

ANKARA ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNEM PROJESİ

**BANKACILIKTA TİCARİ KREDİ GÜVENCESİ OLARAK PAYLI
MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZ PAYININ REHNEDİLMESİ: PAY DEĞERİ
İLE TAŞINMAZ DEĞERİ ARASINDAKİ İLİŞKİ ÜZERİNE BİR UYGULAMA**

Serap KOCAMAN

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANA BİLİM DALI

ANKARA
2012

ÖZET

Dönem Projesi

**BANKACILIKTA TİCARİ KREDİ GÜVENCESİ OLARAK PAYLI MÜLKİYETE
KONU TAŞINMAZ PAYININ REHNEDİLMESİ: PAY DEĞERİ İLE TAŞINMAZ
DEĞERİ ARASINDAKİ İLİŞKİ ÜZERİNE BİR UYGULAMA**

Serap KOCAMAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK

Bankacılık niteliği gereği riski en aza indirerek, geliri en yüksek seviyeye çıkarabilme mesleğidir. Bu nedenle bankaların uymak zorunda olduğu en önemli işletmecilik ilkelerinden biri de teminata dayalı işlem ilkesidir.

Teminatlar, kredilerin ve diğer alacakların geri ödenememesi riskine karşılık banka alacağının tamamen veya kısmen güvence altına alınmasını sağlayan her türlü varlık, garanti ve kefaletler ile sözleşmeden doğan hakları ifade etmektedir.

Uygulamada kredi teminatı olarak kefalet, taşınır ve taşınmaz rehni, ticari işletme rehni, alacağın temliki ile alacak ve diğer hakların rehni önemli bir yer tutmaktadır. Oysa paylı mülkiyete konu taşınmaz payı da kredi güvencesi olarak daha fazla değerlendirilebilecek bir ekonomik unsurdur ve incelemeye değer bir konudur.

Pay hukuk sistemimiz de ayrı bir “hukuk objesi” olarak kabul edilmiştir. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir. Kural olarak payın rehne konu olması serbesttir.

MK m.857/2 ve 692/2’ye göre paylı mülkiyete konu taşınmazda pay rehni yapılmış ise taşınmazın tamamının rehne konu edilmesi de mümkün değildir. MK.m.692/2’deki bu yasak, mutlak emredici bir hüküm olmayıp, yasak ile yararı korunan alacaklının, yasağın aksine yazılı bir anlaşma ile payın rehniinden sonra taşınmazın rehin verilmesini kabul etmesi mümkündür. Ancak, payın değeri taşınmazın değerine bağlı olduğundan, taşınmazın rehinli oluşu payın değerini düşürecektir. Bu nedenle, rehin alacaklısının bu izni verirken durumunu iyi değerlendirmesi gerekmektedir.

Önemli bir diğer konu ise, eklenti ve bütünleyici parçalar ile ürünler gibi ekonomik değerlerin, payla değil arazi ile ilişkili olduğudur. Ancak, eklenti veya bütünleyici parçanın araziye kattığı değer paya da yansıtacağı kabul edilmektedir. Bu nedenle pay rehin verildiğinde payın değeri taşınmazın değerine göre şekillenmektedir.

Hemen belirtmek gerekir ki, yönetim ve yararlanma anlaşması çerçevesinde yapının bir bölümü bir paydaşa özgülenmiş (ve bu anlaşma tapuya şerh edilmiş) ise rehin hakkının kapsamına (kullanıma dönük) söz konusu hak da dahil olacaktır. Böyle bir anlaşma olsun veya olmasın pay rehin verilmekle, yapı üzerindeki mülkiyet hakkı da rehne konu edilmiş olmaktadır. Ancak şerh edilmiş bir yönetim ve yararlanma anlaşması var ise, her ne kadar yapı üzerinde payını rehin veren kişinin mülkiyeti bulunsa da, rehinin paraya dönüştürülmesi sonrası payı iktisap eden yeni paydaşın (yapı üzerinde mülkiyet hakkını elde etmesine rağmen) binanın, o bölümünden yararlanması mümkün olmayacaktır. Bu nedenle, binayı kullanma yetkisine sahip olmayan paydaşın payını satın almak isteyen kişi, payın değerine binanın dahil olmadığını ifade ederek sadece arazi değeri üzerinden payı satın almak isteyecektir. Bu durum, haliyle payın değerini düşüren bir durumdur. Bu nedenle bankalar pay rehninde bu durumu dikkatle değerlendirmek durumundadır.

Paylı mülkiyete konu taşınmaz payının piyasa değerinin doğru olarak belirlenmesi ile ekonomik değeri olan taşınmaz payı daha çok sisteme dâhil edilecek ve kredi alan ile kredi veren için var olan teminat sorununa bir çıkış yolu daha ekleyecektir.

2012, 122 Sayfa

Anahtar Kelimeler: Banka, kredi, teminat, paylı mülkiyet, pay, ipotek, değer

ABSTRACT

The nature of the banking business prescribes a maximal income securing a minimal risk, which means that one of the most important management principals banks abide by is the principal of collateralized operation.

Collaterals refer to contractual rights which arise from any contract on assets, hedging and bail that partially or fully secure the amount that the bank receives in the risk that the debt is not paid.

In practice, bail, mortgage, commercial pledge, transfer of claims as well as pledge of other rights hold an important place. However, considering the shares of real estate as a form of secured loan should also be taken into consideration.

Shares are an object of law in our legal system. Shares can be transferred, put into pledge and impounded. Therefore, in principal it is possible for shares to be subjected to pledge.

Article 857/2 and 692/2 of the Civic Code prescribes that if there is a pledge of shares on the real estate subject to joint ownership, it is not possible to subject the whole of the real estate to pledge, although according to Article 692/2 of the Civic Code, this ban is not mandatory. It is possible that with the ban and through a written agreement contrary to the ban, the creditor can pledge the whole of the real estate after a pledge on the share. However, because the value of the share is bound by the value of the real estate, the fact that the real estate is put to pledge will decrease the value of the share. For this reason, the creditor of the pledge should thoroughly evaluate the situation before granting permission.

Another important point is that economic costs such as goods are related to land but not shares. It is recognized that what these economic costs put in value to the land are reflected in the shares as well. Therefore, the value of the shares is dependent on the value of the real estate in the case of pledge.

It should be duly noted that within the framework of the management contract, if a portion of a build is allocated to the shareholder and if an annotation is put to the title deed, the content of the right to pledge will be extended to include the right at hand.

Regardless of the existence of such a contract, with the pledge of shares, proprietary rights on the build is also a matter of question. However, if there is an annotated management contract, even though the person who pledges to share has proprietary rights, it will not be possible for the new shareholder (despite the fact that they hold proprietary rights) to profit from that portion of the build on the occasion that the pledge is liquidated. For this reason, the person who wishes to buy out the share of the shareholder who holds the right to use the build will want to but the share on the price of the land, advocating that the build is not included in the share value, which will naturally lead to decreasing the value of the share. This is why banks need to carefully take into consideration this question in the case of a pledge of shares.

The accurate determining of the market value of the real estate subject to joint ownership will lead to the inclusion of real estate with an economic value into the system and will contribute to the solution of the problem of collaterals between the borrower and the creditor.

TEŞEKKÜR

Çalıőmalarımı yönlendiren, araőtırmalarımın her aőamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyerek akademik ortamda gelişmeye katkıda bulunan danışman hocam Sayın Prof. Dr. şebnem AKİPEK'e, çalıőmalarım süresince manevi desteklerini esirgemeyen değerli bölüm başkanımız Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŐ nezdinde bölümdeki tüm hocalarıma, çalışma içerisinde yer alan uygulama bölümü için destek veren Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi İstatistik Bölümü Öğretim Üyesi Yrd. Doç. Dr. Bülent ALTUNKAYNAK'a, çalıőmalarım süresince fedakarlık göstererek beni destekleyen iş ortaklarım Durali AKGÜL, Hasan Cem UTKU ve Akın GÖKYÜREK'e, yüksek lisans yapmam konusunda beni yüreklendiren, bana destek olan kızım Ceren'e ve bu süreçte zaman zaman ihmal ettiğim oğlum Hakan'a ve her daim yanımda olan aileme en derin duygularıyla teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	I
ABSTRACT.....	III
TEŞEKKÜR.....	V
İÇİNDEKİLER.....	VI
KISALTMALAR.....	IX
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	X
1. GİRİŞ	1
2. BANKACILIKTA KREDİ VERİLME ESASLARI.....	2
2.1 Kredi Kavramı ve Unsurları	2
2.1.1 Kredinin tanımı	2
2.1.2 Kredinin unsurları	4
2.1.2.1 Süre	4
2.1.2.2 Güven	4
2.1.2.3 Risk	5
2.2 Kredi Türleri	5
2.2.1 Nakdi krediler	6
2.2.2 Gayri nakdi krediler	8
2.3 Kredi Açılması	8
2.3.1 Kredi açma yetkisinin yönetim kuruluna ait olması	9
2.3.2 Yönetim kurulunun kredi açma yetkisini devretmesi	10
2.3.3 Kredi komitesi	10
2.3.4 Usulsüz kredi açılması	11
2.4 Kredinin İzlenmesi	12
2.4.1 Genel olarak	12
2.4.2 Hesap durumu belgesi alınması	12
2.5 Kredi Sınırları ve Kredi Sınırlamalarına Tabi Olmayan İşlemler	13
2.5.1 Kredi sınırları	13
2.5.2 Kredi sınırlamalarına tabi olmayan işlemler	13
3. KREDİNİN GÜVENCEYE BAĞLANMASI	15
3.1 Kefalet	16
3.2 Alacağın Temliki	17
3.3 Taşınır Rehni	18
3.4 Ticari İşletme Rehni	19
3.5 Alacak Ve Diğer Hakların Rehni	20
3.6 Taşınmaz Rehni ve İpotek	21
3.6.1 Taşınmaz Rehni	21
3.6.1.1 Taşınmaz rehni türleri	22
3.6.1.2 Taşınmaz rehninin kapsamı	23
3.6.1.2.1 Taşınmaza ilişkin kapsamı	24
3.6.1.2.2 Kira bedeli ve sigorta tazminatına ilişkin kapsamı	24
3.6.1.2.3 Alacağa ilişkin kapsamı	25
3.6.1.3 Taşınmaz değerlemesi	26
3.6.2 İpotek	29
3.6.2.1 İpoteğin hükümleri	30
3.6.2.1.1 İpotekli taşınmazın başkasına devredilmesi	30
3.6.2.1.2 İpotekli taşınmazın parçalanması	34

3.6.2.1.3 İpotekli taşınmazın başka bir taşınmazla birleştirilmesi	35
3.6.2.2 Aynı borç için birden fazla taşınmazın ipotek edilmesi	36
3.6.2.3 İpotek borçlusu ile ipotek verenin farklı kişiler olması	37
3.6.2.4 İpotek derece ve sırası	38
3.6.2.5 Boşalan dereceden yararlanma koşulu	39
3.6.3. Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi	40
4. KREDİ GÜVENCESİ OLARAK PAYLI MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZ PAYINININ REHNEDİLMESİ	42
4.1 Paylı Mülkiyette Payın Hukuki Niteliği	42
4.2 Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmazın Rehne Konu Olması	44
4.2.1 Pay ile paylı mülkiyete konu taşınmazın farklı oluşu	44
4.2.2 Pay ile taşınmaz nesne arasındaki hiyerarşi	45
4.3 Rehin Verilebilirlik Açısından Pay	46
4.3.1 Belirli olma	46
4.3.1.1 Taşınmazın belirli olması	46
4.3.1.2 Payın belirli olması	47
4.3.2 Bölünmezlik	48
4.3.2.1 Taşınmazın bir kısmının rehin verilemeyeceği	48
4.3.2.2 Payın bölünerek rehin verilemeyeceği	50
4.4 Birden Fazla Payın Rehni	50
4.5 Pay Rehninin Hukuki Dayanağı	51
4.5.1 Sözleşmesel Rehin	51
4.5.2 Yasal Rehin	52
4.5.2.1 Tescile tabi yasal rehin	52
4.5.2.1.1 Satım bedeli güvencesi olarak	54
4.5.2.1.2 Yapı alacaklısı güvencesi olarak	54
4.5.2.2 Tescile tabi olmayan yasal rehin	56
4.6. Pay Rehninde Hakkın Kapsamı	57
4.6.1 Payın varlığı veya oranına ilişkin uyumsuzluk durumunda	57
4.6.2 Rehinle yüklü payın birleşmesi durumunda	58
4.6.3 Yapı alacaklısı güvencesi olarak yasal rehin durumunda	59
4.6.4 Tescile tabi olmayan yasal rehin durumunda	61
4.6.5 Paylı mülkiyetin sona ermesi durumunda	62
4.7 Rehinli Payın Cebri İcra Yolu ile Satışı	63
4.7.1 Ön alım hakkının kullanılıp kullanılmayacağı	63
5. PAY DEĞERİ İLE TAŞINMAZ DEĞERİ ARASINDAKİ İLİŞKİ ÜZERİNE BİR UYGULAMA	64
5.1 Araştırmanın Amacı	64
5.2 Araştırmanın Kapsamı	65
5.3 Araştırmanın Yöntemi	65
5.3.1 Ön hazırlık, veri toplama ve uygulama	65
5.3.2 Veri analiz yöntemi	77
5.4 Bulgular ve Yorum	78
5.4.1 Banka anketlerine ilişkin sonuçlar	79
5.4.2 Emlak komisyoncu anketlerine ilişkin sonuçlar	90
5.4.3 Malik anketlerine ilişkin sonuçlar	101
5.5 5.5 Araştırmanın Kısıtları	106
6. SONUÇ	107

KAYNAKLAR	111
EKLER	113
EK 1 Banka anket formu	113
EK 2 Emlak komisyoncuları anket formu	116
EK 3 Malik anket formları	119
EK 4 Plan notları	122
EK 5 Anadolu Bulvarına cepheli taşınmazların ada bilgilerini gösteren imar pafta örneği	

KISALTMALAR

BK	Borçlar Kanunu
BDDK	Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu
İİK	İcra iflas Kanunu
Kanun	Bankacılık Kanunu
Karşılıklar Yönetmeliği	Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
Kurul	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
MK	Medeni Kanun
TİRK	Ticari İşletme Rehni Kanunu
TKHK	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TST	Tapu Sicil Tüzüğü
TTK	Türk Ticaret Kanunu
Yönetmelik	Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik
YBK	Yeni Borçlar Kanunu

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 5.1 Türkiye’de faaliyet gösteren mevduat bankaları.....	66
Çizelge 5.2 Bağdat Caddesi ile Çevre Yolu arasında Anadolu Bulvarı cepheli taşınmazlar.....	69
Çizelge 5.3 Anadolu Bulvarı’na cepheli taşınmazların rayiç değerleri.....	73
Çizelge 5.4 Anadolu Bulvarına cepheli kentsel çalışma alanlı taşınmaz alanı, mülkiyet durumu ve örnek beyan değerleri.....	74
Çizelge 5.5 Ankete katılan bireylerin gruplara göre dağılımı.....	78
Çizelge 5.6 Bankanız tarafından kullanılan kredilerin güvencesi olarak ne tür taşınmaz ipotek alınıyor.....	79
Çizelge 5.7 Bankanız tarafından kullanılan kredilerin güvencesi olarak alınan taşınmazların öncelik sırası.....	80
Çizelge 5.8 Kredi güvencesi olarak paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazların ipotek olarak alınma durumları.....	81
Çizelge 5.9 Kredi güvencesi olarak ipoteğe alınan paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazların öncelik sıralaması.....	81
Çizelge 5.10 Kredi güvencesi olarak alınan paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazların hissedar sayısı ile ilgili kıstasların durumu.....	82
Çizelge 5.11 Kredi güvencesi olarak paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payını ipotek olarak alınma durumları.....	83
Çizelge 5.12 Kredi güvencesi olarak alınan paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payını ipotek olarak alma kıstaslarının durumu.....	84
Çizelge 5.13 Kredi güvencesi olarak alınan paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payında etken olan diğer kriterlerin dağılımı.....	84
Çizelge 5.14 Kredi güvencesi olarak paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payında kredi/değer oranı ilişkisi.....	85
Çizelge 5.15 Kredi güvencesi olarak alınacak paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazın değerinin yanında taşınmaz payı değerinin ayrıca tespit edilmesi durumu.....	86
Çizelge 5.16 Taşınmaz pay (hisse) değerinin tespit edilmesini isteyen bankaların, ekspertiz çalışması sonucu aldığı taşınmaz değeri ile pay değeri arasındaki fark.....	87
Çizelge 5.17 Bankada paylı mülkiyete konu taşınmaz payının (hissenin) güvence olarak alınmasında yetkili organın bulunma durumu.....	88
Çizelge 5.18 Kredi geri ödemesi yapılmaması halinde, güvence olarak alınan taşınmaz paylarının satışında yaşanan sorunlar.....	89
Çizelge 5.19 Tam mülkiyetli emlak satış hızı dağılımı.....	90
Çizelge 5.20 Paylı mülkiyete konu taşınmaz payı ile tam mülkiyetli taşınmaz satış hızları arasında fark var mı?.....	91
Çizelge 5.21 Paylı mülkiyete konu taşınmaz payı (hissesi) satış hızı dağılımı.....	91
Çizelge 5.22 Paylı mülkiyete konu taşınmaz pay satış değeri ile tam mülkiyetli taşınmaz satış değeri arasında fark mıdır?.....	92
Çizelge 5.23 Paylı mülkiyete konu taşınmaz pay satış değeri ile tam mülkiyetli taşınmaz satış değeri arasında fark için ortalama değerler.....	93
Çizelge 5.24 Paylı mülkiyete konu taşınmazların hissedar sayısı pay değerini etkiliyor mu?.....	94

Çizelge 5.25 Paylı mülkiyete konu taşınmazların hissedar sayısı ile tam mülkiyetli taşınmaz satış değeri arasında fark için ortalama değerler.....	95
Çizelge 5.26 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payı oranının talebe etkisi var mı?.....	96
Çizelge 5.27 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payı oranının talebe etkisi nasıldır?.....	97
Çizelge 5.28 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payı satışında yaşanan sıkıntılar.....	98
Çizelge 5.29 Bölgede portföyünüzde satışa sunulan aynı imar hakkına sahip tam mülkiyetli taşınmaz veya paylı mülkiyete konu taşınmaz payı değerleri ile ilgili örnek verebilir misiniz?	99
Çizelge 5.30 Bölgede portföyünüzde satışa sunulan aynı imar hakkına sahip tam mülkiyetli taşınmaz veya paylı mülkiyete konu taşınmaz payı ortalama birim m ² değerleri	100
Çizelge 5.31 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmaz payı edinme sebebi.....	101
Çizelge 5.32 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazda pay oranı	102
Çizelge 5.33 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazda hissedar sayısı	103
Çizelge 5.34 Paylı mülkiyete konu taşınmaz payınızı ne kadar sürede satabileceğinizi düşünüyorsunuz?.....	104
Çizelge 5.35 Paylı mülkiyete konu taşınmaz payının satılmasında talep miktarı (birim m ² için)	104
Çizelge 5.36 Paylı (hisseli) mülkiyete konu taşınmazda hissedar olma konusunda yaşanan sıkıntılar	105