

Hergüner Bilgen Özeke

TAPU İŞLEMLERİ DİJİTALLEŞİYOR

15 Temmuz 2021 tarihli ve 31542 sayılı Resmi Gazete’de “Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” (“Yönetmelik”) yayımlanarak yürürlüğe girdi. Buna göre;

İpotek İşlemine Esas Kredi Sözleşmeleri Elektronik Ortamda Paylaşılacak

Konut finansmanı amacıyla tesis edilen ipotekler; artık elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen kredi veya finansman sözleşmesi ile işbu sözleşmenin ekinde yer alan tescil istem belgesi uyarınca tapu müdürlüğünde düzenlenip taraflarca imzalanan tescil onama belgesine istinaden; ayrıca bir resmi senet düzenlenmeksizin tescil edilecek.

Satışla Birlikte Onama Suretiyle İpotek Tesis Durumunda İmza Aranmayacak

Bu şekilde onama suretiyle tesis edilecek bir ipotek işlemi ile birlikte satış da yapılması halinde ipotek işlemi için tapu müdürlüğünde kredi veren bankaların veya finans kurumlarının temsilcilerinin imzası aranmayacak. Yalnızca satıcı ve ipotek borçlusu tarafından imzalanan resmi senede veya kredi veya finansman sözleşmesine göre ipotek işlemi tesis edilecek.

Banka veya Kurumlar İpotek Belgelerine İnternet Ortamında Erişebilecek

Tescil onama belgesi ve ipotekli taşınmazı gösterir ipotek belgesine artık kredi veren bankalar ve finansman kurumları elektronik ortamdan erişebilecek ve söz konusu belgelerin onaylı suretlerini her zaman isteyebilecek.

Resmi Senet Yerine Geçen Belgeler

İpotek tesis için finansman kuruluşları ile ipotek borçlusu arasında kredi sözleşmeleri akdedilmekte ve ipotekli taşınmazı gösteren ipotek belgesi oluşturulmakta, bunun sonucunda ise ipoteğin koşullarını içeren resmi senet (ipotek akit tablosu) hazırlanmaktadır.

Artık elektronik ipotek tesis işlemine dayanak teşkil eden kredi veya finansman sözleşmesi ile tescil onama ve istem belgeleri, resmi senet (ipotek akit tablosu) yerine geçecek.

Merkezi Başvuru Havale Sistemi Kurulacak

Son olarak, resmi senedin ve tescil istem belgesinin, başvurunun yapıldığı tapu müdürlüğü dışındaki bir yetkili personelce hazırlanması için merkezi başvuru havale sistemi kurulacak.

LAND REGISTRY TRANSACTIONS ARE BECOMING TRANSPARENT

“The Regulation Amending the Regulation on the Rules and Procedures Governing Official Deeds Issued by Land Registry Offices” (“**Regulation**”) was published in the Official Gazette dated 15 July 2021 and numbered 31542 and entered into force simultaneously. Accordingly:

Loan Agreements Constituting Basis of the Mortgage Transactions will be Shared Online

Mortgages established for housing financing will be registered with the title deed registry as per the registration approval document that will be drafted by the directorate of the land registry and executed by the parties as per the loan or financing agreement sent to the directorate online and the registration request certificate which is annexed to this agreement, without issuing a separate official deed.

Sales Transactions With Approval-Based Mortgages will not Require Signatures

If a sales transaction will be made along with the mortgage that has been established pursuant to the approval form as described above, signatures of the representative of the lender banks or financial intuitions will not be required before the directorate of the land registry. Mortgage will only be established based on the official deed signed by the seller and the mortgagor or the loan or financing agreement.

Banks or Institutions will Access the Mortgage Documents Online

Lender banks and financial institutions will now have online access to the registration approval form and mortgage document which shows the mortgaged real property and they will be entitled to require approved copies of such documents at any time.

Documents Replacing the Official Deed

Loan agreements are executed by and between the financial institutions and mortgagors and mortgage documents indicating the mortgaged real property are drafted and the official deed (mortgage transaction table) showing the terms of the mortgage is prepared for establishment of the mortgage.

The loan or financing agreement and the registration approval and request forms that constitute the basis of the electronic mortgage transaction will now replace the official deed (mortgage transaction table).

Central Application Transfer System will be Set Up

Finally, a central application transfer system will be set up in

Yeni kurulacak merkezi başvuru havale sistemi, tapu müdürlükleri tarafından yetki alanları dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili olarak yapılan işlemler kapsamındaki başvurularda uygulanmayacak.

order for the competent personnel, other than personnel working under the directorate of the land registry where the initial application has been made, to prepare the official deed and registration request form by.

The central application transfer system that will be set up will not apply to applications made within the scope of transactions made by the directorate of the land registries in relation to real properties that lie outside the jurisdiction thereof.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.