



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



27 Şubat 2012

Sayı : B.09.1.TKG0100001-161/1411-1670
Konu : Satış-ipotek

TAPU VE KADASTRO VIII. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
ERZURUM

- İlgi :** a) 19/12/2011 tarihli, B.09.1.TKG.1080001-647.03.01/9426 sayılı yazı,
b) 10/02/2012 tarihli, B.09.1.TKG.0.77.00.02-604 (TAKBİS)/226 sayılı yazı,
c) 30/04/2009 tarihli, 188 sayılı Merkez İnceleme Kurulu Kararı,
d) 03/01/2009 tarihli, 074/258-4934 sayılı Duyuru.

İlgi (a) yazımız ve ekleri konusunun incelenmesinden; Yakutiye Tapu Müdürlüğü'nün 02/11/2011 tarihli, 2644 sayılı yazısı ile bankaların satış ipotek işlemlerinde "... T.A.Ş. Merkez ve Şubeleri ile özellikle Şubesi'ne ipotek veren tarafından tevdi edilmiş veya edilecek olan ve yine ...T.A.Ş. Şubelerine 3' üncü kişiler tarafından tevdi edilmiş veya edilecek ipotek verenin kefaletini taşıyan, her türlü kredi taahhütnamelerine ve sözleşmelerine istinaden, ...T.A.Ş. şubelerince açılmış ve açılacak nakdi ve/veya gayri nakdi, Türk Lirası ve/veya döviz veya yabancı para ölçüsü ile verilen ya da vergi, resim, harç ile fon istisnası uygulanan kredilerden doğmuş ve doğacak her türlü kredi borçları (anapara, faiz komisyon, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi, Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu ve Sair Vergi, harç kesinti ve masraflar dahil) ile sair bankacılık ve borç işlemlerinden dolayı doğmuş ve doğacak borçların teminatı olarak, nitelikleri yukarıda ve işbu resmi senedin arka yüzünde yazılı gayrimenkulu 1. derecede, fekki Bankaca bildirilinceye kadar, süresiz, ...TL için ...A.Ş.'na ipotek vermeyi kabul ettiğini" şeklinde tanzim edilen resmi senetlere istinaden satış ve ipotek işlemlerinin tek resmi senet ve tek yevmiye alınmak sureti ile sonuçlandırılmasının talep edildiği,

Bölge Müdürlüğü'nüzce, Takbis sisteminde satış ipotek işleminin **sadece konut kredisi** başlığı altında aktif olduğu, bankaların düzenlemiş olduğu resmi **senet içeriğinde konut kredisi** ibaresine yer verilmediği belirtilerek, konunun ilgi (c) Merkez İnceleme Kurulu Kararı, ilgi (d) Duyuru ve ilgili diğer mevzuat kapsamında yapılan incelemesinde "...bankaların düzenlemiş olduğu resmi senetlerin ilgi (a) kurul kararı ve ilgi (b) talimat kapsamında değerlendirildiğinde, satış ipotek işleminin yapılabileceği düzenlemesine aykırı olduğu, tek resmi senet ve tek yevmiye ile sonuçlandırılmayacağı, konut kredisi olmayan ya da konut kredisi ibaresinin belirtilmediği satış ipotek işlemlerinin TAKBİS sisteminde konut kredisi başlığı altında işlem yapılmasının sakıncalı olacağı, yukarıda belirtilen resmi senet içeriğiyle satış ipotek işlemi talebinin karşılanamayacağı ..." görüşü ile Başkanlığımıza soru konusu edildiği anlaşılmıştır.

Bunun üzerine, ilgi (a) yazımız konusu, Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı'na intikal ettirilmiş ve cevaben alınan ilgi (b) yazıda; "...Takbis işlem ağacında satış-ipotek (mülkiyet işlemleri başlama şekli 15- olan satış-ipotek işlemi altında 1-1 malikin talebi ile) seçeneği ile karşılanmakta olup, ipotek türüne özel işlem tanımı yer almamaktadır. İşlem akışında tescile esas bilgiler bölümünde istatistiksel amaçlı olarak yer alan bölüm her türlü ipotegin işaretlenmesi için açık bulundurulmaktadır..." şeklinde bildirilmiştir.

Q




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



Ayrıca, ilgi (d) Duyurumuz ile "...Merkez İnceleme Kurulunda görüşülen 30/04/2009 tarih ve 188 sayılı kararda; satış bedelinin tamamı ya da bir kısmının alınacak banka kredisi ile karşılanacak olması halinde iş sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi ve bürokrasinin azaltılması ve talep edilen bu tür işlemlerin daha kısa sürede sonuçlandırılması bakımından tamamının ya da bir kısmının alınacak banka kredisi ile karşılanacağı satış ve ipotek işlemlerinde ilgililerince talep edilmesi halinde tek resmi senet ve tek yevmiye alınması sureti ile karşılanabileceği karar altına alınmış idi.

Buna göre; ekli resmi senet örneğinde görüleceği üzere ardışık olarak yapılan satış- ipotek işleminin tek yevmiye ve tek resmi senette düzenlenmesi..." denilmekle, **kredi türüne özel bir tanımlama yapılmaksızın, satış bedelinin tamamının ya da bir kısmının alınacak banka kredisi ile karşılanacağı satış ipotek işlemlerinin tek yevmiye ve tek resmi senet düzenlenerek karşılanması gerektiği hususu tüm birimlerimize bildirilmiştir.**

Bu itibarla; Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısından Takbis sisteminde satış ipotek işlemine yönelik olarak herhangi bir kredi türü sınırlamasının yapılmadığı ve ayrıca ilgi (d) Duyurumuzda da kredi türüne yönelik bir sınırlamanın bulunmadığı hususunda, Bilgilerinizi rica ederim.


Hidayet GÜVENÇ
Genel Müdür a.
Tapu Dairesi Başkanı

27/02