



T.C.
ÇEVRE VE EKİMLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 70156023-030.03-E.1773830
Konu : E-terkin işlemleri

VED
09.08.2017

BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

İlgi : a) 19/08/2014 tarihli ve 23294678-010.07.02/52297 Sayılı Talimat.
b) 02/01/2013 tarihli ve 23294678-010-07/33-3 Sayılı Talimat.

Genel Müdürlüğümüz tarafından tapu hizmetlerinde işlem süreçlerinin kısaltılması, personelin iş yükünün azaltılması, etkin ve hızlı hizmet sunumu ile çalışan ve vatandaş memnuniyetinin sağlanması amacı ile tapu işlemlerinin elektronik ortamda yapılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir. Personelimizin elektronik ortamda talep edilen tapu işlemlerini, belirlenen standartlara uygun olarak yapmaları ve 2014/1 Sayılı Genelge uyarınca başvuru sıra numarasına göre işlemleri tamamlamaları elektronik ortamda yapılan işlemlerin etkinliğini ve verimliliğini artırarak, bu işlem çeşitlerinin daha fazla yaygınlaşmasına önemli bir katkı sağlayacaktır.

Yeterli inceleme yapılmaksızın, gerektiğinde Bölge Müdürlükleri veya Genel Müdürlüğümüz ile irtibata geçilmeden, işlemlerin TAKBİS'ten iade/iptal edilmesi önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu kapsamda elektronik ortamda yapılacak olan ipotek terkin işlemlerinde tapu müdürlüklerimizce uygulanacak usul ve esaslar ilgi (a) Genel Duyuru ile talimatlandırılmış olmakla, bazı hususların vurgulanmasına ve yeniden açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Buna göre;

1- Kurulan sistem ile terkin işlemleri tüm paydaşlarımız ve tapu müdürlüklerimizde standarta kavuşturulmuş olup, bu yöntemle banka/kurumca yapılacak olan taleplerin devamında müdürlüklerimizce yapılacak olan işlemlerin kuralları belirlenmiştir. Manuel uygulamaların yerine sistemin yönlendirmesine göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

2- Öncelikli olarak, banka/kurum tarafından elektronik ortamda gönderilen terkin taleplerinde, tapu kütüğü-TAKBİS entegrasyonu kontrol edilecek ve terkin talep edilen ipotegün verilerinde herhangi bir eksiklik veya hata bulunması durumunda işlem, uygun açıklama yapılmak sureti ile iade edilecektir.

3- (31.12.2020 tarihli ve 70156023-105-3408602 sayılı Makam Oluru ile değişik cümle)E-[imza ile güvenliği sağlanan elektronik](#) ortamda sistem aracılığı ile TAKBİS'e gönderilen tüm talepler banka/kurum yetkililerince imzalanmış olarak kabul edilecektir. Bu belge ve bilgilerdeki her türlü sorumluluk protokolün ilgili maddelerine göre bankaya/kuruma ait olduğundan ayrıca tapu müdürlüklerimizde herhangi bir yetki belgesi ve imza sirküsü kontrolü yapılmaksızın işlemler gerçekleştirilecektir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 70156023-030.03-E.1773830
Konu : E-terkin işlemleri

VED
09.08.2017

Uygulamada birçok banka/kurum, terkin talep yazısını elektronik ortamda oluşturmakta ve e-terkin sistemine kayıt ederek göndermektedir. Dolayısı ile gönderilen belgenin üzerinde herhangi bir ıslak imza veya belgenin elektronik imza ile imzalandığına yönelik belirtme bulunmamakta olup, bunların olmaması işlemi sonuçlandırmaya engel değildir.

Aslen, terkinine yönelik bilgi ve belgelerin tümü e-imza ile imzalanarak tapu müdürlüklerine gönderilmektedir. Bu bilgi ve belgelerin TAKBİS işlem ağacında işleme alındığı aşamada, sistem tarafından e-imza doğrulaması yapılmakta, ayrıca işlemi yapan personele "e-imza doğrulaması başarılı" bilgisi ile doğrulama sonucu görüntülenmektedir. (31.12.2020 tarihli ve 70156023-105-3408602 sayılı Makam Oluru ile E-terkin işlemlerinde e-imzacı yetki kontrolü kaldırıldığından hükümsüz kalan idafe metinden çıkarılmıştır.)

4- Banka/kurum tarafından terkin edilecek olan ipotek, tesis edildiği taşınmazın tanımlayıcı bilgileri ile ipotekğin sistem numarası birlikte seçilerek gönderilmekte olup, manuel yapılan işlem seçeneklerinde olduğu gibi "müşterek ipotekğin kısmi terkinini" vb. şekilde farklı bir seçim yapılmasına ihtiyaç bulunmamaktadır. Birden fazla taşınmaza tesis edilen müşterek ipoteklerde, banka/kurum tarafından hangi taşınmaz/taşınmazlar üzerindeki ipotek işleme alınmış ise sistem tarafından sadece bunların terkinini yapılmakta olup, özellikle kısmi terkin taleplerinde "işleme yanlış başlama şekli seçilerek başlandığı" düşünülerek işlemin iade edilmemesi gerekmektedir.

TAKBİS'ten kaynaklanan nedenlerle işlem aşamalarının geçilememesi durumunda gecikmeye sebebiyet verilmeden, yardım masasına başvuru yapılarak işlemler tamamlanacaktır. Protokol kapsamında yapılacak olan e-terkin işlemlerinin mücbir sebepler dışında aynı gün bitirilmesine yönelik tapu müdürü tarafından gerekli önlemler alınacaktır.

5- İlgi (b) Genel Duyuru ile ipotek terkin işlemlerinde harç hesaplamasının ipotekğin tarih/yevmiye numarası esasına göre yapılması talimatlandırılmış olup ipotekte sonradan yapılan değişikliklerin ayrı bir ipotek olarak değerlendirilmesi mevzuatımızca mümkün değildir. Dolayısı ile sonradan bedel artırımı vb. şekilde değişikliğe uğrayan ipoteklerde tek bir terkin harcının alınması gerekmekte olup, değişikliğe uğrayan ipoteklerin terkin taleplerinde ilk tesis edilen ipotekğin tarih ve yevmiye numarasının belirtilerek, değişikliğe uğramış miktarının veya diğer unsurlarının yazılması yeterlidir.

Terkin talebinde, esas ipotekğin tarih yevmiyesinin yanında, değişiklik yapılan tarih ve yevmiye numaralarının aranılmasına gerek yoktur.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 70156023-030.03-E.1773830
Konu : E-terkin işlemleri

VED
09.08.2017

6- E-terkin işlemi sonucunda, işlemin tamamlandığına dair raporlama, banka/kurum tarafından sistem üzerinden yapıldığından ayrıca yazı yazılmaması, TAKBİS tarafından üretilen cevap yazısının çıktı alınmadan kapatılarak işleme yön verilmesi gerekmektedir.

7- (22/03/2019 t. ve E.1229815 s. Makam Oluru ile Ek) 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 488/5. maddesi kapsamında ipotek terkin işlemlerinde, ipotek lehtarları banka/kurumun elektronik ortamda ipotek terkin işlemini tamamladığı, terkin yevmiyesinin banka/kurum tarafından alındığı elektronik ipotek terkin 2. faz çalışmaları tamamlanmış olup, e-terkin protokolleri uyarınca yaygınlaştırma çalışmaları devam etmektedir.

Bu kapsamda e-ipotek terkin 2. faz uygulamasına entegre olan banka/kurumların ipotek terkin talepleri, TAKBİS üzerinden banka/kurum tarafından yevmiyeye alınıp terkin işlemleri tamamlanarak, son aşamadan devam edecek şekilde tapu müdürlüklerimizin başvuru ekranına düşmektedir. Bu işlemler, tapu müdürlüklerimizce ilgili personele havale edilerek, TAKBİS'ten terkin sağlanan ipoteklerin ilgili personelce tapu kütüklerinden Tapu Sicili Tüzüğü'nün 70. maddesi uyarınca terkin sağlanacaktır.

İşlemlerde, "e-tahsilat ödendi" ve "e-imza" kontrolü sistem tarafından yapıldığından müdürlüklerimizce ayrıca incelemeye konu edilmeksizin işlemler tamamlanacaktır. İşlem sonucunda, ilgili banka/kuruma herhangi bir bildirim yapılmayacaktır.

Tapu Müdürlüklerine gerek e-terkin gerekse manuel olarak gönderilen ipotek terkin talepleri kapsamında, tapu kütüğü üzerinde yapılacak terkinlerde; TST'nün 70. maddesi uyarınca terkin işlemi için görevlendirilen personel tarafından terkin için ayrılan boş satırın "terkin edildi" ibaresi yazılarak imzalanmasından sonra, terkin kontrol amacı ile müdür/müdür yardımcısı veya terkin kontrolü ile görevlendirilen personel tarafından ad ve soyadı yazılarak imzalanması gerekmektedir.

Tapu müdürlüklerimizce yapılan uygulamaların, bölge müdürlüklerinde takip ve denetiminin etkin bir şekilde yapılması, uygulamanın her hangi bir aksaklığa meydan bırakılmadan yürütülmesi için gerekli önlemlerin alınması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek :

1 - İlgi (a) Talimat

2 - İlgi (b) Talimat

Dağıtım:

BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE