



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610 - 3889661
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

14 Haziran 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 6 Sayfa)
- Cevap Yazısı (84 Adet, 146 Sayfa)

ADANA MİLLETVEKİLİ
SAYIN MÜZEYYEN ŞEVKİN'İN
TBMM 7/63435 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVABI

7/63435
G.K.160

SORULAR

Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde gerçekleştirilmekte olan satış işlemlerinin noterlere devir edilmesine yönelik çalışmalara, 3 Nisan 2021 tarihinde yayımlanan "İnsan Hakları Eylem Planı", "Yargının Etkililiği ve Kalitesinin Artırılması" düzenlemesinin 3.3.o. maddesinde yer alan "Gayrimenkul satış sözleşmelerinin noterler tarafından da yapılabilmesine imkân sağlanacaktır" ibaresi ile birlikte hız verilmiştir.

1 Nisan 2022 tarihinde Adalet Bakanı Bekir Bozdağ, Dikmen Hakimevi'nde basın kuruluşlarının yargı muhabirleriyle bir araya gelmiş, bu toplantıya ilişkin Haber Türk Televizyonu'nda Esra Nehir'in sunduğu haberde tapu işlemlerinin noterlere devrine ilişkin değerlendirme yapan Bakan Bekir Bozdağ, "Vatandaşların tapu işlemleri yapılırken dolandırılmalarının önüne geçilecek" şeklinde konuşmuştur. Tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilmekte olan satış işlemlerinin noterlere devrine dayanak olarak "dolandırıcılığın" engellenmesinin gerekçe gösterilmesi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tüzel kişiliğini ve tapu müdürlüklerinde çalışan kamu emekçilerini zan altında bırakan bir açıklamadır.

Tapu Müdürlüklerinde çalışmakta olan kamu emekçileri artan iş yükü altında ezilmektedir. Özelleştirmenin Tapu Müdürlükleri'nin iş yükünü azaltacağı düşünülmektedir. Oysa ki; Tapu Müdürlükleri'nde gerçekleştirilmekte olan işlemlerde teknolojinin kullanımının her geçen gün arttığı bilinmektedir. Teknolojik imkanların artması ve mevzuatlarda gerçekleştirilen değişiklikler haciz başta olmak üzere iş yaşamında daha önceden yapılan bazı işlerin yapılmamasına olanak sağlamıştır ancak teknolojik alandaki bu gelişmeler aynı zamanda web-tapu, yetki talepli işlemler başta olmak üzere birçok uygulamayı da beraberinde getirmiş ve kümülatif olarak bakıldığında kişi başına düşen iş yükü yıllar içinde artmıştır. Çözüm, noterlere devir değil; nitelikli, ulaşılabilir bir kamu hizmetinin üretilebilmesi için ücret başta olmak üzere iş koşullarının iyileştirilmesidir.

Söz konusu bu uygulamayla Tapu Müdürlüklerinde çalışmakta olan kamu emekçilerinin yıllar içinde yürüttükleri uzun mücadeleler ve çalışma koşullarının ağırlığı sebebi ile haklı olarak elde ettiği yetersiz de olsa mevcut özlük, ekonomik ve sosyal hakları tartışma konusu haline gelecektir. Her geçen gün idare ve kamu yönetiminin çalışanların mevcut hakları ek bir maliyet unsuru olarak görülmeye başlanacaktır. Döner sermaye gelirlerinin azalması halinde bu kalemden karşılanan tüm ek kazanımları da zaman içinde ortadan kalkacaktır.

Tüm bu nedenlerle aşağıdaki sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakam Sayın Murat Kurum tarafından yazılı olarak yanıtlandırılmasını saygılarımla arz ederim.

- 1- Tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen satış işlemlerinin noterlere devrine gerekçe olarak dolandırıcılığın engellenmesinin gösterilmesi ile ilgili düşünceleriniz nelerdir?
- 2- Bakanlığınızca tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen satış işlemlerinde dolandırıcılık olayı tespit edilmiş midir? Tespit edilmişse hangi tapu müdürlüğünde/müdürlüklerinde ne tür dolandırıcılık olayı yaşanmıştır?
- 3- 2021 yılının tamamında ve 2022 yılında (önergenin yanıtlandığı tarihe kadar) Tapu Müdürlüklerinde kaç işlem gerçekleşmiştir? Bu sayının kaçısı satış işlemini oluşturmuştur? Satış işleminden doğan sahtecilik işlemi var ise gerçekleşen toplam satış işlemine oranı nedir? Sahtecilik işlemi nasıl tespit edilmiştir?
- 4- Tapu Müdürlüklerinde gerçekleştirilmekte olan ve bir kamu hizmeti olan gayrimenkul satış işlemlerinin yarı resmi olsa da; özel ve kâr amacı güden noterlere devrinde Anayasaya aykırılık söz konusu değil midir? Bu nedenle bir kamu hizmetinin özel, kâr eden bir kuruluşa devredilmesi bu hizmetten faydalanan vatandaşlarımıza ek bir yük getirmeyecek midir? Aynı zamanda kamu gelirlerinin de bir vadede azalmasına sebebiyet vermeyecek midir?

- 5- Gayrimenkul satış işlemlerinin noterlere devrine ilişkin en önemli gerekçelerden birinin de "işlemlerin daha hızlı bir şekilde yerine getirilmesi" olarak gösterilmektedir. Dünya Bankası'nın tüm dünyada gayrimenkullerin el değiştirme süreçlerine ilişkin olarak birçok verinin değerlendirilerek yıllık olarak yayınladığı raporda ülkemizdeki tapu müdürlükleri kaç puan üzerinden kaç puanla değerlendirilmektedir? İşlem süreleri ile ilgili olarak Avrupa ortalaması ve OECD gelişmiş ülke ortalaması kaçtır? Türkiye işlemlerin tamamlanması için gereken süre bakımından dünyada kaçınıcı sıradadır? Gayrimenkul işlemlerinde öncelik hız mıdır, güvenlik midir?
- 6- Tapu Müdürlüklerinde iş yükü altında ezilen personelin ücret başta olmak üzere iş koşullarının iyileştirilmesine yönelik bir çalışmanız var mıdır?
- 7- Tapu Müdürlüklerinde halen çalışmakta olan sözleşmeli personel statüsünde olan personelin memur kadrolarına geçirilmesine yönelik bir çalışmanız var mıdır?
- 8- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünde personel sayısı yeterli midir? İstihdam ihtiyacı söz konusu ise bu hususta personel alımına yönelik bir hazırlığınız var mıdır?
- 9- Nitelikli, ulaşılabilir bir kamu hizmetinin üretilebilmesi için yeni teknolojik gelişmeler ışığında çalışmalarınız bulunuyor mudur?

CEVAP

Her yıl tapu müdürlüklerinde milyonlarca işlem yapılıyor olmasına rağmen sahtecilik işlemlerinin son derece az olmasındaki en önemli etken, tapu personelinin özverili çalışması, dikkati ve mesleki tecrübesi ile Türk Medeni Kanunun 1007'nci madde düzenlemesidir. Bunun yanında, çalışanlarımızca, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) sistemi ve taşınmaz dosyasındaki diğer arşiv evrakının birlikte değerlendirilmesi sonucunda; işlemlerdeki hak sahipliği durumu tespit edilerek sahteciliklerin ortadan kaldırılması için azami dikkat ve çaba gösterilmektedir. Sahtecilik işlemlerine ilişkin olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teftiş Kurulunca yapılan denetim/soruşturmalarda tapu müdürlüklerinde tespit edilen sahte işlemlerin büyük bölümünün noterde sahte kimlikle düzenlenen vekâletnameler ve diğer sahte içerikli belgelerden kaynaklandığı tespit edilmiştir. Tapu müdürlüklerinde tespit edilen sahtecilik işlemlerinin; %78'i sahte vekâletnamelere, %12'si sahte nüfus cüzdanlarına, %10'u diğer sahtecilik yöntemlerine (sahte mahkeme kararı, sahte yetki belgesi vb...) dayanmaktadır.

2021 yılının tamamında; Arnavutköy TM, Silivri TM, Karaköprü TM, Gürsu TM, Kuşadası TM, Melikgazi TM, Sancaktepe TM, Tepebaşı TM, Burhaniye TM, Altındağ TM, Sarıyer TM, Melikgazi TM, Fatih TM, Silivri TM, Çatalca TM, Nilüfer TM, Sultangazi TM, Fatih TM ve Çerkezköy TM olmak üzere toplamda 19 ayrı sahtecilik girişimi; işbu önerenin yanıtladığı tarihe kadar 2022 yılında ise, Çatalca TM, Silivri TM, Şahinbey TM, Çatalca TM, Sarıyer TM, Şişli TM, Fatih TM, Yunusemre TM olmak üzere toplamda 8 ayrı sahtecilik girişimi tecrübeli ve birikimli tapu personelinin çabasıyla önlenerek herhangi bir hak kaybının ve Hazine zararının doğmasının önüne geçilmiştir. Noterlik Kanununda yapılacak düzenlemede ücret ve harçlara ilişkin taslak metin son şekline dönüşmediğinden şu aşamada konuyla ilgili değerlendirme yapılamamaktadır.

Yatırım ortamının iyileştirilmesi çalışmalarında uluslararası yatırımcılar tarafından referans kaynak olarak görülen Dünya Bankası İş Ortamı Raporu Ülkeler için de önemli bir gösterge konumundadır. Rapor, 190 ülkeyi 10 alt başlık altında 2003 yılından bu yana kıyaslamalı olarak değerlendirmektedir. Dünya Bankası İş Ortamı 2020 Raporundaki sıralamalar, Haziran 2018 - Mayıs 2019 döneminde gerçekleştirilen düzenlemelerin standart vakalar bazında değerlendirilmesine dayanmakta olup, Dünya Bankası İş Ortamı 2021 değerlendirmeleri yayınlanmış ancak, rapor ve puanlama henüz yayınlanmamıştır.

24 Ekim 2019 tarihinde açıklanan Dünya Bankası İş Ortamı 2020 Raporunda; Türkiye, tapu kaydı başlığında, değerlendirmeye tabi tutulan 190 ülke arasında 2018 raporunda 43. sırada yer almış, 2019 raporunda 4 basamak ilerleyerek, 39. sırada yer almış ve 2020 raporunda 12 basamak ilerleyerek 27. sırada yer almıştır.

Ayrıca tapu kaydı sıralaması Avrupa ve Orta Asya geneli incelendiğinde Türkiye'nin 8. sırada yer aldığı görülmektedir. Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini Devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek misyonuyla hizmet sunan ve taşınmazlara yönelik politikaları belirleyen ve yöneten Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını ve bu bağlamda hak kayıplarını, sahtecilikleri ve aktif olmayan kayıtları tespit amacıyla yürütülmüş olan iş ve işlemler sırasında sık sık çeşitli yol ve yöntemlerle günümüz teknolojik gelişmelerini de kullanarak, 15.07.2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 478 ila 488'inci maddeleri kapsamında sayılan görev ve yetkilerini, ülke geneline yayılmış teşkilatıyla, 24 Bölge Müdürlüğü, 81 Kadastro Müdürlüğü ve 973 Tapu Müdürlüğü ile yerine getirmektedir.

Günümüz teknolojilerine ayak uydurmak amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yapılan çalışmalar neticesinde “WEB-TAPU” sistemi oluşturulmuş ve tüm tapu müdürlüklerinde 12/09/2017 tarihi itibarı ile uygulamaya alınmıştır. Sistem ile gerek vatandaşlarımız, gerekse emlakçılık faaliyetlerinde bulunan kişiler açısından önemli yenilikler hayata geçirilmiştir.

Bu yeniliklerden bazıları şunlardır;

Vatandaşımız;

- Kendi taşınmazını sistem üzerinden görebilir,
- Tapu müdürlüğüne gitmeden işlem başvurusunu yapabilir ve gerekli belgeleri internetten tapu müdürlüğüne gönderebilir,
- Aynı zamanda sahtecilik girişimlerinin önlenmesi amacıyla bizzat gelmeden taşınmazlarına işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis edebilir veya tesis ettiği beyanı kaldırabilir.

“WEB-TAPU” sistemine giriş E-devlet kimlik doğrulama sistemi kullanılarak yapılmakta olup, sistem TKGM-TAKBİS alt yapısı güvencesi ile çalışmaktadır.

Günümüz teknolojilerine ve dünya standartlarına uygun olarak, “E-Arşiv” projesi ile tapu müdürlüklerinde fiziki arşivi elektronik ortama aktarılmakta, “Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri” ile uygulaması ile tapu işlemleri için taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğünde işlem gerçekleştirme mecburiyeti ortadan kaldırılarak herhangi bir Tapu Müdürlüğünden vatandaşlarımıza işlem yaptırabilme kolaylığı sağlanmakta, “E-İpotek & E-Terkin” projesi ile bürokrasinin azaltılması, daha hızlı ve güvenli işlem yapmak için, bankaların onama ipotekleri ve ipotek terkin işlemleri elektronik ortamda yapılmakta; “E-tahsilat” projesi ile tapu işlemleri için ödenmesi gereken tapu harcı ve döner sermaye ücreti internet bankacılığı ile ödenebilmekte, “Alo 181 Çağrı Merkezi, Online Randevu” uygulaması ile vatandaşlarımız, ALO 181 Çağrı Merkezimizi arayarak tapu müdürlüklerindeki işlemleri için telefonla randevu alabilmekte, tapu ve kadastro hizmetleri ile ilgili bilgi edinebilmekte, Kurumumuza ilişkin görüş, öneri ve taleplerini iletebilmektedir.

Aynı zamanda, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının görevleri gereği ihtiyaç duydukları tapu ve kadastro verileri sistem üzerinden (çevrim içi) ve ilgili kurumlarla yapılan protokol kapsamında karşılanmaktadır.

Son olarak, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde, tarafların farklı tapu müdürlükleri veya yurt dışı teşkilatında bulunmaları hâlinde, taraf iradelerinin resmî görevliler tarafından ayrı ayrı alınması ile sözleşmenin tamamlanması son yapılan kanun değişikliği mümkün hale getirilmiş; Dünyada ve ülkemizde ilk olma özelliği ile vatandaşlarımızda büyük memnuniyet yaratan bu uygulama 15.09.2020 tarihinden itibaren tüm tapu müdürlüklerinde hizmete girmiştir.

Söz konusu projelere, güncel bilgi ve belgeler ile yıllara ait yapılan tapu işlemleri ve elde edilen harç bilgilerine ilişkin istatistiki verilere <https://www.tkgm.gov.tr//> linkinden ulaşılabilir.