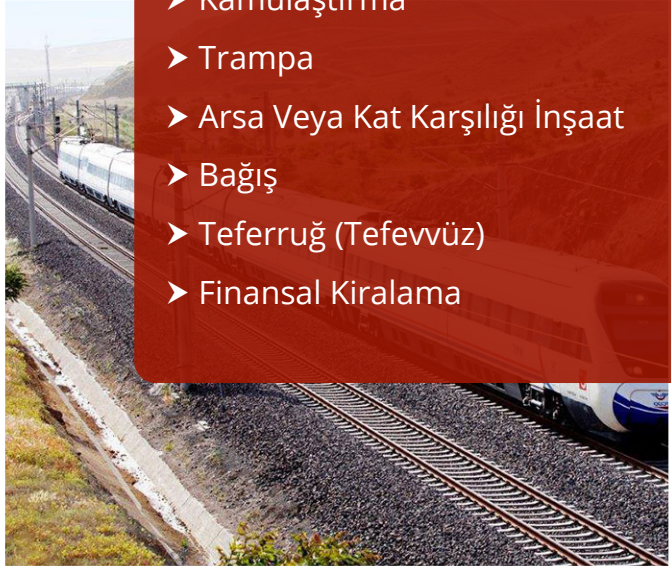




**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

EDİNİM



- Taşınmaz Satın Alınması ve Yapım
- Kamulaştırma
- Trampa
- Arsa Veya Kat Karşılığı İnşaat
- Bağış
- Teferruğ (Tefevvüz)
- Finansal Kiralama

Mehmet VURAL

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Adnan ŞEN

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

**Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
Edinim**

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütölmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğör kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Edinim / 2022

YAZARLAR

Mehmet VURAL

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Adnan ŞEN

Millî Emlak Daire Başkanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak
Genel Müdürlüğü
Edinim Kitabı
Yayın No - 2022 / 5

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından ihtiyaç duyulan taşınmazların temin edilmesinde kullanılan yöntemlerin başında kamu idarelerine ait taşınmazların Hazine taşınmazları ile trampa edilmesi veya idarelerin vergi borcuna mahsuben taşınmazlarının satın alınması gelmektedir.

Böylece ihtiyaç duyulan taşınmazlar bütçeden kaynak kullanılmaksızın edinilmek suretiyle ilgili kamu idarelerine tahsis edilmektedir.

Bu kitapta, Devletin taşınmaz ediniminde kullandığı temel Kanun olan Kamulaştırma Kanununa, trampa ve vergi borcuna mahsuben satın alma işlemlerine, arsa ve kat karşılığı inşaat yöntemine ve çeşitli kanun ve antlaşmalarla taşınmaz intikaline yönelik işlemlere yer verilmiştir.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Mehmet VURAL ve Daire Başkanı Adnan ŞEN ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyor, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

BİRİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ SATIN ALINMASI VE YAPIM

1. TAŞINMAZ SATIN ALINMASI VE YAPIM	2
1.1. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu Kapsamında Taşınmaz Alımı	4
1.2. 6183 sayılı Kanun Kapsamında Borca Mahsuben Taşınmaz Alımı	4
1.3. Kamu İdarelerinden Taşınmaz Alımı ve İrtifak Hakkı Tesisi	7
1.4. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu Kapsamında Bedelsiz Taşınmaz Devri	8

İKİNCİ BÖLÜM KAMULAŞTIRMA

2. KAMULAŞTIRMA	10
2.1. Kamu Yararı Kararı ve Onayı	10
2.2. Kamulaştırmadan Önce Yapılacak İşlemler ve İdari Şerh	11
2.3. Satın Alma Usulü	11
2.4. Kadastro Görmemiş Yerlerde Tespit İşlemi	12
2.5. Dava Hakkı	12
2.6. Aynın İhtilaflı Bulunması	13
2.7. Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Tescili ve Zilyedin Hakları	14
2.8. Taşınmazın Boşaltılması	15
2.9. İdarenin Tek Taraflı Vazgeçmesi	16
2.10. Vazgeçme, İade ve Devir	16
2.11. Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı	16
2.12. Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi	17
2.13. Trampa Yolu İle Kamulaştırma	17
2.14. Acele Kamulaştırma	18

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM TRAMPA

3. TRAMPA	20
3.1. Devlet İhale Kanunu Hükümleri	20

İçindekiler

3.2. Kamulaştırma Kanunu Hükümleri	20
3.3. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Hükümleri	20
3.4. Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun Hükümleri	21
3.5. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümleri	21
3.6. Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükümleri	28
3.7. 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanun Hükümleri	29
3.8. 6831 Sayılı Orman Kanununun Ek 15 inci Maddesi Hükümleri	30
3.9. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesi Hükümleri	30

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ARSA VEYA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT

4. ARSA VEYA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT	32
4.1. Kat Karşılığı İnşaat	32
4.2. Arsa Karşılığı İnşaat	32
4.3. Kamu İdareleri ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına İnşaat Yaptırılması	33

BEŞİNCİ BÖLÜM BAĞIŞ

5. BAĞIŞ	36
----------	----

ALTINCI BÖLÜM TEFERRUĞ (TEFEVVÜZ)

6. TEFERRUĞ (TEFEVVÜZ)	40
6.1. Amme Alacağı Nedeniyle Teferruğ	40
6.2. Sözleşmeden Doğan Alacak Nedeniyle Teferruğ	41
6.3. Paylı Taşınmazların İzale-i Şüyu Nedeniyle Teferruğ	42

İçindekiler

YEDİNCİ BÖLÜM FİNANSAL KİRALAMA

7. FİNANSAL KİRALAMA	46
7.1. Sözleşme	46
7.2. Sözleşmenin Konusu	46
7.3. Bedel	46
7.4. Feshin Mümkün Olmadığı Süre	46
7.5. Sözleşmenin Şekli ve Tescili	47
7.6. Malın Satın Alınması	47
7.7. Kiracının Hak ve Borçları	47
7.8. Kiralayan Şirketin Hak ve Borçları	47

SEKİZİNCİ BÖLÜM KANUN VE ANTLAŞMA HÜKÜMLERİYLE İNTİKAL

8. KANUN VE ANTLAŞMA HÜKÜMLERİYLE İNTİKAL	50
8.1. Kanun Hükümleriyle İntikal	50
8.1.1. Emvali Metruke Kanunları	50
8.1.2. Gelir Kaydı, Zapt ve Müsadere Yoluyla İntikal	57
8.1.3. Osmanlı Hanedanından İntikal	57
8.1.4. Tasfiye Sonucu İntikal	58
8.1.4.1. 618 Sayılı Limanlar Kanunu	58
8.1.4.2. Hıyar Haklarını Suriye Lehine Kullananların Malları	58
8.1.4.3. Vatandaşlığı İptal Edilenlerin Malları	59
8.1.5. İcra Dairelerinden İntikal	59
8.1.6. Şirketlerden İntikal	59
8.1.7. Hazinece Verilen Taşınmazların Geri Alınması	59
8.1.7.1. Yabanî Zeytin, Antep Fıstığı ve Harnupları Aşılayanlara Verilen Yerlerin Geri Alınması	59
8.1.7.2. Yalova Termal Kaplıcaları Bölgesinde Verilen Yerlerin Geri Alınması	59
8.1.7.3. Orman Ağaçlandırması Yapanlara Verilen Yerlerin Geri Alınması	60
8.1.7.4. Afetler Sebebiyle Verilen Yerlerin Geri Alınması	60
8.1.7.5. Gecekondu Kanununa Göre Geri Alma	60

İçindekiler

8.1.7.6. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Bedelsiz Devredilen ve Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne Verilen Taşınmazların Geri Alınması	61
8.1.7.7. Vakıflar Tarafından Kurulan Üniversitelere Verilen Yerlerin Geri Alınması	61
8.1.7.8. Kamu Yararına Çalışan Derneklere Verilen Yerlerin Geri Alınması	62
8.1.7.9. Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerle İlgili Hükümler	62
8.1.7.10. Kamulaştırma Kanununa Göre Satılan Yerlerin Geri Alınması	63
8.1.7.11. İzinsiz İnşaat Bulunan Yerlerde Belediye ve Özel İdarelere Verilen Yerlerle İlgili Hükümler	63
8.1.7.12. Tarım Reformu Amacıyla Dağıtılan Yerlerin Geri Alınması	63
8.1.7.13. İmar Uygulamaları Sebebiyle Belediyelere ve Özel İdarelere Verilen Yerlerle İlgili Hükümler	63
8.1.7.14. Üzerinde Yapılanma Olması Nedeniyle Belediyelere Bedelsiz Devredilen Yerlerin Geri Alınması	64
8.1.7.15. İstihdamı Artırıcı Yatırım Yapacaklara Bedelsiz Temlik Edilen Yerlerin Geri Alınması	64
8.1.7.16. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa Göre Geri Alma	65
8.1.7.17. İskân Kanununa Göre Geri Alma	65
8.1.7.18. Toptancı Hali İçin Bedelsiz Devir ve Satışı Yapılan Yerlerin Geri Alınması	66
8.1.7.19. Karayolları Genel Müdürlüğüne Verilen Yerlerin Alınması	66
8.1.8. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden İntikal	66
8.1.9. Tescil/Kamulaştırma Nedeniyle Mal Edinimi	66
8.1.9.1. 6326 Sayılı Petrol Kanunu	66
8.1.9.2. Ormanlar Hakkında Hükümler	67
8.1.9.2.1. Orman Kanunu	67
8.1.9.2.2. Ormanların Devletleştirilmesi	67
8.1.9.2.3. Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerler	67
8.1.9.2.4. İstanbul Boğazındaki Ormanlar	68
8.1.9.3. Afetler Dolayısıyla Hazine Adına Tescil	68
8.1.9.4. Fiilen Tahsis Edilmiş Yerlerin Kamulaştırılmış Sayılması	68
8.1.9.5. Atatürk Kültür Merkezi Olarak Belirlenen Yerlerin Tescili	69
8.1.9.6. Devlet Mezarlığının Hazine Adına Tescili	69
8.1.9.7. Turizm Alan ve Merkezlerinde Tescil	69
8.1.9.8. Millî Parkların Bulunduğu Yerde Tescil	70
8.1.9.9. Tarım Reformu Bölgelerinde Tescil	70
8.1.9.10. İmar Uygulaması Nedeniyle Tescil	70
8.1.9.11. Kadastro Kanununa Göre Tescil	71
8.1.9.12. Meraların Tescili	72
8.1.9.13. Petrol Boru Hatları Güzergâhında Tescil	72

İçindekiler

8.1.9.14. Elektrik Piyasası Tüzel Kişilikleri İle İlgili Hükümler	73
8.1.9.15. Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt Tesisleri İle İlgili Hükümler	74
8.1.9.16. Doğal Gaz Piyasası İle İlgili Hükümler	74
8.1.9.17. Endüstri Bölgeleri İle İlgili Hükümler	75
8.1.9.18. Petrol Piyasası Kanunu Hükümleri	75
8.1.9.19. İskân Kanunu Hükümleri	75
8.1.9.20. Elektronik Haberleşme Kanunu Hükümleri	75
8.1.10. Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Kanun	76
8.1.11. Tüzel Kişilerden İntikal	76
8.1.11.1. Şirketlerden İntikal	76
8.1.11.2. Siyasi Partilerden İntikal	76
8.1.11.3. Genel Olarak Sendikaların Kapatılması Sonucu İntikal	77
8.1.11.4. Kamu Görevlileri Sendikalarından İntikal	77
8.1.11.5. Dernek ve Vakıfların Kamu Kurum ve Kuruluşları ile İlişkilerine Dair Kanun	77
8.1.11.6. Derneklerin Kapatılması Sonucu İntikal	78
8.1.11.6.1. Tasfiye Sonucu İntikal	78
8.1.11.6.2. Kolluk Kuvvetlerince El Konulması	78
8.1.12. Karayolları Trafik Kanunu Hükümleri	78
8.1.13. Elektrik Üretim Tesisleri İle İlgili Hükümleri	79
8.1.14. Kaldırılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Malları	79
8.1.15. Maden Kanunu	80
8.1.16. Serbest Bölgeler Kanunu Hükümleri	80
8.1.17. Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap- İşlet- Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun Hükümleri	80
8.1.18. Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde İntikal	81
8.1.19. İzinsiz İnşa Edilen Yapı ve Tesisler	81
8.1.20. Türk Medeni Kanununun İntikal Hükümleri	81
8.1.20.1. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi Sonucu İntikal	81
8.1.20.2. Gaiplik Nedeniyle İntikal	82
8.1.20.3. Devletin Mirasçılığı	82
8.1.20.4. Yeni Arazi Oluşumu	83
8.1.21. Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunun Hükümleri	83
8.1.22. Hastanelerin Sağlık Bakanlığına Devri	84
8.1.23. Okul, Eğitim Merkezi ve Kursların Millî Eğitim Bakanlığına Devri	84
8.1.24. Yabancıların Türkiye'deki Mirası İle İlgili Hükümler	85
8.1.3. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun İle İlgili Hükümler	85

İçindekiler

8.2. Antlaşma Hükümleriyle İntikal	86
8.2.1. Rusya ile Yapılan Antlaşma	86
8.2.2. Bulgaristan ile Yapılan Antlaşma	87
8.2.3. Yunanistan ile Yapılan Antlaşmalar	87
8.2.3.1. Mübadeleye Tabi Olanlar (Mübadil)	87
8.2.3.2. Mübadele Dışında Tutulanlar (Etabli)	88
8.2.3.3. 24.07.1923 Tarihli “Yunanistan’da Bulunan Emlaki İslamiyeye Mütallik 9 Numaralı Beyanname”	88
8.2.3.4. 10 Haziran 1930 Tarihli “Mübadelei Ahaliye Mütedair Lozan Muahedenamesi ile Atina İtilafnamesinin Tatbikatından Mütevellit Mesailin Sureti Katiyede Halli Hakkında Mukavelename” (Ankara Antlaşması).	88
8.2.3.5. Mübadele Sonucunda Hazinesinin Mal Edinmesi	89
8.2.3.5.1. Mübadillerin Malları	89
8.2.3.5.2. 9 Numaralı Beyannameden Yararlananların Malları	89
8.2.3.5.3. Yunan Tebaasının Malları	89
8.2.3.5.4. İstanbul Etablilerinin Malları	90
8.2.3.5.5. Avdet Hakkından Mahrum Olanların Malları	90

Kaynakça

KAYNAKÇA	90
----------	----



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Taşınmaz Satın
Alınması ve Yapım



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIN ALINMASI VE YAPIM

1.TAŞINMAZ SATIN ALINMASI VE YAPIM

4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 2, 3 ve 4 üncü maddeleri birlikte dikkate alındığında, Hazinesinin aşağıda belirtilen mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, bu Kanun hükümlerine göre yapılır¹:

- a. Mal Alımları:** Satın alınabilecek her türlü ihtiyaç maddeleri, taşınır, taşınmazlar ve haklar,
- b. Hizmet Alımları:** Bakım, onarım, taşıma, haberleşme, sigorta, araştırma ve geliştirme, muhasebe, piyasa araştırması ve anket, danışmanlık, mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, imar uygulama, her ölçekteki imar planı, tanıtım, basım ve yayım, temizlik, yemek hazırlama ve dağıtım, toplantı, organizasyon, sergileme, koruma ve güvenlik, meslekî eğitim, fotoğraf, film, fikrî ve güzel sanat, bilgisayar hizmetlerine yönelik hizmetler ile yazılım hizmetleri, taşınır ve taşınmaz ile hakların kiralanması ve benzeri hizmetler,
- c. Yapım:** Bina, kara yolu, demir yolu, otoyol, hava limanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, altyapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma ve dekapaj gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, imalat, ihzarat, nakliye, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, çevre düzenlemesi, sondaj, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işleri.

4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 2 nci maddesi gereğince bu Kanun, Kamu İhale Kanununa tabi kurum ve kuruluşlar tarafından söz konusu Kanuna göre yapılan ihaleler sonucunda düzenlenen sözleşmeleri kapsar. Bunlar; mal alımları, hizmet alımları ve yapım işleriyle ilgili ihalelerdir.

Hazinesinin yapım ihaleleri işlemlerinde yetkiler farklı kuruluşlara aittir²:

a. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince kurumların talep etmeleri halinde, küçük onarım ihaleleri ile Ulaştırma Bakanlığınca yürütülen yapım işleri dışındaki yapım ihalelerini yürütme görevi, bu Bakanlığa aittir.

b. Millî Eğitim Bakanlığı

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 318/B maddesine göre, ihtiyaç duyulan okul, eğitim yerleşkesi gibi eğitim tesislerini, Hazinesinin mülkiyetinde bulunan

¹ Kardeş, ss. 109-110

² a.g.e., ss. 111-112

arazi ve arsaların gerçek bedeli üzerinden devri karşılığında ve/veya bedeli Millî Eğitim Bakanlığı bütçesinin ilgili tertiplerine bu amaçla konulan ödeneklerden veya döner sermaye gelirlerinden karşılanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca düzenlenecek protokol esasları çerçevesinde yaptırmak görevi, Millî Eğitim Bakanlığına (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) aittir.).

c. Sağlık Bakanlığı

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 359. maddesine göre, Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğünün görevlerinden birisi de; ihtiyaç duyulan hastane, sağlık yerleşkesi gibi sağlık tesislerini ve hizmet binalarını, Bakanlığın ve bağlı kuruluşların ihtiyacı olan tesislerin yapımını ve mevcut tesislerin yenilenmesini kamu özel ortaklığı modeli veya diğer usuller ile gerçekleştirmektir.

d. Ulaştırma Bakanlığı

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 485. maddesine göre, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün görevleri arasında Devletçe yaptırılacak demiryolları, lojistik köy, merkez veya üsler, limanlar, barınaklar, kıyı yapıları, hava meydanlarının plan ve projelerini hazırlamak veya hazırlatmak ve onaylamak, bunların inşaatını yapmak ve/veya yaptırmak, yapımı tamamlananları ilgili kuruluşlara devretmek yer almaktadır.

e. Genel Bütçe Kapsamındaki Diğer İdareler

Yapım ihaleleri, bu binaları kullanan genel bütçeli idarelerce gerçekleştirilir.

Yapım ihalelerini başka kuruluşlar yapsa da, ilgili kuruluşun aşağıdaki görevleri yerine getirmesi gerekir³:

- Yatırım programına, yapılacak işin koydurulması.
- İnşaat için uygun arsa temin edilerek yapılacak işe tahsis edilmesi.
- Yatırımın projelerinin hazırlanması.
- Bütçeye yeterli miktarda ödeneğin konulmasının sağlanması.

Kamu idarelerine bütçeyle verilen ödenekler, tahsis edildikleri amaçlar doğrultusunda yılı içinde yaptırılan iş, satın alınan mal ve hizmetler ile diğer giderlerin karşılanmasında kullanılır.

Diğer yandan kamu idarelerince, yapım işleri, protokol kapsamında diğer kamu kurum ve kuruluşlarına da yaptırılabilir.

3 Kardeş, s. 112

1.1 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu Kapsamında Taşınmaz Alımı

İdareler 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "Doğrudan Temin" başlıklı 22. Maddesinin "e) İdarelerin ihtiyacına uygun taşınmaz mal alımı veya kiralanması." maddesi gereğince diğer usullere göre temin edilemeyen taşınmazları satın alabilmektedirler.

1.2 6183 sayılı Kanun Kapsamında Borca Mahsuben Taşınmaz Alımı

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun geçici 8. maddesi uyarınca 31/12/2023 tarihine kadar uygulanmak üzere, özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dâhil 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin hükümlerine tâbi iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşları ile bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, 4389 sayılı Kanuna⁴ tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bunlara ait tüzel kişilerin veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların, Devlete ait olan ve bu Kanun kapsamına giren borçlarına karşılık, mülkiyeti bu idarelere ait ve üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan taşınmazlarından merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince ihtiyaç duyulanlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilecek olanlar, 4734 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından takdir edilecek değeri üzerinden, borçlu kurumun da uygun görüşü alınarak bütçenin gelir ve gider hesaplarıyla ilişkilendirilmeksizin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca satın alınabilir.

Bu idarelerin satın alınan taşınmazlarının tapu işlemlerine esas olan ve yukarıda belirtilen şekilde tespit edilen değerine eşit tutarda Devlete ait olan ve aynı Kanun kapsamına giren borçları terkin edilir. Bu madde hükmü, yukarıda sayılan kuruluşlar dışında kalan, borcunu ödemedede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen ve vergi dairelerine bu Kanun kapsamına giren borcu bulunan diğer mükelleflerin (tüzel kişiliği bulunanların ortaklarına ait olanlar dâhil) taşınmazları için de uygulanabilir.

Söz konusu maddenin uygulanmasına ilişkin Usul ve Esaslar, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan Seri: A Sıra No:1 Tahsilat Genel Tebliğinde belirtilmiştir.

1.2.1 Mükellefler

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun geçici 8 inci maddesi uyarınca, bu Kanun kapsamına giren borçlarına karşılık olarak taşınmazları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca satın alınabilecek olan mükellefler aşağıda sayılmıştır.

- a. Özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dâhil 08/06/1984 tarihli ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tabi iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri.

⁴ 4389 sayılı Bankalar Kanunu, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

- b.** Madde metninde 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları ibaresi yer almakla birlikte, 4389 sayılı Kanun 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile mülga kılındığından, madde kapsamına dâhil olan bankalar, 5411 sayılı Kanuna göre faaliyeti devam eden kamu bankalarıdır.
- c.** Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri, bunlara ait tüzel kişiler veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar.
- d.** Yukarıda sayılanlar dışında kalıp da borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen diğer mükellefler.

1.2.2 Taşınmazlar

6183 sayılı Kanun kapsamına giren borçlara karşılık olmak üzere satın alınacak taşınmazların;

- Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen mükelleflerin mülkiyetinde bulunması,
- Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen mükelleflerin tüzel kişilik olmaları halinde, tüzel kişiliğin mülkiyetinde ya da ortaklarının mülkiyetinde bulunması,
- Taşınmazların üzerinde, amme borçları dolayısıyla vergi dairesi tarafından konulanlar hariç olmak üzere, herhangi bir takyidatın bulunmaması,
- Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince ihtiyaç duyulan veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilecek arazi ve arsa olması,

gerekmektedir.

6183 sayılı Kanun kapsamında borcu olan mükelleflerin bu borçlarına karşılık olarak teklif ettikleri taşınmazların alımı ve borçlarının terkinini aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılacaktır.

1.2.3 Başvuru Şekli

6183 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesinden yararlanmak isteyen mükellefler Tebliğdeki örneğe uygun bir dilekçe ile bağlı bulundukları vergi dairesine başvuracaklardır. Birden fazla vergi dairesine borcu bulunan mükellefler, başvuru tarihi itibarıyla yıllık gelir ve kurumlar vergisi yönünden bağlı bulundukları yer vergi dairesine başvuruda bulunacaklar, bu başvurularında, borçlarının olduğu diğer vergi dairelerini de belirteceklerdir.

Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen mükelleflerden tüzel kişiliği bulunanların borçlarının terkinine yönelik olarak taşınmazını teklif eden ortaklar, başvurularını tüzel kişilikle birlikte tüzel kişiliğin bağlı bulunduğu vergi dairesine Tebliğdeki örneğe uygun bir dilekçe ile yapacaklardır. Tüzel kişiliğin borcunun yanı sıra şahsi borcunun da aynı taşınmazla terkinini talep eden ortaklar, bu hususu dilekçelerinde ayrıca belirteceklerdir.

Mükellefler, Kanun kapsamındaki borçlarına karşılık olarak önerdikleri taşınmazların tapu senetlerinin bir örneği ile taşınmazı tanıtıcı dokümanları (imar durumunu ve binalar için yapı durumunu gösterir belge, takyidat durumunu da gösterir tapu kayıt örneği, broşür, fotoğraf vb.) dilekçe ekinde vergi dairesine vereceklerdir. Diğer taraftan, Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen mükelleflerden, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler başvuru tarihinden önceki geçici vergi dönemini kapsayan bilançolarını, diğer mükellefler ise tebliğin ekinde yer alan formu da dilekçelerine ekleyeceklerdir.

1.2.4 Vergi Dairesince Yapılacak İşlemler

1- Vergi dairesi mükellefin dilekçesi üzerine, 6183 sayılı Kanun kapsamına giren borçlarını tespit ederek, bir liste ile mükellefin başvuru dilekçesini ve eki belgeleri, önerilen taşınmazlara, hizmetlerinin yerine getirilmesinde merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında ihtiyaç duyulup duyulmadığının tespit edilmesi amacıyla, bir üst yazı ile Vergi Dairesi Başkanlığı/Defterdarlık Gelir Müdürlüğü vasıtasıyla Millî Emlak Müdürlüğüne aktaracaktır.

2- Önerilen taşınmazlara merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında ihtiyaç duyulduğunun Millî Emlak Müdürlüğüne bildirilmesi üzerine, vergi daireleri, mükellefin amme borçlarını ödemede “çok zor duruma” düşüp düşmediğinin tespit edilmesi amacıyla dosyayı incelemeye sevk edecektir.

Gerek tüzel kişiliğin gerekse şahsi borçlarının terkinin için kendi mal varlığında bulunan taşınmazı teklif eden ortakların bu taleplerinin değerlendirilmesinde tüzel kişiliğin ve ortağın “çok zor durumda” olma şartı ayrı ayrı aranılacağından inceleme her iki mükellef için de ayrı ayrı yapılacaktır. İnceleme sonucunda, mükelleflerden birinin çok zor durumda olduğunun tespiti halinde, talep çok zor durumda olan mükellefin borçları açısından değerlendirilecektir. Ancak, sadece tüzel kişiliğin borçlarına karşılık maliki olduğu taşınmazı teklif eden ortak için ayrıca çok zor durumda olma şartı aranılmayacaktır.

Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen mükelleflerin amme borçlarını ödemede “çok zor duruma” düşüp düşmediklerine ilişkin her hangi bir inceleme yapılmayacak, taşınmazın kıymet takdir işlemleri Millî Emlak Dairesi Başkanlıkları/Millî Emlak Müdürlükleri tarafından başlatılacaktır.

3- Mükellef nezdinde yapılan inceleme neticesinde düzenlenen rapor ile mükellefin amme borçlarını ödemede “çok zor duruma” düştüğünün tespit edilmesi halinde, vergi dairesi kıymet takdir işlemlerinin başlatılması amacıyla durumu bir yazı ile Millî Emlak Dairesi Başkanlığına/Millî Emlak Müdürlüğüne bildirecektir.

Yapılan inceleme neticesinde düzenlenen raporda borçlarını ödemede “çok zor duruma” düşmediği belirtilen mükelleflerle ilgili olarak bu uygulama çerçevesinde herhangi bir işlem yapılamayacağı bir yazı ile mükellefe ve Millî Emlak Dairesi Başkanlığına/Millî Emlak Müdürlüğüne bildirilecektir.

4- Taşınmazın, 6183 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesi hükmüne göre alımının uygun görülmesi halinde Millî Emlak Dairesi Başkanlığı/Millî Emlak Müdürlüğü tarafından taşınmazın Hazine adına tescil işlemleri yapılacak ve bu durumun bildirilmesi üzerine vergi dairesi Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen usule uygun olarak mükellefin borçlarının terkin işlemlerini gerçekleştirerek durumu mükellefe bildirecektir.

1.2.5 Kıymet Takdiri

Taşınmazların kıymet takdir işlemleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 6 ncı maddesine göre oluşturulacak komisyonlar tarafından yapılacaktır.

1.2.6 Çok Zor Durum Halinin Tespiti

Tebliğin ilgili bölümünde belirtilen mükelleflerin amme borcunu ödemede “çok zor durumda” olup olmadıklarının tespitine yönelik incelemeler vergi denetmenleri (vergi müfettişleri) tarafından yapılacaktır.

Yapılacak incelemelerde; finansal analiz teknikleri kullanılmak suretiyle, başvuruda bulunan mükellefin borçlarını ödemede “çok zor duruma” düşüp düşmediği araştırılacak ve düzenlenen raporda mükellefin borçlarını ödemede “çok zor duruma düştüğü” veya “çok zor duruma düşmediği” konusunda kesin kanaat belirtilecektir. Söz konusu incelemeler 1 ay içinde tamamlanacaktır.

Mükelleflerin “çok zor durumda” olup olmadıklarının tespitinde; mükellefler itibarıyla Tebliğdeki rasyolar kullanılacak ve analiz sonucu bulunan oranların, Tebliğ ile belirlenen oranlarda ya da daha küçük olması şartı aranılacaktır.

1.3 Kamu İdarelerinden Taşınmaz Alımı ve İrtifak Hakkı Tesisi

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesine göre kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaza, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, Kanunun 8 inci maddesi uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur.

Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya 60 gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince 2 ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde, Kanunun 10 uncu maddesinde yazılı usule göre mahkemeye başvurarak kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 3533 sayılı Umumi Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete veya Belediye veya Hususi İdarelere Ait Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yoluyla Halli Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, Kanunun 10 uncu maddesinde öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye 15 gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir.

Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmazın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, Kanunun 23 üncü maddesi uyarınca taşınmazı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi kapsamında yapılacak satış işlemlerinde dikkat edilecek hususlar, 313 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde (Başlık No: XI/C-4) açıklanmıştır.

1.4 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu Kapsamında Bedelsiz Taşınmaz Devri

5018 sayılı Kanunun 45 inci maddesi *“Kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırıları ile görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir. Devredilmeyecek taşınır ve taşınmazlar ile devir ve kayıt işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenir.”* hükmü uyarınca kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırılarını birbirlerine bedelsiz devredebilirler.

Bu kapsamda, *Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik* 10/10/2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM KAMULAŞTIRMA

2. KAMULAŞTIRMA

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının bedeli peşin veya bazı hallerde taksitle ödenmek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da zorla alınmasına kamulaştırma (istimlâk) denilmektedir.

Anayasanın 46 ncı maddesinde, Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir, hükmüne yer verilmiş, müteakip fıkralarında da hangi hallerde ve ne şekilde taksitlendirme yapılabileceği belirtilmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 3 üncü maddesine göre idareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerde ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul edilen büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır, taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli her halde peşin ödenir.

İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz.

Kanunun 4 üncü maddesine göre; taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmazın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

2.1 Kamu Yararı Kararı ve Onayı

Kamulaştırma yapabilmek için, öncelikle kamu yararının bulunması gerekmektedir. Kamulaştırma Kanununun 5 inci maddesine göre, Devlet (Hazine) lehine kamulaştırmalarda kamu yararı kararını verecek merci il idare kuruludur.

Ancak, bakanlar kurulu kararıyla kabul olunan büyük enerji projeleri, sulama projeleri, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda kamu yararı kararı ilgili bakanlık tarafından verilir. Bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararları ayrıca onaylanmaz.

İl idare kurullarının Devlet lehine verdiği kamu yararı kararları valiler tarafından onaylanır.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur; ancak, kamulaştırmanın başlanıldığına dair bir karar alınır.

2.2 Kamulaştırmadan Önce Yapılacak İşlemler ve İdari Şerh

Kanunun 7 nci maddesine göre kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü veya cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmazın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde de beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu idarisine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde Kanunun 10 uncu maddesine göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğine bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

2.3 Satın Alma Usulü

Kanunun 8 inci maddesine göre idareler, tapuda kayıtlı olan taşınmazlar hakkında yapacakları kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygularlar.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmazın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz, kaynak ve bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmazla trampa yoluyla devralmak istendiği resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından bu yazının tebliği tarihinden itibaren 15 gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmazı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmazın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödemeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazı ile bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ vermesi halinde, kamulaştırma bedeli kendisine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yoluyla alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedelin tespitine karşı itiraz davaları açılmaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

2.4 Kadastro Görmemiş Yerlerde Tespit İşlemi

Kanunun 9 uncu maddesine göre; idare, tapulama veya kadastro yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine 8 gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi ile birlikte görev yaparlar.

2.5 Dava Hakkı

Kanunun 14 üncü maddesi gereğince kamulaştırmaya konu taşınmaz maliki tarafından Kanunun 10 uncu maddesi gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden,

kendilerine tebligat yapılmayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren 30 gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmazın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dâhil edilmek suretiyle devam olunur. Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

2.6 Aynın İhtilafı Bulunması

Kanunun 18 inci maddesine göre; idare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu idaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmazın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrusu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde idarece, Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödemek üzere idarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmazın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu idaresine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Kanunu 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takip eden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir. Kanunun 18 nci maddesinde öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir. Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

2.7 Tapuda Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Tescili ve Zilyedin Hakları

Kanunun 19uncu maddesine göre idare öncelikle, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sormak suretiyle tespit eder.

İdarece yapılan bu araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kanununun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığını, taşınmaz zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunduğu tespit edildiğinde, Kanunun 9 uncu maddesi gereğince seçilen bilirkişiler marifetiyle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.

İdarece hazırlanan ve Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca toplanılan belgelerin tamamı, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin peşin veya Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkeme, taşınmazın kamulaştırma bedelini Kanunun 10 uncu maddesinde belirtilen usulde ve sürede tespit eder. Mahkeme, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmazı Medeni Kanun hükümleri çerçevesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla birlikte idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder.

Ayrıca taşınmazın durumu, o yerin en büyük mal memuruna bildirmekle beraber, taşınmazın bulunduğu yerde çıkan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir.

İlanda;

- Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevkii, sınırı, miktarı,
- Zilyedin kimliği,
- Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- Konuya ve taşınmazın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği,

belirtilir.

Son ilandan itibaren 30 gün içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından itiraz edilmediği takdirde, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre taksitle kamulaştırma yapılmış ise, ilk taksidin yine peşin ve nakit olarak zilyet adına ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye 15 gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin zilyet adına yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibrazı halinde mahkemece, taşınmazın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin zilyede ödenmesine karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir.

Bu müddet içinde Hazine ve üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankaca açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmazın idare adına tesciline karar verilir.

Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgari levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

2.8 Taşınmazın Boşaltılması

Kanunun 20 nci maddesine göre; Kanun uyarınca, lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmazın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmazı 15 gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilmez.

Taşınmazın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 inci ve 12 nci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmazın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

2.9 İdarenin Tek Taraflı Vazgeçmesi

Kanunun 21 inci maddesine göre; idare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili merciin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

2.10 Vazgeçme, İade ve Devir

Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarına 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur.

Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçıları, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz.

Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçıların 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.

Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz.

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya tahsis yoluyla istekli idareye devir yapılır.

2.11 Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı

Kanunun 23 üncü maddesine göre; kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren 5 yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 inci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmazını geri alabilir.

Doğmasından itibaren 1 yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen süreler geçtikten sonra kamulaştırılan taşınmaz malda hakları bulunduğu iddiasıyla eski malikleri veya mirasçıları tarafından idareden herhangi bir sebeple hak, bedel veya tazminat talebinde bulunulamaz ve dava açılmaz.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmazların durumunun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanuna dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve taksitli kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

2.12 Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi

Kanunun 25 inci maddesine göre, hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur.

Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz sahibinin kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yıldır.

2.13 Trampa Yolu İle Kamulaştırma

Kanunun 26 ncı maddesine göre; mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmazın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmazın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.

Kanunun 26 nci maddesinde; idarenin vereceği taşınmazın değerinin, kamulaştırılacak yerin değerinin %120'sinden fazla olamayacağı belirtilmiş iken, kamulaştırılacak taşınmazın değerinin, verilecek taşınmazın değerinden fazla olması konusunda herhangi bir sınırlama getirilmediğinden, bu durumda aradaki farkın ödenerek trampa yapılması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, genel bütçeli idarelerce yapılacak kamulaştırmalarda, kamulaştırılacak taşınmazın değeri Kanunun 10 uncu maddesine göre, verilecek taşınmazın değerinin ise, Hazine taşınmazlarının satışında yetkili komisyonlar eliyle yapılabilir.

Bu maddeye göre trampa işlemi, karşılıklı anlaşma yoluyla yapılacağından, tarafların bedele ve kamulaştırma işlemine karşı dava açması mümkün bulunmamaktadır.

2.14 Acele Kamulaştırma

Kanunun 27 nci maddesine göre; 3634 sayılı Millî Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmazların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece 7 gün içinde o taşınmazın Kanunun 10 uncu maddesi esasları dairesinde ve Kanunun 15 inci maddesi uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına kanunun 10 uncu maddesine göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaza el konulabilir.

Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20 nci madde uyarınca boşaltılır.

Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Trampa



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM TRAMPA

3. TRAMPA

İdarenin mal edinme yollarından birisi de trampadır. Trampa, belli bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyetiyle değiştirilmesidir.

Trampa yolu ile taşınmaz edinilmesinde, düzenleyici hükümler aşağıda açıklanmıştır.

3.1 Devlet İhale Kanunu Hükümleri

2886 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile genel bütçeye dâhil idarelerin trampa işlerinin bu Kanuna tabi olacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak, bu Kanuna göre yapılmakta olan trampa ihalelerinde, taşınmazın birinin değerinin, diğerine göre en çok ne kadar olacağı konusuna yer verilmemiştir.

Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazineye Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 64 üncü, 65 inci ve 66 ncı maddelerinde trampa ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir.

Buna göre, trampa ihalesinin bedel ve miktarı ne olursa olsun 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır. Trampanın yapılabilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından önceden izin alınır. Bakanlık bu yetkisini taşra birimlerine kısmen devredebilir. Trampa, ihalelerinde, Yönetmeliğin satışla ilgili hükümleri uygulanır.

İmar planlarında kamu hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinenlerin trampa talepleri değerlendirilmez.

3.2 Kamulaştırma Kanunu Hükümleri

2942 sayılı Kanunun 26. maddesinde açıklanan bu konuya, 7.13 başlıklı bölümde değinildiğinden, burada tekrarlanmamıştır.

3.3 Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Hükümleri

3083 sayılı Kanunun 25 inci maddesine dayanılarak yürürlüğe konulan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 29 uncu maddesine göre; reform uygulama alanlarında, arazinin toplulaştırılması sırasında; teknik, ekonomik ve hukukî zorunluluklar sebebiyle, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı gerek görülmesi hâlinde, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazi, sahiplerinin izni ile söz konusu kuruluş emrine geçen eşdeğer arazi ile değiştirilebilir.

Ancak 3083 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin (g) bendinde belirtildiği üzere, bakanlar kurulunca belirlenen ve gerekli görülen bölgelerde taşınmazların millî güvenlik sebebiyle mülkiyet ve tasarruf şekilleri ve yerleşim yerlerinin düzenlemesi amacıyla tespit edilen yerlerde değiştirme sırasında kişilerin bu konuda izni aranmaz.

3.4 Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun Hükümleri

2924 sayılı Kanunun 21 inci maddesine dayanılarak yürürlüğe konulan Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Yönetmeliğin 13 üncü maddesine göre; naklen yerleştirilecek köyler halkının yazılı başvurusu üzerine, nakline karar verilen mülk sınırları içinde kalan taşınmazların tespit edilecek rayiç değerine karşılık olarak yerleştirilecek yerlerden rayiç değere eş değerde taşınmaz verilir. Tarafların anlaşması üzerine karşılıklı olarak tapuda devir ve tescil işlemleri yapılır.

Yeni yerleşim yerinde verilecek eş değerde taşınmazın, zirai aile işletme projesinde öngörülen arazi miktarının altında olması halinde, aradaki fark kadar arazi borçlandırmak suretiyle verilir. Ancak yeni yerleşim yerinde verilecek taşınmaz, hiçbir surette projesinde belirlenen miktardan fazla olamaz, eski yerleşim yerindeki taşınmazın değeri daha fazla ise aradaki fark hak sahibine ödenir.

3.5 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümleri

2863 sayılı Kanunun 15/f maddesi ve bu maddeye istinaden çıkarılan “Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanlardaki Taşınmazların Hazineye Ait Taşınmazlar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri uyarınca, I. ve II. derece arkeolojik ve I. derece doğal sit alanlarında kalan taşınmazların, Hazineye ait taşınmazlarla trampası işlemleri yürütülmektedir.

Daha sonra, karşılaşılan bazı sorunlar nedeniyle bu uygulamadan vazgeçilmiş, 237 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile söz konusu alanlar üzerinde malikleri adına, Hazineye ait taşınmazların satışında ödeme aracı olarak kullanılmak üzere, taşınmazlarının değerini gösteren belge düzenlenmesi yoluna gidilmiş ve bu uygulama 4706 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile 313 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 14 üncü maddesinde düzenlenmiştir.

Ancak, 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinin 17/b bendi ile 4706 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi yürürlükten kaldırılmış ve 24 üncü maddesi ile de 4706 sayılı Kanuna “21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmesi nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilen alanlarda kalan taşınmazlar için bu maddenin yayımı tarihinden önce düzenlenmiş olup 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler iptal edilir ve yenisi düzenlenmez.” şeklinde Geçici 11 inci madde eklenmiş olup, bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemleri düzenleyen 313 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin Geçici 1 inci maddesine göre 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilen taşınmazlar

hakkında ilgili mevzuatı uyarınca malikleri adlarına düzenlenen ve kullanılmayan veya kısmen kullanılan belgeler en geç 31/12/2011 tarihine kadar Hazineye ait taşınmazların satış ihalelerinde ödeme aracı olarak kabul edilecek, bu tarihten sonra ise kabul edilmeyecektir.

Diğer taraftan, sit alanında kalan taşınmazların Hazine taşınmazları ile trampasını düzenleyen 2863 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin (f) bendi, 10/07/2009 tarihli ve 27284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5917 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile değiştirilmiş olup; *“Sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirilebilir. Sit alanı ilan edildiği tapu kütüğüne şerh edilen taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında, sonradan edinenlerin talepleri değerlendirilmez. Ancak, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde, maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşul parsele yönelik uygulanır ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz. Bu parsellerin üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir. Bu bentle ilgili usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”* hükmü getirilmiştir.

Söz konusu hükme istinaden 1. ve 2. Derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin olarak düzenlenen “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkındaki Yönetmelik” 22/05/2010 tarihli ve 27588 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Diğer yandan, 1. derece doğal sit alanlarına ilişkin olarak düzenlenen “Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” ise 03/08/2013 tarihli ve 28727 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Daha sonra 29/04/2022 tarihli ve 31824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin yapı yasağı getirilen tabiat varlıkları, doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde Mekânsal Planlar ile kesin yapı yasağı getirilen Hassas Zon sınırları içerisinde kalan, Genel Müdürlük tarafından her yıl belirlenecek trampa programlarına alınan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar, Hazine taşınmazları ile trampa edilebilir.” şeklindeki Yönetmelik değişikliği ile trampa yapılabilen taşınmaz kapsamı değiştirilmiştir.

3.5.1 Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkındaki Yönetmelik kapsamında;

3.5.1.1 Trampa edilebilecek taşınmazlar

Sit alanlarından, I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece doğal sit alanı olarak tescil edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerde ve Bakanlık tarafından her yıl belirlenecek trampa programlarına alınan yerlerde

bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilebilir.

Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz.

Ancak;

- a. Mülkiyet uyuşmazlığı olan,
- b. 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri gereğince Devletçe dağıtımı yapılan taşınmazlardan sit alanı olarak belirlenen taşınmazlar ile tapu kütüklerinde halen 3573 sayılı Kanun kapsamında kaldığına dair şerh bulunan,
- c. 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname hükümleri gereğince Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen özel çevre koruma bölgelerinde I. derece doğal sit alanı olarak belirlenen,
- d. Sit alanı olduğuna dair tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinilen,
- e. Tapu kütüklerinde sit alanında kaldığına dair şerh dışında başka takyidatlar bulunan,
- f. 04/04/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlardan kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan ve taşınmazın bir kısmının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalması durumunda ise deniz tarafında kalan,
- g. 09/08/1983 tarihli ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu kapsamında kalan,
- h. 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan,
- i. 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Millî Savunma Bakanlığınca kamulaştırılması gereken,
- j. 31/08/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan,
- k. 12/03/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan ve Bakanlıkça kamulaştırılması gereken,
- l. 15/05/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından kamulaştırılması gereken,
- m. 25/02/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan,
- n. İmar planında yola, oto parka, yeşil sahaya rastlayan veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri kapsamında sorumlu bulundukları veya bakım ve onarım ile görevli oldukları,

taşınmazlar, Hazine taşınmazları ile trampaya konu edilemez.

3.5.1.2 Trampaya konu taşınmazların belirlenmesi

Hangi sit alanlarında trampa işleminin programa alınacağı, yapılan başvurular göz önünde tutularak Bakanlık tarafından belirlenir.

Programa alınan sit alanı; büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçelerde veya diğer illerin merkez ilçelerinde kalıyorsa Valilikçe, diğer ilçelerin sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamlıkça otuz gün süre ile ilan tahtasına asılarak ve gerekiyorsa belediye hoparlörüyle en az iki gün aralıklarla üç kez duyurularak, ayrıca Valilik, Kaymakamlık ve Belediyelerin internet sitelerinde duyurularak ilan edilir.

Sit alanı, köy sınırları içerisinde ise, yukarıdaki ilanlardan ayrı olarak, durum köy muhtarlığına köy sakinlerine duyurulmak üzere bildirilir.

İlk ilan tarihinden itibaren altmış gün içinde, o yılki trampa programından yararlanmak isteyen malikler tarafından, Bakanlığa iletmek üzere gerekli belgeler ile birlikte Kültür ve Turizm İl Müdürlüklerine veya doğrudan Bakanlığa başvuruda bulunulur.

Başvuruların Bakanlık tarafından değerlendirilmesi sonucunda; 4 üncü maddede belirtilen koşulları taşıyan aynı ada içerisindeki bütün parsellerin maliklerinin, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda ise parsel maliklerinin başvuruları liste halinde yılda iki defa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bildirilir.

Listede; taşınmazların ili, ilçesi, mahalle veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları ile sit alanlarından I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ve I. derece doğal sit alanında kalan kısmının yüzölçümü yer alır. Listeye ek olarak inceleme raporları, taşınmaz bilgi formları ve başvuru dilekçelerinin birer örneği eklenir.

Taşınmazın trampaya konu edilmeyecek kısmı bağımsız olarak yararlanılmaya elverişli değilse, bu kısım isteklinin başvurusu üzerine, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yerinde yapılacak tespitle belgelendirilerek trampaya konu edilebilir.

3.5.1.3 Başvurunun şekli ve inceleme

Bu Yönetmelik kapsamında taşınmazın maliki, taşınmaz üzerinde paylı veya elbirliği mülkiyet varsa paydaşların veya ortakların hepsi birlikte veya bunlar adına hareket eden vekilleri noterden tasdikli vekâletname ile birlikte, taşınmazın Hazine taşınmazları ile değiştirilmesi için aşağıdaki belgelerle birlikte bir dilekçe ile Kültür ve Turizm İl Müdürlüklerine veya Bakanlığa başvuruda bulunurlar.

3.5.1.4 Dilekçeye eklenecek belgeler

- a. Taşınmazın çaplı tasarruf vesikası veya ölçekli krokisi ile birlikte tapu senedi örneği,

- b. 9x12 cm. boyutlarından küçük olmamak üzere taşınmazı gösteren ve tanıtıcı nitelikte ve net çekilmiş fotoğrafları,
- c. Taşınmazın konumunu gösteren temin edilebilecek ölçekli haritası,
- d. Üzerinde paylı veya elbirliği mülkiyeti olan taşınmazların tapu senedinden veya çaplı tasarruf vesikasından paydaşlık veya pay oranı ya da ortaklık durumu anlaşılmıyorsa mirasçılık belgesi,
- e. Malikin ve varsa vekilinin yazışma adresleri.

Yanıtıcı belgelerle başvuruların veya trampa önerisinden vazgeçenlerin trampa isteme hakkı kalmaz.

Trampa programlarına alınmış yerlerdeki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlarla ilgili incelemeler; Bakanlık Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünce görevlendirilecek uzmanlar veya taşınmazın bulunduğu ildeki müze müdürlüğü, yoksa uygun görülecek diğer müze müdürlüğünün uzmanları ile bir fen memuru ve milli emlak müdürlüğünden bir memurdan oluşacak komisyonca yapılır.

Taşınmaza ilişkin inceleme raporu ve taşınmaz bilgi formu, açık, tereddüt doğurmayacak ve bu Yönetmeliğin ekinde yer alan formda belirtilen asgari bilgileri kapsayacak şekilde komisyonca düzenlenerek Bakanlığa iletilir.

3.5.1.5 Değer takdiri

Trampaya konu taşınmazların bedelleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

Sit alanında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır.

Sit alanında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların üzerinde bina ve tesis bulunması halinde, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek Bakanlık tarafından ödenir.

Taşınmazın üzerinde sökülüp götürülebilecek sabit olmayan tesis ve yapılara, ağaçlardaki meyvelere, tarladaki ürüne değer takdir edilmez. Trampa yapılsa dahi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca verilen süre içinde malik tarafından sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvelerin toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir.

3.5.1.6 Trampaya konu edilemeyecek Hazine taşınmazları

Hazine taşınmazlarından;

- a. Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan,

- b.** Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tapuda Hazine adına tescil edilmeleri mümkün olmayan,
 - c.** 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan,
 - d.** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Bakanlıkça, bu amaçla trampası uygun görülmeyen,
 - e.** 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu uyarınca millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Orman ve Su İşleri Bakanlığına tahsisi gereken,
 - f.** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca trampası uygun görülmeyen,
 - g.** 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca trampası uygun görülmeyen,
 - h.** 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında taşınmazlar ile 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince ilgili idare emrine geçen,
 - i.** Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsisi gereken,
 - j.** 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi verilen,
 - k.** 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığına tahsisi gereken,
 - l.** 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan,
 - m.** Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmeyen,
 - n.** Kamulaştırma yoluyla edinilip 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmayan,
 - o.** Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken,
 - p.** Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmeyen,
 - r.** İlgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç, imar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan,
 - s.** Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan,
- taşınmazlar trampaya konu edilemez.

3.5.1.7 İlan ve başvuru

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca trampa kapsamında önerilmesi uygun görülen Hazine taşınmazları, bedeli de belirtilmek suretiyle yeri ve nitelikleri altı ay süreyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinin web sitelerinde ve ilan panolarında duyurulur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca; sit alanında taşınmazların tespit edilen değeri istekli/isteklilerine yazıyla tebliğ edilir ve bu yazıda ayrıca; bu bedellerin kabul edildiğine ilişkin noter tasdikli taahhütnamenin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilerek, taşınmazlarının değeri karşılığında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinin web sitelerinde ve ilan panolarında önerilen Hazine taşınmazlarından uygun olanlarının seçilerek ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne başvurabilecekleri ancak, trampa taleplerinin değerlendirilebilmesi için, aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulünün gerektiği ya da tespit edilen bedele 10 uncu madde uyarınca taşınmazın bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne itiraz edebilecekleri bildirilir.

Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan taşınmazlarda isteklinin başvurusu ve kabulüne yönelik koşul taşınmaza yönelik uygulanır.

Başvurunun değerlendirilebilmesi için trampaya konu taşınmazların tahmin edilen bedelleri arasında yüzde yirmiden fazla fark olamaz.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerinin web sitelerinden ve ilan panolarından önerilen taşınmazlara belirtilen süre içerisinde talep olmaması halinde, bu taşınmazlar yerine başka taşınmazlar önerilebilir.

3.5.1.8 Bedele itiraz

İstekliler, tebliğ edilen bedele karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde gerekçeleri açıkça belirtilmek ve buna ilişkin bilgi ve belgeler de eklenmek suretiyle taşınmazın bulunduğu yer Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne dilekçeyle müracaat ederek itirazda bulunabilirler.

İtirazlar, itiraz tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde taşınmaza kıymet takdirini yapan komisyon tarafından incelenerek karara bağlanır. Komisyon üye tam sayısı ile toplanır ve çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimser kalınamaz. Komisyon kararları gerekçeli yazılır. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini belirtmek zorundadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri tarafından gerektiğinde mahallinde inceleme yaptırılmak suretiyle itirazlar incelettirilebilir. Bu durumda komisyon, kararlarını otuz günlük süreye tabi olmaksızın ve yapılan inceleme sonucuna göre verir.

Kararların sonucu, karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde idare tarafından istekliye tebliğ edilir. Tebliğ edilen yazının varsa ekleri ile bir örneği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına gönderilir.

Komisyon kararlarına karşı istekliler tarafından idareye başka bir itirazda bulunulamaz. Ancak, komisyon kararlarına karşı isteklikler tarafından dava açılabilir.

3.5.1.9 Trampa İşlemleri

Bu Yönetmelik kapsamındaki taşınmazların trampası Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulü ile yapılır. Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki fark istekli/isteklileri tarafından peşin ve nakden ödenir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ihale usulü ile trampa talimatı verilen taşınmazlara ilişkin olarak, trampadan istekli/isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerce başka trampa talebinde bulunulamaz. Aynı Hazine taşınmazı/taşınmazları için birden fazla istekli olduğunda, aynı yeri isteyenler yazılı olarak çağrılırlar.

Çağrıya uymayanların trampa isteme hakkı düşer. Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada an fazla fark bedeli vermeyi önerenin önerisi kabul edilir.

3.5.1.10 Giderler

Trampa işlemi nedeniyle istekli/isteklilere ait taşınmazlara ilişkin ödenmesi gereken vergi, resim ve harç gibi her türlü giderler bunlar tarafından ödenir.

3.6 Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükümleri

4706 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesinde “Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilir.

Trampaya ilişkin usul ve esaslar taşınmaz maliki veya idare ve temsil eden kamu kurum ve kuruluşunun bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu Bakanlık ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca arasında düzenlenecek protokolle belirlenir; bu belirlemede, trampaya konu taşınmazların 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre hesaplanacak değerlerinin yüzde 20 fazlası esas alınır ve trampa kapsamındaki taşınmazlara ilişkin olarak açılmış olan menî müdahale ve kâl davaları ile icra takipleri protokolün düzenlenmesi ile trampa işlemleri sonuçlanıncaya kadar durur.” hükmü yer almaktadır.

Madde kapsamında Hazine adına tescil edilen taşınmazlar, birinci fıkrada yer alan usule göre belirlenecek bedel üzerinden ilgili belediyelere devredilir.

Bu düzenleme ile Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazların, Hazineye ait taşınmazlarla protokol kapsamında trampası öngörülmüştür.

3.7 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanun Hükümleri

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunun Trampa Yetkisi başlıklı 23. Maddesinde;

“(1)Genel Müdürlük; karayollarının yapımı ile ilgili olarak ihtiyaç duyacağı taşınmazların kamulaştırılmasında, kamulaştırma bedellerine karşılık gelmek üzere, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da kendisine devir ve temlik edilmesi suretiyle elde ettiği taşınmazları, ilgililerin muvafakati dâhilinde trampa yapmaya yetkilidir.

(2)Karayolu güzergâhlarında yer alıp da bu madde hükümleri çerçevesinde trampa işlemlerinde kullanılmaya uygun olan, il ve ilçe merkezlerinde mahalle sınırları ile köy ve belde sınırları içerisinde kalan, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar, Genel Müdürlük tarafından maksadı ve sınırları belirlenerek alınacak kamu yararı kararında gösterilir. Söz konusu taşınmazlardan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca devrinde sakınca olmadığı tespit edilenler, Genel Müdürlüğün talebi üzerine, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tapu kütüklerine devir amacını gösteren şerh konulmak suretiyle Genel Müdürlüğe bedelsiz olarak devir ve temlik olunur.

(3)Genel Müdürlük, trampa işlemlerinde kullanılmak üzere devir ve temlik edilen taşınmazlar üzerinde, varsa çevre düzeni planı ve diğer planlardaki arazi kullanım kararlarını da göz önünde bulundurarak, gerektiğinde arazi düzenlemesi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir.

Arazi düzenlemesi, Genel Müdürlüğe devredilen taşınmazların tevhit ve ifraz işlemlerinden oluşur.

(4)Trampa edilecek taşınmazların değer tespitinde 2942 sayılı Kanunda öngörülen usul ve esaslar uygulanır.

(5)Genel Müdürlük, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kendisine devir ve temlik edilen taşınmazların tevhit ve ifraz işlemleri sonucu oluşan arazileri kendi adına tescil ettirmeye, trampa işlemleri kapsamında tapu sicillerinde devir, tescil ve diğer her türlü işlemi yapmaya, trampa edilecek taşınmazlar arasında ortaya çıkabilecek değer farklılıklarını oran kısıtlaması olmaksızın ödemeye ya da tahsil etmeye yetkilidir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, bu maddede belirtilen amaçlarla kullanılmak üzere Genel Müdürlüğe devir ve temlik olunan taşınmazlardan, devir ve temlik tarihinden itibaren beş yıl içinde trampa işleminde kullanılmayanlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iade edilir.

(6)Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının müştereken çıkaracağı yönetmelikle belirlenir.”

Hükümleri yer almakta olup Karayolu Yapımı Amaçlı Kamulaştırmalarda Hazine Taşınmazlarının Trampası Hakkında Yönetmelik 30/01/2016 tarihli ve 29609 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3.8 6831 Sayılı Orman Kanununun Ek 15 inci Maddesi Hükümleri

6831 Sayılı Orman Kanunu’na 19/4/2018 tarihinde eklenen Ek 15. Maddede;

“Orman kadastrosu yapılmayan veya orman kadastrosu yapılmış olup da orman sınırları dışında kalan yerlerde bulunan, gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri adına tapuda tescilli olduğu halde, ağaçlandırma ve erozyon kontrolü çalışmaları sırasında kamulaştırılmaksızın orman idaresince 31/12/2017 tarihinden önce ağaçlandırılmış olan taşınmazlardan, orman olarak kullanılmasında yarar görülen taşınmazlara karşılık; aynı bölgede bulunan 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilmeyen 2/B taşınmazlarından, bunun mümkün olmaması halinde diğer hazine taşınmazlarından eşdeğer taşınmaz verilebilir.

Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından görüş alınarak Orman Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir.”

Hükmü yer almakta olup, maddeye ilişkin Yönetmelik çalışmaları devam etmektedir.

3.9 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesi Hükümleri

3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi, 4/7/2019 tarihinde değiştirilmiş ve maddeye;

“Parselasyon planlarının hazırlanması:

...

Üçüncü fıkrada belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.”

Hükümleri eklenmiştir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arsa veya Kat
Karşılığı İnşaat



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ARSA VEYA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT

4. ARSA VEYA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT

2886 sayılı Kanunun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazineye Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 64, 65 ve 66 ncı maddelerinde arsa veya kat karşılığı inşaat ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir.

Buna göre, arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi bedel ve miktarı ne olursa olsun 2886 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine istinaden pazarlık usulüyle yapılır.

Arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi yapılabilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) önceden izin alınması gerekir ve bu ihalelerde Yönetmeliğin satışla ilgili maddeleri uygulanır.

298 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde, Hazineye ait taşınmazların kat veya arsa karşılığı inşaat yaptırılarak değerlendirilmesine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

4.1 Kat Karşılığı İnşaat

Tebliğe göre; Hazine mülkiyetindeki;

- İmar planı içerisinde yer alan arsalar,
- Mevzii imar planı düzenlenerek arsa vasfını kazanabilecek araziler,
- Üzerindeki bina çok eski olduğundan yıkılmasında Hazine yararı olan yerler,

kat karşılığı inşaaata verilmek amacıyla değerlendirilebilecektir.

4.2 Arsa Karşılığı İnşaat

Tebliğe göre; arsa karşılığı inşaat yaptırılmasıyla ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınır.

- a.** Yapılacak inşaaata karşılık verilecek taşınmazlar belirlenir ve kıymet takdir edilir.
- b.** Taşınmazlar karşılığında yapılması gereken inşaatın maliyet bedeli hesabı çıkarılır.
- c.** Taşınmazın bedeli ile alınacak inşaatın maliyet bedelinin birbirine denk olması veya arada çok az bir fark bulunması halinde bilgi ve belgeleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına gönderilir.

- d. Bakanlık tarafından yeni inşaat yapımına ait bilgiler ile inşaat yapımı karşılığında verilmek üzere belirlenen taşınmaz/taşınmazlar milli emlak başkanlıklarınca/müdürlüklerince (bağlı ilçeler dâhil) 2886 sayılı Kanundaki usullere uygun olarak ilan edilir.
- e. İdare inşaatın her aşamasında teknik elemanları vasıtasıyla inşaatı denetler.
- f. İnşaat bitirilip teslim aşamasına gelindiğinde, geçici kabul yapılarak trampaya konu taşınmazın yüklenici adına tapuda devir işlemleri gerçekleştirilir.
- g. Yapılacak inşaatın projesinde belirtilen tefriş malzemelerinin yüklenici tarafından karşılanması istenilmesi halinde, inşaatın maliyet bedeli, tefrişat bedeli eklenmek suretiyle tespit edilir.

4.3 Kamu İdareleri ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına İnşaat Yaptırılması

Kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, aynı Tebliğdeki esaslar çerçevesinde doğrudan sözleşme yapılmak suretiyle kat ve/veya arsa karşılığı inşaat yaptırılabilir.

Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların, tahsisli kamu kurum ve kuruluşları tarafından bütçeden harcama yapılmaksızın, diğer bir kamu kurum ve kuruluşu ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları tarafından inşaat yapılmasının talep edilmesi halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından önceden izin alınması gerekmektedir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BEŞİNCİ BÖLÜM

Bağış



www.milliemlak.gov.tr



BEŞİNCİ BÖLÜM BAĞIŞ

5. BAĞIŞ

Bağışlama; bir kimsenin, karşılığında bir bedel taahhüt edilmeksizin malının tamamını veya bir kısmını diğer bir kimseye, kabulüne bağlı olmaksızın, mülkiyetini devretmesini öngören sözleşmedir. Hibe kelimesi de aynı anlama gelmektedir⁵.

Borçlar Kanunu'nun 285-298 inci maddeleri bağış sözleşmelerini düzenlemektedir. Bu maddelere göre, Hazine de bağış yoluyla mal edinebilir.

Hazine adına yapılacak bağışlar 191 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

Gerçek kişilerin bağış yapabilmesi için medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip (tam ehliyetli) olmaları, tüzel kişilerin ise yetkili organlarının bağış hakkında karar almaları gerekir.

Medenî Kanun ile Borçlar Kanununda; velayet altında bulunanlarla vesayet altına alınmış yahut alınması gereken kısıtlılara (mahcurlara) ait malların yargıç izni olmadıkça bağışlanamayacağı hüküm altına alınmış, ayrıca saklı (mahfuz) hisse sahiplerine bir takım haklar tanınmıştır.

Kanunların öngördüğü şartlar yerine getirilmeden veya yetkisiz kişiler tarafından yapılacak bağışlarda, hukukî işlem iptal ettirilerek taşınmazın her zaman iadesi istenebilir. Bu nedenle bağış taleplerinin Medenî Kanun ile Borçlar Kanunu hükümlerine göre incelenerek, kanunların öngördüğü koşulların yerine getirildiği ve bağışta bulunanın bu konuda yetkili olduğu anlaşıldıktan sonra bağışın kabul edilmesi gerekir.

Tebliğe göre, yukarıdaki hususlar göz önünde tutularak, gerçek ve tüzel kişiler tarafından Hazineye yapılacak taşınmaz bağış işlemlerinin aşağıdaki şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Bağış önerisi, şartsız veya mükellefiyetsiz ise taşınmazın bulunduğu yerin en büyük mal memuru Hazine adına bağışı kabul edecek ve taşınmazın tescilini sağlayacaktır.

Bağışta bulunmak isteyen kişilerin özellikle sağlık ve eğitim gibi kamu hizmetlerinin yürütüldüğü hastane ve okul binalarına kendilerinin belirledikleri isimleri vermek istemeleri halinde, bağışta bulunan kişinin vermek istediği ismin kamu hizmetini yürütecek kamu kurum ve kuruluşuna bildirmesi, uygun görüşü alındıktan sonra bağışın kabul edilmesi ve taşınmazın tapu siciline herhangi bir şart veya mükellefiyet şerhi düşülmeden Hazine adına tescilinin sağlanması gerekmektedir.

5 Kardeş, s. 190

Tapu siciline şart veya mükellefiyet konulmak suretiyle yapılmak istenilen bağışlarda, taşınmazın şart veya mükellefiyet doğrultusunda kullanılması gerekmektedir.

327 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre; gerçek ve tüzel kişiler tarafından Hazineye yapılacak şartlı veya şartsız ya da mükellefiyetli veya mükellefiyetsiz taşınmaz bağış işlemleri ile bağış amacıyla kullanılamaması veya mükellefiyetin yerine getirilememesi nedeniyle bağışlayana iadesi gereken taşınmazların iade işlemleri, konuyla ilgili düzenlemeler uyarınca Valilikler (Milli Emlak Başkanlıkları/Müdürlükleri) tarafından yürütülerek sonuçlandırılacaktır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetlerindeki taşınmazları yetkili organlarının kararıyla bağışlayabilmesi için, kuruluş ve görevleri ile ilgili kanunlarda bu konuda yetki verilmiş olması gerekmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşlarına, kuruluş ve görevleri ile ilgili kanunlarla izin verilmeden yetkili organlarının alacakları kararlarla yaptıkları bağışlarda, bağışlanan taşınmazın her zaman iadesi istenebilmektedir.

Bu nedenle, bağış yetkisi bulunmayan kamu kurum ve kuruluşlarının bağış önerilerinin, taşınmazı kullanacak bakanlığa intikal ettirilerek, işlemin ilgili bakanlıkça satın alma yoluyla çözümlenmesi gerekmektedir.

5018 sayılı Kanunun 40. maddesi uyarınca;

- Kamu idarelerine yapılan her türlü bağış ve yardımlar gelir kaydedilir. Nakdi olmayan bağış ve yardımlar, ilgili mevzuatına göre değerlemeye tâbi tutularak kayıtlara alınır.
- Kamu yararına kullanılmak üzere kamu idarelerine yapılan şartlı bağış ve yardımlar, dış finansman kaynağından sağlananlarda 4749 sayılı Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, hizmeti yapacak idarenin üst yöneticisi tarafından uygun görülmesi halinde, bütçede açılacak bir tertibe gelir ve şart kılındığı amaca harcanmak üzere açılacak bir tertibe ödenek kaydedilir. Bu ödenekten amaç dışında başka bir tertibe aktarma yapılamaz.
- Bu ödeneklerden malî yılsonuna kadar harcanmamış olan tutarlar, bağış ve yardımın amacı gerçekleşinceye kadar ertesi yıl bütçesine devir olunarak ödenek kaydedilir. Ancak, bu ödeneklerden tahsis amacı gerçekleştirilmiş olanlardan kalan tutarlar, tahsis amacının gerçekleştirilmesi bakımından yetersiz olanlar ile yılı bütçesinde belirlenen tutarı aşmayan ve iki yıl devrettiği halde harcanmayan ödenekleri iptal etmeye genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinde Maliye Bakanı, diğer kamu idarelerinde üst yönetici yetkilidir.
- Bağış ve yardımlar, kullanılmadığı veya amaç dışı kullanıldığı için geri istenildiği takdirde, bütçeye gider kaydıyla ilgisine geri verilir. Şartlı bağış ve yardım zamanında kullanılmaması nedeniyle doğacak zararlar ile amaç dışı kullanım nedeniyle yapılan harcamalar sorumluluğu tespit edilenlere ödettirilir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ALTINCI BÖLÜM

Teferruğ (Tefevvüz)



www.milliemlak.gov.tr



ALTINCI BÖLÜM TEFERRUĞ (TEFEVVÜZ)

6. TEFERRUĞ (TEFEVVÜZ)

Hazinenin hissedar bulunduğu taşınmazın izale-i şüyu satışına iştirak ederek ihalenin üzerinde kalması, Hazinenin alacağını tahsili amacıyla borçlunun haczedilen taşınmazının satışında alıcı çıkmaması durumunda, belli bir bedel üzerinden o malın mülkiyetini üzerine almasına teferruğ denilmektedir. Bazı kanunlarda, tefevvüz de aynı anlamda kullanılmıştır⁶.

- Hazinenin teferruğ suretiyle mal edinme yolları üç ayrı durumda söz konusudur:
- 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna tabi alacakların tahsili nedeniyle teferruğ,
- 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna tabi alacakların tahsili nedeniyle teferruğ,
- Hazinenin hissedar bulunduğu taşınmazın ortaklığının giderilmesi yoluyla yapılacak satışına edilmesi yoluyla teferruğ.

6.1 Amme Alacağı Nedeniyle Teferruğ

6183 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde belirtildiği üzere; Devletin, il özel idarelerinin ve belediyelerin vergi, resim, harç, ceza tahkik ve takiplerine ait mahkeme masrafları, vergi cezası, para cezası gibi aslî, gecikme zammı, faiz gibi ferî kamu alacakları ve aynı idarelerin sözleşmeden, haksız fiil ve haksız iktisaptan doğanlar dışında kalan ve kamu hizmetlerinin uygulanmasından doğan diğer alacakları ile bunların takip masrafları Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre takip ve tahsil edilir.

6.1.1 Taşınmazın Teferruğu

Devlet, kamu alacağını başka yollarla tahsil edemez ise, borçlunun taşınmazlarını haczedebilir. Haczedilen taşınmazlar aynı Kanunun 90 ıncı maddesinde belirtilen komisyonca satılır. Bu satış sırasında mal bedelinin %75'ine kadar teklif gelirse, en yüksek bedeli verene mal satılır. Taşınmaz satılamazsa, 7 gün sonra bir kez daha satışa çıkarılır. Kanunun 98 inci maddesi gereğince, ikinci artırmada da satış olmaz ise, bu tarihten itibaren 1 yıl içinde en az bir defa daha satışa çıkarılır. Taşınmaz yine satılamaz ise, alacaklı idarenin talebi ve satış komisyonunun kararıyla, taşınmazın belirlenmiş rayiç bedelinin %50'si üzerinden teferruğ edilir. Teferruğ işleminden sonra, takip ve teferruğ masrafları düşülür ve kalan bedel borca mahsup edilir. Teferruğ edilen taşınmaz teferruğ kararı tarihinden itibaren 1 yıl müddetle satışa çıkarılamaz.

Borçlu, satış komisyonunun teferruğ kararı tarihinden başlayarak 1 yıl içinde kamu alacağını gecikme zamları ile birlikte ödediği takdirde taşınmaz kendisine verilir. Ferağ masrafı borçluya aittir.

⁶ Kardeş, s. 187

6.1.2 Taşınmazın Tapuya Tescili

Teferruğ edilen taşınmazın satış komisyonunca verilen teferruğ kararına dayanılarak tapuda Hazine adına tescil ettirilmesi gerekir. Bu taşınmaz gemi ise gemi sicilinde Hazine adına kaydettirilir.

Tescil için bir yıllık sürenin geçmesine gerek yoktur. Çünkü maddede taşınmazın borçluya verilmesi halinde, ferağ işlemi masrafının borçluya ait olacağı açıkça belirtilmiştir.

Taşınmazın iktisap tarihi teferruğ kararının verildiği tarih olduğundan, tescilden önce teferruğ olunan taşınmaz idarece satılamaz ancak kira, ecrimisil gibi yöntemlerle idare edilebilir. Taşınmazın mülkiyeti 1 yıl içinde idare adına tescille kazanılır.

6.1.3 Teferruğdan Vazgeçme

Kanunun 98 inci maddesi gereğince satış komisyonunca, alacaklı idarenin isteği üzerine teferruğ kararı verilmeden önce biçilen rayiç bedelin %75'i veya fazlası ile dışarıdan istekli çıkarsa alacaklı idare teferruğdan vazgeçer.

6.2 Sözleşmeden Doğan Alacak Nedeniyle Teferruğ

Devletin sözleşme, haksız fiil ve haksız iktisaptan doğan alacakları 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre takip ve tahsil edilmektedir. Hazineye olan borcunu ödemeyen borçlunun taşınmazı, Hazinece ipotek edilmiş veya üzerine haciz koydurulmuş olabilir.

Bu durumda, alacağın tamamının tahsili için ipotek veya haczin paraya çevrilmesi gerekecektir. Söz konusu işlemlerde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uygulanır.

Kanunun 129 uncu maddesi; "Birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir.

Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaştırılması masraflarını aşması gerekir.

Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır.

İkinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer." hükmündedir.

Buna göre birinci artırmada taşınmaza istekli çıkmadığı gibi ikinci artırmada da taşınmazın satışını temin için bütün tedbirlere başvurulduğu halde yine istekli çıkmaz veya yeterli miktarda pey sürülmezse Hazine artırmaya iştirak eder.

Ancak bu artırmada Hazinenin süreceği pey için, taşınmaza 2886 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde yazılı mercilere başvurulmak suretiyle bedel takdir edilmeli/ ettirilmeli ve tahmin edilen bu bedelin de % 50 oranında ve herhalde Hazine alacak ve masraflarını geçmemek şartıyla Hazinece bir pey sürülerek ihaleye iştirak edilmesi gerekir. Hazinenin süreceği peyden fazlaya istekli çıkarsa Hazine artırmadan çekilir. İstekli çıkmadığı takdirde sürülen pey üzerinden taşınmaz Hazine adına teferruğ edilir.

6.3. Paylı Taşınmazların İzale-i Şüyu Nedeniyle Teferruğ

Medeni Kanunun 688 inci maddesine göre paylı mülkiyet; birden çok kimsenin maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olması halidir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Kanunun 698 inci maddesinde hukuki bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebileceği belirtilmekte ve 699 uncu maddesinde paylaşma biçimi düzenlenmektedir. Şöyle ki;

“Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir. Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaştırılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi halinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir”

Paylı mülkiyetin giderilmesi dolayısıyla yapılacak satışlar da 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre mahkemeler aracılığıyla yapılmaktadır.

Taşınmaz açık artırma ile satılırken Hazine yönünden bazı sakıncalı durumlar ortaya çıkabilir. Taşınmaz ya değerinden daha düşük bir bedelle satın alınabilir ya da hiç alıcı çıkmaz ve ortaklık devam edebilir. Bu sakıncaları önlemek için Hazine de artırmaya girer ve kendi payının değerini koruyabilecek bir bedele kadar fiyat yükseltmeye çalışır. Bu bedelle başka alıcı çıkmadığı takdirde Hazine, malı teferruğ etmiş olur. Burada Hazine elde ettiği bu malı herhangi bir sınırlamaya bağlı olmaksızın istediği gibi kullanabilir ya da satabilir.

Paydaşlığın giderilmesi için açılan dava (izale- i şüyu) sonucunda, mahkemelerce taşınmazın satışına karar verilmesi ardından icra dairelerince satışa çıkarılan taşınmaza düşük değer biçilmesi halinde, taşınmaz bu değer %50'sine bile satılabilmektedir. Bu ihalelere Hazine katılarak taşınmazın düşük bedelle satışını önler, gerekli görülürse taşınmaz satın alınır, yani teferruğ edilir.

Hazinenin de hissedar bulunduğu taşınmazlardaki hissedarlığın giderilmesi için açılan davalar, mahkemelerce de genellikle paydaşlığın satış yoluyla giderilmesi şeklinde karara bağlanmakta olup bu konu ile ilgili ayrıntılı bilgi 184 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

Hazinece bu satış ihalelerine katılmanın temel amaç ve gerekçesi, Hazine hissesinin ucuz bir bedelle satışını önlemektir.

Diğer taraftan icra dairelerince takdir ettirilen bedeller zaman zaman rayiç değerin altında da olabildiğinden, satışa çıkarılan taşınmazdaki Hazine hissesinin değerinin altında satılması ihtimali söz konusu olabilmektedir.

Hazinece ihaleye katılmanın bir diğer nedeni ise, satılacak taşınmazın, imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmış olmasıdır. Bu durumda, ileride söz konusu yerin Hazine lehine kamulaştırılması gerekebileceğinden uygun bir bedelle, ihaleye katılıp satın alınması Devlet lehine olmaktadır.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

YEDİNCİ BÖLÜM

Finansal Kiralama



www.milliemlak.gov.tr



YEDİNCİ BÖLÜM

FİNANSAL KİRALAMA

7. FİNANSAL KİRALAMA

5018 sayılı Kanunun 45 inci maddesine göre, genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında, bedellerini peşin veya taksitle ödeyerek veya finansal kiralama suretiyle edinebilmektedir.

4734 sayılı Kanunun ek 6 ncı maddesinde ise, bu Kanun kapsamındaki idarelerin finansal kiralama suretiyle yapacakları mal alımlarında uygulanacak esas ve usullerin Kurum tarafından belirleneceği ifade edilmiştir.

7.1 Sözleşme

3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 4 üncü maddesine göre, sözleşme; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir.

7.2 Sözleşmenin Konusu

Kanunun 5 inci maddesine göre, sözleşmeye taşınır veya taşınmazlar konu olabilir. Patent gibi fikri ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamazlar.

7.3 Bedel

Kanunun 6 ncı maddesine göre, finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Bu bedeller sabit veya değişken olabilir. Türk Lirası veya Merkez Bankasına alım satımı yapılan döviz cinsinden belirlenebilir.

Yurt dışından yapılacak finansal kiralamalarda kiralama bedeli yıllık 25.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından az olamaz. Bu miktarı artırmaya ve eski değerine indirmeye Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkilidir.

7.4 Feshin Mümkün Olmadığı Süre

Kanunun 7 ncı maddesinde, sözleşmelerinin en az dört yıl süre ile feshedilemeyeceği, hangi kiralama hallerinde bu sürenin kısılacağı, Bakanlar Kurulunca çıkarılacak yönetmelikte belirleneceği belirtilmiş olup, bu hususlar "Finansal Kiralama İşlemlerinde Süre ve Sınırın Tespitine Dair Yönetmelik"de açıklanmıştır.

7.5 Sözleşmenin Şekli ve Tescili

Kanunun 8 inci maddesine göre, sözleşme düzenleme şeklinde noterlikçe yapılır. Taşınır mala dair sözleşme, kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaza dair sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir.

Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez.

Yurt dışında yerleşik kiralayan şirketin Türkiye’de şubesi yoksa sözleşmeler Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tescil edilir.

7.6 Malın Satın Alınması

Kanunun 9 uncu maddesine göre, finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayan şirkete aittir. Ancak taraflar sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilirler.

7.7 Kiracının Hak ve Borçları

Kanunun 13 üncü maddesine göre, kiracı, sözleşme süresince finansal kiralama konusu malın zilyedi olup, sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etmek hakkına sahiptir.

Kiracı, finansal kiralama konusu malı sözleşmede öngörülen şart ve hükümlere göre itina ile kullanmak zorundadır.

Sözleşmede aksine hüküm yok ise kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bakım ve onarım masrafları kiracıya aittir.

7.8 Kiralayan Şirketin Hak ve Borçları

Kanunun 17 nci maddesine göre, finansal kiralama konusu mal kiralayan şirketin mülkiyetindedir.

Kiralayan şirket, mülkiyeti kendisine ait olan finansal kiralama konusu malı sözleşme süresince sigorta ettirmek zorundadır. Sigorta primlerinin ödenmesi kiracıya aittir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Kanun ve Antlaşma
Hükümleriyle İntikal



www.milliemlak.gov.tr



SEKİZİNCİ BÖLÜM

KANUN VE ANTLAŞMA HÜKÜMLERİYLE İNTİKAL

8. KANUN VE ANTLAŞMA HÜKÜMLERİYLE İNTİKAL

8.1. Kanun Hükümleriyle İntikal

Hazinenin mal edinme yollarından biri de çeşitli kanunlarda yer alan ve genellikle yasalara aykırı davranışlar nedeniyle Hazineye mal intikalidir. Konuyla ilgili birçok yasal düzenlemede hüküm bulunmaktadır.

8.1.1 Emvali Metruke Kanunları

I. Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı sırasında düşman ile işbirliği yapan, hükümet emirlerine karşı gelen veyahut ta savaş sonrasında savaş sırasındaki tutum ve davranışlarından dolayı ceza alacağını düşünüp ülkeden firar eden veya hükümet makamlarınca başka yerlere nakledilen şahıslar firari ve mütegayyip eşhas (kaçak ve yitik kişiler) olarak adlandırılmış ve kaçak ve yitik kişiler hakkında Osmanlı Devleti ve Türkiye Cumhuriyeti Hükümetleri zamanında birbirini tamamlayan 7 kanun ve çok sayıda bakanlar kurulu kararı çıkarılmış olup, bu kanun ve bakanlar kurulu kararları uygulamada “Emvali Metruke” mevzuatını oluşturmuştur.

8.1.1.1 Birinci Kanun: 14 Mayıs 1331 (1915) Tarihli Muvakkat Kanun

14 Mayıs 1331 tarihinde kabul edilip 19 Mayıs 1331 gün ve 2189 sayılı Takvimi Vakayi Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe giren ve asıl ismi “Vakti Seferde İcraatı Hükümete Karşı Gelenler İçin Ciheti Askeriyece İttihaz Olunacak Tedabir Hakkında Kanunu Muvakkat” olan bu Kanunun birinci maddesine göre; memleketin savunması, asayişin korunması amacıyla verilen emirlere itaat etmeyen ve silahla karşı koyanları ordu, kolordu ve tümen (fırka) komutanları cezalandırmaya ve saldırıyı yok etmeye izinli ve mecburdurlar.

Aynı Kanunun ikinci maddesine göre de; ordu, kolordu ve tümen komutanları casusluk veya ihanet eden köy veya kasaba halkını, teker teker veya toplu olarak başka yerlere nakletmeye ve iskân ettirmeye yetkilidir.

8.1.1.2 İkinci Kanun: 13 Eylül 1331 (1915) Tarihli Muvakkat Kanun

Birinci, yani 14 Mayıs 1331 (1915) tarihli Kanunda; ordu, kolordu ve tümen komutanlarının emriyle başka yerlere nakledilen ve iskân edilen şahısların mallarının ne olacağı hakkında hiçbir hüküm yer almamıştı. Bu durum, başka yere nakledilenlerin ayrıldıkları yerde bıraktıkları taşınır ve taşınmazlarının sahipsiz kalmasına, harap ve yok olmasına yol açtığından, bu durumun önlenmesi ve malların hukuki durumlarının açıklığa kavuşturulması amacıyla “Ahar Mahallere Nakledilen Eşhasın Emval ve Düyun ve Matlubatı Metrukesi Hakkında Kanunu Muvakkat” isimli Kanun çıkarılarak 14 Eylül 1331 gün ve 2303 sayılı Takvimi Vakayi Gazetesinde yayımlanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir.

Kanunun 1 inci madde hükmüne göre; 14 Mayıs 1331 tarihli (Birinci Kanun) Kanun hükmünce başka yerlere nakledilenlerin para, taşınmaz ve alacakları, bu amaçla kurulacak komisyonların her şahıs için düzenleyecekleri ayrı ayrı mazbatalar üzerine, mahkemelerce tasfiye edilecektir.

Aynı Kanunun üçüncü maddesine göre de; tasfiye sonucu elde edilecek paralar, sahipleri adına emaneten mal sandıklarına teslim edilecektir.

İkinci madde hükmüne göre; başka yerlere gönderilen ve iskan edilenlerin tasarrufları altında bulunan çift icarlı (icareteynli), çatılı (üstü örtülü ev, dükkan vb.) ve üstü açık (bağ, bahçe, arazi vb.) vakıf yerler Vakıflar İdaresi adına, mülk taşınmazlar da (özel mülkiyetlerindeki taşınmazlar) Hazine adına tapuya tescil edilecek ve bu idareler tarafından verilecek bedelleri sahiplerine ödenecektir.

8.1.1.3 Üçüncü Kanun: 22 Eylül 1332 (1916) Tarihli Muvakkat Kanun

14 Mayıs 1331 tarihli Kanun gereğince başka yerlere nakledilen şahıslar hakkında ikinci Kanunda bu şahıslarla ilgili meseleleri tam olarak çözümleyememiş ve bu Kanunda da boşluk kalmıştır. Bu boşluk nakledilenlerin nakledildikleri yerlerde geçimlerini nasıl sağlayacakları sorunudur. Bunun üzerine “Ahar Mahallere Nakledilen Eşhasın Emval ve Düyun ve Matlubatı Metrukesine Mütedadir 17 Zilkade 1333 Tarihli Kanunu Muvakkatın 2 nci Maddesinin 1 inci Fıkrasına Müzeyyel İbare Hakkında Kanunu Muvakkat” isimli üç maddelik bahse konu Kanun yürürlüğe konmuştur.

Bu Kanunla 13 Eylül 1331 tarihli Kanunun (İkinci Kanun) ikinci maddesine bir fıkra eklenmiştir. Böylece başka yerlere nakledilen şahıslara, gittikleri yerlerde ikamet ve geçimlerini sağlayacak miktarda parasız olarak mesken ve arazi verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

8.1.1.4 Birinci Kararname: 8 Kanunusani 1336 (08 Ocak 1920) Tarihli Redd-i Emval Kararnamesi

Asıl ismi “Ahar Mahallere Nakledilmiş Olan Eşhasın 17 Zilkade 1333 Tarihli Kararname Mucibince Tasfiyeye Tabi Tutulan Emvali Hakkında Kararname” olan 33 maddelik bu Kararnameye uygulamada “Redd-i Emval” kararnamesi adı verilmektedir.

Birinci Kanun ile bazı kişilerin başka yerlere nakledilebilecekleri ikinci Kanun ile başka yerlere nakledilenlerin tasarrufları altında bulunan vakıf malları Vakıflar İdaresine özel mülk taşınmazların ise Hazine adına tescil edileceği hüküm altına alınmıştı.

Bu son Kararnamenin 1 inci maddesi ile her ne sebeple olursa olsun bulundukları yerlerden çıkarılarak başka yerlere nakledilen kimselerin, eski yerlerine dönmeleri ve Vakıflar İdaresi ile Hazine adına tescil edilen mallarının kendilerine geri verilmesi sağlanmış oluyordu. Fakat bu Kararname T.B.M.M.’nin 14 Eylül 1338 tarihli ve 284 sayılı Kararı ile reddedilmiştir. Bu nedenle bahse konu Kararname hükümsüz kalmıştır.

8.1.1.5 Dördüncü Kanun: 20 Nisan 1338(1922) Tarihli 224 Sayılı Kanun

Yedi maddelik bu Kanunun birinci maddesiyle; düşman istilasından kurtulan bu yerlerde, sahibinin firar veya kaybolması sebebiyle sahipsiz kalmış olan taşınırınların hükümetçe usulü dairesinde açık arttırma ile satılması, taşınmazlar ile toprak ürünlerinin yine hükümetçe idare edilerek kira ve diğer gelirlerden yapılan masraflar düşüldükten sonra bakiye kalan miktarın emanet hesabına kaydedilmek üzere mal sandıklarına teslim edilmesi ve bunlardan geri dönen şahıslara ait taşınmazlar ile emanet hesabına alınan paraların kendilerine geri verilmesi kabul edilmiştir.

Fakat bu Kanun yaklaşık bir yıl yürürlükte kaldıktan sonra 15 Nisan 1339 (1923) tarih ve 333 sayılı Kanunun 7 nci maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

8.1.1.6 Beşinci Kanun: 15 Nisan 1339 (1923) Tarih ve 333 Sayılı Kanun

Bu Kanunla, 20 Nisan 1338 tarih ve 224 sayılı Kanun (Dördüncü Kanun) yürürlükten kaldırılmış, 13 Eylül 1331 tarihli Kanunun ise bazı maddeleri değiştirilmiştir.

333 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin 2 nci fıkrasıyla, 13 Eylül 1331 tarihli Kanunun 2 nci maddesi değiştirilmiş ve başka yerlere nakledilenlerin bıraktıkları taşınmazlardan vakıf olanların Vakıflar İdaresi, mülk olanların Hazine adına tesciline ve bu idarelerce takdir olunacak bedellerin sahipleri adına emanete alınmasına karar verilmiştir.

Yine aynı Kanunun birinci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında ise açılan davalarda Hazinesinin hasım ve muvazaalı olmamak şartıyla davada her türlü senedin geçerli, başka yerlere nakledilenlerin gitmeden önce yaptıkları satışların muhakeme sonunda muvazaalı olduğu, anlaşılanların iptal olunacağı hüküm altına alınmıştır.

8.1.1.7 Altıncı Kanun: 24 Mayıs 1928 Tarih ve 1331 Sayılı Mübadil Gayrimübadil Muhacir ve Saireye Kanunlarına Tefvikan Tefviz veya Adıyan Tahsis Olunan Gayrimübadil Emvalin Tapuya Raptına Dair Kanun (Temlik Kanunu)

On iki maddeden oluşan bu Kanunun asıl konusu mübadil, muhacir ve benzerlerine çeşitli kanunlara dayanılarak dağıtılan veya tahsis olunan taşınmazların tapuya bağlanmasına dairdir. Fakat bu Kanunun 6 ncı ve 7 nci maddelerinde emvali metruke hakkında hükümler mevcuttur.

Mübadeleye tabi şahıslardan metruk olanlar hariç olmak üzere bütün emvali metrukenin bu Kanun yürürlüğe girdiği tarihe kadar tefviz edilmiş veya edilmek üzere bulunmuş olanlardan geriye kalanı Hazineye intikal eder. Mübadeleye tabi şahıslara ait olup da şimdiye kadar usulüne uygun olarak dağıtılmayan veya tahsis olunmayan emvalden harap olacağına İçişleri Bakanlığınca karar verilen emval, gayri mübadil kişilere ait iken gerektiğinden dolayı iskân emrine verilmiş olan emvale mahsuben Hazineye devrolunmuştur.

13 Eylül 1331 tarihli (İkinci Kanun) ve 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı (Beşinci Kanun) Kanunlara uygun olarak el konulmuş ve konulacak gerek Hazine uhdesinde

kalmış gerek mübadillere dağıtılmış olsun hükmen tahakkuk edecek sahiplerine geri verilmeyip kayıtlı değerleri 15 Mayıs 1341 tarihli Kanuna uygun olarak Maliye Hazinesince ödenecektir.

Bu madde hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere, el konulan bir taşınmazın artık eski sahibine geri verilmesi mümkün değildir.

Hükmen bir hak sahibi çıkarsa bu kişiye, taşınmazın bedeli ödenecektir. Burada hükmen hak sahibi çıkmasından kastedilen, firar veya tegayyüp etmeyen bir kimsenin mallarına yanlışlıkla el konulmasıdır.

8.1.1.8 Yedinci Kanun: 24 Mayıs 1928 Tarih ve 1349 Sayılı Emvali Metruke Hesap ve Carilerinin Bütçeye İrat Kaydedilmesine Dair Kanun

Başka yere nakledilen, firar (kaçak) veya tegayyüp (kaybolan) olan veyahutta yabancı veya işgal altındaki yerlere gidenlere ait iken Vakıflar İdaresi ile Hazinece el konulan ve tapuda adlarına tescil edilen taşınmazların bedelleri bu idarelerce sahipleri adına emanet hesabına alınan paralar, bu Kanunla 1928 yılı Bütçesinin “müteferrik gelirler” bölümüne irat kaydedilerek Hazineye intikal etmiştir. Bu Kanunun birinci maddesine göre bu tarihten sonra meydana gelecek gelirler hakkında da aynı şekilde işlem yapılacaktır.

8.1.1.9 Emvali Metruke Kanunlarının Anayasaya Göre Durumu

Emvali Metruke Kanunlarının, Anayasaya aykırı olduğu açılan idari davada ileri sürülmüş olup bu iddia Danıştay 8. Dairesince ciddi bulunarak konu Anayasa Mahkemesine intikal ettirilmiştir. Anayasa Mahkemesi iddiayı inceleyerek 22 Nisan 1963 gün ve E.1963/41, K.1963/94 sayılı Emvali Metruke Kanunlarının Anayasaya aykırı olmadığı sonucuna varmıştır.

Anayasa Mahkemesi kararının önemli kısımlarına aşağıda yer verilmiştir: “Önceki itirazın konusu olan 13 Eylül 1331 tarihli Geçici Kanunla 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı Kanunun bugün için ne gibi durumlarda uygulanmalarının mümkün bulunduğunun araştırılması gerekir.

Gerçekten Ortodoks dininden olan Türk tebaası Rumların malları hakkında sonradan Yunan Hükümetiyle yapılan çeşitli anlaşmalarda özel hükümler kabul edilerek bu Kanunların dışına çıkartılmış olmaları bakımından, haklarında artık anılan kanunların uygulanması söz konusu değildir.

Bunların dışında kalan ve yukarıda adı geçen kanunların kapsamına giren Türk tebaası hakkında ise, 6 Ağustos 1340 gününde yürürlüğe giren Lozan Antlaşmasında özel hükümler bulunduğundan o tarihten sonra ihtiyar edecekleri hareketleri ve fiili durumları ne olursa olsun bu kanunların uygulanmasına imkân yoktur. Ancak, bunlardan Lozan Antlaşmasının yürürlüğünden önce firari veya mütegayyip duruma girmiş olanlar hakkında söz konusu kanunlar uygulanması gerekeğinden şüphe edilemez.

Zira gerek 13 Eylül 1331 tarihli Geçici Kanunun gerekse 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı Kanun hükümlerinin koyduğu esas bu kanunlarda yazılı şekillerde firari ve mütegayyip bulunan veya başka yerlere naklolunan şahısların bu hallerinin vuku bulduğu anda, taşınmazlarının ilgisine göre Maliye ve Evkaf Hazinelelerinin mülkiyetine otomatik bir surette geçmiş bulunacağı yolundadır.

Bu yön 13 Eylül 1331 günlü Geçici Kanunun 1 ve değişik 2 nci maddelerinin açık ifadelerinden anlaşıldığı gibi sonradan yürürlükten kaldırılmış bulunan 1331 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin yorumlanmasına dair olan 2 Haziran 1929 tarihli ve 146 sayılı Kararda "13 Eylül 1331 ve 15 Nisan 1339 tarihli Kanunlara tevkifan vaziyet olunan ve edilecek olan emvali gayrimenkule Hazine adına kaydedilmiş hükmünde olduğu" belirtilmek suretiyle kanun koyucu tarafından da açıkça ifade edilmiş ve bu Kanunun uygulama şekillerini gösteren 29 Mayıs 1939 tarihli ve 2455 sayılı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde de "15 Nisan 1939 tarihli Kanunun 6 ncı maddesinde zikrolunan şahıslardan metruk emvali gayrimenkule tarihi mezkûrdan itibaren Maliye ve Evkaf Hazinelelerinin tasarruflarına geçmiştir." denilmek suretiyle kanun hükümlerinin o tarihlerdeki anlayış tarzı da kesin bir surette ortaya konulmuş ve o zamandan beri de tatbikat bu yolda cereyan ede gelmiştir.

Bu esasa göre, 6 Ağustos 1340 tarihinden önce fiili bir surette yukarıda yazılı durumlara girmiş bulunan şahıslar hakkında yapılan ve bundan sonra da yapılacak olan muamele; bunların mallarının, bu durumlara düştükleri tarih te Hazine veya Vakıfların İdaresi uhdesine geçmiş olup olmadığının tespiti için o tarihlerde firari veya mütegayyip veya başka yerlere naklolunan kimselerden olup olmadıklarının tayini maksadıyla girilen araştırmalarla tesis olunan idari işlemlerden ibarettir. Bu işlemlerin bir safhası olarak sık sık adı geçen (vaziyet muamelesi) veya (vaziyet kararı) bu gibi taşınmazların mülkiyetinin Hazineye veya Vakıflar İdaresine intikalini sağlayan hukuki ve kanuni bir unsur olmayıp idarece bahis konusu şahsın firari, mütegayyip veya ahar mahalle nakledilen kimse olup olmadığının tespiti için yapılan araştırmalar sonunda varılan neticeyi ve bu şahsa ait olup da Kanun gereğince Hazine veya Vakıflar İdaresince intikal etmiş bulunan gayrimenkullerin cins ve yerlerini topluca ifade ve vukuatı hülasa için tutulan bir usul gereğince, yazılan bir yazıdan ibarettir.

Yukarıda da belirtildiği üzere, böyle bir usul tutulması idarece ihtiyar edilmemiş olsa veya bu usule rağmen dosyasında böyle bir yazı bulunmasa dahi, kanunda belirtilen duruma düşen şahısların mallarının bu hale düştükleri tarihte Hazine veya Vakıflar İdaresine kanun gereğince geçmiş olduklarının kabul edilmesi zaruridir.

Şu hale göre, Lozan Antlaşmasının yürürlüğe girdiği 6 Ağustos 1340 tarihinden önce firari ve mütegayyip duruma giren veya başka yerlere nakledilmiş bulunan bir kimsenin mallarının mülkiyeti, bu duruma girdiği tarihten itibaren, dosyasında o tarihte alınmış bir vaziyet kararı olsun olmasın, ilgisine göre Hazine veya Evkaf uhdesine kanun uyarınca geçmiş bulunmaktadır.

Bu itibarla, böyle bir şahsın firari veya mütegayyip olup olmadığının tespiti işine 6 Ağustos 1340 tarihinden evvel başlanmamış ve bu tarihten önce bir vaziyet kararı verilmemiş olması, esasen bu tarihten önce kanun gereğince ilgili Hazine uhdesine geçmiş olan mallarının hukuki durumu üzerinde hiçbir etki yapamaz.

Bu bakımdan 6 Ağustos 1340 tarihinden evvel başka yere nakledilmiş veya firari veya mütegayyip eylemiş bir kimsenin malı, bu tarihten evvel Hazineye veya Vakıflar İdaresine bir kanunla geçmiş bulunduğundan, bu tarihten sonra bu durumun belirtilmesi maksadıyla yapılan işlemler, taşınmaz mülkiyetinin bu idarelere geçirilmesini değil, vaktiyle tahakkuk etmiş bulunan intikal muamelesinin belirtilmesi amacını gütmektedir.

Aksi düşünce, yani 6 Ağustos 1340 tarihinden önce firari veya mütegayyip duruma girmiş olduğu halde malları üzerinde her nasılsa idari işlemlere başlanmamış kimseler hakkında Lozan Antlaşmasının yürürlüğe girdiği tarihten sonra artık Emvali Metruke Kanunlarının uygulanamayacağı düşüncesi, yürürlüğe girdiği tarihten sonraki hadiselerle uygulanması gereken antlaşma hükümlerinin, yürürlükten evvelki olaylara da ait olduğunun kabulü ve bunun sonucu olarak da Hazine ve Vakıflar Hazinesinin daha önce iktisap etmiş olduğu mülkiyet hakkının iptal edilmesini icabettirir ki böyle bir hal kanunların yürürlüğü konusundaki hukuki esaslarla bağdaştırılamaz.

6 Ağustos 1340 tarihinden sonra firar veya tegayyüp etmiş bulunanlara gelince,

Lozan Antlaşmasının yürürlüğe girdiği 6 Ağustos 1340 gününden sonra vukua gelen ve Emvali Metruke Kanunlarınca öngörülen fiil ve hareketlere bu kanunların uygulanmasına imkân kalmamıştır. Nitekim 17 Temmuz 1927 tarihli ve 5451 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı da bu esasları böylece tespit ve tatbik etmiş bulunmaktadır.

Bu itibarla emvali metruke mevzuatının, 6 Ağustos 1340 tarihinden evvel tekevvin etmiş firar veya tegayyüp olaylarının usulü dairesinde bugün tespiti halinde uygulanması tabii ve zaruri bulunmaktadır.

Bu cümleden olarak Medeni Kanunun yürürlüğünden önceki ölüm ve evlenme olayları dolayısıyla zamanında yürürlükte olan hükümlerin bugün için uygulanmakta olması, konunun daha iyi canlandırılabilmesi bakımından örnek olarak gösterilebilir.

Bu sebeplerle söz konusu 13 Eylül 1331 günlü Geçici Kanunla 15 Nisan 1339 günlü ve 333 sayılı Kanunun, 06.08.1340 gününden önceki firar, tegayyüp veya başka yere nakil olayları dolayısıyla halen uygulanmalarının mümkün bulunduğu gerekçede oy çokluğu, esasta oy birliği ile kararlaştırılmıştır.

Danıştay 8. Dairesi söz konusu iki kanunun tümünün Anayasaya aykırılığını ileri sürmüştür.

Yapılan açıklamadan da anlaşılacağı üzere davacı hakkında uygulanan hükümler bu iki kanunun bütün maddeleri olmayıp 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ve bu madde dolayısı ile 13 Eylül 1331 tarihli Geçici Kanun 1 ve 333 sayılı Kanunla değiştirilen 2 nci maddeleridir.

Anayasanın 151 inci maddesiyle Anayasa Mahkemesinin kuruluşu ve yargılama usulleri hakkındaki 44 sayılı Kanunun 27 nci maddesinde mahkemelerce bakılmakta olan bir dava sebebiyle uygulanacak kanun maddesinin Anayasaya aykırı görülmesi halinde Anayasa Mahkemesine itirazda bulunabileceği kabul edilmiş olduğuna,

Danıştay'da açılmış bulunan bu davada ise söz konusu kanunların bütün hükümlerinin değil sadece yukarıda işaret edilen hükümleri uygulanacağına göre, Danıştay 8. Dairesince yapılan itirazın 13 Eylül 1331 tarihli Kanunun 1 inci maddesiyle değişik 2 nci maddesine ve 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine hasren incelenmesi gerektiği oy birliğiyle kararlaştırılmıştır.

Davacının ... günlü dava dilekçesinde davanın konusu ...nun (nerede olduğunun bilinmediği yolundaki kifayetsiz bir tetkike istinaden firari ve mütegayyip şahıslardan anlayarak) malları üzerinde ... vakfı adına yapılan (el koyma işleminin ve tescil muamelesinin) adı geçen firari ve mütegayyip kişilerden olmadığı cihetle iptaline karar verilmesi şeklinde belirtilmiş bulunmakta ise de tapudaki tescil muamelesinin iptali işlemi idari davaya konu teşkil edemeyeceğinden, Danıştay'da açılmış bulunan davanın davacının murisinin firari ve mütegayyip bir şahıs olarak kabul edilmesi yolundaki idari işleme yöneltilmiş sayılması zaruri bulunmakta ve sonuç olarak firar ve tegayyübü tespit eden idari işlemin iptali davası söz konusu olmaktadır.

Zira olayda söz konusu malın mülkiyeti Vakıflar İdaresine bir idari tasarruf sonucu geçmiş olmayıp firar ve tegayyübün sonucu olarak ve kanun hükmü ile geçmiş bulunmaktadır.

Olayda idari dava konusu tasarruflar ise firar ve tegayyübün tespiti amacı ile yapılan işlemlerle bu işlemlere dayanan ve ilgilinin firarı veya mütegayyip kişi olduğunu belirten karardır.

Sözü edilen 13 Eylül 1331 tarihli Geçici Kanunun 1 inci ve değişik 2 nci maddeleri ile 15 Nisan 1339 tarihli Kanunun 6 ncı maddesinin Türk vatandaşı kişilerin ne gibi hallerde firari veya mütegayyip sayılacaklarına dair olan hükümlerde ise Anayasa maddelerine aykırılık arz eden bir husus mevcut değildir. Zira Anayasada yurdu, Birinci Dünya Harbinin buhranlı zamanlarında terk etmiş bulunan Türk tebaasının, firari veya mütegayyip şahıs sayılmalarına engel olabilecek herhangi bir hüküm yoktur.

Davacının miras bırakana ait malın mülkiyetinin; Evkaf Hazinesine geçmesi, adı geçen 6 Ağustos 1340 tarihinden önce firarı veya mütegayyip durumda bulunduğu sabit olması şartıyla firariliğinin veya tegayyübün vukuu anında, yukarıda açıklanan kanun hükümleri gereğince başka bir işleme lüzum kalmaksızın tamamlanmış olacağından kanun hükmü ile ve yıllarca önce meydana gelmiş bir hukuki sonucun idari yargıya konu teşkil etmesi mümkün değildir.

Bu bakımdan sözü geçen hükümlerde Anayasaya aykırılık olup olmadığının araştırılmasına yer bulunmamaktadır.

Sonuç;

11 Eylül 1331 tarihli Geçici Kanunun 1 ve değişik 2 nci maddesiyle 15 Nisan 1339 tarihli ve 333 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi hükümlerinin Danıştay'da açılmış bulunan davanın konusu bakımından Anayasaya aykırı olmadığına oy çokluğu ile 22 Nisan 1963 gününde karar verildi."

Anayasa Mahkemesi kararını özetlemek gerekirse;

1. Emvali Metruke Kanunları, Lozan Antlaşmasının yürürlüğe girdiği 6 Ağustos 1340 tarihinden sonra Rum Ortodokslara uygulanamaz. Yani belirtilen tarihten sonra firar eden veya kaybolan Rum Ortodokslar hakkında Emvali Metruke Kanunları uygulanmayacaktır. Yunanistan'la yapılan antlaşmalarla bu konu Emvali Metruke Kanunlarının dışına çıkarılmış ve özel hükümlere bağlanmıştır.
2. Rum Ortodokslar dışında kalan ve Emvali Metruke Kanunları kapsamına giren Türk vatandaşları, 6 Ağustos 1340 tarihinde mallarının başında değilse haklarında bu kanunların uygulanmasına devam edilecektir.
3. 6 Ağustos 1340 tarihinde mallarının başında bulunmayanlar sonradan dönmüş olsalar dahi, malları daha önce kanun gereği Hazineye veya Vakıflar İdaresine intikal ettiğinden kendilerine geri verilmeyecektir.
4. Dosyasında el koyma kararının olması veya olmaması önemli değildir.
5. Lozan Antlaşmasının yürürlüğe girdiği 6 Ağustos 1340 tarihinden sonra meydana gelen ve Emvali Metruke Kanunlarında ön görülen fiil ve hareketlere, bu kanunların uygulanmasına imkân kalmamıştır.
6. Emvali Metruke Kanunları 6 Ağustos 1340 tarihinden önce meydana gelmiş ve bu kanunlarda ön görülen fiil ve hareketlerin bugün bile tespiti halinde uygulanacaktır.

8.1.2 Gelir Kaydı, Zapt ve Müsadere Yoluyla İntikal

Çok sayıda kanunda Hazineye gelir kaydedilmesini, malların zapt ve müsadere edilerek Hazineye intikal etmesini öngören hüküm bulunmaktadır. Hazineye gelir kaydını, ilgili kanunu uygulayan idare yapmaktadır. Zapt ve müsadere hükümlerini ise; mahkemeler, güvenlik güçleri, konu ile yetkilendirilmiş kamu kurum ve kuruluşları uygulamaktadır. Millî Emlak Genel Müdürlüğü yerel kuruluşları da bunların bazılarını tasfiye etmektedir, bazıları da diğer yetkili birimlerce tasfiye edilmektedir.

8.1.3 Osmanlı Hanedanından İntikal

1924 tarih ve 431 sayılı Hilafetin Kaldırılması Hakkındaki Kanunun 2 nci maddesi ile Halifelik ve Osmanlı Sultanı Hanedanının erkek, kadın bütün üyeleri ve damatları Türkiye Cumhuriyeti dâhilinde ikamet etmeleri yasaklanmış ve bu kişilere mallarını tasfiye ederek yurttan ayrılmaları için bir yıl süre verilmiştir.

Daha sonra bu madde 5958 sayılı Kanunla tadil olmuş ve hanedana mensup erkek üyelerin ve fûrunun dışında kalanların Türkiye'ye gelebilecekleri kabul olunmuştur. Bunlar hanedanın kadın üyeleri ve damatlarıdır.

431 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile Osmanlı İmparatorluğunda Padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti toprakları içinde bulunan tapuya bağlı gayrimenkulleri millete (Hazineye) intikal etmiştir.

T.B.M.M.'nin 07 Mayıs 1949 tarih ve 7201 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yorum kararıyla 431 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte hayatta bulunsun ya da bulunmasın Osmanlı İmparatorluğunda padişahlık etmiş herhangi bir kimse adına ülke sınırları dâhilinde tapuda kayıtlı gayrimenkullerin Hazineye intikal edeceği hüküm altına alınmıştır.

Dokuzuncu madde ile de padişahlık sarayları, kasırları, dâhilindeki mefruşat takımlar, tablolar ve sair bilumum emvali menkule Hazineye intikal etmiştir. 1995 yılında ise 431 sayılı Kanun uyarınca Hazineye intikal eden taşınmazların zilyetlerine bedelli devrini ön gören 4071 sayılı Kanun çıkarılmıştır.

8.1.4 Tasfiye Sonucu İntikal

8.1.4.1 618 Sayılı Limanlar Kanunu

Kanunun 7 nci maddesine göre; liman dâhilinde gidişi ve gelişi engelleyecek ve tehlikeye düşürecek şekilde batan gemileri ve eşyasını, liman idarelerince belirlenecek süre içerisinde çıkarmaya gemilerin kaptanları, acenteleri, sahipleri çıkarmaya mecburdurlar. Belirlenen süre içinde sahipleri, acenteleri veya kaptanları tarafından çıkarılmayan batık gemi ve eşyalarını liman idareleri diledikleri gibi çıkarmaya ve imha ettirmeye yetkilidir.

Liman idarelerince imha edilmeden çıkarılan gemi ve eşyasını, çıkarma masraflarını ödeyerek almaları için ilan yoluyla sahiplerine duyuru yapılır ve belirlenen sürede çıkarma masraflarını ödeyen sahipleri çıkarılan şeyleri alabilir. İlan tarihinden itibaren 15 gün geçmesine rağmen sahipleri çıkmayan batık gemi ve eşyası, liman idarelerince milli emlak birimlerine teslim edilir ve satış bu idareler tarafından yapılır.

Satış sonunda elde edilen gelir, çıkarma masraflarından fazla ise fazlalık kısım, başvuru halinde verilmek üzere emanete alınır ve 818 sayılı Borçlar Kanununun 125 inci maddesi uyarınca 10 yıllık zamanaşımı da dikkate alınarak sahiplerinin talebi halinde kendilerine verilir. 10 yıl içinde bir talep olmazsa fazlalık kısım Hazineye gelir kaydedilir.

Çıkarma masrafları batık gemi ve eşyasının satış bedelinden fazla ise batan geminin sahibinden Hazinece bir şey talep edilemez.

Batıkların çıkarılma usul ve esasları ihale yöntemi 158 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

8.1.4.2 Hıyar Haklarını Suriye Lehine Kullananların Malları

3658 sayılı Kanunla tasdik olunan Hatay Antlaşmasına göre, Suriye ve Lübnan lehine hıyar haklarını kullananların, 13 Temmuz 1941 tarihine kadar taşınmazlarını satarak tasfiye etmeleri gerekmektedir. Satılmayan taşınmazlar, Hazinece ihale yoluyla satılarak tasfiye edilecektir. Satıştan elde edilen gelir, masrafları düştükten sonra, ilgilisi adına emanet hesabına alınmaktadır⁷.

⁷ Kardeş, s. 146

8.1.4.3 Vatandaşlığı İptal Edilenlerin Malları

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 33 üncü maddesine göre; vatandaşlığı iptal edilenler hakkında 15 Temmuz 1950 tarih ve 5683 sayılı Yabancıların Türkiye’de İkamet ve Seyahatleri Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Bunlardan mallarının tasfiyesi gerekli görülen hâllerde bu husus iptal kararında belirtilir.

Bu kişiler en geç bir yıl içinde Türkiye’deki mallarını tasfiye etmek zorundadır. Aksi hâlde, malları Hazinece satılarak bedelleri nam ve hesaplarına kamu haznedarlığı sistemine dâhil bir kamu bankasına yatırılır. Bu kişiler iptal kararı aleyhine yargı yoluna başvurdıkları takdirde, malların tasfiyesi dava sonuna bırakılır⁸.

8.1.5 İcra Dairelerinden İntikal

2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 362 nci maddesi uyarınca, icra veznesine verilen veya dairece tahsil edilen para veya icra işlemi sebebiyle korunmakta olan eşya, veriliş veya tahsil ediliş tarihinden itibaren on yıla kadar ilgilileri tarafından talep edilmez ise talep hakkı Hazine lehine düşer.

8.1.6 Şirketlerden İntikal

2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilât ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanunun 1 inci maddesine göre, anonim ve limited şirketleriyle sermayesi eshama ayrılmış komandit şirketlerin komanditlere ait hisse senetlerinin ve tahvillerinin, kanuni mazeret bulunmaksızın, beş senelik zaman aşımına uğrayan faiz, temettü ve ikramiye gibi menfaatleriyle bu şirketlerin hisse senetleri ve tahvillerinden bedele dönüşmüş olanlarının on senelik zamanaşımına uğrayan bedelleri Devlete intikal eder.

8.1.7 Hazinece Verilen Taşınmazların Geri Alınması⁹

8.1.7.1 Yabanî Zeytin, Antep Fıstığı ve Harnupları Aşıl原因lara Verilen Yerlerin Geri Alınması

3573 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre, aşılama yapmak üzere kendilerine arazi verilenler, aşılama ve imar işlerini, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının belirlediği süre ve esaslara göre yapmazlarsa, adlarına tescil edilen tapu iptal edilerek Hazine adına tescil edilir.

8.1.7.2 Yalova Termal Kaplıcaları Bölgesinde Verilen Yerlerin Geri Alınması

3653 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine göre; Yalova kaplıcaları bölgesinde kendilerine taşınmaz verilenler, arsaların üzerinde yapılacak binaları, tapuya tescil tarihinden itibaren iki yıl içinde tamamlamaları gerekmektedir. Bu hükme uyulmadığı takdirde, Yalova Valiliğince tapu kayıtları Hazine adına düzeltilir.

⁸ Kardeş, s.146

⁹ Kardeş, ss. 147-154

8.1.7.3 Orman Ağaçlandırması Yapanlara Verilen Yerlerin Geri Alınması

6831 sayılı Orman Kanununun 63 üncü maddesine göre; kendilerine ağaçlandırma yapmak üzere taşınmaz verilenler, ağaçlanan sahayı orman hâlinde koruyup idame ettirmek zorundadır. Bu zorunluluğu yerine getirmeyenlerden, temlik edilen yerler Hazine tarafından geri alınır.

8.1.7.4 Afetler Sebebiyle Verilen Yerlerin Geri Alınması

7269 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesi gereğince; afet bölgesindeki taşınmazların hak sahipleri ile yapılan borçlanma bedellerinin, vadesinde ödenmesi gerekmektedir. Üst üste üç yıl taksitleri ödemeyenlerle borcun tamamı ödenmeden taşınmazlarını başkalarına satanların borçlarının tamamı muacceliyet kazanır. Muacceliyet kazanan alacaklar, T. Emlak Bankası¹⁰ kendi mevzuatına göre tahsil edilir. Satışa çıkarılan taşınmazlara istekli çıkmadığı takdirde, Banka en son yapılan satışta, takdir edilen kıymetin % 50'sine kadar ihaleye iştirak ederek Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı adına satın alabilir. Bu durumda, söz konusu taşınmazlar, Hazine adına tescil edilir.

8.1.7.5 Gecekondu Kanununa Göre Geri Alma

775 sayılı Gecekondu Kanununun 3 üncü maddesi ile belediyelere taşınmaz devredilmesi ve 7-11 inci maddeleri ile de devredilen yerlerin kullanım amaçları konusunda hükümler getirilmiştir. Ancak, Kanunun 3 üncü maddesi, 4916 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır. Bu maddeye dayanılarak devir sona ermiştir ama bedelsiz devredilen taşınmazların geri alınması ile ilgili hükümler yürürlükte. Kanunun mülga 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına göre, bu Kanunun uygulanması dolayısıyla yapılacak imar ve ıslah planlarında genel bütçeye dâhil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ayrılan veya ayrılacak olanlar ile diğer kamu hizmetleri için gerekli görülenler, daha önce belediyelere devredilmiş ise, aynı şartlarla geri alınır.

Diğer bir deyişle, bedelsiz olarak verilmiş bu taşınmazlar, Hazinece bedelsiz olarak geri alınır. Maddenin yürürlükten kaldırılmış olması, Hazinenin geri alma hakkını ortadan kaldırmaz. Benzer konulardaki yargı kararları da bu doğrultudadır. Bu Kanunla belediyelerin mülkiyetine geçen arsaların hangi amaçlarda kullanılacağı, Kanunun 7-11 inci maddelerinde belirtilmiştir.

- a.** Kanunun 7 nci maddesine göre; belediyelere bu Kanuna göre geçecek arazi ve arsalardan, belediye meclisinin kararı ile belirlenip Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenler, bu Kanun hükümlerine göre konut yapımına ayrılır.
- b.** Kanunun 22/03/2007 tarih ve 5609 sayılı Kanunla değişik 7 nci maddesi gereğince, devredilen arazi ve arsalardan, şehir ve kasabaların ticarî, iktisadî ve sınaî faaliyet merkezlerinde veya yoğun iş bölgelerinde bulunan ve bu veya başka sebeplerle alım satım değerleri yüksek veya imar planlarına göre bir kamu hizmetine ayrılmamış olan veya ucuz konut yapımına uygun görülmeyenler, belediye meclisinin kararı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının onayı ile belediyelerce, karşılığı bu Kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen Fona yatırılmak şartıyla kiraya

¹⁰ T. Emlak Bankası, 4603 sayılı Kanunun geçici maddeleri gereğince tasfiyeye tabi tutulmuştur.

verilebilir, satılabilir veya başka bir şekilde kıymetlendirilebilir. Bahsi geçen bu yerlerde bulunup da plan ve mevzuat gereklerine göre dükkân, han, hamam, fırın, gazino, sinema, tiyatro, garaj ve benzeri konut dışındaki genel ihtiyaçlarla ilgili özel tesislere ayrılan yerler hakkında da aynı hüküm uygulanır.

- c. Devredilen arazi ve arsalardan, yapılacak imar ve ıslah planlarına göre; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil alan gibi genel hizmetlere ayrılması gerekenler, bu amaçla kullanılır.
- d. Kanunun 11 inci maddesi hükmü uyarınca; belediyeler, bu Kanunda yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devrıldıkları arazi ve arsaları, belirtilen amaçlar dışında tasarruf edemez. Amaç dışı kullanım hâlinde, Hazinesin tarışınmazı geri alma hakkı doğar.

8.1.7.6 Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Bedelsiz Devredilen ve Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne Verilen Taşınmazların Geri Alınması

5273 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi gereğince, 1164 sayılı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca, daha önce Hazine tarafından Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne devredilen arsa ve arazilerden, kamu hizmeti için gerekli olması nedeniyle Hazine tarafından devri talep edilenler, bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

8.1.7.7 Vakıflar Tarafından Kurulan Üniversitelere Verilen Yerlerin Geri Alınması

04/11/1981 tarih ve 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun ek 18 inci maddesine, 28/12/1999 tarih ve 4498 sayılı Kanunla eklenen hükümlere göre; vakıflar tarafından kurulmuş bulunan yükseköğretim kurumlarının eğitim ve öğretim faaliyetlerini sürdürebilmeleri amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşlerini de almak kaydıyla, Hazineye veya diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kullanım hakkı, Bakanlar Kurulunca tespit edilecek bedel karşılığında, en çok kırk dokuz yıl süre ile bu kurumlara devredebiliyordu.

Ancak, yukarıda belirtilen hükümler ile 4498 sayılı Kanunun önceki tahsislerle ilgili geçici 1 inci maddesi, Anayasa Mahkemesinin 05.01.2001 tarih ve 24278 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 13/09/2000 tarih ve E.2000/14, K.2000/21 sayılı Kararı ile iptal edilmiş ve söz konusu hükümlerin yürürlüklerinin durdurulmasına ilişkin aynı Mahkemenin 13/09/2000 tarih ve E.2000/14, K.2000/3 sayılı Kararı, 19/09/2000 tarih ve 24175 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

Diğer taraftan, bu hükümlere dayanılarak iptalden önce kendilerine taşınmaz verilen üniversitelerin görev ve sorumlulukları devam edecektir ve bunlara uyulmaması hâlinde de verilen yerler Hazinece geri alınabilecektir. Kendilerine taşınmaz devredilen üniversitenin görevleri ve kullanımla ilgili sınırlamalar şunlardır:

- a. Vakıf üniversitesi, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca gösterilecek arazide, kendisine verilen alanın iki katı kadar bir bölümü, veriliş tarihinden itibaren en geç beş yıl içinde ağaçlandırır ve ilk beş yıllık bakım giderlerini üstlenir.

- b. Verilen arazide; konut alanı açılmaz, yapılmış ve yapılacak olan lojmanlar, üniversitenin tam gün statüsünde görevli akademik personeli ile hizmetin aksamadan yürütülmesi için gerekli idarî personeli dışındaki gerçek ve tüzel kişilere her ne sebeple olursa olsun tahsis edilemez.
- c. Arazide, eğitim ve öğretim hizmetleri ile sosyal, kültürel ve sportif amaçlar dışında bina ve tesis yapılamaz, herhangi bir hak karşılığı bina ve tesis yaptırılamaz.
- d. Verilen arazide, ilgili vakıf üniversitesi öğrencileri dışındaki kurum ve kuruluşların öğrencilerine yurt tahsisi yapılamaz.
- e. Vakıf yükseköğretim kurumlarının, kullanım hakkı tahsis edilen taşınmazları, belirtilen şartlara uygun olarak kullanmaları ve öngörülen koşulları yerine getirmeleri esastır.

Vakıf üniversitelerine verilen taşınmazların, veriliş amaçlarına uygun olarak kullanılmaması veya öngörülen şartların yerine getirilmemesi durumunda, bu yerler üzerindeki bina ve tesisleriyle birlikte Hazineye veya ilgili kamu tüzel kişilerinin mülkiyetine, herhangi bir işleme gerek kalmaksızın intikal eder.

8.1.7.8 Kamu Yararına Çalışan Derneklere Verilen Yerlerin Geri Alınması

2886 sayılı Kanunun 72 nci maddesi kapsamında kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere kamu yararına çalışan derneklere satılan Hazine taşınmazları, veriliş maksadı dışında kullanılamaz ve satılamaz. Ancak, satış tarihinden itibaren en az yirmi yıl geçen ve veriliş maksadına uygun olarak kullanılan taşınmazların, mevcut faaliyet aksatılmaksızın kısmen veya tamamen ticari amaçlarla değerlendirilmesinin kuruluş gayelerine daha fazla hizmet edeceği hallerde, elde edilecek gelirin yüzde otuzunun Hazineye verilmesi koşuluyla taşınmazların satış dâhil değerlendirilmesine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre izin verilebilir.

Beş yıl içinde kuruluş gayesine uygun olarak kullanılmadığı takdirde taşınmaz, satış bedeli üzerinden Hazinece geri alınır.

8.1.7.9 Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerle İlgili Hükümler

17/10/1983 tarih ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanuna göre, orman köylülerine taşınmaz verilmektedir. Bu Kanunun 7, 8 ve 9 uncu maddelerinde devir alanlar için bazı yükümlülükler getirilmiştir. Buna göre; devredilen taşınmazlar, dağıtım amacı dışında kullanılamaz, miras hükümleri dışında bölünemez, başkalarına devir ve temlik edilemez, taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine ve satış vaadi sözleşmesine konu olamaz, haczedilemez.

Bu yükümlülükleri yazılı uyarıya rağmen yerine getirmeyenlere verilen taşınmazlar, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü tarafından geri alınır ve tapu kütüğünde Hazine adına tescil edilir.

8.1.7.10 Kamulaştırma Kanununa Göre Satılan Yerlerin Geri Alınması

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesinin son fıkrasına göre; bu madde hükümleri ile devir alınan taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır; devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başka bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, aynı Kanunun 23 üncü maddesi uyarınca taşınmazı geri alabilir. Bu hususlar, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

8.1.7.11 İzinsiz İnşaat Bulunan Yerlerde Belediye ve Özel İdarelere Verilen Yerlerle İlgili Hükümler

Üzerinde gecekondur bulunan taşınmazlarla ilgili olarak 2981 sayılı Kanun yürürlüğe konulmuştur. Bu Kanun hükümlerine göre; üzerinde gecekondur bulunan Hazineye ait arsa ve araziler, belediyelere veya özel idarelere devredilmiştir. Devredilen yerlerde, ıslah imar planları yapılarak gecekondur hak sahiplerine tapu senetleri verilmektedir.

2981 sayılı Kanunun 10 uncu maddesine göre, ıslah imar planlarında genel bütçeye dâhil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa ve araziler, Hazineye aynı şartlarla, yani bedelsiz olarak geri verilir.

8.1.7.12 Tarım Reformu Amacıyla Dağıtılan Yerlerin Geri Alınması

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre, topraksız veya yeterli toprağı olmayanlara taşınmaz verilmektedir. Bu Kanununun 10 uncu maddesine göre topraklandırılan çiftçiler, topraklarını askerlik veya belgelendirilmiş uzun süreli hastalık gibi geçerli bir özürlü olmaksızın aralıksız üç yıl süre ile bu Kanunun öngördüğü şekilde işletmedikleri, borçlarını ve aldıkları kredileri ödemedikleri takdirde, dağıtılan topraklar geri alınır.

Hazine adına geri alınarak tescili için mahkeme kararı aranmaz, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının talebi yeterlidir.

8.1.7.13 İmar Uygulamaları Sebebiyle Belediyelere ve Özel İdarelere Verilen Yerlerle İlgili Hükümler

3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesine göre, imar planlarında; meydan, yol, yeşil alan, park, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılan yerlerde Hazineye ait taşınmazlar bedelsiz olarak, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise özel idarelere devredilmektedir.

Belediye veya özel idareler, kendilerine bu yolla verilen taşınmazları satamazlar ve veriliş amacı dışında kullanamazlar. Bu hükümlere uyulmadığı takdirde veya imar planı değişikliği nedeniyle özel mülkiyete konu olduğu zaman, taşınmaz Hazine adına tescil edilir.

8.1.7.14 Üzerinde Yapılanma Olması Nedeniyle Belediyelere Bedelsiz Devredilen Yerlerin Geri Alınması

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı ve izleyen fıkralarındaki hükümlere göre, üzerinde yapılanma olması nedeniyle belediyelere verilen taşınmazlar, belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içerisinde yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi halefleri tarafından satın alınmaması ya da belediyece genel hükümlere göre değerlendirilememesi hâlinde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir.

8.1.7.15 İstihdamı Artırıcı Yatırım Yapacaklara Bedelsiz Temlik Edilen Yerlerin Geri Alınması

5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre, bu Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde en az otuz kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere; Hazineye, katma bütçeli kuruluşlara, belediyelere veya il özel idarelerine ait arazi veya arsaların mülkiyeti bedelsiz olarak devredilebilir.

Üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan arazi veya arsalar da bu kapsamda değerlendirilir. Ancak organize sanayi veya endüstri bölgelerinde yer alabilecek yatırımlar için bu bölgelerde tahsis edilecek boş parsel bulunmaması şartı aranır. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatın devir tarihindeki bedeli, devir tarihini izleyen ikinci yılın sonundan başlayarak iki yıl içinde altışar aylık dönemler itibarıyla eşit taksitler hâlinde tahsil edilir. Bu bedel, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca binalar için arsa payı hariç hesaplanan vergi değeridir. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle mülkiyeti devredilemeyen taşınmazlar üzerinde bedelsiz kullanma izni verilir.

Bedelsiz tahsis edilen arsa ve araziler üzerinde, tahsisin yapılmasından itibaren bir yıl içinde yatırıma başlanılmaması hâlinde, bu arsa ve araziler üzerindeki tahsis, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca resen kaldırılır. Mücbir sebeplerin bulunması hâlinde bu bir yıllık süre altı aya kadar uzatılır. Devir konusu arazi veya arsaların, imar planları yoksa bunların imar planları öncelikle yapılır.

İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl süre ile uyulması zorunludur. Devredilen arazi veya arsaların tapu kaydına; Hazinece, katma bütçeli kuruluşlarca, belediyelerce veya il özel idarelerince bedelsiz olarak devir olunduğu, devir amaç ve koşullarına, devir alan gerçek veya tüzel kişilerin uymak zorunda olduğuna dair şerh konulur. Bu madde kapsamında belirlenmiş şartlara uyulmuş olması kaydıyla, talep üzerine, tapu kaydındaki şerh terkin edilir. Ancak devredilen veya kullanma izni verilen taşınmazın değerinin yatırım maliyet bedelinin yüzde ellisinden fazla olması hâlinde, şerh kaldırılırken bu taşınmazın Kanunda öngörülen amaçlar dışında kullanılamayacağına dair tapuya şerh konulur.

Devredilen arazi veya arsa üzerindeki toplam yatırımın yarısından fazlasının tamamlanmış olması ve yatırımcının talep etmesi hâlinde, devredilen arazi veya arsanın rayiç bedeli tahsil edilerek tapu kayıtlarındaki şerh terkin edilir.

Yatırımcının, bu madde kapsamında belirlenen şartlara uymadığının veya öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti hâlinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz, üzerindeki muhdesat ile birlikte Hazine, katma bütçeli kuruluşlar, belediyeler veya il özel idareleri adına kaydolunur.

Bu maddenin bedelsiz devir hükmü; önce 28/03/2007 tarih ve 5615 sayılı Kanunla değiştirilerek bedelsiz irtifak hakkı tesisine dönüştürülmüş, sonra da 18/02/2009 tarih ve 5838 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır.

5084 sayılı Kanuna, 18/02/2009 tarih ve 5838 sayılı Kanunla eklenen geçici 3 üncü madde gereğince; mülga 5 inci madde kapsamında bedelsiz irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar hakkında söz konusu hükümlerin uygulanmasına devam edilir. Bu maddeye göre; kendilerine bedelsiz taşınmaz verilenler, mülga hükümlere uymadıklarında, verilen taşınmazlar, geri alınarak Hazine adına tescil edilir.

8.1.7.16 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa Göre Geri Alma

“Protokol Yolu” olarak bilinen ve Esenboğa’dan şehir merkezine ulaşan yol ve çevresiyle ilgili 5104 sayılı Kanuna göre Ankara Büyükşehir Belediyesine verilen yerlerden, Kanunun 5 inci maddesi uyarınca; Proje alanı sınırları içinde yapılacak planlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı, bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir. Bu hüküm gereğince; genel bütçe kapsamındaki idarelerin ihtiyaçları için ayrılan yerler, bedelsiz olarak Hazineye geri verilir.

8.1.7.17 İskân Kanununa Göre Geri Alma

5543 sayılı İskân Kanununun 21 inci maddesine göre, bu Kanuna göre verilen taşınmazlar temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu taşınmazların tapularına bu yolla kayıt düşülür.

Bu Kanuna göre hak sahiplerine verilen arazi, arsa, iş yeri, konut ve tarımsal tesislerin; takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, afet ve belgelendirilmiş uzun hastalık gibi geçerli bir özrü olmaksızın kendileri tarafından işletilmediği, oturulmadığı veya satıldığı, kiraya verildiği, gelir elde etmek maksadıyla üçüncü kişilere kullandırıldığı tespit olunduğunda, mahallî iskân komisyonunca hak sahiplilik durumu iptal edilir, iskân amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemenen istenir.

Aynı Kanunun 27. maddesinin 8. fıkrası uyarınca borçlunun haczedilebilir taşınır malı bulunmadığı veya borcuna yetmediği takdirde, borcun tamamı muacceliyet kesbeder ve bu Kanuna göre verilen veya kredi açmak suretiyle sağlanan taşınmazların tapu kayıtları mahkeme kararıyla Hazine adına tashihen tescil edilir ve bu taşınmazların iade işlemleri 29 uncu madde hükümlerine göre yürütülür.

8.1.7.18 Toptancı Hali İçin Bedelsiz Devir ve Satış Yapılan Yerlerin Geri Alınması

5957 Sebze ve Meyveler İle Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 3. maddesinin 6. fıkrasına göre, imar planında toptancı hal yeri olarak belirlenmiş alanlarda bulunan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar toptancı hali kurulmak üzere; belediyelere bedelsiz olarak, üretici örgütlerine 02/07/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değeri, diğer gerçek veya tüzel kişilere ise rayiç bedeli üzerinden doğrudan satış yoluyla devredilir.

Bu şekilde devredilen yerlerin, amacı dışında kullanılması, hukuken geçerli bir mazeret olmaksızın belirlenen sürede tesisin inşaatına başlanılmamış olması, inşaatı tamamlanmamış olması veya inşaatı tamamlanmasına rağmen faaliyete geçmemiş olması hâllerinde geri alınacağına yönelik olarak tapu kütüğüne şerh konulur ve bu şartların gerçekleşmesi durumunda taşınmazlar geri alınır.

8.1.7.19 Karayolları Genel Müdürlüğüne Verilen Yerlerin Alınması

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 23. maddesine göre, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, aynı maddede belirtilen amaçlarla kullanılmak üzere Karayolları Genel Müdürlüğüne devir ve temlik olunan taşınmazlardan, devir ve temlik tarihinden itibaren beş yıl içinde trampa işleminde kullanılmayanlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iade edilir.

8.1.8 Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden İntikal

6200 sayılı Devler Su İşleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 48 inci maddesine göre, DSİ tarafından yapılan tesisler neticesinde işe yarar bir hale gelmiş ve aynı Kanunun 24 üncü maddesinin (c) fıkrasına göre hudutları tespit edilmiş göl ve bataklık sahalarla sulama şebekeleri ve taşkından korunan arazi parçaları içinde Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan veya Hazinesinin veyahut mülhak bütçeli daire ve müesseselerin mülkiyetinde bulunan arazi DSİ'ce Hazineye devredilir.

8.1.9 Tescil/Kamulaştırma Nedeniyle Mal Edinimi

8.1.9.1 6326 Sayılı Petrol Kanunu

Kanunun 87 nci maddesine göre; bir petrol hakkı sahibi; arama işletme veya belge sahasında veya civarında petrol ameliyatı için lüzumlu olan arazinin kullanma hakkını, arazi özel mülkiyet konusu ise anlaşma veya kamulaştırma yolu ile; arazi sahipsiz ise arama ruhsatnamesine işletme ruhsatnamesine veya belgeye kaydedilmek suretiyle iktisap edebilir.

Anlaşmaya dayanan kullanma hakkı 3 yıldan fazla sürdüğü takdirde özel mülkiyet konusu arazinin maliki de petrol hakkı sahibinden bu arazinin kamulaştırılmasını isteyebilir.

Ancak, diğ er kanunlarda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde petrol hakkı sahibi özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini de iktisap edebilir.

Kamulaştırma kararı talep  zerine Petrol İşleri Genel Müdürlüğünce verilir. Bu kamu yararına ilişkin bir karar hükmünde olup müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümleri dairesinde cereyan eder.

Kamulaştırılan arazinin mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen petrol hakkı sahibine ait olur.

Bu madde hükümleri dairesinde elde edilen kullanma hakları arama veya işletme ruhsatnamesi veya belgenin bir c z  olup bunların mer'iyet m ddetlerince devam eder.

8.1.9.2 Ormanlar Hakkında Hükümler

8.1.9.2.1 Orman Kanunu

6831 sayılı Orman Kanununun 11 inci maddesine göre, orman kadastro sonucu kesinleşen Devlet ormanları, tapu sicilinde Hazine adına tescil edilir.

Kanunun 24 üncü maddesine göre ise; muhafaza ormanı olarak ayrılması icap eden ve mülkiyeti Devletten başkasına ait bulunan ormanlarla alelumum (genel) muhafaza ormanlarının tamamlanması için bunlara eklenmesi lazım gelen sahipli yerler, bakanlar kurulu kararıyla muhafaza ormanı olarak ayrılır. Sahipleri muvafakat etmedikleri takdirde bu yerler umumi hükümlere göre kamulaştırılır.

8.1.9.2.2 Ormanların Devletleştirilmesi

4785 sayılı Orman Kanununa Bazı Hükümler Eklenmesi ve Bu Kanunun Birinci Maddesinde Değişlik Yapılmasına Dair Kanunla ormanlar devletleştirilmiştir. 13/07/1945 tarihinde yürürlüğü giren bu Kanunun 1 inci maddesine göre, Kanunun yürürlüğü girdiği tarihte var olan gerçek ve tüzel özel kişilere, vakıflara ve köy, belediye, özel idare ve diğer kamu tüzel kişiliklerine ilişkin bütün ormanlar, bu Kanun gereğince devletleştirilmiştir. Bu ormanlar, hiçbir işlem ve bildirime gerek kalmaksızın Devlete geçer.

8.1.9.2.3 Orman Sınırları Dışına  ıkarılan Yerler

2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi gereğince, orman kadastro komisyonlarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerler, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünün talebi  zerine Hazine adına tescil edilir. Aynı şekilde, 6831 sayılı Kanunun 11 inci maddesi gereğince, bu Kanunun 2 nci maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerler, h lihazır vasfı ile kaydında belirtme yapılarak Hazine adına tapuya tescil olunur.

8.1.9.2.4 İstanbul Boğazındaki Ormanlar

2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 4 üncü maddesine göre, Boğaziçi sınırları içinde Devlet ormanı statüsüne alınacak yerler, Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunca kararlaştırılır ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait ormanlar bedelsiz olarak Hazineye devredilir.

Özel mülkiyete ait ormanlar ise, Orman Genel Müdürlüğünce kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.3 Afetler Dolayısıyla Hazine Adına Tescil

7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 21 inci maddesine göre, afet bölgesi içinde ve dışında tespit olunan imar ve iskân alanları içindeki taşınmazlardan Hazineye, özel idareye, belediyeye, köy tüzel kişiliğine veya katma bütçeli dairelere ait olanlardan (Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmaz malları ile Hazineye, özel idare ve belediyeye ait taşınmazlardan bir kamu hizmetine tahsis edilenler hariç) ihtiyaca tekabül eden miktarı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının isteği üzerine bedelsiz olarak bu işe tahsis ve temlik olunur.

Afet sahaları içinde ve dışında yeniden kurulacak iskân yerleri (şehir, kasaba, köy) ile mevcut iskân sahalarına yapılacak eklemeler için, yukarıdaki hükümler dairesinde arazi temini mümkün olmayan hallerde (normal gelişme alanlarına öncelik verilmek şartıyla) arazi ve bina satın alınabileceği gibi, kamulaştırma mevzuatı dâhilinde, kamulaştırma da yapılabilir.

Bu maddeye göre sağlanan taşınmazlar 5902 sayılı Kanun gereğince Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yetkilerinin devredildiği Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının isteği üzerine, ayrıca ferağ şartı aranmaksızın Hazine adına resen tescil olunur.

8.1.9.4 Fiilen Tahsis Edilmiş Yerlerin Kamulaştırılmış Sayılması

221 Sayılı Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanunun 1 inci maddesine göre, 6830 sayılı İstimlâk Kanununun yürürlüğe girdiği (08/10/1956) tarihe kadar, kamulaştırma işlerine dayanmaksızın, kamulaştırma kanunlarının göz önünde tuttuğu maksatlara fiilen tahsis edilmiş olan taşınmazlar ilgili kamu tüzel kişiliği adına tahsis tarihinde kamulaştırılmış sayılır.

Kanunun 2 nci maddesine göre, taşınmazda kamu hizmetinin mahiyet ve gayesine uygun şekilde tesisler veya inşaat vücuda getirilmiş olması bu Kanunun uygulanması bakımından fiilen tahsistir.

Kanunun 7 nci maddesi uyarınca, kamulaştırılmış sayılan taşınmazlar tapuda kayıtlı ise, ilgili idarenin talebi üzerine Asliye Hukuk Hâkimliğinin kararıyla sicilden çıkarılır veya ilgili idare adına tescil edilir. Tapuda kaydı olmayan taşınmazlar tahsisin mahiyeti bakımından tescile tabi ise, idare adına kayıt tesis olunur.

8.1.9.5 Atatürk Kültür Merkezi Olarak Belirlenen Yerlerin Tescili

2302 sayılı Atatrkn Doğumunun 100 nc Yılıнын Kutlanması ve Atatürk Kültür Merkezi Kurulması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine göre, Ankarada Atatürk Kültür Merkezi kurulur.

Atatürk Kültür Merkezi olarak tespit edilen ve Kanuna ekli krokide gösterilen taşınmazlardan özel idareye, belediyeye ve katma bütçeli daireler ile diğer kamu müesseselerine ait olanlar, her türlü unsurları ile birlikte bu işe tahsis edilmek üzere, Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi zerine Hazine adına tescil edilir.

Bu alan içinde bulunan kişilere ait yerler hakkında, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte acele kamulaştırma kararı alınmış sayılır. Bu yerlerin kamulaştırma işlemleri yapılarak Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.6 Devlet Mezarlığının Hazine Adına Tescili

2549 sayılı Devlet Mezarlığı Hakkında Kanunun 2 nci maddesi gereğince Devlet Mezarlığı, Atatürk Orman iftliği sahası içinde, Millî Savunma Bakanlığınca tesis edilir. Çiftlik içinde yeri ve büyüklüğü tespiti bakanlar kurulu yetkilidir. Bakanlar kurulunca belirlenen yer, Millî Savunma Bakanlığının talebi zerine Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.7 Turizm Alan ve Merkezlerinde Tescil

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesine göre, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış yerlerdeki taşınmazlardan; Hazine adına tescili yapılmamış Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle, kapanan yollar ve yol fazlalarının resen tescili, talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde tamamlanır.

Bu Kanuna göre tahsis edilecek orman sayılan yerlerde; kamu kuruluşlarına ait olanlar, talep tarihinden başlayarak en geç 2 ay içinde Hazine adına tapuya tescil edilir.

Devre ilişkin şartlar ve bedel, ilgili kuruluşlar ile Hazine arasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesine göre çözümlenir.

Diğer gerçek ve tüzelkişiler ile vakıflara ait olup turizm işletmesi belgesine sahip olmayanlar, Bakanlıkça kamulaştırılarak, Hazine adına tapuya tescil edilir. Uyuşmazlıklarda dava ve takipler kamulaştırma kararına değil, bedeline ilişkin olarak yürütülür ve sonuçlandırılır.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezleri dışında kalan ve imar planları ile turizme ayrılan yerlerdeki taşınmazlara da, Kültür ve Turizm Bakanlığına bu bölgelerde yatırım yapmak maksadıyla müracaat vaki olduğunda, aynı Bakanlığın talebi üzerine yukarıdaki hükümler uygulanır.

Tahsis iptal edilen veya tahsis süresi sona eren araziler üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemilatlar bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların turizm yatırımlarına tahsis amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir. Bu şekilde kamulaştırılan taşınmazlar, tapuda Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.8 Millî Parkların Bulunduğu Yerde Tescil

2873 sayılı Millî Parklar Kanununun 5 inci maddesine göre, millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı sınırları içinde kalan yerlerdeki gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar ile her türlü tesisler, hazırlanacak planın gerçekleşmesi için gerekli görüldüğünde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca kamulaştırılır.

Kanunun 6 ncı maddesine göre ise millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı içinde kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler, resen Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.9 Tarım Reformu Bölgelerinde Tescil

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 6 ncı maddesine göre, Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazileri malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının talebi üzerine tapuya tescil edilir.

8.1.9.10 İmar Uygulaması Nedeniyle Tescil

3194 sayılı İmar Kanununun 4342 sayılı Kanunla değişik 11 inci maddesinin son fıkrasına göre; “hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar”.

Fıkranın değişmeden önceki şeklinde, bu yerlere “meralar” da dâhildi. İmar Kanununun uygulanması ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce çıkarılan 07/11/1985 tarih ve 1477 sayılı Genelgeye ekli “İmar Mevzuatı Hakkında Yönerge”nin II nci bölümünde, yukarıda sayılan yerlerin, 1580 sayılı Belediye Kanununun 159 uncu maddesi (Bu Kanun, 07/12/2004 tarih ve 5272 sayılı Belediye Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır) nedeniyle belediyeler adına tescil edilmesi öngörülmüştür. Genelgenin bu hükmü nedeniyle konu, Maliye Bakanlığınca, Danıştay’a intikal ettirilmiştir. Danıştay’ın 10/02/1989 tarih ve E.1988/326, K.1989/19 sayılı Kararı ile bu yerlerin belediyelere tescil edilmeyeceği açıklığa kavuşturulmuş, bu Karar, 153 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine de konu edilmiştir.

Karar üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce de 01/05/1989 tarih ve 1498 sayılı Genelge çıkarılarak 1477 sayılı Genelgenin ilgili bölümü değiştirilmiştir. Buna göre; İmar Kanununun 11 inci maddesinin son fıkrası uyarınca, imar planı kapsamında kalan mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle tescil harici bırakılmış yerler, imar planlarının kesinleşmesi ile bu vasıflarını yitirerek imar planındaki kullanım amacına konu ve tabi olacağından, imar parselasyon planlarının tescili sırasında, imar planında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerler dışında kalan ve konut, sanayi ve ticaret alanı gibi özel mülkiyete konu olan kısımlar, arsa vasfı ile Hazine adına tescil edilir. Ancak, imar planında yol, meydan, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılmış olan yerler, sonradan yeni bir imar planıyla kullanım şekli değiştirilerek özel mülkiyete konu olabilecek hâle getirildiğinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü nedeniyle Hazine adına tescil edilir.

1498 sayılı Genelgenin, umumî hizmetlere ayrılan yerleri tescil dışı bırakması, İmar Kanununun 11 inci maddesinin terke ilişkin hükümlerinin uygulanmasına imkân bırakmamıştır. Bunun üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, 15/09/1993 tarih ve 1993/05 sayılı Genelge çıkarılmıştır. Bu Genelge uyarınca, imar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan alanlar da öncelikle Hazine adına tescil edilip daha sonra terke tabi tutulacaktır.

4342 sayılı Mera Kanunu, bu düzenlemelerden sonra çıktığı için; mera, yaylak ve kışlaklarla ilgili tescil işleminde, Mera Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Belirtilen bu hükümlere göre, imar planları kapsamında kalan söz konusu yerler hakkındaki son durum şöyledir:

- a. İmar planları kapsamında kalan mera, yaylak ve kışlaklar, plan kesinleşmesi ile Hazine adına tescil edilemezler. Bunlar, Mera Kanunu hükümlerine göre Hazine adına tescil edilirler.
- b. İmar planları kapsamında kalan yerlerden harman yerleri ile tescil harici bırakılmış yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerler, planın kesinleşmesi ile Hazine adına tescil edilir.
- c. İmar planları kapsamında olup (b) bendinde sayılan yerlere rastlayan ve planda meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumî hizmetlere ayrılan yerler de öncelikle Hazine adına tescil edilecek, daha sonra terk işlemine tabi olacaktır.

8.1.9.11 Kadastro Kanununa Göre Tescil

21.06.1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulanması sırasında tapuda kayıtlı olan taşınmazlar malikleri adına, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar zilyetleri adına, ihya yoluyla meydana getirilen taşınmazlar, ihya edenler adına,

belirtilen bu yerlerin dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmazlar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler de aynı Kanunun 18 inci maddesi gereğince Hazine adına tescil edilmektedir.

8.1.9.12 Meraların Tescili

4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesi gereğince, tahsisi kaldırılan mera, yaylak ve kışlaklar tapuda Hazine adına tescil edilir. Harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacı değişikliğinde bu madde hükümleri uygulanır. Yani, bunlar da Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.13 Petrol Boru Hatları Güzergâhında Tescil

4586 sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanunun 1 inci maddesinde, “petrolün boru hatları ile transit geçişine ilişkin usul ve esasları belirlemek ve her bir transit petrol boru hattı projesi ile ilgili Türkiye’nin taraf olduğu milletlerarası antlaşma hükümlerinin uygulanmasını sağlamak” olarak açıklanmıştır.

Kanunun “Kamulaştırma ve tescil” başlıklı 8 inci maddesinde, transit petrol boru hattı projesi ile ilgili olarak şu hükümler yer almaktadır:

- a. Boru hattı güzergâhı ve diğer tesislere ilişkin olarak arazi ile ilgili yapılması gereken etüt, izin, kamulaştırma ve diğer işlemleri yürütmek üzere, bakanlar kurulu bir kamu kurum veya kuruluşunu görevlendirebilir.
 - b. Kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu, bu görevi en kısa zamanda ve öncelikle yerine getirmek zorundadır. Söz konusu kamu kurum veya kuruluşu, bu kamulaştırma kapsamına giren her türlü eylem ve işlem ile ilgili olarak çıkabilecek hukuki ihtilafların da muhatabıdır.
 - c. Kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunca, gerekli arazilerin tespiti sırasında, yapılacak masraflar ile üçüncü şahıslara verilebilecek maddi zararlar, bu maddenin uygulanmasında kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir.
 - d. Transit petrol boru hattı ve ilgili tesislerine ilişkin olarak yapılacak kamulaştırma veya diğer iktisaplarda, yatırımcı tarafından ödenecek arazi bedelinin ilgili proje anlaşması kapsamında sabit bir fiyat olarak belirlendiği durumlarda, fiili ödemeler ile mülk sahiplerince açılacak bedele itiraz davalarında belirlenecek fiyatlar arasındaki fark, ilgili proje anlaşmasında belirlenen sabit bedeli aştığı ölçüde, genel bütçeye konulacak ödenekten karşılanır.
 - e. Görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu, kamulaştırma ve/veya diğer iktisapları, mülkiyet edinme veya gayrimenkul üzerinde müstakil ve daimi haklar dâhil irtifak hakkı tesisi suretiyle yapabilir.
- 1. Transit petrol boru hattı projesine ait boru hattı güzergâhında bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile tapulama veya kadastro sırasında tespit veya tescil dışı bırakılmış yerler ve tahdit görmemiş ormanlar, Hazine adına tapu siciline tescil edilir.**

2.(I) numaralı alt bende göre tescil edilen yerler ile diğer kamu kurum ve kuruluşları ve Hazine adına tapu siciline tescil edilmiş bulunan tescilli ormanlar dâhil gayrimenkuller üzerinde, kamulaştırma ile görevlendirilen kuruluşun ilgili kuruma vereceği bilgiye dayanılarak kamulaştırma ile görevlendirilen kuruluş lehine müstakil ve daimî hak dâhil irtifak hakkı tesis edilir.

- f.** (e) bendinin (I) numaralı alt bendinde sayılan yerler dışında kalan ve transit petrol boru hattı projesi güzergâhında bulunan mera, çayır, yaylak ve kışlak gibi orta mallarının vasıfları, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca 4342 sayılı Mera Kanununa bağlı kalmaksızın re'sen kaldırılarak Hazine adına tescil edildikten sonra kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kuruluşu lehine müstakil ve daimî hak olarak tesis edilir.
- g.** Orman sayılan yerlerden geçecek transit petrol boru hattı projesine ilişkin boru hattı ve tesisler için müstakil ve daimî haklar dâhil izin ve irtifak hakkı tesisi, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine göre yapılır.
- h.** Kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu lehine tesis edilen müstakil ve daimî hak, proje kapsamında petrol hakkı sahiplerine devir ve tahsis edilebilir.
- i.** Boru hattı ve ilgili tesisler, belgeden ayrı olarak herhangi bir tasarrufa konu olamazlar. Bunlar petrol siciline kaydedildikten sonra belge sahibi, görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşu veya Genel Müdürlüğün bu sicile atfen lüzumlu evrakları vermek suretiyle yapacağı talep üzerine tapu siciline tescil edilir. Tapu siciline, bunlara ait herhangi bir tasarrufun Genel Müdürlüğün izni olmadıkça yapılamayacağı şerhi verilir.

8.1.9.14 Elektrik Piyasası Tüzel Kişilikleri İle İlgili Hükümler

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15 inci maddesinin (c) bendinde, elektrik piyasasında üretim ve/veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin kamulaştırma talepleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından değerlendirilir ve uygun görülmesi hâlinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dâhilinde Kurumca kamulaştırma yapılır. Bu konuda Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca verilecek olan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine geçer. Bu durumda kamulaştırma bedelleri ile kamulaştırma işlemlerinin gerektirdiği diğer giderler kamulaştırma talebinde bulunan lisans sahibi tüzel kişi tarafından ödenir.

Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti, üretim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşuna, bunların bulunmaması hâlinde ise Hazineye ait olur. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir.

Özel hukuk tüzel kişilerin yürütülen üretim veya dağıtım faaliyetleri için gerekli olan Hazineye ait taşınmazlar dışındaki kamu kurum veya kuruluşlarına ait taşınmazlar, Kurumca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi uygulanarak temin edilir. Bu taşınmazlar üretim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşuna, bunların bulunmaması hâlinde ise Hazineye ait olur.

8.1.9.15 Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt Tesisleri İle İlgili Hükümler

4636 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi gereğince; “Türkiye NATO askerî boru hattı ve akaryakıt tesisleri (Depolar, deniz terminalleri, tanker ve vagon dolum tesisleri, pompa istasyonları ve bunların müstemilatı olan diğer bütün unsurlar), Bakanlığın mülkiyetindedir”. Kanunun tanımlara ilişkin 2 inci maddesine göre Bakanlık, Millî Savunma Bakanlığını ifade etmektedir. Adı geçen Bakanlığın tüzel kişiliği, Hazine kavramı içindedir ve Millî Savunma Bakanlığının edindiği taşınmazlar da, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesi gereğince Hazine adına tescil edilir. Bu nedenle, maddedeki “... Bakanlığın mülkiyetindedir.” ibaresinin, “... Hazinenin mülkiyetindedir.” biçiminde anlaşılması gerekir.

Kanun geçici 1 ve 2 nci maddelerine göre tescil hükümleri şöyledir:

- a.** Petrol Ofisi A.Ş. tarafından, Hazineye ait taşınmaz üzerinde inşa edilen ve ekonomik ömrünü tamamlamış bulunan Etimesgut deposu, bedelsiz olarak Hazineye devredilir.
- b.** Millî Savunma Bakanlığı tarafından yapılan Merzifon tesislerinin kurulu bulunduğu 15.970 metrekare arsa, maliki Petrol Ofisi A.Ş. tarafından rayiç değeri üzerinden, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten (04/10/2000) itibaren üç ay içinde Hazineye devredilir.
- c.** Petrol Ofisi A.Ş. uhdesinde bulunup askeri ikmal ve NATO tesisleri hizmetlerinde kullanılan her türlü araç, malzeme, lojman, bina ve tüm demirbaşlardan; Millî Savunma Bakanlığı tarafından ton/km. adı altında bedelleri Petrol Ofisi A.Ş.’ye ödenmiş olanlar bedelsiz olarak, Millî Savunma Bakanlığı tarafından ton/km. adı altında bedellerinin bir kısmı Petrol Ofisi A.Ş.’ye ödenmiş olanların ise, bakiye borçları Petrol Ofisi A.Ş.’ye ödenmek suretiyle, Millî Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Bakanlığınca kullanılmak üzere, adı geçen Bakanlığa devredilir ve gerekli tesciller sağlanır. Kanundaki devir ve tescil hükümleri, Hazine adına tescil anlamında kullanılmıştır.

8.1.9.16 Doğal Gaz Piyasası İle İlgili Hükümler

4646 Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12 nci maddesine göre; bu Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dâhilinde kamulaştırma yapılır.

Doğal gaz piyasası tüzel kişilikleri için kamulaştırılan taşınmazların mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı, kamulaştırma bedelini ödeyen tüzel kişiye ait olur.

Kullanma hakları, ilgili lisans veya sertifikanın bir cüz’ü olup geçerliliği bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır.

8.1.9.17 Endüstri Bölgeleri İle İlgili Hükümler

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesine göre, endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetlerine tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir.

Bu şekilde kamulaştırılan taşınmaz mallar, tapuda Hazine adına tescil edilir.

8.1.9.18 Petrol Piyasası Kanunu Hükümleri

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 inci maddesine göre, Kanun kapsamındaki tesisler için ihtiyaç duyulup kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibine ait olur.

Kullanma hakkı tapu siciline kaydedilmek suretiyle lisans sahibi adına yapılır ve bunlar lisansın bir parçası olup lisans müddetince devam eder.

8.1.9.19 İskân Kanunu Hükümleri

5543 sayılı İskân Kanununun 38 inci maddesine göre, özel kanunlarda yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla bu Kanun uygulamalarında kullanılabilecek arsa ve araziler aşağıda belirtilmiştir:

- a.** Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler,
- b.** Bir veya birkaç köy, kasaba ve şehir orta malı olan ve tahsis amacı değiştirilmek suretiyle Hazine adına tescil ettirilen araziler,
- c.** Hazineden bedelsiz olarak belediyelere devredilmiş ve maksada tahsis edilmemiş olup 775 sayılı Gecekondü Kanunu amaçları dışında kalan yerler,
- d.** İşlenmeye elverişli olmayan tuzlu, alkali, taşlık ve benzeri topraklardan Devletçe ıslah suretiyle elde edilen araziler,
- e.** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından gerçek ve tüzel kişilerden satın alınacak veya kamulaştırılacak arsa ve araziler.

8.1.9.20 Elektronik Haberleşme Kanunu Hükümleri

5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanununun 30. maddesine göre, bu Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde, kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hakkında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dâhilinde kamulaştırma yapılır.

Bu konuda Ulaştırma Bakanlığınca verilecek lüzum kararı, kamu yararı kararı yerine geçer ve başka bir onaya gerek kalmaksızın müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre aynı Bakanlıkça yürütülür.

Kamulaştırılan taşınmazların mülkiyeti Hazineye ait olur ve bu taşınmazlar üzerinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından işletmeci lehine yetkilendirme süresi ile sınırlı olmak üzere bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilir. Yetkilendirmenin sona ermesi veya iptali halinde, bu taşınmazların üzerinde işletmeci lehine tescil edilmiş olan irtifak hakkı ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün talebi üzerine tapu idaresince re'sen terkin edilir ve bu taşınmazlar başkaca bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye devredilir.

8.1.10 Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Kanun

224 sayılı Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Kanunun 30 uncu maddesine göre, sağlık hizmetlerinin sosyalleştirildiği bölgelerde sermayesinin tamamı Devlete ait iktisadi teşekküllerden Hazineye devredilecek binaların iktisap bedellerinden amortisman bedelleri çıkarıldıktan sonra geri kalan bakiye bu teşekkülün sermayesinden indirilir. Binalar Hazine adına tescil edilir.

8.1.11 Tüzel Kişilerden İntikal

8.1.11.1 Şirketlerden İntikal

4.1.6. başlıklı bölümde açıklandığından, burada tekrar edilmemiştir.

8.1.11.2 Siyasi Partilerden İntikal

2820 sayılı Siyasi Partiler Kanununun 107 nci maddesine göre, Anayasa Mahkemesi kararıyla kapatılan siyasi partilerin malları Hazineye geçer. Kapatma kararını bakanlar kurulu uygular. Konunun ayrıntıları, Millî Emlak Teşkilatınca yapılacak işlemler 235 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

Kanunun 75 inci maddesi siyasi partilerin denetimi ile ilgilidir. Anayasa Mahkemesi denetimi sonunda, siyasi partinin gelir ve giderlerinin doğruluğuna ve kanuna uygunluğuna veya kanuna uygun olmayan gelirler ve giderler dolayısı ile de bunların Hazineye gelir kaydedilmesine Anayasa Mahkemesince karar verilir.

Kanunun 76 ncı maddesi ile; bu Kanun hükümlerine aykırı olarak bağış kabul ettiği Anayasa Mahkemesince tespit edilen siyasi partilerin 66 ncı maddenin 1 inci ve 3 üncü fıkralarına aykırı şekilde elde ettikleri gelirlerin tamamının Hazineye irat kaydedilmesine, taşınmazların Hazine adına tapuya tesciline, aynı maddenin 2 nci fıkrasında belirtilen miktarı geçen kısmının karşılığının Hazineye irat kaydedilmesine karar verileceği hüküm altına almıştır.

Kanunun 67 nci maddesi hükmüne aykırı olarak siyasi partilere sağlanan kredi veya borçlar üzerine Anayasa Mahkemesi kararıyla Hazinece el konulur. Kredi veya borcu verene karşı Hazine hiçbir yükümlülük altına girmez.

Kanunun 69 uncu maddesinde, belirtilen esaslara aykırı olarak bir siyasi partinin tevsik edilmeyen kaynaklardan gelir sağladığı anlaşırsa Anayasa Mahkemesi kararıyla bu gelir Hazineye irat kaydedilir.

Belgelendirilmesi gerektiği halde belgelendirilmeyen parti giderleri miktarınca malvarlığı Anayasa Mahkemesi kararıyla Hazineye irat kaydedilir.

Kanunun 110 uncu maddesine göre; kapanan bir siyasi partinin malları, büyük kongre toplanma yeter sayısının salt çoğunluğunun oyu ile alacağı bir karar üzerine, bir diğer siyasi partiye veya başka bir parti ile birleşmek için kapanma kararı alınmışsa, birleşeceği partiye, ilgili partinin de kabul etmesi şartıyla devredilebilir.

Aksi halde, kapanan siyasi partinin malları Hazineye geçer.

8.1.11.3 Genel Olarak Sendikaların Kapatılması Sonucu İntikal

2821 sayılı Sendikalar Kanununun 56 ncı maddesine göre, aynı Kanunun 40 ıncı maddenin 3 üncü fıkrası hükmüne aykırı olarak yardım alınması halinde, iş davalarına bakmakla görevli mahalli mahkemece, üyelerden birinin veya valinin veya Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanının başvurusu üzerine sendika veya konfederasyonun faaliyetini 3 aydan 6 aya kadar durdurur ve alınan yardım Hazineye intikal ettirilir.

8.1.11.4 Kamu Görevlileri Sendikalarından İntikal

4688 sayılı Kamu Görevlileri Sendikaları Kanunu 40 ıncı maddesi uyarınca, fesih, infisah ve kapatma hallerinde, malvarlıkları 2821 sayılı Sendikalar Kanununun 46 ncı maddesindeki hükümler çerçevesinde tasfiye edilir.

Ancak, tasfiye sonucunda kalacak para ve mallar, ilgili sendika veya konfederasyonun tüzüğünde aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde Hazineye devredilir.

8.1.11.5 Dernek ve Vakıfların Kamu Kurum ve Kuruluşları ile İlişkilerine Dair Kanun

5072 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasına göre, dernek tüzüğü veya vakıf senedi bu Kanuna aykırı olan veya bu Kanuna aykırı işlemleri tespit edilen dernek ve vakıflar, genel hükümlere göre kapatılır. Kapatılan dernek malları Hazineye, vakıf malları ise Vakıflar Genel Müdürlüğüne intikal eder.

Kanunun geçici 1 inci maddesi hükümlerine göre; bu Kanunun yürürlüğe girdiği (29/01/2004) tarihten önce kurulan dernek ve vakıflar, 31/12/2005 tarihine kadar, dernek tüzüklerini veya vakıf senetlerini, bu Kanun hükümlerine uygun hâle getirir.

Dernek tüzüğünü veya vakıf senedini altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uygun hâle getirmeyen veya bu Kanuna aykırı işlemleri tespit edilen dernek ve vakıflar, genel hükümlere göre kapatılır.

Kapatılan dernek malları Hazineye, vakıf malları ise Vakıflar Genel Müdürlüğüne intikal eder.

8.1.11.6 Derneklerin Kapatılması Sonucu İntikal

8.1.11.6.1 Tasfiye Sonucu İntikal

5253 sayılı Kanunun 15 inci maddesine göre genel kurul kararı ile feshedilen veya kendiliğinden sona erdiği tespit edilen derneğin para, mal ve haklarının tasfiyesi, tüzüğünde gösterilen esaslara göre yapılır. Tüzükte tasfiyenin ne şekilde yapılacağına genel kurul kararına bırakıldığı hallerde, genel kurul tarafından bir karar alınmamış veya genel kurul toplanamamışsa yahut dernek mahkeme kararı ile feshedilmişse, derneğin bütün para, mal ve hakları mahkeme kararıyla derneğin amacına en yakın ve kapatıldığı tarihte en fazla üyeye sahip derneğe devredilir.

Kendiliğinden sona erdiği tespit edilen veya feshine karar verilen derneklerin tasfiye ve devir işlemleri tamamlandıktan sonra dernekler kütüğündeki kayıtları silinir.

Feshedilmesi için hakkında soruşturma veya dava açılmış olan bir dernek fesih ve buna bağlı olarak dernek mallarının devrine dair bir karar aldığı takdirde, soruşturma ve dava sonuçlanıncaya kadar devir işlemi yapılmaz.

8.1.11.6.2 Kolluk Kuvvetlerince El Konulması

5253 sayılı Kanunun 20 nci maddesi gereğince; kamu düzeninin korunması veya suç işlenmesinin önlenmesi nedenlerinden birine bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça, yine bu nedenlere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan durumlarda mülkî idare amirinin yazılı emri bulunmadıkça, kolluk kuvvetleri, dernek ve eklentilerine giremez, arama yapamaz ve buradaki eşyaya el koyamaz.

Mülki idare amirinin kararı yirmi dört saat içinde görevli hâkimin onayına sunulur. Hâkim, kararını el koymadan itibaren kırk sekiz saat içinde açıklar; aksi hâlde, el koyma kendiliğinden kalkar. Hâkim kararı, mülkî idare amiri tarafından dernek yöneticilerine yazıyla duyurulur.

8.1.12 Karayolları Trafik Kanunu Hükümleri

2918 sayılı Kanunun ek 14 üncü maddesine göre; buluntu olması nedeniyle veya bu Kanun hükümleri gereğince trafikten men edilerek alıkonulan, ancak sahipleri tarafından altı ay içinde teslim alınmayan veya aranmayan araçlar Hazinece satılarak, bedelleri emanet hesabına alınır. Bu araçların maliklerinden adresi bilinenlere, satışından önce tebligat yapılır.

Satıldığı tarihten itibaren beş yıl içinde müracaat halinde emanet hesabındaki bedeller, işlemler sırasında yapılan masraflar düşüldükten sonra ilgililerine iade edilir. Beş yıl içinde herhangi bir müracaatın olmaması halinde söz konusu bedeller Hazineye irat kaydedilir.

Söz konusu madde hükmünün uygulanmasına ilişkin usul ve işlemler hakkında doğabilecek tereddütleri gidermek amacıyla 296 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği çıkarılmıştır.

8.1.13 Elektrik Üretim Tesisleri İle İlgili Hükümleri

3096 Sayılı Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanunun 11 inci maddesine göre, görevli şirketlerin yapacağı üretim, iletim ve dağıtım tesislerinin onaylanmış tatbikat projelerine göre, kamulaştırma ihtiyacı ortaya çıktığında; rezervuarlı tesisler hariç kamulaştırma bedeli görevli şirket tarafından ödenmek kaydıyla Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca 2942 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılır.

Aynı Kanunun 8 inci maddesine göre ise belli bir süreyi kapsayan ve bu Kanuna göre düzenlenen sözleşmeler, süre uzatımı talep edilmediği takdirde, sürenin bitimi ile son bulur. Bu takdirde tüm tesisler ile tüm taşınır ve taşınmazlar her türlü borç ve taahhütlerden arî olarak Devlete bedelsiz olarak geçer.

8.1.14 Kaldırılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Malları

5286 Sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Kaldırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 1 inci maddesinde göre, kaldırılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün personelinin, taşınır ve taşınmazlarının devredileceği idareler belirtilmiştir.

Buna göre,

- Merkez teşkilâtının kadro ve pozisyonları, personeli, tüm varlıkları, araç, gereç ve taşınırları ile hizmet binaları ve diğer taşınmazları Tarım ve Köyişleri Bakanlığına,
- Ulusal veya bölgesel düzeyde faaliyet gösteren araştırma enstitüleri, Tarımsal Hidroloji Araştırma ve Eğitim Merkezi Müdürlüğü ve bunların döner sermaye işletmeleri ile bunlara ait kadro ve pozisyonlar, personel, tüm varlıklar, araç, gereç ve taşınırlar ile hizmet binaları ve diğer taşınmazlar Tarım ve Köyişleri Bakanlığına,
- 3202 sayılı Kanunda yer alan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına devredilen iskân hizmetlerinde kullanılan ve mülkiyeti bu Genel Müdürlüğe ait veya iskân amaçlı tahsis edilen taşınmazlar ile merkez teşkilâtında iskân görevlerini yerine getiren personel, kadro ve pozisyonlarıyla birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına,

devredilir.

14/03/2005 tarih ve 2005/8554 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki “Kaldırılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Devir İşlemlerine İlişkin Usul ve Esaslar” uyarınca ise, Kaldırılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün; tapuda adına kayıtlı olan taşınmazlarından; Genel Müdürlüğün merkez teşkilatına, ulusal veya bölgesel düzeyde faaliyet gösteren araştırma enstitülerine, Tarımsal Hidroloji Araştırma ve Eğitim Merkezi Müdürlüğüne ve bunların döner sermaye işletmelerine ait hizmet binaları ve diğer taşınmazları Tarım ve Köyişleri Bakanlığına, 3202 sayılı Kanunda yer alan ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığına devredilen iskân hizmetlerinde kullanılan

taşınmazlar Bayındırlık ve İskân Bakanlığına devredilir. Bu taşınmazlardan Tarım ve Köyşleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığına devredilenlerin mülkiyeti tapuda resen Hazine adına tescil edilir.

Ayrıca, Millî Emlak Genel Müdürlüğünün 28/03/2005 tarih ve 2005/10 sayılı Genelgesinde de, kaldırılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar ile mülkiyeti Hazineye ait olup bu Genel Müdürlüğe tahsis edilen taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler açıklanmıştır.

8.1.15 Maden Kanunu

3213 sayılı Kanunun 46 ncı maddesine göre, işletme ruhsatı safhasında işletme faaliyetleri için gerekli olan özel mülkiyete konu taşınmaz, taraflarca anlaşma sağlanamaması ve işletme ruhsatı sahibinin talebi üzerine Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca kamu yararı bulunduğuna karar verilmesi halinde kamulaştırılır.

Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır. Bu husustaki masraflar ve kamulaştırma bedeli işletme ruhsatı sahibi tarafından ödenir. Kamulaştırılan taşınmaz, tapuya Hazine adına tescil edilip ruhsat hukuku devam ettiği sürece madencilik faaliyetlerinde kullanılmak üzere ruhsat sahibi adına tahsis edilir.

Kamulaştırılan taşınmazın, maden işletme faaliyetleri için lüzum kalmadığının Bakanlıkça tespiti halinde, Kamulaştırma Kanununda öngörülen usul ve esaslara göre belirlenecek rayiç bedeli ödemek kaydıyla kamulaştırılan yerin eski sahibine iade edileceği hususu, ruhsat sahibi ve taşınmazın eski sahibine tebliğ edilir. Eski sahibinin taşınmazı altı ay içerisinde almak istememesi durumunda taşınmaz Hazineye kalır.

Kanunun 33. maddesine göre arama ve işletme ruhsatının fesh olunması, yürürlük sürelerinin bitmesi veya terk sebebiyle sona ermesi hallerinde, ruhsat sahibine tazminat verilmeksizin kuyular, galeriler ve bunların muhafazası için yapılmış olan iksa tesisleri Devlete intikal eder.

8.1.16 Serbest Bölgeler Kanunu Hükümleri

3218 sayılı Kanunun 7 ve 13 üncü maddelerine dayanılarak çıkarılan Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliğinin 8 inci maddesine göre, arazisi Hazineye ait serbest bölgelerde işletici, bölge kurucu ve işleticisi ve kullanıcılar tarafından inşa ettirilen bina ve tesisler, faaliyet ruhsatı süresinin sona ermesi veya faaliyet ruhsatının iptali halinde Hazineye intikal eder. Söz konusu bina ve tesislerin kullanılır halde devredilmesi esastır.

8.1.17 Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap- İşlet- Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun Hükümleri

3996 Sayılı Kanunun 10 uncu maddesine göre, Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetler için gerekli kamulaştırma işlemleri idare tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti idareye (Yüksek Planlama Kurulunca aynı Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetleri yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırmak üzere sermaye şirketi veya yabancı şirket ile sözleşme yapmaya yetkili kılınan ve hizmetin asli sahibi olan kurum ve kuruluşlara-kamu iktisadi teşebbüsleri ve fonları dâhil) aittir. Bu idare genel bütçeli ise taşınmazlar Hazine adına tescil edilir.

8.1.18 Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde İntikal

4691 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre, teknoloji geliştirme bölgesinde ihtiyaç duyulacak araziler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre sağlanabilir.

Ayrıca Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrasına göre, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, bölgede Kanunda belirtilen amacın dışında faaliyet gösteren yönetici şirketi uyarır ve belirli bir süre vererek Bölgenin istenen amaca uygun faaliyete geçirilmesini ister. Bu sürenin sonunda, yönetici şirketin, amacın gerçekleştirilmesinde yeterli olmayacağının anlaşılması durumunda Bakanlık görevli mahkemeye başvurarak yönetici şirketin faaliyetinin durdurulmasını veya feshini isteyebilir.

Yönetici şirketin feshi halinde, şirket ve yöneticileri hak ve yükümlülükleri ile sorumlulukları saklı kalmak kaydıyla Bakanlık, yönetici şirketin mülkiyetinde olan Bölgeye ait araziye ve üzerindeki taşınmazları kamulaştırır ve Bölgenin yönetimini başka bir yönetici şirkete verebilir.

8.1.19 İzinsiz İnşa Edilen Yapı ve Tesisler

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 nci maddesinin son fıkrası uyarınca, 19/07/2003 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder.

Bu madde kapsamındaki işlere ilişkin usul ve esasları düzenleyen 2015/1 Sıra Sayılı Milli Emlak Genelgesi yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

8.1.20 Türk Medeni Kanununun İntikal Hükümleri

8.1.20.1 Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi Sonucu İntikal

4721 sayılı Kanunun 54 üncü maddesine göre; tüzel kişinin malvarlığı, kanunda veya kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça ya da yetkili organı başka türlü karar vermedikçe, en yakın amacı güden kamu kurum veya kuruluşuna geçer.

Hukuka veya ahlâka aykırı amaç güttüğü için kişiliği mahkeme kararıyla sona eren tüzel kişinin malvarlığı her hâlde ilgili kamu kuruluşuna¹¹ geçer.

11 Buradaki “kamu kuruluşu” ifadesi, “Hazine” anlamında kullanılmıştır.

8.1.20.2 Gaiplik Nedeniyle İntikal

Kanunun 32 nci maddesine göre “ölüm tehlikesi içinde kaybolan veya kendisinden uzun zamandan beri haber alınamayan bir kimsenin ölümü hakkında kuvvetli olasılık varsa, hakları ölüme bağlı olanların başvurusu üzerine hâkim gaipliğe karar verebilir...” hükmü bulunmaktadır.

Gaiplik kararının verilebilmesi için ölüm tehlikesi içinde kaybolma halinde bu olaydan itibaren en az 1 yıl, kendisinden uzun süredir haber alınamama halinde son haber alınma tarihinden itibaren en az 5 yıl geçmesi gerekmektedir.

Mahkeme, gaipliğine karar verilecek kişi hakkında bilgisi bulunan kimseleri, belli bir sürede bilgi vermeleri için usulüne göre yapılan ilanla çağırır. Bu süre, ilk ilanın yapıldığı günden başlayarak en az altı aydır. İlandan bir sonuç alınamazsa, mahkeme gaipliğe karar verir ve ölüme bağlı haklar aynen gaibin ölümü ispatlanmış gibi kullanılır. Ancak gaipliğine karar verilecek kişi, ilan süresi dolmadan ortaya çıkar veya kendisinden haber alınırsa ya da öldüğü tespit edilirse gaiplik istemi düşer. Gaiplik kararı ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı günden başlayarak hüküm doğurur.

Kanunun 588 inci maddesine göre; sağ olup olmadığı bilinmeyen bir kimsenin malvarlığı veya ona düşen miras payı on yıl resmen yönetilirse ya da malvarlığı böyle yönetilenin yüz yaşını doldurduğu süre geçerse, Hazinesin istemi üzerine, o kimsenin gaipliğine karar verilir. Gaiplik kararı verilebilmesi için gerekli olan ilan süresinde, hiçbir hak sahibi ortaya çıkmazsa, aksine hüküm bulunmadıkça, gaibin mirası Devlete geçer. Devlet, gaibe veya üstün hak sahiplerine karşı, aynen gaibin mirasını teslim alanlar gibi geri vermekle yükümlüdür.

8.1.20.3 Devletin Mirasçılığı

Mirasçı, ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş bulunan bir kimsenin mirasının intikal ettiği gerçek veya tüzel kişidir. Ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş olması dolayısıyla malvarlığı mirasçılara intikal eden kimseye “miras bırakan”, miras bırakanın malvarlığına ise “tereke” veya “miras” denir.

Kanunun iki türlü mirasçılık kabul etmiştir. Bunlardan biri doğrudan doğruya kanundan doğan mirasçılıktır ki buna “yasal mirasçılık” denir. Diğer ise murisin ölüme bağlı tasarrufundan, yani iradesinden doğan mirasçılıktır ki buna da “iradi mirasçılık” adı verilir. Kanuni mirasçılar murisin kan hısımları, evlatlığı, sağ kalan eşi ve Devlettir. Kan hısımları arasında mirasçılık zümrelere göre tayin olunur ki buna “parantel sistemi” denir. Parantel sistemi nesillerin birbirini takip etmesi esasına dayanır. Parantel bir kimse ile ondan inen nesilleri ifade eder. Kanuna göre ilk üç parantelde yer alan mirasçılar kanuni mirasçıdır ve bu üç parantelde hiç mirasçı yoksa keza eşi de kendisinden önce ölmüş ise ve nihayet muris herhangi bir kimseyi de mirasçı tayin etmemiş ise miras Hazineye kalır.

Türk Medeni Kanununun 501 inci maddesine göre, mirasçı bırakmaksızın ölen kimsenin mirası Devlete geçer.

Miras bırakanın mirasçısı bulunup bulunmadığı veya mirasçıların tamamı bilinmiyorsa, sulh hâkimi uygun araçlarla ve bir ay ara ile iki defa ilân yapıp hak sahiplerini son ilândan başlayarak en geç bir yıl içinde mirasçılık sıfatlarını bildirmeye çağırır. İlân süresinde kimse başvurmazsa ve sulh hâkimi de hiçbir mirasçı tespit edememişse, miras sebebiyle istihkak davası açma hakkı saklı kalmak üzere miras Devlete geçer.

Kanunun 631 inci maddesine göre; mirasın Devlete geçmesi hâlinde sulh mahkemesi, re'sen terekenin resmi defterini düzenler. Devlet, deftere yazılan borçlardan sadece miras yoluyla edindiği değerler ölçüsünde sorumludur.

8.1.20.4 Yeni Arazi Oluşumu

Kanunun 708 inci maddesi asli iktisap yollarından biri olan “yeni arazi oluşumuna” ilişkindir. Bu yolla sadece Hazine mülkiyet kazanabilir. Bu maddeye göre birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur.

8.1.21 Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu Hükümleri

5018 sayılı Kanunun geçici 12 nci maddesine göre Kanunun 45 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca Hazine adına tescil edilmesi gereken taşınmazlardan, ilgili kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunanlar, bu idarenin tüzel kişiliğinin sona erdiği tarihi izleyen altı ay içinde, herhangi bir işleme gerek olmaksızın tapuda resen Hazine adına tescil edilir.

Kanunun 45 inci maddesinin birinci fıkrası gereğince; genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar, Hazine adına tescil edilir; çünkü tüm genel bütçeli kuruluşların kamu tüzel kişiliklerinin ortak adı, Hazine'dir. Bu nedenle, aşağıda belirtilen ve daha önce genel bütçe kapsamında olmayıp daha sonra genel bütçe kapsamına alınan kuruluşların adlarına kayıtlı taşınmazlar Hazineye intikal etmiştir:

- a. Petrol İşleri Genel Müdürlüğü**
- b. Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü**
- c. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü**

Belirtilen bu üç kuruluşun tüzel kişiliği, 2006 mali yılının başında sona ermiştir. Bu nedenle de; tapu idareleri, en geç 30/06/2006 tarihine kadar, bu kuruluşların mülkiyetindeki taşınmazları, herhangi bir talebe gerek kalmaksızın Hazine adına tescil edilir.

Orman Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de, Kanunun ilk şeklinde genel bütçe içine alınmıştı. Daha sonra, 01/07/2006 tarih ve 5538 sayılı Kanunun 19 uncu maddesiyle Orman Genel Müdürlüğü ve 25/06/2010 tarih ve 6001 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle Karayolları Genel

Müdürlüğü, 662 sayılı KHK'nın 49. Maddesiyle Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü özel bütçe kapsamına alınmıştır¹².

09/04/2006 tarih ve 26134 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 303 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde, konu ile ilgili olarak yapılacak işlemler belirtilmiştir.

8.1.22 Hastanelerin Sağlık Bakanlığına Devri

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait sağlık birimlerinin Sağlık Bakanlığına devredilmesiyle ilgili usul ve esasların belirlenmesi amacıyla, 5283 sayılı Bazı Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Sağlık Birimlerinin Sağlık Bakanlığına Devredilmesine Dair Kanun yürürlüğe konulmuştur.

Kanunun 2 nci maddesine göre; bakanlıklar, bakanlıkların bağlı, ilgili ve ilişkili kuruluşları ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının hastanelerinin devredilmesi, bu Kanun kapsamındadır. Ancak, aynı madde ile aşağıdaki kuruluşlar kapsam dışı tutulmuştur:

- a.** Cumhurbaşkanlığı
- b.** Yüksek mahkemeler
- c.** Sayıştay
- d.** Türk Silahlı Kuvvetleri
- e.** Millî İstihbarat Teşkilatı
- f.** Üniversiteler
- g.** Mahallî idareler
- h.** Mazbut vakıflar

Kanunun 4 üncü maddesi gereğince; kamu kurum ve kuruluşlarına ait tüm sağlık birimleri; bunlara ilişkin her türlü görev, hak ve yükümlülükler, taşınır mallar, taşınmazlar ve taşıtlarla birlikte, Sosyal Sigortalar Kurumuna ait olanlar rayiç bedeli karşılığında, diğerleri bedelsiz olarak Sağlık Bakanlığına devredilmiştir.

8.1.23 Okul, Eğitim Merkezi ve Kursların Millî Eğitim Bakanlığına Devri

Kamu kurum ve kuruluşlarına bağlı okullar, eğitim merkezleri ve kurslar ile bunların bünyesindeki döner sermaye işletmelerinin Millî Eğitim Bakanlığına devredilmesi amacıyla 5450 sayılı Kanun çıkarılmıştır.

12 Kardeş, s. 177

Devir kapsamı, Kanunun 2 ve 3 üncü maddeleri birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkmaktadır. Türk Silahlı Kuvvetleri ve Emniyet Genel Müdürlüğüne bağlı okullar, devir kapsamı dışında tutulmuştur. Kamu kurum ve kuruluşlarına bağlı okullar, eğitim merkezleri ve kurslardan aşağıda belirtilenler, devir kapsamına dâhildir:

- a. Anadolu Meteoroloji Meslek Lisesi
- b. Anadolu Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi
- c. Sağlık meslek liseleri
- d. Tarım meslek liseleri
- e. Adalet meslek liseleri
- f. Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm sektörüne eleman yetiştirmek amacıyla açılmış olan eğitim merkezleri ve kurslar

8.1.24 Yabancıların Türkiye'deki Mirası İle İlgili Hükümler

5718 Sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanunun 20 nci maddesine göre, miras ölenin millî hukukuna tâbidir. Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukuku uygulanır. Mirasın açılması sebeplerine, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümler terekenin bulunduğu ülke hukukuna tâbidir. Türkiye'de bulunan mirasçısız tereke Devlete kalır.

8.1.3 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun İle İlgili Hükümler

6360 sayılı Kanun hükümleri doğrultusunda, birçok il Büyükşehir'e dönüştürülmüş, yeni ilçeler kurulmuş birçok belediye, il özel idaresi ve köyler kapatılmıştır.

Bu kapsamda Kanunun Geçici 1. Maddesi ile

(1) Bu Kanundaki devir, tasfiye ve paylaştırma işlemlerini yürütmek üzere vali tarafından, birvaliyardımcısının başkanlığında, valinin uygun göreceği kurum ve kuruluş temsilcilerinin ve ilgili belediye başkanlarının katılımıyla devir, tasfiye ve paylaştırma komisyonu kurulur. Bu komisyona yardımcı olmak üzere valinin görevlendirmesi ile alt komisyonlar da kurulabilir.

(2)...

(3) Tüzel kişilikleri kaldırılan belediye ve köylerin personeli, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, hak, alacak ve borçları, komisyon kararıyla ilgisine göre bakanlıklara, büyükşehir belediyesi, bağlı kuruluşu veya ilçe belediyesine devredilir. Devir işlemi ilk mahalli idareler genel seçimi itibarıyla uygulamaya konulur.

(4)...

(5) Bu Kanun ile tüzel kişilikleri kaldırılan il özel idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmaz malları, hak, alacak ve borçları, komisyon kararıyla ilgisine göre bakanlıklara, bakanlıkların bağlı veya ilgili kuruluşları ile bunların taşra teşkilatına, valiliklere, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığına, büyükşehir belediyesine ve bağlı kuruluşuna veya ilçe belediyesine devredilmesine karar verilir. Devir işlemi, yapılacak ilk mahalli idareler genel seçimi tarihinde uygulamaya konulur. Hazineye devredilen taşınmazlar Kanunun yayımlandığı tarih itibarıyla kullanmakta olan kurumlara tahsis edilmiş sayılır. Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, bu Kanunun 1 inci maddesiyle tüzel kişilikleri kaldırılan il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliklerine tahsis edilmiş olanlar; kuruluş kanunlarıyla kendilerine verilen kamusal nitelikteki görevleri yerine getirmeleri amacıyla ve komisyon kararıyla; ilgisine göre bakanlıklara, bakanlıkların bağlı veya ilgili kuruluşlarına, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarına, büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediyelerinin bağlı kuruluşlarına ve ilçe belediyelerine tahsis edilmiş sayılır.

(6)...

(7) Bu Kanunla büyükşehir belediyesine dönüşen il belediyesinin sahip olduğu her türlü taşınır, taşınmaz malları ve personeli, komisyon kararıyla ilgisine göre büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyeleri ile bağlı kuruluşlar arasında paylaştırılır.

Hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda Geçici 1. Maddenin 3 ve 5 no.lu fıkraları kapsamında ilgili komisyon kararlarıyla Hazineye birçok taşınmaz devredilmiştir.

8.2 Antlaşma Hükümleriyle İntikal

Lozan Antlaşmasının imza edildiği tarihten sonra Türk Hükümeti ile Yunanistan, Fransa, Rusya, Arnavutluk, Bulgaristan, İngiltere, Irak, Yugoslavya, Birleşik Amerika Devletleri ve Mısır Hükümetiyle birçok antlaşma imzalanmıştır.

Bu antlaşmalar vatandaşlıktan ayrılan veya vatandaşlığa giren gerçek kişilerin mülkiyet bakımından hukukunu yakından ilgilendirdiği gibi, bir kısmı, taşınmazların intikalini gerektiren hükümlerde ihtiva etmektedir.

8.2.1. Rusya ile Yapılan Antlaşma

Ruslarla 16 Mart 1921 tarihli Moskova Muahedenamesiyle Artvin, Ardahan ve Kars illeri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisine alınmıştır. Bu antlaşma 21 Temmuz 1921 tarih ve 141 sayılı Kanunla kabul edilmiştir.

Bu yerlerde uygulanmak üzere, 10 Nisan 1924 tarih ve 474 sayılı ve 9 Haziran 1934 tarih ve 2502 sayılı Kanunlar yürürlüğe konulmuştur.

Bu Kanunlarla;

- a.** Belirtilen yerlerde oturmakta iken hıyar haklarını (seçim haklarını) Rusya'dan başka bir devlet lehine kullanıp buraları terk eden Rus uyruğundaki kişilere ait taşınmazlar Hazineye geçmiştir.
- b.** Hıyar haklarını Rusya lehine kullananların mülkiyet hakları korunmuştur.

Daha sonra 31 Mayıs 1926 tarihinde Rusya ile imzalanan protokole göre protokolün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde hıyar haklarını Rusya lehine kullananlar, taşınır ve taşınmazlarını tasfiye ederek ülkemizi terk edeceklerdir. Bir yıllık süre sonunda tasfiye edilmeyen taşınmazlar Hazineye kalmıştır. 7 Ocak 1932 tarih ve 1921 sayılı Kanunla hıyar hakkını Rusya lehine kullanan ve yurdumuzdan gitmiş olanlardan (Malagan) bu bir yıl içinde noter senedi ile taşınmaz alanların aldıkları taşınmaların adlarına tapuya kayıtlarına olanak tanınmıştır. Ancak 2502 sayılı Kanun, 26 Nisan 2007 tarih ve 5637 sayılı Kanuna yürürlükten kaldırılmıştır.

8.2.2 Bulgaristan ile Yapılan Antlaşma

Türkiye ile Bulgaristan Krallığı arasında imzalanan 18 Ekim 1925 tarihli "Muhadenet Muahedenamesi"ne bağlı protokolün C fıkrasına göre, İstanbul şehri müstesna olmak üzere, Türkiye Cumhuriyetinin Avrupa Kıtası'ndaki araziye asli ahalisinden olup da 18 Ekim 1328 (1912) tarihinden sonra, bu protokolün imza tarihine kadar Bulgaristan'a hicret etmiş olan Bulgarlara ve Balkan Harbini müteakip Osmanlı İmparatorluğundan ayrılan arazinin asli ahalisinden olup da 18 Ekim 1912 tarihinden bu protokolün imza tarihine kadar Türkiye'ye hicret etmiş Müslümanlara ait her nev'i taşınmazlar, hangi devletin toprağında ise o devletler tarafından iktisap edilmiş olacaktır.

8.2.3 Yunanistan ile Yapılan Antlaşmalar

8.2.3.1 Mübadeleye Tabi Olanlar (Mübadil)

Antlaşmaya göre mübadeleye tabi olanları (Mübadil) belirlemek için 30 Ocak 1923 tarihinde Lozan'da imzalanıp 25 Temmuz 1923 tarihinde yürürlüğe giren, 23 Ağustos 1923 tarih ve 340 sayılı Kanunla tasdik edilen "Türk ve Rum Ahalisinin Mübadelesine Dair Mukavelename ve Protokol"ün 1 ve 3 üncü maddesinin birlikte ele alınması gerekmektedir.

Söz konusu sözleşmenin 1. maddesi uyarınca; 1 Mayıs 1923 tarihinden itibaren Türkiye topraklarında oturan ve Rum Ortodoks dinindeki Türk uyruklular ile aynı tarihten itibaren Yunanistan topraklarında oturan Müslüman dinindeki Yunan uyruklular; 3 üncü maddesi uyarınca da 18 Ekim 1912 tarihinden sonra Türkiye'yi terk etmiş bulunan Rum Ortodoks dinindeki Türk vatandaşları ile aynı tarihte Yunanistan'ı terk etmiş olan Müslüman dinindeki Yunanistan vatandaşları, zorunlu olarak mübadeleye tabi tutulmuştur.

Bu kişilere kısaca "mübadil" denilmektedir.

Bu kişiler, Türk ve Yunan Hükümetlerinin izni olmadıkça bu iki memlekete gelip tekrar yerleşemeyeceklerdir.

8.2.3.2 Mübadele Dışında Tutulanlar (Etabli)

1 Mayıs 1923 tarihli Sözleşmenin 2 nci maddesi “Etabli” tanımını ortaya koymuştur. Buna göre; İstanbul’un Rum ahalisi ile Batı Trakya’nın Müslüman ahalisi mübadele dışı tutulmuştur. Bunlara “Etabli” ismi verilmiştir.

Batı Trakyalı bir Müslüman’ın Batı Trakya ahalisinden sayılarak mübadele dışı kalabilmesi için, bu kimsenin Bükreş Sözleşmesi ile 1913 yılında tebliğ edilen sınır çizgisinin doğusundaki yerlerde 14 Mayıs 1923 tarihinde veya bu tarihten önce yerleşmiş bulunması lazımdır. Aynı şekilde Rum Ortodoksların “Etabli” sayılabilmesi için İstanbul şehrinin 1912 tarihli Kanunla sınırlandırılmış bulunan Belediye (dersaadet şehremaneti havzasında) hududu içinde yerleşmiş bulunması ve buraya 18 Ekim 1918 tarihinden önce ve daimi bir şekilde oturmak amacıyla gelmiş olması şartı aranmıştır.

8.2.3.3 24.07.1923 Tarihli “Yunanistan’da Bulunan Emlaki İslamiyeye Mütallik 9 Numaralı Beyanname”

Lozan’da 30 Ocak 1923 tarihinde imzalanan “Türk ve Rum Ahalisinin Mübadelesine Dair Sözleşme”de ancak 1 Mayıs 1923 tarihinde Türkiye’de veya Yunanistan’da oturmakta olan veya 18 Ekim 1912 tarihinden sonra Türkiye ve Yunanistan’ı terk etmiş bulunan Rum Ortodokslar ve Müslümanlar göz önünde bulundurulmuştur. Bunların dışında kalan ve öteden beri Türkiye ve Yunanistan dışında bulunan veya 18 Ekim 1912 tarihinden önce Türkiye ve Yunanistan’ı terk etmiş bulunan Müslüman ve Rum Ortodokslar hakkında bir hüküm konmamıştır. İşte bu boşluk “Yunanistan’da Bulunan Emlaki İslamiyeye Mütallik 9 Numaralı Beyanname” ile doldurulmuştur.

Söz konusu Beyanname hükümlerine göre; 18 Ekim 1912 tarihinden önce Girit adası da dâhil olduğu halde Yunanistan’ı terk etmiş veyahut öteden beri Yunanistan dışında yerleşmiş olan Müslümanların ve buna karşın 18 Ekim 1912 tarihinden önce Türkiye’yi terk etmiş veyahut öteden beri Türkiye dışında yerleşmiş bulunan Rum Ortodoksların her iki memlekette de mülkiyet haklarına hâlel gelmeyecektir. Bu şahıslar mallarına serbestçe sahip olmak ve bunlardan dilediği şekilde yararlanmak haklarını koruyacaklardır. İşte bu beyannamenin kapsamına giren kişilere “gayrimübadil” ismi verilmiştir.

8.2.3.4 10 Haziran 1930 Tarihli “Mübadelei Ahaliye Mütedair Lozan Muahedenamesi İle Atina İtilafnamesinin Tatbikatından Mütevellit Mesailin Sureti Katiyede Halli Hakkında Mukavelename” (Ankara Antlaşması).

Antlaşma; “müdadil”, “gayrimübadil” ve “etabli”ler hakkında yeni hükümler koymakla beraber, bunlara ek olarak bazı toplulukların durumu ile ilgili yeni hükümler getirmiştir. Antlaşmanın birinci bölümü mübadiller, ikinci bölümü 9 Numaralı Beyannameden yararlanan gayri mübadiller, üçüncü bölümü Türk Vatandaşları, dördüncü bölümü Yunan Vatandaşları, beş ve altıncı bölümü ise İstanbul ve Batı Trakya “etabli”leri hakkındadır.

1 Temmuz 1930 tarihinde yürürlüğe giren 1725 sayılı Kanunla tasdik edilen söz konusu Antlaşmanın 28 nci maddesi “avdet hakkından mahrum olanlar” (geri dönme hakkından yoksun olanlar) diye yeni bir sınıf ortaya koymuştur. Buna göre 1 Ağustos 1929 tarihinde İstanbul’da bulunmayan ve İstanbul’u Türkiye Cumhuriyeti makamlarından verilmiş bir pasaportu olmaksızın terk etmiş olan Türk vatandaşlığındaki gayri mübadil (mübadele dışında bırakılmış) Rum Ortodokslarla, aynı tarihte Batı Trakya’da bulunmayan ve Batı Trakya’yı Yunan Hükümeti makamlarından pasaport olmaksızın terk etmiş olan Yunan vatandaşlığındaki gayri mübadil Müslümanlar dönüş hakkından mahrum sayılırlar.

Ankara Antlaşmasına göre; 1 Ağustos 1929 tarihinde İstanbul’da hazır bulunmamakla beraber, İstanbul’u, Türkiye Cumhuriyeti makamları tarafından verilmiş pasaportla terk etmiş bulunan ve mübadele mukavelenesiyle mübadeleden istisna edilmiş Rumların ve buna karşılık 1 Ağustos 1929 tarihinde Batı Trakya’da hazır bulunmamakla beraber bu bölgeyi Yunan Hükümeti makamları tarafından verilmiş pasaportla terk etmiş bulunan ve mübadele mukavelenesiyle mübadeleden istisna edilmiş olan Müslümanların karşılıklı olarak İstanbul ve Batı Trakya’ya dönmelerine izin verilmiştir.

Bunlar “geri dönme hakkından yararlananlar” şeklinde ifade edilmektedir.

8.2.3.5 Mübadele Sonucunda Hazinesin Mal Edinmesi

Türk Hükümeti ile Yunanistan Hükümeti arasında imzalanan 10 Haziran 1930 Tarihli Ankara Mukavelenesine göre, Hazinesin mal edinmesi şu şekildedir:

8.2.3.5.1 Mübadillerin Malları

Ankara Antlaşmasının 2 nci maddesine göre; mübadeleye tabi tutulan Rumların Türkiye’de bıraktıkları taşınır ve taşınmazların tam mülkiyeti Türkiye Hükümetine geçecektir.

8.2.3.5.2 9 Numaralı Beyannameden Yararlananların Malları

Ankara Antlaşmasının 6 ncı maddesine göre; 9 Numaralı Beyanname’den yararlanan Rumlara ait menkul ve gayrimenkul malların tüm mülkiyeti Türk Hükümetine geçecektir.

8.2.3.5.3 Yunan Tebaasının Malları

Ankara Antlaşmasının 8 inci maddesine göre; Yunan tebaasına ait olup mübadeleden istisna edilmiş olanların (etablilerin) İstanbul mıntıkası dışında bulunan taşınır ve taşınmazlarının tam mülkiyeti Türk Hükümetine geçecektir.

Mukavelenamenin 9 uncu maddesinde ise, mübadeleden istisna edilmiş olanların İstanbul mıntıkasında bulunan taşınmazları üzerindeki mülkiyet hakları hiçbir suretle ihlal edilmemiştir, hükmü yer almaktadır.

8.2.3.5.4 İstanbul Etablilerinin Malları

Ankara Antlaşmasının 12 nci maddesinin 2 nci fıkrasına göre, mübadeleden istisna edilmiş (etabli) ve İstanbul mıntıkasında hazır bulunan Rumlara veya avdet hakkından istifade eden şahısların İstanbul dışında bulunan menkul ve gayrimenkul mallarının tam mülkiyeti Türk Hükümetine geçecektir. Antlaşmanın 13 ncü maddesine göre ise bu kişilerin İstanbul mıntıkasındaki menkul ve gayrimenkul malları üzerindeki mülkiyet hakkına dokunulmayacaktır.

8.2.3.5.5 Avdet Hakkından Mahrum Olanların Malları

Ankara Antlaşmasının 12 nci maddesinin 1 nci fıkrasına göre, mübadeleden istisna edilmiş olan İstanbul mıntikasını terk edip avdet hakkından mahrum bulunan Türk tabiiyetindeki gayri mübadil Rum Ortodokslara ait ve Türkiye’de bulunan menkul ve gayrimenkul malların mülkiyeti Türk Hükümetine geçecektir.

KAYNAKÇA

1. Salâhaddin Kardeş, Milli Emlak, 3. Baskı, Ankara: Milli Emlak Kontrolörleri Derneği Yayını, 2010
2. Salâhaddin Kardeş, Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü, Ankara, 2004
3. Salâhaddin Kardeş, Milli Emlak Sözlüğü, Ankara, 2008
4. İlgili Kanun ve Yönetmelikler (<http://www.mevzuat.gov.tr>)
5. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Genel Tebliğleri
6. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Malları Edinim-Yönetim-Elden Çıkarma, Ankara 2006
7. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Temel Mesleki Eğitim Ders Notları Cilt I (Yayımlanmamış), Ankara, 20108.1.11. Tüzel Kişilerden İntikal



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara