



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



Sayı : 70156023-105-E.1511921  
Konu : E-ipotek işlemleri

VED  
20.07.2017

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

İlgi : Genel Müdürlüğümüz ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında elektronik ortamda ipotek tesisi ve değişikliği işlemlerine ilişkin 03/11/2016 tarihinde imzalanan protokol.

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 gayrimenkullerin ipotek tesisi ve değişikliği taleplerinin elektronik imza ile güvenliği sağlanan web servisi aracılığıyla TAKBİS üzerinden yapılması sağlanmış olup, tapu müdürlükleri ile banka/kurum arasında ipotek işlemlerine yönelik belgelerin elden gönderilmesi usulü ortadan kaldırılmıştır.

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanunun, "Düzenleme görev ve yetkisi, yetki alınarak tapu işlemi yapılması" başlıklı 9/4. maddesi "Madde 9/4- Genel Müdürlük, sicillerin ve arşivin elektronik ortamda tutulmasına karar vermeye yetkilidir." hükmünde olup,

Bu kapsamda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile ilgili protokol imzalanmış ve 07.04.2017 tarihli, 804246 sayılı ve 23.05.2017 tarihli, 1157180 sayılı Makam Olurları ile e-ipotek tesisi uygulaması, Polatlı, Akyurt, Bala ve Ayaş Tapu Müdürlüklerinde pilot olarak başlatılmış olup uygulama başarıya ulaşmıştır. Diğer banka/kurumlarda, Genel Müdürlüğümüzle protokol yapmaları durumunda uygulamaya dahil olabilecektir.

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

Tapu Sicili Tüzüğüne göre de 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.

Buna karşın anılan Kanuni çerçeve yanında, 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

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-105-E.1511921  
Konu : E- potek işlemleri

VED  
20.07.2017

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;

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,

Yine 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 de 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.

Resmi Senet Yönetmeliğinin "Bazı ipotek işlemlerinin resmî senet düzenlenmeden yapılması" başlıklı 32'nci maddesi de Tapu Kanunu ile aynı yönde düzenlemeler 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

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-105-E.1511921  
Konu : E- ipotek talepleri

VED  
20.07.2017

yapılmasına engel değilse, tapu sicilindeki kayıtların tarih ve yevmiye numarası ile hak ve 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 sağlanmış olup, 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 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 diğer bilgi ve belgelerin elektronik imza ile güvenliği sağlanan elektronik ortamda TAKBİS'e gönderilmesi sureti ile başvuru oluşturulmaktadır. İdaremizin uygun gördüğü işlem aşamaları olan başlama belgelerinin alınması, tapu bölümü seçimi, taraf ve kimlik tespiti ve tescile esas bilgilerin alınması aşamalarının banka/kurum tarafından gönderilen bilgi ve belgeler ile otomatik olarak tamamlanması sağlanarak gerekli döner sermaye hizmet bedeli ile varsa işleme ilişkin tapu harçlarının da e-tahsilat yöntemi ile tapu müdürlüklerimize gelmeden tahsil edilmesi sureti ile işlemin diğer aşamaları tapu personeli tarafından sistem üzerinden tamamlanacaktır.

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-105-E.1511921  
Konu : E-ipotek işlemleri

VED  
20.07.2017

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

Bu kapsamda e-ipotek tesisi işlemlerindeki tapu müdürlüklerimizce uygulanacak esaslar aşağıdaki şekildedir.

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.

Bu gönderme işlemi sonucunda, işlem talebi ilgili tapu müdürlüğünün web-başvuru ekranına düşecek olup, müdürlük havale yetkilisi tarafından görevli personele havale edilecektir.

2- Banka/kurum, protokol kapsamında elektronik ortamda ipotek işlemi yapmaya yetkili kişilere ait yetkilendirme yazılarını Genel Müdürlüğümüze gönderecek olup, 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.

3- İşlemlerde oluşturulan tescil onama belgesinin 2017/3(1774) Sayılı Genelgenin 9/3. maddesinde belirlenen usule göre resmi senetlerle birlikte ciltlenmesi yapılarak arşivlenecek olup, tarih/yevmiye dosyasına kaldırılacak başkaca bir fiziki belge üretilmeyecektir. Başvuru istem belgesinin çıktısı alınmayacaktır.

Malik yönü ile temsilcili işlemlerde 2017/3 Sayılı Genelgenin 11/3. Maddesi uyarınca temsil belgelerinin aslı, akit aşamasında ilgisinden istenecek ve fiziksel 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 alınmamasına dikkat edilecektir.

4- İşlemi yapmakla görevlendirilen personel, öncelikli olarak TAKBİS-tapu kütüğü kayıtlarını kontrol edecek, devamında işleme ait belgeleri işlem içerisinden incelemek sureti ile mevzuat uyarınca gerekli kontrolleri yapacaktır.

5- İpotek işleminde, takyidat uyumsuzluğu (banka/kurum istem gönderimi sonrasında yeni bir takyidat gelmesi veya sistemde bulunmayan takyidatın tespit edilmesi vb.), taraf uyumsuzluğu

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-105-E.1511921  
Konu : E- ipotek talemleri

VED  
20.07.2017

(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 eklenilmesi) durumlarının tespiti halinde işlem, TAKBİS işlem ağacından ilgili açıklama seçilmek sureti ile iade edilecektir.

6- 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 edilmeyerek, 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 üzerine alınması sureti ile işlemlere yön verilecektir.

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

8- İşleme yönelik döner sermaye hizmet bedeli e-tahsilat yöntemi ile ödendikten sonra, taşınmaz malikinin(temsilcisinin) imzasının tescil onama belgesine mevzuatına uygun şekilde alınmak sureti ile işlem yevmiye defterine kayıt edilecek ve görevli personel tarafından zaman kaybedilmeksizin (vatandaş tapu müdürlüğünden ayrılmadan) ipotek belgesi TAKBİS işlem ağacının "arşiv" aşamasında taranacaktır. İlgilisine elden herhangi bir belge teslim edilmeyecek olup, ayrıca tescil onama belgesinin de diğer kontrolleri yapıp, personel imzaları tamamlanmış şekilde "arşiv" aşamasında taraması yapılacaktır.

9. Protokol kapsamında yapılacak olan tapu işlemlerinin mücbir sebepler dışında aynı gün bitirilmesine yönelik tapu müdürü tarafından gerekli önlemler alınacaktır.

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

Uygulamaya tüm tapu müdürlüklerimizde geçilmiş olup, gerçekleştirilecek e-ipotek tesisi işlemlerinin talimat ve ekli kılavuzda belirtildiği usulde yapılarak sonuçlandırılması, elektronik

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



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



Sayı : 70156023-105-E.1511921  
Konu : E- ipotek işlemleri

VED  
20.07.2017

ortam kullanılmadan yapılacak ipotek işlemlerinde Genel Müdürlüğümüzce daha önce yürürlüğe konulan 2009/6 (1677) sayılı Genelgede belirtilen usulde işlem yapılmaya devam edilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL  
Genel Müdür V.

Ek :

- 1 - Talimat eki onama ipoteki tesis ve tescil istemi
- 2 - Talimat eki tescil onama belgesi
- 3 - Kullanım kılavuzu

Dağıtım:

MERKEZ BİRİMLER + BÖLGE  
MÜDÜRLÜKLERİNE

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.