

# SATIŞ SIRASINDA YAPILMASI GEREKENLER

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ  
Başmüfettiş

Gayrimenkul alım-satımı ciddi bir iştir. Bir miktar hukuksal ve teknik bilgilere sahip değilseniz, aldanmanız veya aldatılmanız olasıdır. Kendinizde yeterli bilgi ve deneyimi görmüyorsanız işlerinizi avukatınıza veya emlak müşavirinize takip ettiriniz.

Tapu maliki veya tapudaki hak sahibi dışında birinin başvurusu ile işlemler başlatılamaz. Bunun istisnası, miras, mahkeme kararının infazı, cebri icra ve kamulaştırma halleridir.

Tapuda yapılacak işlemle ilgili tüm belgelerinizi ve varsa tapu senedinizi, satıcı ve alıcının kimliklerini satıcının bir alıcının ise iki adet fotoğrafını getiriniz. Satış bedelinin kaç para olduğunu belirtiniz. Gerekirse satış bedelini belirtmeden önce belediye emlak servisine giderek emlak beyan değerini öğreniniz. Çünkü emlak beyan değerinden aşağı bir bedele satarsanız. İleride satıcıya ve alıcıya ceza gelecektir.

Tapu sicil müdürlüğünde işlem yaptırılabilmesi için bizzat gayrimenkul malikinin veya yetkili vekilinin tapu dairesine gelerek istemde bulunması gerekir. İstem bizzat müdüre yapılır. Müdürce iki nüsha başvuru belgesi düzenlenerek birisi size verilir, diğeri getirdiğiniz belgelere eklenir. Müdür işlemi yapmak üzere bir memur görevlendirerek bunu başvuru fişinin üzerine “*Huriye Hanım'a...*” şeklinde yazar. Belgelerinizi havale edilen memura teslim etmelisiniz. Memur belgeleri ve tapu kütüğünü inceledikten sonra harç makbuzlarını düzenleyip size verir, ayrıca imza için bir randevu zamanı verecektir.

Başvuru fişinin bir örneğini mutlaka alınız. Bu başvuru fişinde başvurduğunuz tarihin ve varsa eksik belgelerin belirtilmiş olması gerekir. İşlerin yoğun olduğu müdürlüklerde size gün verilebileceği gibi, işleminiz başka dairelerle yazışmayı gerektiriyorsa size gün verilebilir. Bazı tapu işlemleri nüfus müdürlüğü, vergi dairesi, mahkeme, icra dairesi gibi resmi kurumlarla yazışmayı gerektirebilir.

Harçları belirtilen banka veya vergi dairesine yatırmadan işleminiz yapılamaz. Harç tahsil edilmeden bir tapu işleminin yapılması mümkün değildir. Yapan memur sorumlu olur. Her nasılsa harç alınmadan işlem yapılmışsa alınmayan harç sizden cezalı olarak tahsil edilir.

Harçtan muafiyet veya istisnanız varsa memura bunu belirtmeniz ve gerekirse bir kanun hükmü veya vergi dairesinden alacağınız bir yazı ile kanıtlamanız gerekmektedir.

Tapu memurunun yazdığı resmi senedi eksiksiz ve dikkatli bir şekilde okuyunuz. Tamamen okumadan kesinlikle imza atmayınız.

Resmi senette belirtilen ada, parsel, bağımsız bölüm numarasını, satılan hisse miktarını, yüzölçümünü, her hangi bir külfeti kabul edip etmediğinizi mutlaka kontrol ediniz. Satış bedelinin ne kadar yazıldığına dikkat ediniz.

Tapu kaydı üzerinde haciz, ipotek, irtifak gibi kısıtlamalar varsa bunlar resmi senedin arkasında gösterilir. Resmi senette böyle bir kısıtlamadan söz edilip edilmediğine dikkatle bakınız.

Resmi senet, müdür huzurunda aynı zamanda ve taraflarca ard arda imzalanması gerekir. Bu önemli bir husustur. Taraflar resmi senedi peş peşe imzalamalıdır ve ikisi de müdürün huzurunda imza sırasında hazır bulunmak zorundadır. Birisinin sonradan gelip imza atması kesinlikle kabul edilemez.

İşlem tamamlandıktan sonra gayrimenkul edinen kimseye (alıcıya) müdür tarafından imzalı ve daire mührü ile onanmış bir tapu senedi verilir. Satıcıya hiçbir belge verilmez.

Gayrimenkul edinimlerinin harici senetlerle değil tapu müdürlüğünde yapılacak işlemlerle olması gerekir. Tapuda yapılacak satışa geğici bir engel varsa noterden satış vaadi suretiyle geğici bir süre de taşınmaz alabilirsiniz.

Ancak satış vaadi ile beraber satış için vekletname almakta da son derece yarar vardır.

Noterdeki satış vaaдинin yapılmasında da sorunlar varsa satıcıdan “...*dilediği kimselere dilediği bedel ve şartlarla satmaya...*” yetkisini haiz vekletname almakta yarar vardır. Ancak bu halde azil tehlikesi olduğu da unutulmamalıdır. Zira veklet veren dilediği zaman vekilini tapu sicil müdürlüğüne göndereceği bir azilname ile azledebilir.

\* \* \*

10 Şubat 2011 Perşembe