



Sayı : 23294678-010.07.02/E.1312454
Konu : TOK 'nin resmi senetsiz tescil ve tescil talebi

13.10.2015

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 08/07/2008 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/246-2885 sayılı Duyuru.

24.07.2008 tarih ve 5793 sayılı Kanunun 8. maddesi ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun "Uygulanmayacak kanunlar" başlıklı 6. maddesine ek fıkra eklenmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun "Uygulanmayacak kanunlar" başlıklı 6. maddesinin 2. fıkrası, **"(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/8 md.) Başkanlık tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmaz."** hükmündedir.

(09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile ek paragraf) 3/5/ 2006 tarihli ve 26157 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin, 19/11/2020 tarihli ve 31309 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile değişik 34 üncü maddesi üçüncü fıkrası "İdare tarafından satışı yapılan taşınmazın devrinin tescil talebi ile birlikte talep edilmesi halinde; şartları İdare, aracı banka veya katılım bankası tarafından hak sahipliği belgesinde veya ipotek tesis ve tescil istem belgesinde belirtilmek suretiyle İdare, satışa aracı banka veya katılım bankası lehine 22/12/ 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi uyarınca tapu müdürlüğüne ipotek tescil ettirilebilir.", dördüncü fıkrası " İdare tarafından satışı yapılan taşınmazın devrinin tescil talebi ile birlikte talep edilmesi halinde; şartları İdare tarafından hak sahipliği belgesinde belirtilmek suretiyle İdare lehine 22/ 11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesi uyarınca tapu müdürlüğüne kanuni ipotek tescil ettirilebilir." hükmündedir.

Bu hükmün Genel Müdürlüğümüzce uygulanması aşağıda izah edildiği şekilde yapılacaktır:

(18.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3286045 sayılı Makam Oluru ile ek paragraf) TOKİ yetkilisi veya vekillerinin TOKİ işlemlerine yönelik taleplerinin KEP/Web Tapu Sistemi üzerinden güvenli elektronik ortamda yapılması gerekmektedir. KEP/Web Tapu sistemi uygulamaya alınıncaya kadar TOKİ veya vekilince memur/görevli personel eli ile tapu müdürlüklerine yapılan talepler karşılanacaktır. Vatandaş eli ile yapılan talepler kabul edilmez.

1) Sözleşmenin şekli: TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından gerçekleştirilecek olan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmasına yönelik bir zorunluluk bulunmamaktadır. Bu sözleşmeler alıcı veya TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından talep edilmesi halinde resmi şekle uyularak da yapılabilir.



Sayı : 23294678-010.07.02/E.1312454
Konu : TOKİ'nin resmi senetsiz tescil ve tescil talebi

13.10.2015

2) TOKİ'den ibrazı talep edilecek olan belgeler:

a) TOKİ yetkilisi veya vekillerinin (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile mülga ifade) gayrimenkul satış vaadi şerhi istemine ilişkin üst yazısı,

b) Kendisine TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından taşınmaz satılan veya satış vaat edilen alıcının kimlik bilgilerini, taşınmazın satış veya satış vaadine esas güncel değerini, satın alınan veya alınması vaat edilen taşınmazın bilgilerini içerir alıcısı, vekili veya yasal temsilcisi ile TOKİ vekilinin (banka, avukat) veya TOKİ yetkilisinin imzalarını taşıyan "Hak Sahipliği Belgesi" (EK) (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile ek ifade) veya ipoteksiz devir işleminde, alıcısı veya vekili tarafından e-Devlet üzerinden güvenli elektronik ortamda onaylanan ve TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından güvenli elektronik ortamda teyit edilen "Hak Sahipliği Belgesi" (EK),

Müdürlüklerimiz tarafından istenilecektir.

(09.04.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-879597 Makam Oluru ile ek paragraf) Hak sahipliği belgesinin KEP/Web Tapu Sistemi üzerinden güvenli elektronik ortamda gönderilmesi halinde hak sahipliği belgesi ayrıca fiziksel olarak alınmaz.

Duyurunun yayımı tarihinden önce hak sahibi ile TOKİ yetkilisi veya vekilleri arasında imzalanmış olan sözleşmelerin tapu müdürlüğüne ibrazı halinde, hak sahipliği belgelerinde alıcının, vekilinin veya yasal temsilcisinin imzası ile hak sahibinin fotoğrafının aranmasına gerek yoktur. TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından tapu müdürlüklerine başvuruların elektronik ortamda yapılabilmesi için gereken, teknik altyapı çalışmaları taraflarca bir an önce başlatılacaktır.

(24.07.2020 tarihli ve 23294678-020-E.1612935 sayılı Makam Oluru ile ek paragraf) TOKİ tarafından KEP/ Web Tapu/Web servis üzerinden yapılan taleplerde hak sahibi adına vekaleten yapılan işlemlerde TOKİ tarafından sisteme taranan vekaletname örnekleri ile işlem gerçekleştirilecek olup, ayrıca vekaletnamenin aslı aranmayacaktır. Ayrıca banka aracılığıyla yapılan TOKİ satışlarında TOKİ ile satışa yetkili banka arasındaki vekaletnamenin de aranılmaması gerekmektedir.

3) TOKİ'nin diğer yükümlülükleri: (04.09.2019 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.3251754 sayılı Makam Oluru ile mülga cümle) (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile mülga cümle) TKGM tarafından, TOKİ yetkilisi veya vekillerinden ayrıca alıcı kimlik fotokopileri istenilmeyecektir. Satış veya satış vaadi işleminde tapu harcına esas alınan değer, güncel olmasından TOKİ sorumludur. Tapu müdürlüklerince ayrıca bir emlak beyan değeri sorgulaması yapılmayacaktır.

4) Satışın tescili veya satış vaadinin şerhi: (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile değişik madde) Taşınmazların alıcıları adına tescili talebini içerir iş bu Duyurunun 2 nci maddesi b) fıkrasında tanımlanan hak sahipliği belgesi, tescil istem belgesi olarak kabul edilecek, ayrıca tescil istem belgesi düzenlenmeyecektir. Gayrimenkul satış vaadi şerhi taleplerinde üst yazıdaki talebe göre işlemlere yön verilecektir.

5) Belgelerin arşivlenmesi: (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile değişik madde) TOKİ'nin isteme ilişkin belgeleri 2019/12 Sayılı Genelge hükümlerine göre arşivlenecektir.



Sayı :23294678-010.07.02/E.1312454

13.10.2015

Konu :TOK 'nin resmi senetsiz tescil ve erh talebi

6)Taşınmazın hisseli olarak satışı veya satış vaadi, hak sahibinin ölü olması durumunda

gerçekleştirilecek satış işlemi: (18.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3286045 sayılı Makam Oluru ile değişik paragraf) Alıcıların taşınmazı hisseli olarak satın almaları durumunda, TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından hak sahipliği belgesi üzerinde bağımsız bölümün hisseli olduğu ve hisse miktarı belirtilen, tüm hissedarlar için düzenlenen tek bir hak sahipliği belgesi ile işlem yapılır. Talebin, her hissedar için ayrı birer hak sahipliği belgesi ile yapılması durumunda TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından tüm hak sahipliği belgeleri üzerinde bağımsız bölümün hisseli olduğu ve hisse miktarı belirtilecektir. Hisseli satış veya hisseli satış vaadi taleplerinde hak sahipliği belgesinin uygun bir yerine hisseli satışların yürürlükteki mevzuata uygunluğuna ve doğabilecek hukuki ve cezai sorumluluğun TOKİ'ne ait olduğunun taahhüt beyanı TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından verilecektir. (5403 sayılı Kanun vb.)

Hak sahibinin ölmüş olması durumunda, ölü hak sahibi adına düzenlenen ve hak sahibinin mirasçılarında birisi tarafından imzalanan "Hak Sahipliği Belgesi" (EK) ile hak sahipliği belgesine ekli olarak gönderilen mirasçılık belgesi kontrol edilerek, ölü hak sahibi adına taşınmazın tescil işleminin yapılması gerekmektedir.

7-Taşınmazın üzerindeki şerhler ile birlikte tescil işlemi: (09.04.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-879597 Makam Oluru ile ek madde) Hak sahibi adına tapuda henüz tescil edilmeyen taşınmazların, mahkemeler/kamu kurumları tarafından konulan haciz/kamu haczi, ihtiyati tedbir ve diğer şerhler ve hak sahibi veya eş tarafından talep edilen aile konutu şerhi ile birlikte tescili mümkündür. Bunun için, TOKİ tarafından taşınmazın hak sahibi adına tescilinin söz konusu şerhler ile birlikte talep edilmesi gerekir. Tescil için gönderilecek üst yazıda şerhin mahiyeti, kim tarafından talep edildiği, şerh talebini içeren yazının tarih ve sayısının belirtilerek bilgi ve belgelerin doğruluğunun ve sorumluluğunun kabul edilmesi, yazı ekinde hak sahipliği belgesi ile birlikte mahkemeler ile kamu kurumlarının resmi yazılarının ve hak sahibi ve eşin talebi ile aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneğinin gönderilmesi gerekir.

Bu durumda tapu müdürlüğünce taşınmazın hak sahibi adına tescil işleminin bildirilen şerhler ile birlikte aynı tarih ve yevmiye ile yapılması ve sonrasında ilgili mahkeme/kuruma ve malike yapılan şerhler belirtilerek işlem sonucundan bilgi verilmesi gerekir.

8)TOKİ tarafından satılan taşınmazların ipotek edilmesi: (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile değişik cümle) TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından satılan taşınmazların ipotek edilmesi talep edildiğinde, hak sahipliği devir işlemi ile birlikte onama ipoteği tesisi işlemi TAKBİS'ten uygun başlama seçeneği seçilerek, taraflarınca imzalanan onama ipoteği tesisi ve tescil istem belgesine istinaden 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi gereğince yapılacaktır.(18.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3286045 sayılı Makam Oluru ile ek cümle) Talep ekinde yer alan kredi veya borç sözleşmesi ile onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesi, TOKİ ile aracı vekillerinin iç ilişkisi olup, bu belgelerde ayrıca imzacı Banka personellerine ilişkin tapu müdürlüklerimizce yetki kontrolü yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Hak Sahipliği devir ve onama ipoteği talebinin 3/5/2006 tarihli ve 26157 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin, 19/11/2020 tarihli ve 31309 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile değişik 34 üncü maddesi 3 ve 4 üncü fıkraları uyarınca talep edilmesi halinde alıcı veya vekilinin imzası alınmaksızın, tescil istem belgesi düzenlenmeden, TOKİ'nin veya aracı bankanın talebine istinaden tapu siciline tescili yapılacaktır. Talep belgesinde gönderilen ve Ek-3'te yer alan "Tapu Müdürü Onamı" sayfası tapu müdürü/yetkili müdür yardımcısı tarafından imzalanmak ve mühürlenmek suretiyle onaylanarak 2019/12 Sayılı Genelge kapsamında "Resmi senet/ tescil istem belgesi" belge tipinde elektronik ortama aktarılacak, ayrıca yevmiye dosyası içerisinde arşivlenecektir. (24.07.2020 tarihli ve



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



Sayı : 23294678-010.07.02/E.1312454

13.10.2015

Konu : TOK 'nin resmi senetsiz tescil ve şerh talebi

23294678-020-E.1612935 sayılı Makam Oluru ile değişik cümle) TOKİ lehine devir işlemi ile birlikte kanuni ipotek talep edilmesi halinde hak sahipliği belgesiyle, devir işleminden sonra talep edilmesi halinde ise idarenin ipotek konusuna ilişkin taşınmaz bilgileri, ipotek bedeli, kalan borç bedeli ve süresini bildirir talep yazısına istinaden yapılır.

9) Tescil ve şerh sorumluluk: TKGM'nin sorumluluğu, TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından gönderilen tescile esas belgelere uygun olarak tescili veya şerhi gerçekleştirmekle sınırlıdır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6. maddesinin 2. fıkrası gereği gayrimenkul satış sözleşmelerinin tescili ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin şerh talebi, TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından yapıldığından, taşınmaz maliklerine ait bilgi ve belgelerin doğruluğundan TOKİ sorumlu olacaktır. TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından gönderilen belgeler doğrultusunda tapu sicilinde yapılan şerh ve tescillerde dayanak belgelerdeki hata ve eksiklerden kaynaklanan düzeltmeler ancak hak sahibinin muvafakati veya mahkeme kararı gereğince yapılabilecektir.

10) Mali yönü: (09.12.2020 tarihli ve E-70156023-010.06.01-3214236 sayılı Makam Oluru ile değişik madde) İlgili Duyuru ile TOKİ'nin tapu harcından muaf olduğu birimlerimize daha evvel bildirilmişti. Ancak, taşınmaz alıcıları tapu harcından muaf olmadığından TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6. maddesinin 2. fıkrası uyarınca talep edilen işlemlerde, tapu harcı ve döner sermaye ücretinin, talep belgelerinde yer alan cep telefon numaralarına TAKBİS üzerinden tahsilat bilgileri SMS ile gönderilerek gerekli tapu harcı ve döner sermaye ücretlerinin tahsil edilmesi sağlanır. TAKBİS üzerinden gerekli ödemelerin yapıp, yapılmadığı kontrol edilerek işlem tamamlanır. Ayrıca, tapu harcı ve döner sermaye ücretinin TOKİ temsilcileri veya vekilleri tarafından alıcıları veya şerh lehdarları adına ödenmesi veya ödettirilmiş bulunması ile buna ilişkin makbuzların talep ile birlikte ibraz edilmesi durumunda da talepler yerine getirilecektir.

İş bu Genel Duyuru eki protokolün 4 üncü maddesi ikinci, 6 nci maddesi birinci ve 7 nci maddesi birinci fıkralarında yer alan fotoğrafa ilişkin hükümler uygulanmaz.

Bilgi ve gereğini, bu hususun Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Ek :

- 1 - Hak Sahipliği Belgesi
- 2 - TKGM ile TOKİ arasında yapılan 10.10.2015 tarihli Protokol
- 3- Tapu Müdürünün onamı

Dağıtım:

Gereği:

-BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

Bilgi:

-TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞINA

-HUKUK MÜŞAVİRLİĞİNE

-İÇ DENETİM BİRİMİ BAŞKANLIĞINA