



Sayı : 23294678-010.07.02/E.1312454
Konu : TOKİ'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 Kanununun 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.

Bu hükmün Genel Müdürlüğümüzce uygulanması aşağıda izah edildiği şekilde yapılacaktır:

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.

2) TOKİ'den ibrazı talep edilecek olan belgeler:

a) TOKİ yetkilisi veya vekillerinin gayrimenkul satış tescili veya gayrimenkul satış vaadi şerhi istemine ilişkin üst yazısı,

b) Kendisine TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından taşınmaz satılan veya satış vaat edilen (04.09.2019 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.3251754 sayılı Makam Oluru ile mülga ifade) 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),

Müdürlüklerimiz tarafından istenilecektir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 23294678-010.07.02/E.1312454

13.10.2015

Konu : TOKİ'nin resmi senetsiz tescil ve tescil talebi

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) Belgede okunaklı kaşe mühür kullanılacaktır. 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: Taşınmazların alıcıları adına tescili veya şerhi talebini içerir TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından imzalanan üst yazı, tescil istem belgesi olarak kabul edilecek, ayrıca tescil istem belgesi düzenlenmeyecektir.

5) Belgelerin arşivlenmesi TOKİ'nin isteme ilişkin üst yazısı ve hak sahipliği belgeleri tescili veya şerhi talep edilen taşınmazlardan en küçük sayfalı parselin/bağımsız bölümün dosyasında saklanacaktır.

6) Taşınmazın hisseli olarak satışı veya satış vaadi: Alıcıların taşınmazı hisseli olarak satın almaları durumunda, her hissedar için ayrı birer hak sahipliği belgesi istenilecektir. TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından tüm hak sahipliği belgeleri üzerinde bağımsız bölümün hisseli olduğu ve hisse miktarı belirtilecektir. **(04.09.2019 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.3251754 sayılı Makam Oluru ile mülga cümle)** Hisseli satış veya hisseli satış vaadi taleplerinde hak sahipliği belgesinin uygun bir yerine hisseli satışların yürürlükteki mevzuata uygunluğuna ilişkin taahhüt TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından verilecektir. (5403 sayılı Kanun vb.)

7) TOKİ tarafından satılan taşınmazların ipotek edilmesi: TOKİ yetkilisi veya vekilleri tarafından satılan taşınmazların ipotek edilmesi talep edildiğinde, satış işleminin tescilini müteakip satışa aracı olan banka tarafından 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi gereğince onama ipotek yapılabilir. **(24.07.2020 tarihli ve 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.



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



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

13.10.2015

8) Tescil ve şerhten 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.

9) Mali yönü: 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 gayrimenkul satışı veya gayrimenkul satış vaadi şerhi taleplerinde, tapu harcı ve döner sermaye ücretinin TOKİ temsilcileri veya vekilleri tarafından alıcıları veya şerh lehdarları adına ödenmesi veya ödettirilmiş bulunması ile buna ilişkin makbuzların ibraz edilmesi (veya elektronik ortamda tahsilatının sağlandığının TAKBİS üzerinde gösterilebilmesi) durumunda gayrimenkul satışı veya gayrimenkul satış vaadi şerhi talepleri yerine getirilecektir.

(04.09.2019 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.3251754 sayılı Makam Oluru ile ek madde)

10) İş bu Genel Duyuru eki protokolün 4 üncü maddesi ikinci, 6 ncı 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.

e-imzalıdır

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Ek :

1 - Hak Sahipliği Belgesi

2 - TKGM ile TOKİ arasında yapılan 10.10.2015 tarihli Protokol

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



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

13.10.2015

-BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

-TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞINA
-HUKUK MÜŞAVİRLİĞİNE
-İÇ DENETİM BİRİMİ BAŞKANLIĞINA

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereğince bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 413 62 65 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Ahmet TUNÇ
Memur