



T.C
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/1568

29 Eylül 2003

Konu: Hazineye ait taşınmaz malların
değerlendirilmesine ilişkin 4916 sayılı
Kanunla getirilen usul ve esaslar.

GENELGE NO:
2003/11

TAPU VE KADASTRO.....BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

..... **TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE**
..... **KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE**

İLGİ: a) 03/Ağustos/2003 tarih, B021TKG0100001-073-1554 (2001/9) sayılı genelge.
b) 04/Mayıs/1995 tarih, B021TKG0100000-073-1529 (1995/9 sayılı genelge.
c) 13/Ağustos/2003 tarih, B091TKG0160001/1361-1363/867 sayılı genelge.

19/Temmuz/2003 tarih, 25173 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, 4916 sayılı “Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” un idaremizi ilgilendiren hususları aşağıda açıklanmıştır.

A- 29/Haziran/2001 tarih, 4706 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler;

1) 4916 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile; “4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin ... ikinci fıkrasının sonuna “(e) ve (f) bentlerine göre satılan yerlerin satış amacı dışında kullanılamayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.” Cümlesi, maddenin sonuna da;

“Hazineye ait taşınmazlar, plan kararlarına uyulmak kaydıyla; organize hayvancılık yapacaklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına, küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, üzerinde en az yirmibeşmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az yüz kişi istihdam sağlayacak sınai yatırım yapacaklara, toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. **Bu yerlerin amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.**” fıkrası eklenmiştir.

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/1568-
Konu: Hazineye ait taşınmaz malların
değerlendirilmesine ilişkin 4916 sayılı
Kanunla getirilen usul ve esaslar.

Bu nedenle, ilgili defterdarlık veya malmüdürlüklerince, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (e) veya (f) bentleri yada aynı maddenin son fıkrası kapsamında satışının yapıldığı bildirilen taşınmaz malların alıcısı adına tescili sırasında, tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine “**Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz**” şeklinde belirtme yapılacaktır.

Bu taşınmaz mallara yönelik cins tashihi taleplerinde, öncelikle resmi senet ve işlem belgeleri incelenecek ve satış amacı dışında talep edilen vasıf değişikliklerine yönelik talepler karşılanmayacaktır.

2) 4916 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle; 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesi değiştirilerek;

- Maddenin ikinci fıkrasında; “Taksitli satışlarda satış tutarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satış yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca **Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde taşınmaz alıcısı adına devredilir.**”,

- Maddenin 6 ncı fıkrasında; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek alanlarda bulunan, Hazineye ait taşınmaz mallardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz devredilir. **Bu şekilde devredilen taşınmaz mallar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez...**”,

- Maddenin 7 inci fıkrasında; “ Bu taşınmazların öncelikle imar planları ve imar uygulaması yapılır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan **kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda**, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, **satış yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün % 20 sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi tesis alanları için ayrılabilceğine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.**”

- Maddenin 8 inci fıkrasında, “... **Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılamayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir.**”

Hükümleri getirilmiştir.

Bu durumda;

a- 4706 sayılı Kanuna göre taksitle satılan taşınmaz mallar da, satış bedelinin kalan kısmı için ilgi genelge uyarınca kanuni ipotek tesis edilecektir.

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/1568-
Konu: Hazineye ait taşınmaz malların
değerlendirilmesine ilişkin 4916 sayılı
Kanunla getirilen usul ve esaslar.

b- 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca bedelsiz olarak belediyelere devredilen taşınmaz malların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine, **“Haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez.”** şeklinde belirtme yapılacak ve bu belirtme, ilgili belediyenin talebine istinaden yapılacak satış işlemi sonucu alıcısı adına tescil edilirken, aynı yevmiye ile terkin edilecektir.

c- Belediyeler, bu Kanuna göre bedelsiz edindikleri taşınmaz malları imar planı ve/veya imar uygulamasına konu etmeden kadastral parsel üzerinden satmaları halinde; tapu kütüğünün beyanlar hanesine **“Düzenleme ortaklık payına ilave olarak, taşınmaz malın düzenlemeden önceki yüzölçümünün %20 sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmüş olması kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi tesis alanları için ayrılabilir ve bu amaçla ayrılan alanlar, bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edilir.”** şeklinde belirtme yapılacaktır.

d- Bu madde hükmüne göre bedelsiz olarak belediyelere devredilen taşınmaz mallardan, devir tarihinden itibaren üç yıllık süre içinde satılmadığından bahisle Hazine adına tescili talep edilenler için öncelikle, ilgili belediyeden satışının yapıp yapılmadığı sorulacak, belediyelerce satışının yapılmadığının bildirilmesi yada yazıda belirtilecek süre içinde cevap verilmemesi halinde, taşınmaz malın tashihi Hazine adına tescili yapılacak ve sonucundan belediyeye bilgi verilecektir.

3) 4916 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile; 4706 sayılı Kanunun 7 inci maddesinin birinci fıkrası; **“Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri (Değişik- 30.07.2013 tarihli Makam Oluru ile “İmar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın ve” ibaresi Genelge metninden çıkarılmıştır.) herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir.”** şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre;

a- Maliye kuruluşlarınca, Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesine yönelik olarak, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine gönderilecek görüş isteme yazıları, iki aylık süre dolmadan ve gerektiğinde bölge müdürlüklerinden de soru konusu edilmek suretiyle değerlendirilerek sonucu açıklayıcı bir yazı ile bildirilecektir. Şayet, talebin karşılanması mümkün değilse, cevap yazısında yasal gerekçeleri de açıklanacaktır.

b- (Değişik- 30.07.2013 tarihli Makam Oluru ile) 4706 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesine yönelik olarak, ilgili idarece yapılacak ifraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri ile ifraz haritalarının kontrolü ve bunların tesciline yönelik taleplerin yürürlükte bulunan imar mevzuatı kapsamında değerlendirilerek talebi izleyen iki ay içinde karşılanması gerekmektedir. Gerek bu taleplerin ve gerekse de kadastral belge taleplerinin karşılanması sırasında herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeyecektir.

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/1568-
Konu: Hazineye ait taşınmaz malların
değerlendirilmesine ilişkin 4916 sayılı
Kanunla getirilen usul ve esaslar.

4) 4916 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile; 4706 sayılı Kanuna 7/B maddesi eklenerek; “Hazineye ait taşınmazlar; imar planlarına uygun olarak konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir... **Bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağına, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satılan taşınmazın satış bedelinin faizsiz iade edilerek Hazineye geri alınacağına**” dair tapu kütüğüne şerh konulur. Bu maddeye göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.” hükmü getirilmiştir.

Bu itibarla; bu Kanun hükmüne göre, imar planına uygun konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere satılan taşınmaz malların tescili sırasında, kaydın beyanlar hanesine “Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamayacaktır. Amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satış bedeli faizsiz iade edilerek Hazineye geri alınacaktır.” şeklinde belirtme yapılacaktır.

B- 16/Şubat/1995 tarih, 4070 sayılı Kanunda yapılan değişiklikler;

1) 4916 sayılı Kanunun 16 ncı maddesi ile; 4070 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi “Bu Kanuna göre satılan tarım arazileri on yıl süre ile tarım dışı amaçlarla kullanılamaz, bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılır. Bu süre sonunda tarım dışı amaçla kullanım Tarım ve Köyişleri Bakanlığından alınacak izne tabidir.” şeklinde değiştirilmiştir.

Bu nedenle, 4070 sayılı Kanuna göre satışı yapılan taşınmaz malların beyanlar hanesine, “On yıl süre ile tarım dışı amaçlarla kullanılamaz, bu süre sonunda da tarım dışı amaçla kullanım Tarım ve Köyişleri Bakanlığından alınacak izne tabidir.” şeklinde belirtme yapılacak ve cins değişikliğine ilişkin talepler, Tarım ve Köyişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmadan karşılanmayacaktır.

2) 4916 sayılı Kanunun 17 nci maddesi ile, 4070 sayılı Kanuna “Geçici Madde 2” eklenerek, 4070 sayılı Kanunun 5, 6, 7 ve 8 nci maddelerine göre taşınmaz mal satın almak isteyenlere 19/Temmuz/2005 tarihine kadar başvuru süresi tanınmış, ayrıca “**Mülga 28.6.1966 tarihli ve 766 sayılı Kanunun 37 nci maddesi gereğince konulan şerhler, bu taşınmazların Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre satın alınmaması halinde, tapu idarelerince resen kaldırılır.**” hükmü getirilmiştir.

Bu itibarla; kayıtlarında, 766 sayılı Kanunun 37 nci maddesi gereğince şerh bulunan taşınmaz malların, Hazineye, şerh sahibi veya mirasçıları dışındaki bir kişiye satılması halinde; talep yazısında şerh sahibi veya mirasçılarınca yasada öngörülen süre içinde satın alma talebinde bulunulmadığı, yada yapılan tebligata rağmen satın alınmadığından bahisle, kaydına mülga 766 sayılı Kanunun 37 nci maddesine göre konulmuş şerhin terkin talebi aranacak ve varsa bu şerh aynı yevmiye ile terkin edilecektir.

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/1568-
Konu: Hazineye ait taşınmaz malların
değerlendirilmesine ilişkin 4916 sayılı
Kanunla getirilen usul ve esaslar.

C- Yürürlükten Kaldırılan Hükümler;

4916 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle;

- 1) 18/mart/1924 tarih, 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesi,
- 2) 22/ Aralık 1934 tarih, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesi,
- 3) 20/Temmuz/1966 tarih, 775 sayılı Gecekondu Kanununun 3 üncü maddesi,
- 4) 22/Mart/1971 tarih, 1380 sayılı Su Ürünleri kanununun geçici 3 üncü maddesi,
- 5) 16/Şubat/1995 tarih, 4070 sayılı Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı hakkında kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası ile 14 üncü maddesi,

Yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlükten kaldırılan bu maddelerden idaremizi ilgilendirilenler hakkında;

a- 18/mart/1924 tarih, 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesiyle, 22/ Aralık 1934 tarih, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesinin yürürlükten kaldırılmış olması ve 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin de değiştirilmesi nedeniyle, bu maddelere göre yapılacak uygulamaya ilgi (c) genelge ile açıklık getirilmiştir.

b- 20/Temmuz/1966 tarih, 775 sayılı Gecekondu Kanununun 3 üncü maddesi yürürlükten kaldırıldığından, bundan sonra belediyelerce, 775 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre yapılacak tescil talepleri karşılanmayacaktır.

D- İlgi (a ve b) genelgelerin bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Dr. Necdet POYRAZ
Genel Müdür



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

Sayı : 23294678-010.06/

3.0./07/2013

Konu : 2003/11 sayılı Genelgede Değişiklik
Yapılması

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İlgi : a) 29/09/2003 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-073/1568 (2003/11) sayılı Genelge,
b) 14/02/2011 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/274-1043 sayılı Duyuru,
c) Kadastro Dairesi Başkanlığının 21/06/2013 tarihli ve 32381507-151.99.02/5894 sayılı yazısı.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin, 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle değiştirilen birinci fıkrası; *"Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın ve herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir."* hükmünde iken, 05.02.2011 tarihli ve 27837 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Anayasa Mahkemesinin 20.01.2011 tarihli ve 2009/13 Esas ve 2011/4 Karar sayılı (Yürürlüğü Durdurma) kararı ile bu fıkraya yönelik olarak *"... imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın ..."* ibaresi, 20.1.2011 günlü, E. 2009/13, K. 2011/23 sayılı kararla iptal edildiğinden, bu ibarenin, uygulanmasından doğacak sonradan giderilmesi güç veya olanaksız durum ve zararların önlenmesi ve iptal kararının sonuçsuz kalmaması için kararın Resmi Gazete'de yayımlanacağı güne kadar **YÜRÜRLÜĞÜNÜN DURDURULMASINA,...** şeklinde karar verilmiş ve bu karar üzerine hazırlanan ilgi (b) Duyurumuzla bu husus tüm Bölge Müdürlüklerine duyurularak konu *"...4706 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesine yönelik olarak, ilgili idarece yapılacak ifraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri ile ifraz haritalarının kontrolü ve bunların tesciline yönelik taleplerin yürürlükte bulunan imar mevzuatı kapsamında değerlendirilerek talebi izleyen iki ay içinde karşılanması gerekmektedir."* şeklinde talimata bağlanmıştır.

Söz konusu Yürürlüğü Durdurma kararında bahsedilen Anayasa Mahkemesinin 20.01.2011 tarihli ve E. 2009/13, K. 2011/23 sayılı kararı, 02.04.2011 tarihli ve 27893 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış, ancak iptal konusu husus daha önce ilgi (b) Duyurumuzla talimata bağlandığından söz konusu iptal kararının Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesinden sonra ilgi (a) Genelgemizin konuya ilişkin bölümleri bu güne kadar bu iptal kararına uygun hale getirilmemiştir.



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

Kadastro Dairesi Başkanlığı da ilgi (c) yazısında, Başkanlıklarına intikal eden bir konu üzerine, uygulamada yanlış iş ve işlemlere sebebiyet verilmemesi açısından Anayasa Mahkemesinin değinilen iptal kararına uygun biçimde ilgi (a) Genelgemizde değişiklik yapılması doğrultusunda görüş bildirmiştir.

Bu nedenle;

1- İlgi (a) Genelgemizin A-3 bölümünün 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrası metnini içeren birinci paragrafındaki " ... imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın ve..." ibaresinin iptal kararı gereğince fıkra metninden çıkarılması,

2- İlgi (a) Genelgemizin A-3/b bölümünün ise; "4706 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesine yönelik olarak, ilgili idarece yapılacak ifraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri ile ifraz haritalarının kontrolü ve bunların tesciline yönelik taleplerin yürürlükte bulunan imar mevzuatı kapsamında değerlendirilerek talebi izleyen iki ay içinde karşılanması gerekmektedir. Gerek bu taleplerin ve gerekse de kadastral belge taleplerinin karşılanması sırasında herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeyecektir." şeklinde değiştirilmesi,

Hususlarını takdirlerinize arz ederim.

Hidayet GÜNEÇ
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

30.07/2013

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

OLUR
30.07/2013

Davut GÜNEÇ
Genel Müdür