Kütüğü

- Tapu Kütüğü, tapu sicilinin temel unsuru olup taşınmaz üzerindeki **ayni haklar** yer alır.
- Tapu kütüğüne;
- 1. Arazi,
- 2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
- Kaydedilir.

Tapu Kütüğünde kayıtlar nasıl tutulur?

- *a. Tapu kütüğü*
- **TMK m. 1000-** “Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.”
- Bu tarz sicil sistemine “**ayni sistem**” adı verilmektedir.

TAŞINMAZA AİT BİLGİ

ŞERHLER

MÜLKİYET

İRTİFAKLAR, TAŞINMAZ YÜKÜ

BEYANLAR

REHİN HAKLARI

I. 2- Kat Mülkiyeti Kütüğü:

- **TMK m. 1001** - “Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır”.
- *Kat mülkiyeti kütüğü:*
- **KMK m. 11** – “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.”

Kat Mülkiyeti Kütüğüne geçiş:

- Kat Mülkiyeti kütüğünde de aynı sistem uygulanmakta olup her bir bağımsız bölüm için kütükte ayrı bir sahife açılır.
- Kat mülkiyetinin kurulması halinde ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa **ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere** kapatılır (KMK m. 13/II).

I. 3- Yevmiye Defteri:

- **TMK m. 1002-** *“Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyenin kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhâl yevmiye defterine yazılır.”*

Yevmiye defterinin önemi:

- **TMK m. 1022-** *“Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.*
- *Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.”*

Yevmiye defterine kayıt

- **TST m. 23** – (1) Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir.
Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.
- (2) Müdürlüğe gelen istemler;
 - a) Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde usulüne uygun resmî senet düzenlenerek taraflarca imzalanmasından,
 - b) Sözleşme düzenlenmesi gerekmeyen işlemlerde istem belgesinin imzalanmasından,
 - c) Resmî kurumlara ait yazıların alınmasındansonra yevmiye defterine kaydedilir.
- (3) Yevmiye defterine; işlemin yevmiye numarası, **saat ve dakikası**, istemde bulunanın adı ve soyadı, istemin niteliği, isteme konu taşınmazın köy veya mahalle adı, cilt ve sayfa numaraları ile işlemi hazırlayan, kontrol eden ve onaylayanın adı ve soyadı yazılır.

I.4- Belgeler:

- Belgeler, resmi senet, vekaletname, mahkeme ilamı, mirasçılık belgesi gibi kütükteki kayıtların yapılmasına sebep teşkil eden ve kaydın yapılmasını sağlayan belgelerdir.
- Tescil işlemlerinde;
- **TMK m. 1002/II:** “*Bu işlemlerin dayanağı olan belgeler, özenle sıraya konulur ve saklanır.*”

Belgelerin işlevi:

- Belgeler sayesinde:
- - kütükteki kaydın dayandığı sebebin geçerli olup olmadığı anlaşılır,
- - sınırlı ayni haklar ile kat mülkiyetinin kapsamı belgelere göre belirlenir.

I.5- Planlar:

- Plan, resmi ölçüme dayanan ve taşınmazın yüzölçümü durumu ve sınırlarını geometrik olarak gösteren belgedir.
- **TMK m. 1003-** *“Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır.*
- *Plânların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir.”* (2008-14001 Sayılı Tapu Planları Tüzüğü)

II.Yardımcı Siciller

- **1- Aziller Sicili:** Vekaletten azil belgeleri kaydedilir (TST m. 77).
- **2- Düzeltmeler Sicili:** TST m. 78:
Yevmiye defterine yazılması gerekmeyen düzeltmelerin sebebi, düzeltmeler siciline kaydedilir.

- **3- Kamu Orta Malları Sicili:** TST m. 79:
Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi kamu orta malları, özel siciline kaydedilir ve hangi köy veya belediyeye tahsisli olduğu belirtilir. İlgili belgeler özel dosyasında saklanır.

- **4- Tapu Envanter Defteri:** TST m. 80: Müdürlükte bulunan bütün kütük, zabıt defteri, yevmiye defteri ve resmî senet ciltleri ile yardımcı siciller tapu envanter defterine kaydedilir.
- **5- İdari Sınırları Kayıt Defteri:** TST m. 81: Yetkili mercilerce tespit edilen idar sınırlarla ilgili kararlar ve köy sınırları, idar sınırlar kayıt defterine kaydedilir ve belgeleri özel dosyasında saklanır.

III- Tapu Sicili bulunmayan yerlerde tutulan defterler:

- I- Zabıt Defteri: Kadastrosu yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tescili bu deftere olur.
- **TST Geçici Madde I –**“*Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde **kütük yerine zabıt defteri** veya **kat mülkiyeti zabıt defteri** tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır.*”

- **2- Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri:** KMK m. 11/II: “*Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur.*”

- **3- İpotek Kayıt Defteri:** Zabıt defteri tutulan yerlerde ipoteklerin yazıldığı defterdir. Kayıt yapılırken Zabıt defteri ile bağlantı kurulur.
- **4- Fihrist Defteri:** Mal sahipleri sicili yerine tutulan defterdir.
- **5- Diğer Defterler:** Zabıt defteri uygulanan yerlerde, Tapu sicilinde olduğu gibi, **yevmiye defteri** ve **aziller sicili** de tutulur.