



KR-15.11 9021

6 Temmuz 2022

Organize Sanayi Bölgeleri
Üst Kuruluşu - OSBÜK

Ankara

TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ
Nispetiye Caddesi
Akmerkez B3 Blok Kat 13
Etiler 34340 İstanbul
Tel: 0212 282 09 73
Faks: 0212 282 09 46
E-posta: tbb@tbb.org.tr
www.tbb.org.tr

Bankaların teminatında bulunan gayrimenkullere ilişkin ekspertiz yapılırken 6698 sayılı Kişisel Verileri Koruma Kanunu (KVKK) kapsamında malik onayının aranmasına ilişkin üyelerimiz nezdinde oluşan tereddütler, Birliğimiz ilgili Çalışma Grubu'nda görüşülmüştür. Yapılan görüşmede aşağıdaki hususların Kuruluşunuza iletilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir:

Bilindiği üzere, kredilerin teminatında bulunan taşınmazlar için Bankaların Deđerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Deđerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliđi'ne uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve T.C. Bankacılık Düzenleme ve Deđerleme Kurumu (BDDK) lisanslı Gayrimenkul Deđerleme Kuruluşları tarafından ekspertiz raporları hazırlanmaktadır. BDDK tarafından yayımlanan "Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliđ", "Kredi Tahsis ve İzleme Süreçlerine İlişkin Rehber" ve "Sorunlu Alacak Çözümleme Rehberi" gereği ticari kredilerin teminatında bulunan ipotekli taşınmazlar için en az yılda 1 defa gözden geçirme raporu düzenlenmesi gerekmektedir.

İpotekli taşınmazların güncel raporları hazırlanırken Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) Müdürlüklerinden taşınmazlarla ilgili, ruhsat, proje vb. teknik bilgilerin alınmasına ihtiyaç duyulmakta olup, ekspertiz incelemeleri yapılırken OSB'ler tarafından Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında malik onayı talep edilmeye başlanmıştır. Takip aşamasındaki müşterilerin bir kısmı yeniden ekspertiz raporu hazırlatmak istemediğinden, onay belgesi alınamamakta ve ekspertiz raporları yenilenememekte ve üyelerimiz yasal yükümlülüklerini yerine getirememektedirler.

Bilindiği üzere, KVKK'ya göre gerçek kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü veri ilgilinin kişisinin istisnai haller dışında rızası alınarak işlenmektedir.



KVKK'nın 5'inci maddesinin, (ç) bendinde yer alan "veri sorumlusunun hukuki yükümlülüğünün yerine getirebilmesi için zorunlu olması" hükmü uyarınca, aynı hak sahibi olarak bankalara ipotekli taşınmazlar için malik onayı aranmaksızın ekspertiz raporu hazırlanmasına imkan vermektedir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü de bu maddeye dayanarak bankalara ipotekli taşınmazlar için malik onayı aranmadan mülkiyet, takyidat ve proje verilerini paylaşmaktadır.

Bankaların hazırlattıkları değerlendirme raporlarında Tapu Kadastro verilerine erişim ile ilgili Resmi Gazete'nin 8 Haziran 2022 tarih ve 31860 sayılı nüshasında yayımlanan "Tapu ve Kadastro Verilerinin İşlenmesi ve Elektronik Ortamda Yapılacak İşlemler Hakkında Yönetmelik" in 14'üncü maddesi ikinci fıkrasında aşağıdaki hüküm yer almaktadır.

"(2) Banka/finans kurumlarının değerlendirme uzmanları üzerinden yapmış oldukları taşınmaz değerlendirme taleplerinde Türk Medeni Kanununun 1020 nci maddesinde öngörülen ilginin var olduğu kabul edildiğinden, TAKPAS servisi veya ara yüzleri üzerinden verilen değerlendirme onaylarında ayrıca taşınmaz sahibinin onayı aranmaz. Talepte birinci fıkrada belirtilen usullerle yetki veya onay işleminin gerçekleştirilememesine ilişkin olarak Genel Müdürlükçe yapılacak denetimlerde işlem ve sorgu kontrolünün yapılabilmesini temin edecek ve ilgisini ortaya koyacak şekilde açıklama girilmesi zorunludur."

Yukarıda belirtilen madde hükmü çerçevesinde bankalar tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında ayrıca taşınmaz sahibinin onayına gerek kalmamaktadır. Diğer yandan, bilindiği üzere tüzel kişiler KVKK hükümleri kapsamında değildir.

Bu kapsamda, bankalar tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında, değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili gerekli bilgi ve belgeye ulaşım konusunda malik onayı aranmaksızın gerekli desteğin verilmesi hususunu bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

e-imzalıdır

Dr. Ekrem Keskin
Genel Sekreter