

Genelge No: 1997/12

Genelge Tarihi: 03.10.1997

Konusu: Hisseli Satışlar hk.

İlgi: a) 7/Kasım/1985 gün; 1477 sayılı genelge.

b) 4/Temmuz/1989 gün, 1500 sayılı genelge.

c) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Mü-

dürlüğü) 5/Kasım/1991 gün; 1.07-032492006/20971 sayılı yazısı.

d) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Mü-

dürlüğü) 5/Kasım/1992 gün, B.09.0.TAU.0.15.00.07/22099 sayılı yazısı.

e) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Mü- ..

dürrüğü) 17/Eylül/1997 gün, B.09.0.TAU.0.15.00.00 / 12834 sayılı yazısı.

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası ve 42 nci maddesi ile, imarplanı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planlarına dayalı hisseli satışlara kısıtlamalar getirilmiş ve istisnalar dışında özel parselasyon ile belirli bir yer satan ve alana para cezası uygulaması öngörülmüş olup; uygulamanın ne şekilde yönlendirileceği ilgi (a,b) genelgeler ile duyurulmuştur.

(Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen para cezaları 3506 sayılı Kanun ile değişik 765 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinin b/7 bendi ile üç kat artırılmış daha sonra 3591 sayılı Kanunla 765 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan ve memur maaş katsayısına bağlı olarak birim sayısının bulunmasına esas teşkil eden "30" rakamı "75" olarak değiştirilmiş olup, buna göre, 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesi kapsamında uygulanacak para cezaları 1997 yılı için en az 64.500.000 TL. en çok 3.225.000.000 TL. olmaktadır.)

İstisnalar arasında sayılan "Veraset yolu ile intikal eden imar şuyulandırmasından doğan, kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselerlendirmeler ile cebri icra yoluyla satış, mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme, daha evvel satılmış hisselerin bölünmeden aynen devri" talepleri tapu sicil müdürlüklerince doğrudan karşılanmaktadır.

Ancak, Kanunda, istisnalar kapasamında kalan "Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amaçlarıyla yapılan hisseli satışlarda hangi ölçü ve miktarların esas alınacağına yönelik, genel veya bölgesel bir kıstas getirilmediğinden ve hisseli satışın bu amaçlara uygunluğunun belirlenmesi uzmanlık gerektirdiğinden, parsel konumunun ve yüzölçümünün istisna kapsamındaki amacın gerçekleştirilmesine yeterli olup olmadığının tesbitinde teşkilatımız birimlerine güçlük çekilmekte ve uygulamada ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.

Esasen, "Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen hisseli satışlarda, parsel yüzölçümünün ve konumunun, bölgesel özellikler de dikkate alınarak amacın gerçekleştirilmesine uygun olup olmadığının tespiti, konu ile ilgili kuruluşun yetki ve sorumluluğunda bulunmalıdır.

Öte yandan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınan ilgi (c ve d) yazılarda; ilgi (b) genelgemizde yer alan 5000 m2 veya benzeri bir rakamın hisseli satışlarda kesin bir ölçü olarak alınmayacağı belli bir yüzölçümünün minimum baz olarak alınmasının kanunun amacına aykırı olduğu,

Tarım, hayvancılık, turizm, sanayi ve depolamaya yönelik hisselerlendirmelerin mümkün olduğu, bunun için de, hisselerlendirme ya da satış vaadi sözleşmesi yapılmak istenen yerde söz konusu işlemlerden sonra tarım, hayvancılık, turizm, sanayi veya depolamaya yönelik bir faaliyetin gerçekleştirileceğinin kanıtlanmasının gerektiği,

Ayrıca, hisselerlendirmeler konusunda ilgili bölge kamu kuruluşlarından görüş alınmasının gerektiği,

Bildirilmiştir.

Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile yapılan görüşmeler sonucunda varılan mutakabat ve konu hakkında alınan ilgi (e) yazıya göre;

"Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen hisseli satış (veya satış vaadi sözleşmelerinin şerhi) taleplerinin, öncelikle, talep konusu taşınmaz malla ilgili tapu sicil bilgileri ile ne kadar hissenin kaç kişiye ve hangi amaçla satışının talep edildiğinin belirtilerek konunun, taşınmazın bulunduğu mahal nazara alınmak suretiyle;

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallarda ilgili belediyeye,

Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki taşınmaz mallarda ilgili valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü),

İntikal ettirilerek,

Hisseli satışa (veya satış vaadi sözleşmesinin şerhine) konu taşınmaz malın, imar planı (Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı) veya Bölge Planı ya da Çevre Düzeni Planı kapsamında kalıp kalmadığı,

Plan kapsamında kalmakta ise hangi amaca tahsis edildiği,

Parsel üzerinde yapı var ise, bu yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kalıp kalmadığı,

Talep edilen işlemin yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı,

Hususlarının soru konusu edilmesi sonucunda alınacak cevabi yazıya göre;

A- "Tarım" ve "Hayvancılık" Amaçlı Hisseli Satışlarda:

1- Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında bu amaca (tarım veya hayvancılık) tahsisli olduğunun ve istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ayrıca, ilgililerince de, satışın istisna kapsamındaki tarım ve hayvancılık amacına yönelik olduğunun kabul edilmesi halinde:

2- Hisseli satışa konu edilen taşınmaz mal plan kapsamında kalmıyor ise, konunun bölge kamu kuruluşuna (il tarım müdürlüğü veya ilçe tarım müdürlüğü) intikal ettirilmesi sonucunda, adı geçen kurumca düzenlenecek raporda, hisseli satışa konu taşınmazın vasıfları nazara alınarak, hisseli satış amacının 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son bendinde yer alan istisnalardan tarım veya hayvancılık amacının gerçekleştirilmesine yeterli olduğunun ve istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ayrıca, ilgililerince de hisseli satışın tarım ve hayvancılık amacına yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde:

Hisseli satışın hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinden belirtilmek suretiyle talebin karşılanması,

B- "Turizm", "Sanayi" ve "Depolama" Amaçlı Hisseli Satışlarda:

Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında bu amaca (turizm, sanayi veya depolama) tahsisli olduğunun veya bu amaç doğrultusunda mevzii imar planının yapıldığının ayrıca, istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ve ilgililerince de satışın bu amaca yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde, işlemin hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde belirtilmek suretiyle talebin karşılanması,

Aksi halde, talebin reddi,

Gerekmektedir.

Öte yandan, taşınmaz mallar üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış (veya satış vaadi şerhi) taleplerinde, valilik veya belediyelerce parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı yasa kapsamında kaldığının ve yapılacak hisseli satış işleminde bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi halinde, resmi senette hisse satışının yapının devrine yönelik olduğu belirtilmek

suretiyle talebin karşılanması, aksi halde reddi,

Ayrıca, imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması,

Bunların dışında, imar planları (Nazım imar planı, uygulama imar planı) kapsamında kalan taşınmaz mallara yönelik gelecek taleplerin, valilik (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) veya belediyeden alınacak görüş doğrultusunda yönlendirilmesi,

Gerekir.

Diğer taraftan, M.K.un 623 ve 624 üncü maddeleri gereğince, müşterek mülkiyet halinde tasarruf edilen taşınmaz malda, ifrazen taksim yapılmadıkça zeminde hisse ayrımı yapmak suretiyle müstakil yer kullanımı mümkün olmadığı gibi, bir kimsenin aynı taşınmaz malda yeni bir hisse iktisap etmesi halinde de, bu hisseleri ayrı ayrı kullanma olanağı yoktur. Buna göre; kişilerin bir taşınmaz malda mevcut hissesi ile yeni iktisap edecekleri hisselerin veya aynı anda birden fazla kişiden devralacakları hisselerin re'sen birleştirilerek tapu sicillinin düzenli tutulmasına özen gösterilecektir.

İlgi (a ve b) de yer alan 1477 sayılı genelge eki yönergenin "Hisseli Arsa ve Arazi Satışının Kısıtlanması" bölümü ile 1500 sayılı genelgenin tamamı yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini, hisseli satışlarla ilgili taleplerin genelge doğrultusunda karşılanıp karşılanmadığının Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerince titizlikle incelenerek, aykırı hareket edenler hakkında gerekli yasal işlemin yapılmasını ve Merkezle gereksiz yazışma yapılmamasını önemle rica ederim.

İşıl Saygın
Devlet Bakanı

[Geri Dön](#)