



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245
Konu : E- potek lemleri

19.10.2018

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Genel Müdürlüğümüz ile Banka/Kurumlar ile imza edilen elektronik ortamda ipotek tesisi ve değişikliği işlemlerine ilişkin protokol.
b) 20.07.2017 tarihli ve 70156023-105-E.1511921 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 Kanununun 26'ncı maddesinin son fıkrası uyarınca tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek tesisi ve değişikliği taleplerinin elektronik imza ile güvenliği sağlanan web servisi aracılığıyla TAKBİS üzerinden yapılması sağlanmış, tapu müdürlükleri ile banka/kurum arasında ipotek işlemlerine yönelik belgelerin elden gönderilmesi usulü ortadan kaldırılmıştır.

4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin, "Düzenleme görev ve yetkisi, yetki alınarak tapu işlemi yapılması" başlıklı 488/4. maddesi "Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." hükmündedir.

Bu kapsamda Bankalar ile işbirliği protokolleri imzalanarak uygulamanın yaygınlaştırılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir.

Türk Medeni Kanununun 856'ncı maddesinin son fıkrasında, taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliğinin resmî şekilde yapılmış olmasına bağlı olduğu belirtilmiş, 1013. maddesinde tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılacağı düzenlenmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğüne göre kanunlarda ve Tüzükte belirtilen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamamaktadır. Hak sahibinin ve tasarruf yetkisinin belirlenmesi konusundaki görev ve sorumluluk tapu görevlilerine verilmiştir.

Tapu Kanununun 26'ncı maddesinin son fıkrasına göre, kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerinin taşınmaz maliki veya vekili tarafından tek taraflı olarak tapu müdürlüklerine ibrazı halinde tapuya tescil edilmektedir.

Tapu Kanununun 26. Maddesindeki düzenlemeler kronolojik olarak incelendiğinde;



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245
Konu : E- ipotek işlemleri

19.10.2018

26/4/1984 tarih ve 3000 Sayılı Kanunun 1. maddesi ile konut yapanlara, ihracatçılara, turizm tesisi yapanlarla işletmecilerine, sanayicilere, esnaf ve sanatkârlara konuları ile ilgili olarak bankalarca veya kamu kurum veya kuruluşlarınca açılacak kredilere karşılık teminat gösterilen gayri menkullerin ipotek işlemlerinin resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, ilgililerin talebi üzerine tapu müdürlüklerince tapuya tescil edileceği ilk defa düzenlenmiştir.

12/3/1985 tarih ve 3163 Sayılı Kanunun 1. maddesi ile de tarımsal kredi sebebiyle bankalar veya kamu kurum ve kuruluşları lehine teminat olarak gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemlerinde de bu usule uyulacağı hüküm altına alınmıştır.

Tapu Kanununun 26. maddesinde 15/1/2009 tarih ve 5831 Sayılı Kanunun 1. maddesi ile yapılan değişikliklerle 12/3/1985 tarih ve 3163 Sayılı Kanunun 1. maddesi ile tarımsal krediler için eklenen hükümler ile 26/4/1984 tarih ve 3000 Sayılı Kanunun 1. maddesinde bulunan kredi kullanan kişi tanımları kaldırılarak, kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerinin taşınmaz maliki veya vekili tarafından tek taraflı olarak tapu müdürlüklerine ibrazı halinde tapuya tescil edilmesine olanak sağlanmıştır. Ayrıca aynı maddede 15/2/2018 tarih ve 7099 Sayılı Kanunun 1. maddesi ile yapılan değişikliklerle açılmış veya açılacak tüm borç ve krediler kapsama alınmıştır.

Resmi Senet Yönetmeliğinin "Bazı ipotek işlemlerinin resmî senet düzenlenmeden yapılması" başlıklı 32'nci maddesi Tapu Kanunu ile aynı yönde düzenlemeleri içermektedir. Birinci fıkra uyarınca resmi senet düzenlenmeksizin tesis edilecek ipotek işlemlerinde, alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine, ipotek tesis ve tescil istemi ile tapu sicil müdürünün onamı bölümleri eklenmek suretiyle ipotek tescil edilerek işlem gerçekleştirilmektedir.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre, taraflarca düzenlenen kredi veya borç sözleşmesinde yer alan ipotek edilecek taşınmazların ada ve parsel numaraları, (kadastro veya tapulama görmeyen yerlerde zabıt defterindeki tarih ve sıra numarası), taşınmazların nitelikleri ve yüzölçümleri, tapu sicilindeki bilgiler ile karşılaştırılır ve uygunluğu anlaşıldıktan sonra sözleşmeler işleme konulur.

Aynı maddenin dördüncü fıkrasına göre, ipoteye teminat teşkil edecek taşınmazlar üzerinde aynî veya şahsî haklar veya diğer kısıtlamalar varsa ve bunların varlığı ipotek işleminin yapılmasına engel değilse, tapu sicilindeki kayıtların tarih ve yevmiye numarası ile hak ve



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245

19.10.2018

Konu : E- ipotek talemleri

kısıtlamaların niteliği taraflara bildirilir ve bu konudaki imzaları kredi ve borç sözleşmeleri üzerine alınır.

Aynı maddenin beşinci fıkrasına göre, Yönetmeliğe ekli ipotek tesis ve tescil istemi ile tapu sicil müdürünün onamı bölümü, ilgili bankalar, kamu kurum ve kuruluşlarından gönderilen sözleşme metinlerinde mevcut ise, örneğe uygun şekilde yazılıp imzalandığı kontrol edilir. Bu bölümler sözleşme metninde bulunmuyorsa, sözleşme kâğıdının son sayfası uygun ise onun üzerine, değilse başka bir kâğıda ipotek tesis ve tescil istemi eklenir, eklenme yerlerinden müdürlük mührü ile mühürlenir.

Bu hükümler ile ipotek taleplerinde resmi senet düzenlenmeksizin işlem yapılmasına olanak sağlanarak, alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında imzalanan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden kurulan ipotek ilişkisinin tapu siciline yansıtılmasında, ikinci bir sözleşme olan resmi senet düzenlenmeden tescil yapılabilmesinin önündeki hukuki engeller kaldırılmıştır. Bu sayede ipotek işlemlerinin hızlandırılması ve ticari hayatın kolaylaştırılması hedeflenmiştir.

5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5'inci maddesi ile kanunların resmî şekle veya özel bir merasime tabi tuttuğu hukukî işlemler ile teminat sözleşmelerinin güvenli elektronik imza ile gerçekleştirilmesi kapsam dışında tutulmuş olmakla birlikte, Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bu uygulamada, Tapu Kanununun 26. maddesinde belirtilen kredi veya borç sözleşmesi ile sözleşmenin ayrılmaz parçası olan onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesi ıslak imzalı olarak taraflarca imzalandıktan sonra, banka/kurum tarafından aslından renkli ya da siyah/beyaz taranmak sureti ile elektronik imza ile güvenliği sağlanan elektronik ortamda ilgili tapu müdürlüğümüze gönderilecektir. Proje kapsamında resmi şekle tabi olmasına rağmen elektronik imza ile üretilen/imzalanan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

Uygulama ile banka/kurum tarafından ipotek tesisine yönelik ıslak imzalı olarak imzalanan kredi veya borç sözleşmesi, bu sözleşmenin ayrılmaz parçası olan onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesi ile işleme ait Kurumlarca gönderilmesi kararlaştırılan diğer bilgi ve belgelerin elektronik imza ile güvenliği sağlanan elektronik ortamda TAKBİS'e gönderilmesi sureti ile başvuru oluşturulmaktadır.

(31.12.2020 tarihli ve 70156023-105-3408602 sayılı Makam Oluru ile değişik cümle)E- imza ile güvenliği sağlanan elektronik ortamda web servis aracılığı ile TAKBİS'e gönderilen kredi veya borç sözleşmeleri ile 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 sirküleri kontrolü yapılmaksızın işlemler gerçekleştirilecektir.



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245

19.10.2018

Konu : E-İpotek İşlemleri

Buna göre;

A- E-İpotek Tesisi İşlemleri:

1- Genel Müdürlüğümüzün uygun gördüğü işlem aşamaları olan başlama belgelerinin alınması, tapu bölümü seçimi, taraf ve kimlik tespiti ve tescile esas bilgilerin alınması aşamaları, banka/kurum tarafından gönderilen bilgi ve belgeler ile otomatik olarak tamamlanacak, gerekli döner sermaye hizmet bedeli ile varsa işleme ilişkin tapu harçlarının e-tahsilat yöntemi ile tapu müdürlüklerimize gelmeden tahsil edilmesi sureti ile işlemin diğer aşamaları tapu personeli tarafından sistem üzerinden tamamlanacaktır.

Bu aşamalar sonrasında malikin veya temsilcisinin sadece imza aşamasında tapu müdürlüğüne gelmesi sureti ile hak sahipliğinin ve tasarruf yetkisinin tespitine yönelik incelemeler yapılarak, tapu müdürlüğü tarafından üretilen tescil onama belgesine ıslak imzasının alınması sureti ile e-İpotek tesisi işlemi tamamlanacaktır.

(24.06.2024 tarihli ve E-23294678-105-12992572 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu 14 üncü maddesi "Kooperatifler lehine tesis edilecek İpotek İşlemleri, köy ihtiyar heyetleri veya noterler tarafından tasdik edilen taahhünameye istinaden kooperatiflerin yazılı isteği üzerine gösterilecek değere göre, tapu dairelerince tahrir alınmadan yapılır. İpoteğin kaldırılmasında da aynı usul uygulanır." hükmü gereğince tarım kredi kooperatifleri tarafından yapılacak e-İpotek İşlemlerinde, gönderilen bilgi/belgeler üzerinden hak sahipliğinin tespitine ilişkin kontrol yapılarak malikin veya temsilcisinin tapu müdürlüğünde imzası alınmadan işlemlere yön verilecektir.

2- Tapu müdürlüğüne gönderilen e-İpotek işlem talebi ilgili tapu müdürlüğünün web-başvuru ekranına düşecek, müdürlük havale yetkilisi tarafından ilgilisi beklenilmeksizin öncelikli olarak görevli personele havale edilecektir.

3- E-İpotek tesisi işleminde kullanılacak olan onama İpoteği tesis ve tescil istem belgesi ile tescil onama belgesi ekte belirtilmiştir.

B- E-Satış-İpotek Tesisi İşlemleri:

1- Genel Müdürlüğümüzün uygun gördüğü işlem aşamaları olan başlama belgelerinin alınması, tapu bölümü seçimi ve diğer işlemler ile bağlantısı aşamaları, banka/kurum tarafından gönderilen bilgi ve belgeler ile otomatik olarak tamamlanacaktır.

2- İşlemin diğer aşamalarından taraf ve kimlik tespiti aşaması ile tescile esas bilgilerin alınması aşamalarında ise bir kısım verilerin banka/kurum tarafından gönderilen bilgi ve belgeler ile otomatik olarak tamamlanması sağlanmıştır. Taraf kimlik aşamasında satıcı taraf bilgileri malik değişikliği yapılmaksızın bizzat veya temsilci ekleme işlemleri tapu personeli tarafından yapılacaktır. Alıcı-İpotek borçlusu ve İpotek alacaklısı taraflarında ise kesinlikle herhangi bir işlem yapılmayarak, tapu müdürlüğünce gerekli görüldüğü durumlarda alıcı-İpotek borçlusu tarafına sadece tanık/tercüman/kanuni müşavir eklemesi personelimiz tarafından yapılacaktır. İpotek alacaklısı Banka (sistem) olarak tanımlı halde duracaktır. Banka temsilcisi işleme taraf olarak katılmayacaktır.

3- E-satış-İpotek işlemi, e-İpotek işleminden farklı olarak satıcı veya temsilcisinin, satıcı veya temsilcisine ait kimlik belgesi, belediye tarafından emlak beyanı daha evvel tapu müdürlüğüne gönderilmemiş ise emlak beyan değerini gösterir belge, varsa temsil belgeleri ile



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245
Konu : E-İpotek İşlemleri

19.10.2018

birlikte tapu müdürlüğüne bizzat müracaat etmesinden sonra, gerekli incelemeler yapılarak personele havale edilecektir.

4- İşlemden satış bedeline ilişkin hususlarda, ilgisinin müracaatı sırasında bildirilen satış bedeli esas alınacak olup, ilgili tarafından bildirilen satış bedeli ile banka/kurumun gönderdiği bedel arasında uyumsuzluk olması durumunda işlem kesinlikle iade edilmeyerek, "tescile esas bilgilerin alınması" aşamasında ilgisinin bildirdiği bedelin sisteme girişi yapılarak işleme devam edilecektir.

5- E-satış-ipotek tesisi işleminde kullanılacak olan onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesi ile resmi senet ekte belirtilmiştir.

C- Ortak Hükümler:

1- Taşınmaz maliki ile banka/kurum arasında ıslak imzalı olarak düzenlenen kredi veya borç sözleşmesi, onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesi ile temsil belgeleri gibi diğer belgelerin ve tesis edilecek ipoteğin faiz, derece, süre, bedel ve diğer verileri banka/kurum tarafından tanımlanıp, elektronik imza ile güvenliği sağlanan web servisi aracılığıyla TAKBİS'e gönderilecektir.

(22/03/2019 t. ve E.1229815 s. Makam Oluru ile Ek) Ayrıca diğer kamu kurumlarından edinilebilecek olan bilgilerin elektronik sistemler aracılığı ile elde edilerek işlemlerin tamamlanması esastır.

İşlem için banka/kurum tarafından gönderilen onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesinde tarafların T.C. kimlik numaraları yer almakta olup, bu bilgilere göre işlemler hazırlanarak, tarafların kimlik fotokopisi talep edilmeden, işlemler bu gerekçe ile iade edilmeksizin tamamlanacaktır.

Tescil onama/resmi senet üzerine imzaların alınması aşamasında, istemin gerçek hak sahibi tarafından yapıldığının ve istemde bulunanların medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğunun saptanması halinde işlem sonuçlandırılacaktır.

2- **(22/03/2019 t. ve E.1229815 s. Makam Oluru ile Değişik)** İşlemlerde oluşturulan tescil onama belgesi/resmi senedin 2017/3(1774) Sayılı Genelgenin 9/3. maddesinde belirlenen usule göre resmi senetlerle birlikte ciltlenmesi yapılarak arşivlenecektir. Sistem üzerinden gönderilen belgeler ayrıca fiziki olarak arşivlenmeyecek olup, istisnai olarak temsilci bulunan işlemlerde 2017/3 Sayılı Genelgenin 11/2. Maddesi uyarınca vekaletnamelerin aslı, akit aşamasında ilgisinden istenecek ve fiziksel/elektronik olarak saklanacaktır.

İlgilisince 29.04.2015 tarih ve 268790 sayılı Genel Duyuru kapsamında evvelce taahhünameye bağlandığı bildirilen belgeler TAKBİS'ten kontrol edilerek ayrıca fiziki ortamda alınmayacaktır.

Ayrıca 18/05/2018 tarihli ve 23294678-010.06.02-E.1341505 sayılı Makam Oluru ile 2010/6 Sayılı Genelde yapılan değişiklik uyarınca tüzel kişilerin tapu işlemlerinde imza sirküleri istenilmesi uygulamasına son verildiğinden imza sirküleri istenmeyecek, ticaret sicilinde kayıtlı şirketlerin tarafı olduğu işlemlerde yetki belgelerinin sistemden sorgulanarak işleme eklenmesi yapılacaktır.

3- İşlemi yapmakla görevlendirilen personel, öncelikli olarak TAKBİS-tapu kütüğü entegrasyonu yapacak, devamında işleme ait belgeleri arşiv belge sorgulama ekranı veya başlama belgelerinin alınması aşamasından incelemek sureti ile mevzuat uyarınca gerekli kontrolleri yapacaktır. Aynı talep içerisinde farklı taşınmazlarda, farklı derecelerden ipotek tesisi işleminin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245
Konu : E- İpotek İşlemleri

19.10.2018

4- İpotek işleminde, takyidat uyumsuzluğu (banka/kurum istem gönderimi sonrasında yeni bir takyidat gelmesi veya sistemde bulunmayan takyidatın tespit edilmesi vb.), taraf uyumsuzluğu (bizzat işleme gelecek yerine vekil, vekil yerine bizzat malikin gelmesi fiili durum ile banka/kurum data gönderim uyumsuzluğu veya yetki belgelerine istinaden yapılan taleplerde banka/kurum tarafında işlemi başlatan temsilci yerine farklı bir temsilcinin tapu müdürlüğüne gelmesi durumu vb.), gerçek kişi TCKN - MERNİS adı soyadı uyumsuzluğu, tüzel kişi unvan uyumsuzluğu (unvanların kısaltma, yuvarlama vb. kayıt farklılıkları iade nedeni olmayıp, bunlar dışında kalan ve kayıtlı unvanlara "tashih işlemi" yapılmak sureti ile unvan ilavesi yapılacağı veya şirket türünün değişeceği durumlar) ile belge uyumsuzluğu (gönderilen belgenin içerik hatası ve/veya belgenin hatalı eklenmesi) durumlarının tespiti halinde işlem, TAKBİS işlem ağacından ilgili açıklama seçilmek ve detaylı olarak açıklanmak sureti ile iade edilecektir.

5- İşlem aşamasında tespit edilen eksik vergi (veraset ve intikal vergisi vb.), DASK, eş muvafakati (aile konut şerhi), işleme tanık, tercüman vb.. eklenmesi gibi hususların tespit edilmesi durumunda işlem iade edilmeyecektir. Tespit edilen eksiklik SMS ile taraflara bildirilecek, bu hususların giderilmesi durumunda eksikliğe ilişkin bilgi/belge TAKBİS işlem ağacına/dosyasına eklenmek, aile konutu şerhi bulunan taşınmazlarda eş muvafakatinin akit anında tescil onama belgesi/resmi senet üzerine alınması sureti ile işlemlere yön verilecektir.

İşleme tanık eklenmesi durumunda tanıkların, Banka/Kurumun oluşturduğu kredi veya borç sözleşmesindeki tanıklar olması zorunlu değildir.

6- İşlemin eksiksiz olarak tamamlanması ve oluşturulan tescil onama belgesinin/resmi senedin yetkili müdür/müdür yardımcısı tarafından kontrol edilmesine müteakip, 2014/1 Sayılı Genelgede belirlenen usule göre ilgililere randevu verilerek işleme devam edilecektir.

İşleme yönelik döner sermaye hizmet bedeli ile varsa tapu harçları (satış-ipotek işleminde satış harcı vb.) e-tahsilat yöntemi ile ödendikten sonra, tarafların (satıcı veya temsilcisi ile alıcı veya temsilcisinin ve varsa tanıkların) ıslak imzaları mevzuatına uygun şekilde alınarak işlem yevmiye defterine kayıt edilecektir.

7- Yevmiye numarasının alınmasına müteakip zaman kaybedilmeksizin (vatandaş tapu müdürlüğünden ayrılmadan) ipotek belgesi TAKBİS işlem ağacının "arşiv" aşamasında taranacaktır. İşlemin "Rapor ve Belgeler" aşamasında ipotek belgesi çıktısı alınır iken "İpotek Belgesi sisteme yüklenerek ilgili Banka/Kurum tarafına otomatik olarak gönderilecek mi?" sorusuna "Evet" cevabı verildiğinde sistem tarafından otomatik olarak tarama ve işleme ekleme yapılmaktadır. Ayrıca tescil onama belgesi/resmi senet diğer kontrolleri yapıp, personel imzaları tamamlanmış bir şekilde gecikmeksizin elektronik ortama aktarılacaktır.

8- Bu kapsamda yapılacak olan tapu işlemlerinin mücbir sebepler dışında görevli personel tarafından aynı gün içerisinde tamamlanması esas olup, gerekli önlemler tapu müdürü tarafından alınacaktır. İşlemlerin planlanan süreler içinde tamamlanamaması durumunda işlemin taraflarına SMS ile gerekli bilgilendirme yapılacaktır.



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245

19.10.2018

Konu : E-İpotek İşlemleri

9- Yeterli inceleme yapılmaksızın, gerektiğinde Bölge Müdürlükleri veya Genel Müdürlüğümüz ile irtibata geçilmeden, işlemlerin TAKBİS'ten iade/iptal edilmesi önemli bir sorundur.

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

10-Arazi toplulaştırma vb. işlemler neticesinde oluşan taşınmazlarda aynı malike ait olan hisselerin birleştirilerek işleme alınması esastır. Banka tarafından gönderilen işlemlerde hisse birleştirilmesi yapılması gereken durumlarda, işleme konu hisseler üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmadığı hallerde Tapu Sicili Tüzüğü'nün 28/4. maddesi uyarınca tapu müdürlüğü tarafından hisseler resen birleştirilerek, uygun açıklama yapılmak sureti ile işlem iade edilecektir. Kısıtlı hisse ile kısıtlama olmayan hisselerin birleştirilmesinde malikin muvafakatının alınmasından sonra birleştirme işlemi yapılacaktır. İpotekle kısıtlanmış hisse birleştirilmeksizin, diğer hisseler resen birleştirilerek ipotek işlemine konu edilebilir.

Uygulamaya tüm tapu müdürlüklerimizde geçilmiş olup, gerçekleştirilecek e-ipotek tesisi ve e-satış-ipotek tesisi işlemlerinin bu talimatta ve ekli kılavuzda belirtildiği usulde yapılarak sonuçlandırılması gerekmektedir.

Elektronik ortam kullanılmadan yapılacak ipotek ve satış-ipotek işlem talepleri yürürlükteki ilgili mevzuatınca karşılanmaya devam edecektir.

İlgi (b) talimat yürürlükten kaldırılmıştır. İş ve işlemlere bildiriliş uyarınca yön verilmesi, uygulamanın talimata uygun yürütülmesi için Bölge Müdürlüklerince gerekli önlemlerin alınması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek :

- 1 - Onama İpoteki Tesis ve Tescil İstemi Satış İpotek (2 sayfa)
- 2 - E-Satış - İpotek Resmi Senedi (2 sayfa)
- 3 - Onama İpoteki Tesis ve Tescil İstemi İpotek (2 sayfa)



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



Sayı : 70156023-030.03-E.3041245

19.10.2018

Konu : E-İpotek belgeleri

4 - E-İpotek Tescil Onama Belgesi (2 sayfa)

5 - Takbis Uygulama kılavuzu (15 sayfa)

Dağıtım:

Merkez Birimler + Bölge Müdürlüklerine