



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

GENEL SATIŞ



- Millî Emlak Genel Müdürlüğü Satış İşlemleri
- Satışa İlişkin Genel Hükümler
- Hazineye Ait Taşınmazların Satışı
- Hazineye Ait Taşınırların Satışı



Suat ŞİMŞEK

Millî Emlak Daire Başkanı

Ahmet AKCAN

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Mustafa Umut SAKAL

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 Genel Satış

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 yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer 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

Genel Satış / 2022

YAZARLAR

Ahmet AKCAN
Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Suat ŞİMŞEK
Millî Emlak Daire Başkanı

Mustafa Umut SAKAL
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
Genel Satış Kitabı
Yayın No - 2022 / 12

www.milliemlak.gov.tr

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

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Kamu İdarelerince ihtiyaç duyulmayan Hazine taşınmazları rayiç bedel üzerinden ihale yoluyla satışa çıkarılmak suretiyle ekonomiye kazandırılmaktadır.

Bu kapsamda, her yıl vatandaşlarımızca çeşitli amaçlarla kullanılmak üzere talep edilen yada İdarece resen satışı uygun görülen Hazine taşınmazlarının ihalesi gerçekleştirilmektedir.

Bu kitapta, Borçlar Hukukunda yer alan satış ve sözleşme hükümlerinden yola çıkılarak Hazine taşınmazlarının Devlet İhale Kanunu kapsamında satışına ilişkin işlemlere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazine taşınmazlarının ihale yoluyla satış yöntemlerine ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

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 Ahmet AKCAN ve Daire Başkanları Suat ŞİMŞEK ve Mustafa Umut SAKAL 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

MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SATIŞ İŞLEMLERİ	2
---	---

İKİNCİ BÖLÜM SATIŞA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

I. SATIŞIN TANIMI VE ESASLI UNSURLARI	6
---------------------------------------	---

A. Giriş	6
B. Borçlar Hukukunda Satışın Tanımı	6
C. Borçlar Hukukunda Satış ve Unsurları	7

II. BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE TAŞINMAZ SATIŞI	8
--	---

A. Taşınmaz Satışının Konusu	8
B. Taşınmaz Satışında Şekil	8
C. Satış İlişkisi Doğuran Haklar	8
1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi	8
2. Alım, Önalım ve Geri Alım Sözleşmeleri	10
D. Taşınmaz Satışında Sorumluluk	11

III. BORÇLAR KANUNUNDA TAŞINIR SATIŞI	12
---------------------------------------	----

A. Taşınır Satışının Konusu	12
B. Taşınır Satış Sözleşmesinin Şekli	12
C. Satıcının Borçları	12
1. Zilyetliğin Devri	12
2. Zapttan Sorumluluk	13
3. Ayıptan Sorumluluk	14
D. Alıcının Borçları	15
1. Satılan Şeyi Teslim Alma Borcu	15
2. Bedeli Ödeme Borcu	15
3. Alıcının Temerrüdü	16

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞI

I. GENEL OLARAK SATIŞ	18
-----------------------	----

İçindekiler

A. Hazine Taşınmazlarının Satışında Genel Yetki	18
B. Hazine Taşınmazlarının Satışa Çıkarılması	18
C. Hazine Taşınmazlarını Satışa Çıkarma Yetkisi	19
D. Satışa Çıkarma İşlemleri İçin İzin Alınması	20
E. Satışı Yapılamayacak Taşınmazlar	21
F. Satış İhale Yöntemleri	23
1. Kapalı Teklif Usulü	23
2. Açık Teklif Usulü	25
3. Pazarlık Usulü	25

II. GENEL SATIŞ HÜKÜMLERİ VE UYGULAMA ESASLARI 26

A. 2886 Sayılı Kanununa Göre Satış İhale Süreci	26
1. İhaleye Hazırlık İşlemleri	26
2. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti	27
3. İhalenin İlanı	27
4. Tekliflerin Açılma Zamanı	29
5. Geçici Teminat	29
6. Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları	30
7. İhale Kararlarının Kesinleşmesi	30
8. Bakanlıktan Onay Alma Şekli	31
9. Kesinleşen İhale Kararlarının Bildirilmesi	31
10. İhalede Hazır Bulunmayan İstekliler	31
11. Sözleşmenin Yapılması	31
12. Müşterinin Sözleşmenin Bozulmasına Neden Olması	32
13. İpotekli Taşınmazın Devri	32
14. Müşterinin Ölümü	33
15. Müşterinin İflası Hâli	33
16. Müşterinin Ağır Hastalığı, Tutukluluk veya Mahkûmiyeti Hâli	33
17. Müşterinin Birden Fazla Olması Hâli	33

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM HAZİNEYE AİT TAŞINIRLARIN SATIŞI

I. SATIŞA YETKİLİ KURULUŞLAR 36

II. MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN'İN YETKİLİ OLDUĞU DURUMLAR 36

A. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa Göre İhale Yoluyla Satış	36
B. Maden Hurdalarının Tasfiyesi	37

İçindekiler

C. Taşıtların Satışı	38
----------------------	----

III. HAZİNE'YE AİT TAŞINIRLARIN SATIŞINDA ÖZEL DURUMLAR 41

A. Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Taşınırın Satışı	41
B. Emniyet Genel Müdürlüğüne Ait Malların Satışı	42
C. Gümrük Kanunu ve Kaçakçılıkla Mücadele Kanunu	42
D. Müsadere Edilen Ateşli Silahlarla Mermiler ve Bıçakların Satışı	42
E. Orman Kanununa Göre Müsadere Edilen Malların Satışı	42
F. Su Ürünleri Kanunu	43
G. 618 sayılı Limanlar Kanunu	43
H. Kaçak Akaryakıt İşlemleri	44

Tablolar

Tablo 1 Yıllar İtibariyle Milli Emlak Satış Gelirleri (1000 TL)	2
Tablo 2 Gelir Türüne Göre Milli Emlak Satış Gelirleri (1000 TL)	3

Kaynakça

Kaynakça	45
----------	----



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



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

BİRİNCİ BÖLÜM

Millî Emlak Genel
Müdürlüğü Satış
İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SATIŞ İŞLEMLERİ

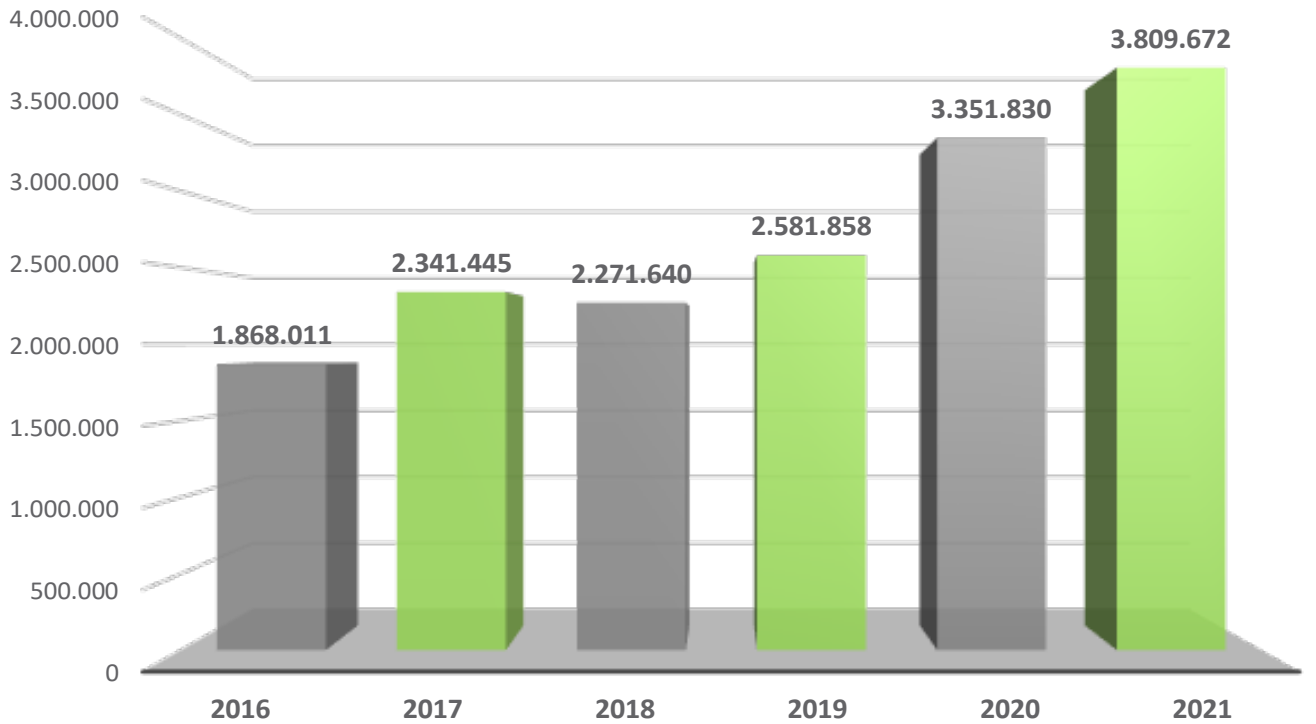
Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. maddesinde; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak, Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmazlarla hakların Hazineye maledilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmazların tescilini, taşınırın tasfiyesini sağlamak, genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin hizmet dışı kalan taşınırının satışını yapmak, Kamu idarelerine ait taşınmazların yönetim esaslarını belirlemek Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) görevleri arasında sayılmıştır.

Ayrıca 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanun'un 46 ncı maddesinde "Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda sektörel ve ekonomik ihtiyaçları göz önünde bulundurulmak suretiyle Hazine'ye ait taşınır ve taşınmazların satış işlemlerine ilişkin süreçler, Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Bu çalışmalar neticesinde Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından elde edilen satış gelirleri, yıllar itibarıyla aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 1 Yıllar İtibariyle Millî Emlak Satış Gelirleri (1000 TL)



Görüldüğü üzere, Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından elde edilen satış gelirleri son beş yılda düzenli olarak yükselmektedir.

Ayrıca Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 2021 yılında elde edilen satış gelirlerinin, satılan taşınır ve taşınmaz türleri bakımından dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 2 Gelir Türüne Göre Millî Emlak Satış Gelirleri (1000 TL)

MİLLÎ EMLAK GELİR TÜRÜ	Gelir (Bin TL)
Taşınmaz Satış Gelirleri	3.776.401
Lojman Satış Gelirleri	659.340
Sosyal Tesis Satış Gelirleri	507
Arazi Satışı	1.681.452
Arsa Satışı	139.302
Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	134.768
2/B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6.Md.)	786.191
Proje Alanlarındaki 2/B Taşınmazlarının Dev.Elde Ed.Gelirler	4.966
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Gelirleri (6292/12.md)	271.027
Yapı Kayıt Belgeli Taşınmaz Satış Gelirleri	98.848
Taşınır Satış Gelirleri	33.271



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

İKİNCİ BÖLÜM

Satışa İlişkin
Genel Hükümler

www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

SATIŞA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

I. SATIŞIN TANIMI VE ESASLI UNSURLARI

A. Giriş

Hazineye ait taşınmazların satışı ile ilgili değişik kanunlarda hükümler bulunmakla birlikte, 2886 sayılı Kanun ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanun’unda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda, Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin genel hükümler yer almaktadır. Ayrıca Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik¹, Hazine taşınmazlarının satışıyla ilgili hükümler ihtiva etmektedir. Bunun yanı sıra, Hazine tarafından yapılan satışlarda, 2886 sayılı Kanun’da hüküm bulunmayan hallerde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır (Şimşek, 2021).

6098 sayılı Kanun kişiler arasındaki borçlar hukuku ilişkilerini düzenlemektedir. Bu ilişkiler haksız fiilden, sözleşmeden veya sebepsiz zenginleşmeden doğabilmektedir. Sözleşmeden doğan borç ilişkileri kural olarak Türk Borçlar Kanun’unda yer almaktadır (Aral, Ayrancı, 2021).

B. Borçlar Hukukunda Satışın Tanımı

Mülkiyet devir borcu doğuran işlemlerin başında gelen satış, bir sözleşme sonucu meydana gelir. 6098 sayılı Kanunu’na göre satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, satım sözleşmesi; tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile meydana geldiği için bir “rıza sözleşmesi”, taraflar, malla semeni mübadele ettikleri için de “tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme” niteliğindedir. Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir adet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa ile yükümlüdürler (Şimşek, 2021).

Satış sözleşmesi en temel sözleşme türü olarak kabul edilmektedir. Günlük hayatta en çok kullanılan sözleşme türüdür. 6098 sayılı Kanunu’nda satım sözleşmesi deyimi, satış sözleşmesi olarak değiştirilmiştir. Tasarının gerekçesinde, bu değişiklik, satış kelimesinin sözleşmenin sadece satıcı tarafını ifade ettiği, günlük dilde satım yerine satış sözcüğünün kullanıldığı, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun bazı hükümlerinde “alım-satımdan” söz edildiği şeklinde ifade edilmiştir. Oysa sözlük anlamı itibarıyla, her iki kelime arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır (Aral, Ayrancı, 2021).

Satım sözleşmesi, hukukumuzda karşılıklı borç doğuran bir sözleşmedir. Satıcı bu sözleşme ile satılan malı alıcının borçlanmış bulunduğu semen (satım parası) karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti geçirme borcu altına girer. Kısaca satım sözleşmesi, bir eşyanın para karşılığında değiştirilmesi olarak tanımlanabilir. Bu sözleşme borçlandırıcı sözleşmeler içinde uygulama alanı en geniş ve en önemli olanıdır. Gerçekten bu sözleşme devri mümkün her türlü eşyaya uygulanabilir; örneğin, taşınır ve taşınmaz her türlü eşya, alacaklar, bir mamelekin bütünü, mülk edinmeye

¹ Çalışmada bundan sonra “Yönetmelik” olarak ifade edilecektir.

elverişli doğal kuvvetler, bir sır ya da bir haber satın alma, satım sözleşmesinin konusu (satılan) olabilir (Yavuz, 2004).

Satım sözleşmesi iki taraflı hukuki bir işlemdir. 6098 sayılı Kanun'un birinci maddesine göre iki taraf karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan ettikleri takdirde sözleşme tamam olur. Bir sözleşmenin meydana gelebilmesi için şart olan karşılıklı ve birbirine uygun bu iki irade beyanından, birincisine "icap-öneri", ikincisine "kabul" denir (Reisoğlu, 2006).

C. Borçlar Hukukunda Satış ve Unsurları

Bir satım sözleşmesinde esaslı unsurlardan biri maldır. Mal denilince akla ilk önce taşınır ve taşınmaz mallar gelirse de genel olarak ekonomik değeri olan ve başkasına devri mümkün bulunan maddi ve gayri maddi varlıkların da satılması mümkündür. Satışa konu olan malın satış anında hazır olması şart değildir. İleride üretilecek veya hâsıl olacak şeyler de satışa konu teşkil ederler. Mesela ileride çıkacak toprak ürünleri, bir fabrikada üretilecek otomobil gibi ileride elde edilmesi muhtemel olan şeyler dahi satışa konu olabilir. Satım sözleşmesinin esaslı unsurlarından ikincisi semendir. Semen satıcının malı vermesine karşılık, alıcının ödemeyi kabul taahhüt ettiği paradır. Bu, satışı trampadan ayıran ana unsurdur. Trampada malın malla mübadelesi esastır. Satım sözleşmesinde üçüncü unsur, mal ve paranın mübadelesi hususunda tarafların karşılıklı anlaşması, mal ve paranın kesin olarak devrinin taraflarca taahhüt edilmesidir (Yalçinkaya, Kartal,1971).

Bütün sözleşmelerde olduğu gibi, satış sözleşmesinin kurulması için, tarafların objektif ve sübjektif bakımdan esaslı noktalar üzerinde anlaşmış olmaları gerekir. Objektif esaslı noktalar malvarlığı değeri ile paranın değişimi üzerine tarafların anlaşmasıdır. Bu husus dışındaki noktalar kanun tarafından belirlenmiş durumdadır. Satış sözleşmesinin objektif bakımdan esaslı noktaları, satılan (satış konusu), anlaşılan bedelin ödenmesi (semen) ve bunların birbiri ile değiştirilmesi taahhüdüdür (Aral, Ayrancı, 2021).

Satış sözleşmesinin kurulmasıyla, satıcı için, satılanı alıcıya teslim ve bunun üzerindeki hakkı ona geçirme; alıcı için de bir miktar para ödeme borcu doğar. Satış konusu üzerindeki hak sahipliğinde değişme menkullerde teslim, gayrimenkullerde tescil ve alacaklarda temlik şeklindeki işlemlerle gerçekleşir (Aral, Ayrancı, 2021).

6098 sayılı Kanun'un 208 inci maddesine göre; Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayırık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir. Taşınır satışlarında, alıcının satılanın zilyetliğini devralmada temerrüde düşmesi durumunda zilyetliğin devri gerçekleşmişçesine satılanın yarar ve hasarı alıcıya geçer. Satıcı alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, yarar ve hasar, satılanın taşıyıcıya teslim edildiği anda alıcıya geçer.

II. BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE TAŞINMAZ SATIŞI

A. Taşınmaz Satışının Konusu

6098 sayılı Kanun'un taşınmaz satışına ilişkin hükümlerinde (TBK m.237-246) taşınmaz satışının tanımı ve konusu düzenlenmemiştir. Bu nedenle, taşınmaz satışının tanımı ve konusunu, taşınmaz mülkiyetinin konusunu düzenleyen MK m. 704 ve nelerin tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceğine ilişkin MK m. 998 hükümlerinden faydalanarak belirlemek mümkündür (Aral, Ayrancı, 2021).

Buna göre taşınmaz mal satım sözleşmesinin konusu, arazi veya tapu siciline müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar ya da kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin satımı olarak tanımlanabilir (Yavuz, 2004).

B. Taşınmaz Satışında Şekil

6098 sayılı Kanun'un 237 inci maddesine göre taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olamaz. Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

Taşınmaz satış sözleşmelerinde, objektif esaslı noktalar ile bu sözleşme ile doğrudan doğruya ilişkisi bulunan subjektif esaslı noktaların resmi şekilde düzenlenmesi, yani resmi senette yer alması gerekir (Aral, Ayrancı, 2021).

Bunun yanı sıra 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706 ncı maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır. Borçlar Kanunu, taşınmaz satım sözleşmesini resmi şekle tabi tutarken, diğer nedenler yanında, kişilerin iyi düşünmeden acele karar vermelerini önlemek, yapılan satıma ispat kolaylığı sağlamak ve tapu sicilindeki kayıtları mümkün olduğu kadar geçerli sözleşmelere dayandırmak amaçlarını gütmüştür (Yavuz, 2004).

C. Satış İlişkisi Doğuran Haklar

1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, belirli bir taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını talep hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir. Doktrinde, taşınmaz satış vadinin hukuki niteliğinin ön sözleşme olduğu kabul edilmektedir (Aral, Ayrancı, 2021).

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tarafların ileride asıl sözleşmesini yapmalarına ilişkin taahhütleri içeren bir sözleşmedir. Sözleşmenin tarafları taşınmazı satmayı vadeden ile almayı taahhüt eden kişidir. Bunlarda satıcı ve alıcıdır. Ancak her ikisinin de açıkladıkları irade taşınmazın satışına değil, ileride satılmasına ilişkin sözleşmenin yapılmasına yöneliktir. O halde taşınmaz satış vadinin konusu, sözleşmede öngörülen koşulların ya da vadenin gerçekleşmesi halinde, taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasının taahhüdüdür (Kılıçoğlu, 2020).

Taşınmaz satış vaadi, taşınmaz satış sözleşmesinin şartlarının gerçekleşmediği haller ve taşınmaz satışlarına ilişkin taahhüt işleminin tapuda tasarruf işlemi ile birlikte yapılma zorunluluğu nedeniyle, bunun sözleşme esnasında taraflarca herhangi bir sebepten dolayı istenmemesi hallerinde yapılmaktadır. Çabukluk ve güven sağlanması bakımından, taşınmaz satış vaadi, uygulamada sıkça karşılaşılan kurumlardan biri haline gelmiştir (Aral, Ayrancı, 2021).

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin esaslı unsurları; bedel ve satışa konu olan taşınmazdır ve bu unsurların belirli veya belirlenebilir olmaları yeterlidir. Sadece tapuya kayıtlı olan taşınmazlar, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olabilir. Paylı mülkiyette paydaş, payını satış vaadine konu edebilir. Aynı durum iştirak halinde mülkiyette de geçerlidir. Ancak iştirak halinde mülkiyette pay belli olmadığından sözleşmenin yerine getirilmesi iştirak halinin sona ermesinden sonra mümkündür (Aral, Ayrancı, 2021).

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, 6098 sayılı Kanun'un 237 inci maddesi ile 4071 sayılı Kanun'un 706 ncı ve 1512 sayılı Noterlik Kanun'unun 89 uncu maddesi hükümleri uyarınca noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, bir başka anlatımla geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan bir sözleşmelerdir.²

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, asıl sözleşmenin yapılmasını istemeye hakkı olan taraf bu isteğini karşı tarafa bildirdiği vakit, karşı taraf için satış sözleşmesini yapma borcu doğar. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak kişisel haktır ve kural olarak üçüncü kişilere karşı sürülemez. Bu nedenle sözleşmenin tarafları, bu sözleşmeden doğan haklarını yalnız birbirlerine veya haleflerine karşı ileri sürülebilir. Ancak, hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesi ile üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. Kişisel hakkın tapuya şerhi onu aynı hak haline getirmez. Şerh ile şahsi hakkın hükümleri kuvvetlendirilmiş ve bu hak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelmiş olur. Özü itibarıyla şahsi hak olma niteliğini muhafaza eder (Aral, Ayrancı, 2021).

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, ileride yapılacak asıl sözleşmenin koşulları yer alır. Sözleşmede öngörülen koşullar veya vade gerçekleştiğinde, taraflar için asıl satış sözleşmesini akdetme yükümlülüğü doğar. Asıl sözleşmenin yani taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasından sonra ise, taraflar mülkiyetin intikali işlemi yapma yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Taraflardan biri taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüğü yerine getirmediği takdirde ona karşı asıl sözleşmenin yerine getirilmesi için ifa davası açılabilir. Bu durumda asıl sözleşmenin yapılmasına yanaşmayan tarafın yerine geçmek üzere açılacak bir ifa davası ile mahkeme kararı alınabilir. Mahkeme kararı edimini ifa etmeyen tarafın iradesi yerine geçer (Kılıçoğlu, 2020).

2664 sayılı Tapu Kanun'unun 26 ncı maddesine göre; satış vaadi sözleşmesi için verilen şerh, verildiği tarihten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesisi tapuya tescil edilmezse tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.

Buna göre satış vaadi sözleşmesi, tapuya şerh verilmesinden itibaren beş yıl geçtikten sonra alıcının sözleşmeden doğan hakkı yine şahsi hak olarak sadece satıcıya karşı kullanılabilecek, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı kullanılamayacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan alacak hakkı muaccel olduğu tarihten itibaren on

2 <https://gayrimenkulmevzuati.com/gayrimenkul-satis-vaadi-sozlesmesi-ornegi/>

yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğu halde, şerhin etkisi, tapuya tescil edildikten itibaren beş yıl ile sınırlıdır (Kılıçoğlu, 2020).

2. Alım, Önalım ve Geri Alım Sözleşmeleri

Alım sözleşmesi hak sahibine tek taraflı irade beyanıyla satış sözleşmesi kurma hakkı veren sözleşmedir. Alım hakkı, belirli bir zaman içinde bir şeyi önceden belirlenen şartlarla satın alarak mülkiyetini kazanma yetkisi vermektedir. Alım hakkı en çok on yıl için kararlaştırılabilir. Alım hakkı bir tarafın kendi iradesi ile hukuki bir ilişki kurması veya bir hakkı kazanması yetkisi olarak tanımlanmaktadır ve 6098 sayılı Kanunda şekli, geçerlilik şekli olarak düzenlenmektedir. Yani alım sözleşmesi resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz (Aral, Ayrancı, 2021).

Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâllerinde kullanılabilir. Taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebri artırma yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamaz.

Önalım hakkı yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı şeklinde olabilmektedir. Yasal önalım hakkı 4721 sayılı Kanun'un 732 inci maddesinde; sözleşmeden doğan önalım hakkı ise 735 inci maddesinde ve 6098 sayılı Kanun'un 240 inci maddesi ve devamında düzenlenmiştir. Yasal önalım hakkı ayrıntılı olarak 4721 sayılı Kanunu'nda düzenlenme imkânı bulmuşken, sözleşmeden doğan önalım hakkı, yasal önalım hakkına yapılan atıflar ile hüküm altına alınmıştır.

Kanuni ön alım hakkı paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın paydaşlarından birinin payını üçüncü bir kişiye satması halinde aynı şartlarla bu payı alabilme yetkisi veren bir haktır. Payın tamamının satılması halinde yasal önalım hakkı kullanılabileceği gibi, payın kısmen satımı halinde de bu hak kullanılabilmektedir (Aral, Ayrancı, 2021).

Sözleşmeden doğan önalım hakkı ise, paylı mülkiyet şartı aranmaksızın malikin, bir üçüncü kişiye, taşınmazın tamamı ya da bir payını satması halinde, hak sahibinin sözleşmede kararlaştırılan koşullarla öncelikle satın alabilme hakkıdır (Kılıçoğlu, 2020).

Önalım hakkının kullanılabilmesi için satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla bildirmek zorundadır. Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.

6098 sayılı Kanun'un 242 inci maddesine göre; sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerh edilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; aksi takdirde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her hâlde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.

Geri alım hakkı ile daha önceden satılmış olan hak konusu tek taraflı irade beyanıyla geri alınabilir. Geri alım hakkı, yenilik doğuran bir haktır. Geri alım anlaşması ile taşınmazını elden çıkarmak zorunda kalan kimseye daha sonra malını geri alma imkânı sağlanır. Taşınmaz üzerinde kurulan geri alım sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Taşınmaz satış vaadinin şekline ilişkin kurallar geri alım hakkında da uygulanmaktadır. Kanunda, önalım hakkının kullanılması için aranılan üç aylık ve iki yıllık hak düşürücü süreler geri alım hakkı için aranmamıştır. Geri alım hakkının kullanılmasıyla birlikte geri alım hakkını kullanan kimse ile muhatap arsında satış ilişkisi doğmaktadır (Aral, Ayrancı, 2021).

6098 sayılı Kanun'un 238 inci maddesine göre; önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir. Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer. Bu hakların devredilebileceği sözleşmeyle kararlaştırılmışsa, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

D. Taşınmaz Satışında Sorumluluk

6098 sayılı Kanun'un 246 ncı maddesine göre; taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.

6098 sayılı Kanun'un 244 üncü maddesi taşınmaz satışında ayıptan doğan sorumluluk ile ilgili olarak iki özel kural ihtiva etmektedir. Bunlardan birincisi taşınmazın yüz ölçümündeki noksanlıklara, diğeri ise zamanaşımı süresine ilişkin bulunmaktadır (Aral, Ayrancı, 2021).

6098 sayılı Kanun'un 244 üncü maddesine göre, aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür.

6098 sayılı Kanun'da satıcının yüzölçümü eksikliğinden dolayı sorumluluğunu satılan taşınmazın ölçüsünün resmi bir ölçmeye dayanıp dayanmamasına göre farklı şekilde düzenlemiştir. Buna göre, satış senedinde yazılı miktar resmi bir ölçmeye dayanmıyorsa, aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça, satıcı senette yazılı ölçüden eksik kalan kısmı tazmin etmekle yükümlüdür. Buna karşılık, satılan taşınmazın ölçümü resmî bir ölçmeye dayanıyorsa, taşınmazın gerçek yüz ölçümü tapu sicilindeki miktardan az olduğu takdirde, satıcı özellikle üstlenmiş olmadıkça, noksanı tazminle mükellef değildir. Arazinin kadastrosunun yapılmış bulunması veya imarca parsellenmiş olması sicildeki kaydın resmi ölçmeye dayandığını gösterir (Aral, Ayrancı, 2021).

6098 sayılı Kanun'un 244 üncü maddesine göre bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

Yargıtay, bu hükmün lafzına bağlı kalarak sadece binalara ilişkin ayıplardan doğan tekeffül borcunun beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olduğunu; diğer hallerde bir yıllık zamanaşımının söz konusu olacağını kabul etmektedir (Aral, Ayrancı, 2021).

Taşınmaz satışında yarar ve hasarın alıcıya geçmesi 6098 sayılı Kanun'un 245 üncü maddesinde hükme bağlanmıştır. Maddeye göre, taşınmazın tapuda satışı ile birlikte teslim de gerçekleşmişse, bundan sonra taşınmaza isabet eden yarar ve hasarlar alıcıya ait olacaktır. Buna karşılık taşınmazın mülkiyeti tapuda alıcıya geçirilmesine karşılık, teslim edilmesi ileriiki bir tarihe bırakılmışsa, taşınmaza bu arada isabet eden yarar ve hasarlar alıcıya ait olmayıp, satıcıya ait olacaktır (Kılıçoğlu, 2020).

III. BORÇLAR KANUNUNDA TAŞINIR SATIŞI

A. Taşınır Satışının Konusu

6098 sayılı Kanun'un 209 uncu maddesinde taşınır satışı, *"Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışdır. Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların satılması da taşınır satışdır boşluk"* şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tanıma göre taşınır satışının konusuna, bir yerden diğer yere nakledilebilen eşya, mülkiyete elverişli tabii kuvvetler (elektrik, hava gazı, buhar gibi), sürekli kalmamak üzere bir arsa üzerine yapılan baraka nevinden binalar, taşınmazdan ayrıldıktan sonra taşınır olarak nakledilecek bütünleyici parçalar (mahsul, sökülecek ağaçlar, yıkılmak istenen binanın enkazı, taş ocağından çıkarılmış taşlar, madenlerden çıkarılacak cevherler), gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler girer (Yalçınkaya, Kartal, 1971).

B. Taşınır Satış Sözleşmesinin Şekli

Taşınır satış sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Ancak, taraflar bu sözleşmenin belirli bir şekilde yapılmasını kararlaştırdıkları takdirde, kararlaştırılan şekle uyulmadan yapılan sözleşme geçersiz olur (Aral, Ayrancı, 2021).

C. Satıcının Borçları

1. Zilyetliğin Devri

6098 sayılı Kanun'a göre; satıcı, satılanın mülkiyetini geçirmek amacıyla, zilyetliğini alıcıya devretmekle yükümlüdür. Aksine sözleşme veya âdet yoksa ölçme ve tartma gibi devir giderleri satıcıya, satılanı devralmak üzere yapılan giderler ve satılanın ifa yerinden başka yere taşınması gerektiğinde, taşıma giderleri alıcıya aittir.

Madde metninde yer alan gibi edatından da anlaşılacağı üzere, satıcının katlanacağı teslim masrafları ölçme ve tartma masrafları ile sınırlı değildir (Aral, Ayrancı, 2021).

Borcunu ifa etmeyen satıcı, alıcının bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür. Satıcı borcunu ifa etmezse alıcı, satış bedeli ile kendisine devredilmeyen satılan şeyin yerine, bir başkasını satın almak için dürüstlük kurallarına uygun olarak ödediği bedel ile arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.

Satılan, borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan mallardan ise alıcı, onun yerine bir başkasını satın alma zorunda olmaksızın, satış bedeli ile belirlenmiş ifa günündeki piyasa fiyatı arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.

2. Zapttan Sorumluluk

6098 sayılı Kanun'un 214 üncü maddesine göre; satış sözleşmesinin kurulduğu sırada var olan bir hak dolayısıyla, satılanın tamamı veya bir kısmı bir üçüncü kişi tarafından alıcının elinden alınırse satıcı, bundan dolayı alıcıya karşı sorumlu olur. Alıcı, elinden alınma tehlikesini sözleşmenin kurulduğu sırada biliyor idiyse satıcı, ayrıca üstlenmiş olmadıkça bundan dolayı sorumlu olmaz.

Zapttan doğan sorumluluk, kanuni bir borç olup satıcının satılan üzerindeki mülkiyet hakkını geçirme veya satılan hakkı devir borcunun bir sonucudur. Satıcının ayrıca bir taahhütte bulunmasına gerek yoktur (Aral, Ayrancı, 2021).

Zapttan sorumlulukta alıcının hakları tam zapt halinde olunması veya kısmi zapt halinde olunmasına göre değişmektedir.

Satılanın tamamı alıcının elinden alınmış ve üçüncü şahsın satılan üzerinde mülkiyet hakkı iddia etmesi halinde, buna tam zapt denir ve satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılır (Aral, Ayrancı, 2021).

Satış sözleşmesi sona erdiği vakit alıcı satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:

- Satılardan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.
- Satılanı elinden alan üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri.
- Davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek olanlar dışında kalan bütün yargılama giderleri ile yargılama dışındaki giderleri. Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı diğer zararları.

Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu diğer zararları da gidermekle yükümlüdür.

Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı aynı bir hakla yüklenmişse buna kısmi zapt denir. Alıcı, sadece bu yüzden uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir. Ancak alıcının, satıladaki bu durumu bilseydi onu satın almayacağı durum ve koşullardan anlaşılıyorsa, alıcı hâkimden sözleşmenin sona ermesine karar vermesini isteyebilir.

Bu durumda alıcı, satılanın elinde kalmış olan kısmını o zamana kadar elde etmiş olduğu yararlarla birlikte, satıcıya geri vermekle yükümlüdür.

3. Ayıptan Sorumluluk

6098 sayılı Kanun'un 219 uncu maddesinde ayıptan sorumluluk açıklanmıştır. Buna göre, satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur.

Bir başka deyişle ayıptan sorumluluk, satıcının, satılanın, hasarın geçtiği anda alıcıya bildirdiği nitelikleri veya dürüstlük kuralı gereğince ondan beklenen faydaları vasıfları taşımamasından dolayı sorumlu olmasıdır (Aral, Ayrancı, 2021).

Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür. Satıcı, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada alıcı tarafından bilinen ayıplardan sorumlu değildir. Satıcı, alıcının satılanı yeterince gözden geçirmekle görebileceği ayıplardan da, ancak böyle bir ayıbın bulunmadığını ayrıca üstlenmişse sorumlu olur.

Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek ve satılarda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır. Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır.

Ancak, satılarda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılamayacak bir ayıp bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir ayıbın bulunduğu sonradan anlaşılırsa, hemen satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır.

6098 sayılı Kanun'un 225 inci maddesine göre; ağır kusurlu olan satıcı, satılardaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kısmen de olsa kurtulamayacaktır. Satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar bakımından da aynı hüküm geçerlidir.

Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme, aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme, imkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme seçimlik haklardan birini kullanabilecektir: Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı ise her zaman saklıdır.

Satıcı, alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir. Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması hâlinde, durum bunu haklı göstermiyorsa hâkim, satılanın onarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebilir. Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir.

Alıcıya ayıplı olarak devredilmiş olan satılanın ayıptan, beklenmedik hâlden veya mücbir sebepten dolayı yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması, alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmasını engellemez. Bu durumda alıcı, satılardan elinde ne kalmışsa onu geri vermekle yükümlüdür. Satılan alıcıya yüklenebilen bir sebep yüzünden yok olmuşsa veya alıcı onu başkasına devretmişse ya da biçimini değiştirmişse alıcı, ancak değerindeki eksiklik karşılığının satış bedelinden indirilmesini isteyebilir.

Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının diğer zararlarını da gidermekle yükümlüdür.

Birden çok mal veya birden çok parçadan oluşan bir mal, birlikte satılmış olup da bunlardan bazıları ayıplı çıkarsa, dönme hakkı bunlardan ancak ayıplı çıkanlar için kullanılabilir. Ancak, alıcıya veya satıcıya önemli bir zarar vermeksizin ayıplı parçanın diğerinden ayrılmasına imkân yoksa dönme hakkının satılanın tamamını kapsaması zorunludur. Satılanın aslı için satıştan dönülmesi, ayrı satış bedeli gösterilerek satılmış olsalar bile, eklentilerini de kapsar; fakat eklentiler için dönme, satılanın aslını kapsamaz.

Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılardaki ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz. Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz

D. Alıcının Borçları

1. Satılan Şeyi Teslim Alma Borcu

Alıcının satılan şeyi teslim alma borcu satıcının teslim etme borcuna tekabül etmektedir. Satılanı teslim almak alıcı için hem bir hak hem de bir borçtur. Alıcının teslim alma borcunun doğması için satılan şeyin satıcı tarafından sözleşmedeki şartlara uygun olarak tesliminin teklif edilmesi lazımdır. Alıcı teslim alma sorumluluğunu yerine getirmediği takdirde satıcı, alacaklının temerrüdü hakkındaki hükümlere başvurabilir (Yalçinkaya, Kartal, 1971)

6098 sayılı Kanun'un 232 inci maddesine göre; alıcı, satış sözleşmesinde kararlaştırılmış olduğu biçimde satış bedelini ödemek ve kendisine sunulan satılanı devralmakla yükümlüdür. Aksine yerel âdet veya anlaşma yoksa satılanın hemen devralınması gereklidir.

2. Bedeli Ödeme Borcu

Alıcının en önemli borcu bedeli ödemektir. Bedeli ödeme borcu bir para borcu olup alacaklının ikametgâhının bulunduğu yerde ödenmelidir. Aksine sözleşmede hüküm yoksa para satıcının ikametgâhına götürülür veya gönderilir (Yalçinkaya, Kartal, 1971).

Alıcı, satış bedelini belirtmeksizin, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır.

Bu kural ancak ortalama fiyatı bulunan malların satışında uygulanır. Tarafların bedel üzerindeki anlaşmayı saklı tutmaları veya bedeli belirlemede anlaşamamaları halinde, sözleşme geçerli olarak kurulamamış olacağından bu hükümler uygulanamayacaktır (Aral, Ayrancı, 2021).

Aksine sözleşme yoksa, satılan alıcının zilyetliğine girince satış bedeli muaccel olur. Para borçlarında borçlunun faiz ödeme yükümü, normal olarak temerrüt anından itibaren doğar. Faiz istenebileceği konusunda bir teamül varsa veya alıcı maldan ürün ya da diğer verimler elde etme imkânına sahip ise ya da belirli günün geçmesiyle temerrüdün gerçekleşmesi durumunda, ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın satış bedeline faiz istenebilir (Aral, Ayrancı, 2021).

3. Alıcının Temerrüdü

Alıcı peşin satışlarda, malın teslimi anında bedeli ödemezse, satıcı sözleşmeyi feshedebilir. Yalnız sözleşmeyi feshetmeden önce alıcıyı haberdar etmesi lazımdır. Veresiye satışlarda, yani bedelin ödenmesinden önce şeyin alıcıya teslim edilmiş olduğu satımlarda alıcı semeni ödemekte temerrüt ederse, satıcı sözleşmeyi fesih hakkını açıkça saklı tutmuş olmadıkça satışı feshedip satılanı geri alamaz. Ancak fiyatın ödenmesini, gecikmeden doğan zararının tazminini yahut da müspet zararını isteyebilir (Yalçınkaya, Kartal, 1971).

6098 sayılı Kanun'un 235 inci maddesine göre; satılanın, ancak satış bedeli ödendikten sonra veya ödenme anında devredilmesi gereken durumlarda alıcı temerrüde düşerse satıcı, herhangi bir işlem gerekmeksizin satıştan dönebilir. Bu hakkını kullanmak isteyen satıcı, durumu gecikmeksizin alıcıya bildirmek zorundadır. Satılanın zilyetliği satış bedeli ödenmeden alıcıya devredilmişse, alıcının temerrüdü sebebiyle satıcının dönme hakkını kullanarak satılanı geri alması, bu hakkın sözleşmede açıkça saklı tutulmasına bağlıdır.

Borcunu ifa etmeyen alıcı, satıcının bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür. Satıcı, satış bedelini ödemede temerrüde düşmüş olan alıcıdan, bu bedel ile satılanın başkasına dürüstlük kurallarına uygun olarak satışından elde ettiği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir. Satılan, borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan mallardan ise satıcı, böyle bir satışa gerek kalmaksızın alıcıdan, satış bedeli ile malın belirlenmiş ödeme günündeki fiyatı arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Hazineye Ait
Taşınmazların Satışı



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN SATIŞI

I. GENEL OLARAK SATIŞ

A. Hazine Taşınmazlarının Satışında Genel Yetki

Birinci bölümde de ifade edildiği gibi 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesine göre ve 5018 sayılı Kanun'un 46 ncı maddesine göre Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Millî Emlak Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Bununla birlikte, mevzuatta yer alan bazı hükümler, Hazine adına tescilli taşınmazların satışı konusunda Millî Emlak Genel Müdürlüğü dışındaki kamu idarelerini yetkili kılmaktadır.

Örneğin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6 ncı maddesine göre, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü) Hazine mülkiyetinde olup 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; bu Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya yetkilidir.

Keza afet bölgelerinde yer alan taşınmazların, afetten zarar gören veya zarar görmesi muhtemel bulunanlardan hak sahibi olanlara, kamu kurum ve kuruluşlarına, mahalli belediyeler, il özel idareleri, köy tüzelkişileri ile gerçek ve tüzelkişilere satışına ve devrine Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yetkilidir.

Ayrıca, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un 1 inci maddesinde 7103 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle Hazineye ait taşınmazları değerlendirmek suretiyle kamuya gelir elde etmek Kanun kapsamına alınmıştır. Bu çerçevede, özelleştirme kapsamına alınan Hazine taşınmazları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmeden bu Başkanlık tarafından ihale edilmekte, ferağ işlemleri ise Millî Emlak teşkilatı tarafından yapılmaktadır.

B. Hazine Taşınmazlarının Satışa Çıkarılması

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar resen ya da talep üzerine satışa çıkarılır. Satın alma talepleri dilekçe ile veya <https://www.milliemlak.gov.tr> adresi üzerinden e-devlet şifresi ile yapılabilmektedir. Satın alma talebine yönelik dilekçeler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, il ve ilçelerde Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri veya Millî Emlak Şeflikleri verilebilmektedir.

1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığına bağlı bir genel müdürlük iken Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı bir genel müdürlük olmuştur.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün taşra teşkilatı da illerde Defterdarlıkların, ilçelerde Malmüdürlüklerinin altında örgütlenmişken, aynı kararname ile taşra teşkilatı illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerin altında Millî Emlak Daire Başkanlıkları ve Millî Emlak Müdürlükleri, ilçelerde ise Kaymakamlıkların altında Millî Emlak Şeflikleri olarak örgütlenmiştir.

Bu kapsamda, çalışmada geçen “İdare” kavramı Yönetmelik ve 396 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde tanımlanmıştır. Buna göre; idareyi; merkezde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Millî Emlak Genel Müdürlüğü), illerde Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri; Millî Emlak Dairesi Başkanlığı veya Millî Emlak Müdürlüğü) ve ilçelerde Kaymakamlık (Millî Emlak Müdürlüğü yoksa Millî Emlak Şefliği) temsil etmektedir.

Satın alma talebine yönelik başvuru üzerine taşınmazın bulunduğu il ve ilçelerde Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri veya Millî Emlak Şeflikleri tarafından, öncelikle Millî Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ve İdare kayıtları üzerinden incelenir. Taşınmazın, satılamayacak taşınmazlardan olup olmadığı tespit edilir Başvuruda bulunan taşınmazın satılamayacak taşınmazlardan olduğunun tespit edilmesi halinde bu husus gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

C. Hazine Taşınmazlarını Satışa Çıkarma Yetkisi

327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile satışa çıkarma yetkisi düzenlenmiştir. Buna göre satışa çıkarma işlemlerinde merkez ve taşra birimlerinin yetkisi şu şekilde belirlenmiştir: 2886 sayılı Kanuna göre yapılacak satış işlemlerinde;

- 1.** Hazineye ait taşınmazlardan tahmin edilen bedeli yılı merkezi yönetim bütçe Kanun’un un (İ) cetvelinde;
 - a.** Ankara, İstanbul ve İzmir illeri için; Kanun’un 76 ncı maddesi için belirlenen parasal sınırlardan (a) bendinde belirlenen parasal sınırlara kadar olanları (bu bedeller dâhil) satışa çıkarmaya Valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü),
 - b.** Ankara, İstanbul ve İzmir dışındaki iller için; Kanun’un 76 ncı maddesi için belirlenen parasal sınırlardan (ç) bendinde diğer ilçeler için belirlenen parasal sınırlara kadar olanları (bu bedeller dâhil) satışa çıkarmaya Valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü),
 - c.** Kanun’un 76 ncı maddesi için belirlenen parasal sınırların iki katına kadar olanların (bu bedeller dâhil) satış ihalelerini onaylamaya itâ amirleri, yetkilidir.
- 2.** Hazineye ait taşınmazlardan belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ancak nazım veya uygulama imar planı dışında (plansız alanda) kalanların satışı yapılmayacağından; Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) ve Kaymakamlıklara (Millî Emlak Şeflikleri,) yetki devri yapılmamıştır.

D. Satışa Çıkarma İşlemleri İçin İzin Alınması

Yönetmeliğin 60 ıncı maddesine göre taşınmazlar satışa çıkarılmadan önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) izin alınması gerekmektedir. Yine aynı Yönetmeliğe göre izin alınmadan satışa çıkarılabilecek taşınmazlar Bakanlıkça belirlenecektir.

2018/8 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi ile kamu kurum ve kuruluşlarının (belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketler, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir ve benzeri her türlü tasarrufa yönelik işlemlerini, bakanlıklar ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşlarında bakan yardımcısı, diğer kamu kurum ve kuruluşlarında üst yönetici başkanlığında teşkil ettirilen komisyonlar vasıtasıyla yapmaları uygun görülmüştür.

Anılan Cumhurbaşkanlığı Genelgesine istinaden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 14.09.2018 tarihli ve 2018/11 sayılı İç Genelge yayımlanmıştır. Bu İç Genelgede; Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında yapılacak her türlü işlemin Bakan Yardımcısı başkanlığında teşkil ettirilen komisyon vasıtasıyla yapılacağı açıklanmıştır.

Bununla birlikte 2020-267882 sayılı Millî Emlak Genel Yazısına göre;

- Ankara, İstanbul ve İzmir illeri için; 2886 sayılı Kanun'un 76. maddesi için belirlenen parasal sınırlardan (a) bendinde belirlenen parasal sınırın ½ katına kadar olanlar (2022 yılı için 392.000,00),
- Ankara, İstanbul ve İzmir dışındaki iller için; aynı Kanun'un 76. maddesi için belirlenen parasal sınırlardan (ç) bendinde diğer ilçeler için belirlenen parasal sınırlara kadar olanlar (2022 yılı için 213.000,00) için 2018/8 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında izin alınmasına gerek bulunmamaktadır.

İlçe teşkilatına (Millî Emlak Şeflikleri) satışa çıkarma yetkisi verilmediğinden, ilçe sınırları içinde olup da Bakanlık yetkisine girmeyen satışlar için Valilikten satışa çıkarma izni alınması gerekmektedir.

Bakanlığa veya Valiliğe gönderilecek satış talep yazılarına 313 Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğin ekinde yer alan "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu" ile aşağıda yer alan belgeler eklenir.

- Tapu kayıt örneği,
- Satış işlemine esas kıymet takdir karar formu,
- İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği,

- Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı ile gerekli diğer belgeler.

E. Satışı Yapılamayacak Taşınmazlar

Yönetmeliğin 59 uncu maddesine göre, özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz. 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre satışı mümkün olmayan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir.

- a. Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,
- b. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- c. 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,
- d. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- e. 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu uyarınca millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Tarım ve Orman Bakanlığınca tahsisi gereken taşınmazlar,
- f. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanun'una göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve DSİ Genel Müdürlüğünce satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- g. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- h. 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17/10/1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Tarım ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,
- i. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsisi gereken taşınmazlar (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç),
- j. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanun'unun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,
- k. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tahsisi gereken taşınmazlar,
- l. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- m. Teferruğ³ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,

³ <https://gayrimenkulmevzuati.com/milli-emlak-hukukuna-teferruf-ve-tefevvuz/>

- n. Kamulaştırma yoluyla edinilip 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun'unun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,
- o. Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- p. Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,
- r. İmar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç),
- s. Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan taşınmazlar.

Taşınmazların satışından önce gerektiği takdirde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş sorulur. Taşınmazların satışa uygun olup olmadığının belirlenmesi için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir. 4706 Sayılı Kanun'un 7 inci maddesine göre; Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır.

2021/11 sayılı Millî Emlak Genelgesine⁴ göre; kamu idareleri tarafından iki ay içerisinde cevap verilmediği takdirde, taşınmazın tapu kaydında, MEOP bilgilerinde veya işlem dosyasında taşınmazın özel kanunlar kapsamında kaldığına dair herhangi bir bilgi/belge olmaması kaydıyla, 4706 sayılı Kanun'un 7 inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde olumlu görüş verilmiş sayılarak işlem tesis edilerek konuya ilişkin olarak ilgili kamu idaresine de bilgi verilir.

Alınan görüşler doğrultusunda satışının mümkün olmadığı tespit edilen taşınmazlar için talep sahiplerine bilgi verilir. Satışı mümkün olabilecek taşınmazlar için talep sahiplerine başvurularının değerlendirilmeye alındığı bildirilir.

Büyükşehirler dahil belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı dışında (plansız) kalan Hazineye ait taşınmazların satış işlemleri 2006-18303 sayılı Millî Emlak Genel Yazısı ile durdurulduğundan bu kapsamdaki talepler reddedilmektedir. Keza, 327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre de Hazineye ait taşınmazlardan belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ancak nazım veya uygulama imar planı dışında (plansız alanda) kalanların satışı yapılmayacaktır.

Ancak 2014-14261 sayılı Millî Emlak Genel Yazısı ile 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un yürürlüğe girdiği tarih olan 30/03/2014 tarihinden önceki belediye ve mücavir alan sınırları dikkate alınarak satış işlemlerine devam edilmesi uygun görülmüştür.

⁴ <https://milli.emlak.csb.gov.tr/genelgeler-i-93138>

Ayrıca 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin “Son Hükümler” başlıklı 15 inci maddesine göre; 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmış olan taşınmazlara ilişkin tapu kayıtlarında şerh veya plan notlarında kısıtlayıcı bilgi bulunmaması halinde satış işlemlerine görüş sorulmadan da devam edilebilmektedir.

F. Satış İhale Yöntemleri

2886 sayılı Kanun’unun ihale usulleri başlıklı üçüncü bölümünde (35 ve 51. maddeler) ve Yönetmeliğin ihale usulleri başlıklı ikinci bölümünün 27 ila 38 inci maddelerinde ihale usulleri;

- a.** Kapalı teklif usulü
- b.** Açık teklif usulü
- c.** Pazarlık usulü

Şeklinde sayılmıştır.

1. Kapalı Teklif Usulü

a) Tekliflerin Hazırlanması ve Verilmesi

Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır. Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi ve teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir. Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

b) Dış Zarfların Açılması

Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenir. Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

c) İç Zarfların Açılması

Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır.

Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğin 28 inci maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

Geçerli teklifler bu suretle tespit edildikten sonra en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, ihalede hazır bulunan isteklilerden sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler. Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması hâlinde ise, bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır.

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç olmak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

d) İhale Sonucunun Karara Bağlanması

Yönetmeliğin 31 inci maddesi gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

- a.** İhalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,
- b.** İhalenin yapılmadığı,

Hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar özeti hâlinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

e) İhalenin Yapılamaması

Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

2. Açık Teklif Usulü

a) Açık Teklif Usulünün Uygulanması

Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla Yönetmeliğin 28 inci maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler. Teklif sahibi ihale sırasında hazır bulunmadığı takdirde postayla gönderilen, son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

b) Açık Teklif Usulünde İhale

İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır.

Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir. Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, postayla yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır.

İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar. Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

c) İhale Sonucunun Karara Bağlanması

Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, Yönetmeliğin 32 nci maddesine göre karara bağlanır.

d) İhalenin Yapılamaması

Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır.

3. Pazarlık Usulü

Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin nitelik ve gereğine göre, bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklifler almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır. Pazarlığın

ne suretle yapıldığı, ne tekliflerde bulunulduğu ve üzerine ihale yapılanların neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında gösterilir.

2886 sayılı Kanun'un 51 inci maddesinin (a) bendine göre her yıl merkezî yönetim Bütçe Kanununda belirtilen parasal sınır içinde kalsa da satış ihalesi pazarlıkla yapılamaz. Buna göre, taşınmaz satışlarında pazarlık usulünün uygulanması mümkün olmayıp ihalenin yeniden açık teklif veya kapalı teklif usulü ile yapılması gerekmektedir.

II. GENEL SATIŞ HÜKÜMLERİ VE UYGULAMA ESASLARI

A. 2886 Sayılı Kanununa Göre Satış İhale Süreci

2886 sayılı Kanun ve bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmelikte ihale yapılırken izlenmesi gereken süreç düzenlenmiştir.

1. İhaleye Hazırlık İşlemleri

a) İhale İşlem Dosyasının Düzenlenmesi

İhaleye konu olan taşınmazın işlem gördüğü dosyaya; onay belgesi, kıymet takdir karar formu, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belgeler, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler konulur.

b) Onay Belgesinin Hazırlanması

İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği belirtilir. Onay belgesi İdarece hazırlanır ve ita amiri tarafından onaylanır.

c) İhale Komisyonlarının Oluşturulması ve Çalışması

İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

- a.** Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde millî emlak şefi veya görevlendirilecek müdür yardımcısı,
- b.** İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya millî emlak şefliği memurlarından biri,
- c.** Diğer üye olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde millî emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri, görevlendirilir.

Gerekli görülen hâllerde, il ve ilçelerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir. Bu durumda, komisyon başkanı olarak millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, millî emlak uzmanı veya millî emlak şefi görevlendirilebilir.

İtâ amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. Bu takdirde İdarece, ihale gün ve saatinde hazır bulunacak şekilde görevlendirilecek memur veya uzmana tebligat yapılır. Onay belgesinde ihaleye katılacak olan memur veya uzmanın adı, soyadı ve memuriyet unvanı belirtilir. Komisyonda görev yaptıklarını belirlemek bakımından ihale kararını, ihaleye katılan memur veya uzman da imzalar.

İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalınmaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

2. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

Hazine taşınmazlarının 2886 Sayılı Kanun'a göre satış bedeli, rayiç bedeldir. Hazine taşınmazları, ihaleye çıkarılırken tespit edilen tahmini bedel, taşınmazın bulunduğu yerdeki piyasa alım satım rayici dikkate alınarak tespit ve takdir edilmektedir.

Bu bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. Ancak buradaki rayiç bedelden, belediye emlak vergisi rayicinin anlaşılması gerekmektedir.

Satışı yapılacak taşınmazın tahmin edilen bedelinin tespiti Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, tahmin edilen bedel İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır.

Hazine taşınmazlarının satışına yönelik kıymet takdiri işlemlerine Değerleme Kitabında anlatıldığından bu kitapta tahmini satış bedelinin tespiti ile ilgili bilgilere yer verilmemiştir.

3. İhalenin İlanı

İhale konusu olan işler, aşağıdaki usul ve esaslara göre isteklilere ilan yoluyla duyurulur.

a. İhalenin yapılacağı yerdeki ilanlar;

1. Günlük gazete çıkan yerlerde ihaleler, ihalenin yapılacağı yerde çıkan gazetelerde en az bir gün aralıkla yayımlanmak suretiyle iki defa duyurulur.
2. Gazete ile yapılacak ilk ilan ile ihale günü arası on günden, son ilan ile ihale günü arası beş günden az olamaz.

3. Günlük gazete çıkmayan yerlerdeki ihalelerde ise ilan, (1) numaralı bentdeki süreler içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şeflikleri ile Hükümet ve belediye binalarının ilan tahtalarına asılacak yazılar ve belediye yayın araçları ile yapılır. Bu işlemler bir tutanakla tespit edilir. Bu yerlerde en çok yedi gün aralıkla çıkan gazete varsa, ayrıca gazete ile de bir defa ilan yapılır.
- b. Diğer şehirlerde yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli her yıl 2886 sayılı Kanun'un 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre merkezî yönetim bütçe kanunu ile belirlenecek miktarı aşan ihale konusu işler, (a) bendine göre yapılacak ilanlardan başka tirajı göz önüne alınarak ili, Basın-İlan Kurumunca tespit olunacak günlük gazetelerden birinde, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa ilan edilir.
- c. Resmî Gazete ile yapılacak ilanlar; tahmin edilen bedeli (b) bendi uyarınca belirlenecek miktarın üç katını aşan ihale konusu işler, ihale tarihinden en az on gün önce bir defa da Resmî Gazetede ilan edilir.
- ç. Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri veya Millî Emlak Şeflikleri, işin önem ve özelliğine göre ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

Sürelerin hesabında, ilanın yapıldığı gün ile ihale günü sayılmaz.

İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının ihale işlemlerini izlemesi de dâhil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanır.

Ayrıca satış ihalelerinin ilanları, satın alma talebinde bulunan dilekçe sahiplerine ihalenin yeri, günü ve saati iadeli taahhütlü olarak tebliğ edilir ve taşınmazın bulunduğu yerin mahalle muhtarlığında ilan edilmek üzere satışa ilişkin ilanın bir örneği muhtarlığa gönderilir. Tahmini değeri 1.000.000 (bir milyon) TL ve üzeri olan taşınmazların ihale ilanları, taşınmazların herkesin görebileceği kısımlarına konulacak tabela, afiş gibi reklam araçları asılmak suretiyle duyurulur.⁵

a) İlanlarda Bulunması Zorunlu Hususlar

İlanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur:

- a. İhale konusu taşınmazın niteliği, yeri ve miktarı,
b. Şartname ve eklerin nereden ve hangi şartlarla alınacağı veya görülebileceği,
c. İhalenin nerede, hangi tarih ve saatte ve hangi usulle yapılacağı,
d. Tahmin edilen bedel ve alınacaksa geçici teminat miktarı,
e. İsteklilerden aranılan belgelerin neler olduğu,
f. Kapalı teklif usulüyle yapılacak ihalelerde, tekliflerin hangi tarih ve saate kadar nereye verileceği.

5 <https://gayrimenkulmevzuati.com/2021-714717-sayili-milli-emlak-genel-yazisi/>

b) Şartname ve Eklerinde Değişiklik Hâlinde İlan

İlan yapıldıktan sonra, şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu hâllerde, bunu gerektiren sebepler ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve yeniden aynı şekilde ilan olunur.

c) İlanın Uygun Olmaması

Yönetmeliğin ihalenin ilanı ve ilanlarda bulunması gereken hususlar kısımlarında belirtilen şartlara uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

İhalenin veya sözleşmenin bozulması hâlinde, müşterinin⁶ fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları verilir.

d) İhalenin Tatil Gününe Rastlaması

İhale için tespit olunan tarih, tatil gününe rastlamışsa ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse de ihale ilan edilen saatte yapılır.

4. Tekliflerin Açılma Zamanı

Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi veya Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır. Teklifler açılmaya başladıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam olunur.

5. Geçici Teminat

a) Genel Olarak

Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

b) Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler şunlardır:

a. Tedavüldeki Türk Parası

b. Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları

⁶ Müşteri: Kendisine ihale yapılan istekli veya istekliler

- c. Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.)
- d. Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz

Mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Millî Emlak Genel Müdürlüğüne intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanarak bankaların verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dâhil değildir.

Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

Her ne suretle olursa olsun İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz.

6. Tekliflerin Değerlendirilmesi ve İhale Kararları

a) Komisyonların İhaleyi Yapıp Yapmamakta Serbest Olması

İhale komisyonları, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

b) Kararlarda Belirtilmesi Gereken Hususlar

İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.

Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

7. İhale Kararlarının Kesinleşmesi

Komisyonlarca karara bağlanan ihalelerden; 2886 sayılı Kanun'un 76 ncı maddesi gereğince her yıl merkezî yönetim bütçe kanunu ile tespit edilen parasal sınıra kadar olan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde ita amirlerinin, bu miktarı aşanlar ise aynı süre içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onay veya ret kararı ile kesinleşir.

8. Bakanlıktan Onay Alma Şekli

Onay talepleri, valiliklerle yazışmaksızın doğrudan kaymakamlıklarca veya valiliklerce, ihale onay süresi dikkate alınarak Millî Emlak Genel Müdürlüğüne gönderilir. Yazılacak onay talep yazısında aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

- a. Taşınmazın mahalle veya köyü, mevkii, ada - pafta - parsel, cilt - sahife - sıra numaraları, cinsi, varsa cadde veya sokak adı ve kapı numarası, yüzölçümü, hisse durumu, hisseli ise Hazine payının oranı
- b. Taşınmaz bina ise ayrıca binanın inşaatının brüt alanı, inşaatın sınıfı, ahşap, kargir veya betonarme olup olmadığı ve yıpranma oranı,
- c. Taşınmazın imar durumu
- d. İhale konusu işlem ve süresi
- e. Tahminî ve teklif edilen bedelin ne olduğu
- f. İhaleye katılan isteklilerin adı, soyadı veya unvanları
- g. Müşterinin adı, soyadı veya unvanı
- h. İhale tarihi
- i. İhale tutanağının bir örneği

9. Kesinleşen İhale Kararlarının Bildirilmesi

Kesinleşen ihale kararları, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapıldığı veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

10. İhalede Hazır Bulunmayan İstekliler

İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılacağı tarza ve sonucuna itiraz edemezler.

11. Sözleşmenin Yapılması

a) İhalenin Sözleşmeye Bağlanması

Yönetmelik uyarınca yapılan ve onaylanan ihaleler sözleşmeye bağlanır.

Sözleşme, İdare adına ita amiri tarafından imzalanır. Peşin satışlarda sözleşme yapılması zorunlu değildir. Satış bedelinin peşin ödenmek istenmesi halinde satış bedeline %20 indirim uygulanır. Ancak taksitli satışlarda 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ekinde bulunan "taksitli satış sözleşmesi" imzalanır.

b) Notere Tasdik ve Tescili Zorunlu Olmayan Sözleşmeler

Kamu idareleriyle yapılacak sözleşmeler ve taksitli satış sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

c) Kesin Teminat

Satış ihalelerinde kesin teminat alınmaz.

d) Sözleşme Yapılmasında Müşterinin Görev ve Sorumluluğu

Sözleşme yapılması gerekli olan hâllerde müşteri, Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde idarece düzenlenecek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Müşterinin, aynı süre içinde ihale bedeli ile müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları ve diğer giderleri ödemesi, varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesi gerekir.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

e) İdarenin Görev ve Sorumluluğu

İdare, onaylanan ihale kararının müşteriye bildirildiği günden itibaren onbeş gün içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmazların satışında ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen niteliklere göre; satılan taşınmazları teslim etmekle yükümlüdür.

Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde müşteri, sürenin bitiminden itibaren onbeş gün içinde, on gün müddetli bir noter ihtarnamesiyle bildirmek şartıyla taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

Yönetmeliğin 44 üncü maddesinde, kesinleşen ihale kararlarının, kesinleştiği günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza karşılığı tebliğ edileceği belirtilmiştir. Belirtilen sürede gerekli işlemlerin yapılmamasından dolayı İdarenin zararına sebep olanlar hakkında kanunî işlem yapılır.

12. Müşterinin Sözleşmenin Bozulmasına Neden Olması

Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi ve İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi hâlinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

13. İpotekli Taşınmazın Devri

İpotekli taşınmazların başkasına devredilmesi halinde, sözleşme hükümleri gereğince borçludan taksit ve faizlerin tahsiline devam edilmesi, yeni malik noter tasdikli taahhütname ile borcu yüklendiği takdirde, idarece, önceki borçluya borcu yüklenen yeni malikin borcu ödememesi halinde kendisine başvurma hakkının saklı tutulacağı yazılı olarak bildirilmesi gerekmektedir.

14. Müşterinin Ölümü

Müşterinin ölümü hâlinde, İdareye borcu varsa mahsup edildikten sonra teminatı kanunî mirasçılara verilir.

Ancak İdare, ölüm tarihinden itibaren otuz gün içinde kesin teminatın verilmesi şartıyla kanunî mirasçılardan istekli olanlara sözleşmeyi devredebilir.

15. Müşterinin İflası Hâli

Müşterinin iflas etmesi hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa. Yukarıda belirtilen müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması ile ilgili düzenlemeye göre işlem yapılır.

16. Müşterinin Ağır Hastalığı, Tutukluluk veya Mahkûmiyeti Hâli

Müşteri, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyecek duruma düşerse, bu hâllerin oluşundan itibaren otuz gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

Eğer müşteri, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyım tayin edilmesi istenebilir.

Yukarıdaki hükümlerin uygulanamaması hâlinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa yukarıda belirtilen müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması ile ilgili düzenlemeye göre işlem yapılır.

17. Müşterinin Birden Fazla Olması Hâli

Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından müşterek ve müteselsil sorumluluk esasına göre yapılan taahhütlerde, müşterilerden birinin ölümü, iflâsı, tutuklu veya mahkûm olması gibi hâller sözleşmenin devamına engel olmaz.



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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Hazineye Ait
Taşınırın Satışı



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

HAZİNEYE AİT TAŞINIRLARIN SATIŞI

I. SATIŞA YETKİLİ KURULUŞLAR

Hazine'ye ait taşınırın satışında genel yetkili kuruluş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüdür. 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. maddesine göre;

- Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmazlarla hakların Hazineye mal edilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmazların tescilini, taşınır malların tasfiyesini sağlamak,
- Kanunlar ve antlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle el konulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak,
- Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin hizmet dışı kalan taşınırının satışını yapmak, Millî Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri arasında sayılmıştır.

Ancak yapılan çeşitli mevzuat düzenlemeleri ile birlikte bazı kamu kurumlarına da görev alanları ile ilgili bazı durumlar çerçevesinde satış yetkisi verilmiştir.

II. MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN YETKİLİ OLDUĞU DURUMLAR

A. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa Göre İhale Yoluyla Satış

Taşınır satışlarında genel ilke olarak kapalı ve açık teklif usulü esastır. Ancak bazı hallerde açık ve kapalı teklif usulüyle taşınır satışı yapılamadığından bu gibi satışlar pazarlık usulüyle yapılmaktadır. Örneğin,

- Önceden düşünülmesi mümkün olmayan, ani ve beklenmeyen olayların ortaya çıkması üzerine acele olarak satılması gereken taşınır 2886 sayılı Kanun'un 51 inci maddesinin c fıkrasına,
- Çabuk bozulan, saklanması tehlikeli olan, saklama giderleri değerine veya beklemeden doğacak yararına oranla yüksek bulunan taşınır malların satışı 2886 sayılı Kanun'un 51 inci maddesinin k fıkrasına,
- Batıkların çıkarılması 2886 sayılı Kanun'un 51 inci maddesinin o fıkrasına göre satışlar pazarlık usulüyle yapılmaktadır.

327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre, Hazineye ait taşınırlardan tahmin edilen bedeli yılı merkezi yönetim Bütçe Kanun'unun (İ) cetvelinde 2886 sayılı Kanun'un 76 ncı maddesi için belirlenen parasal sınırların dört katına kadar olanları (bu bedeller dâhil) satışa çıkarmaya ve satış ihalelerini onaylamaya Valilikler (Çevre,

Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) yetkilidir. Bu sınırı aşan ihale kararları, onay için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bildirilecektir. İlçelerde, bu tür yazılar valilik araya girmeksizin doğrudan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yazılacaktır.

İhale kararının onayı için yazılan yazılarda, şu bilgilere yer verilecektir:

- Taşıtlı ilgili olarak Bakanlık ile yapılan yazışmaların tarih ve sayısı,
- Taşıtlı nereden, ne şekilde ve hangi tarihte temin edildiği,
- Taşıtlı modeli, markası, şase ve motor numarası,
- Tahmin edilen bedel,
- İhaleye kaç kişinin katıldığı,
- İhale tarihi ve ihale usulü,
- Satış bedeli ve ihalenin kimin üzerinde kaldığı (Şimşek, 2021).

311 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre; Devlete intikal eden taşınır ile genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin hizmet dışı kalan taşınırından kamu hizmetleri için gerekli görülenler talep edildiği takdirde satışa konu yapılmayarak 5018 sayılı Kanun'un 45 inci maddesi ve aynı Kanun'un 44 üncü maddesine istinaden çıkarılan Taşınır Mal Yönetmeliğinin 31 inci maddesinde ön görülen şartlar dâhilinde genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine bedelsiz verilebilecektir. Kurumlarca tahsisi istenmeyen taşınır, maden hurdası niteliğinde değil ise 2886 sayılı Kanun'un 51/g maddesine göre pazarlıkla satılır.

B. Maden Hurdalarının Tasfiyesi

Bakanlar Kurulunun 20/3/1971 tarih ve 7/2156 sayılı kararnamesinde *“Resmî daire ve idareler ve iktisadî Devlet teşekkülleri ile bunlara ait müessese ve iştiraklarının malik oldukları her çeşit maden hurdaları ile bunların hurda halindeki halitalarının ve kullanılmayacak bir hale gelmiş bulunan muharrik ve müteharrik araçların kendi ihtiyaçlarından fazlalarının Makina ve Kimya Endüstrisi Kurumu tarafından 6 ayda bir piyasa etüdlerine dayanılarak yapacağı tesbit ve teklif ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca kabul edilecek fiyatlarla adı geçen Kuruma satış suretiyle devirleri”* öngörülmüştür.

Bu Kararnameye göre, genel bütçeye dâhil daire ve müesseselerle, askerî birlikler tarafından tasfiyeleri için devredilen her türlü hurda maden, malzeme, kuruluş dışı top, ağır ve hafif silâhlarla mühimmatın, hurda haline gelmiş muharrik ve müteharrik araçların, yukarıda belirtildiği üzere, Ticaret Bakanlığınca kabul ve ilân edilecek, altışar aylık fiyatlar üzerinden Makina ve Kimya Endüstrisine (MKE) satışı gerekmektedir.

Bu durumu düzenleyen 54 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre;

Genel bütçeye dâhil daire ve müesseselerle askerî birlikler tarafından satılmak üzere idareye devredilecek her türlü hurda, maden, malzeme, kuruluş dışı top, ağır ve hafif silâhlarla mühimmatın, hurda haline gelmiş muharrik ve müteharrik araçların, yukarıda anılan Bakanlar Kurulu Kararnamesi uyarınca satın alınıp alınmayacağı, MKE'ye yazıyla sorulur.

Bu yazıda hurdaların cins, miktar ve nitelikleri ile bulundukları yer ve hangi idareye ait olduğunun, vaziyet ve imkânlarla göre bu malzemelerin bekletilmesi için depolama şartlarının müsait olup olmadığı hususlarının bildirilmesi ve MKE tarafından hurdaların ne zaman teslim alınabileceğinin bildirilmesi gerektiği hususlarına yer verilir.

MKE tarafından satın alınacağı bildirilen hurda malzemelere tatbik edilecek olan fiyatlar, Bakanlar Kurulu Kararnamesinde açıklandığı üzere Ticaret Bakanlığınca her altı ayda bir piyasa etütlerine göre tespit edildiğinden, bu fiyat listelerinin MKE'den istenilerek satılan hurda maden bedellerinin teslim tarihindeki fiyatlara göre tahakkuk ve tahsil edilir, ayrıca bu satışlar için Bakanlıktan izin alınmaz.

MKE'nin satın alınmayacağı bildirilen hurda malzemeler, Bakanlıktan izin alınmadan 2886 sayılı Kanun'un genel hükümleri uyarınca satılabilir.

212 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde, yukarıda belirtilen düzenlemeler haricinde ayrıca, madeni hurda malzemelerin öncelikle MKE'ye satılmak üzere bu Kuruma bildirilmesi, anılan hurda malzemelerin MKE tarafından satışa ilişkin olarak yapılan bildirimden itibaren 5 (beş) ay içerisinde teslim alınmaması halinde Millî Emlak birimlerince 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca yerinde satışının yapılması gerektiği belirtilmiştir.

C. Taşıtların Satışı

a) 237 sayılı Taşıt Kanununa Göre Satış

237 sayılı Kanunu'nun 13 üncü maddesinde *“(1) Bu kanunun konusuna giren taşıtların satılabilirmeleri, ya tahsis edildiği hizmet konusunun artık kalmamış olmasına veya ekonomik ömrünü doldurmuş bulunmasına bağlıdır. (2) Bu taşıtların ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları hali ilgili dairesinin teklifi üzerine Karayolları veya Devlet Su İşleri idaresinden bir makine uzmanı, kurumun yetkili bir personeli ile trafik teşkilatından bir uzmandan teşekkül edecek komisyon tarafından verilecek raporla belirtilir. Bu raporlar kurumun bağlı olduğu bakanlıkların tasvibine sunulur. Bu taşıtlar yürürlükte bulunan hükümlere göre satılır. (3) Hizmet konusunun kalmaması halinde taşıtlar gereği yapılmak üzere Devlet Malzeme Ofisine devredilir”* hükmü bulunmaktadır.

Kanun'un bu hükümlerine göre, bir taşıtın satılabilmesi için;

- a.** Taşıtın ekonomik ömrünü doldurduğuna dair, bir örneği 140 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ekli Taşıt Muayene ve Kontrol Raporunun yetkili komisyonca düzenlenmiş olması,
- b.** Ayrıca, bu Raporun, kuruluşunun bağlı olduğu bakanlık tarafından onaylanması gerekir. Bu iki şart birlikte gerçekleşmeden, taşıtın satışa çıkarılması mümkün değildir.

Taşıtların tasfiyesi 140 sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

Buna göre genel bütçeli kuruluşlara ait olan, bağış yoluyla edinilmiş veya Bütçe Kanun'una konulmuş ödeneklerle satın alınmış taşıtların satılmasında şu yol izlenecektir: (140 sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre, müsadere edilen taşıtların satışında da aynı usul uygulanacaktır.)

1. Taşıtların Kanun'unun 13. maddesine uygun olarak hazırlanmış Taşıtların Muayene ve Kontrol Raporu ile bu Raporun onaylandığına dair ilgili bakanlık onayı olmayanlardan bu belgelerin tamamlanması istenecektir.
2. Yukarıda sözü edilen iki belgenin tamam olması halinde, taşıtların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı birimlerinde kullanılması ve tamirinin ekonomik olup olmadığı araştırılarak, kullanımı uygun görülenlerin Millî Emlak Genel Müdürlüğü ilgili birimine tahsisi istenecektir. Tahsis talep yazısında, taşıtların hangi hizmetler için hangi sebeplerle gerekli olduğu belirtilecek ve yazıya Taşıtların Muayene ve Kontrol Raporunun onaylı bir örneği eklenecektir.
3. Millî Emlak Genel Müdürlüğü birimlerinde kullanılması uygun görülmeyen ve Taşıtların Muayene ve Kontrol Raporu ile ilgili; Ticaret Bakanlığınca 6 ayda bir belirlenen bedel üzerinden, 2886 sayılı Kanun'un 9 uncu maddesindeki esaslara göre, aynı Kanun'un 13 üncü maddesinin 1. fıkrasında belirtilen komisyonca belirlenecek kıymet üzerinden, açık ya da kapalı teklif usulüyle satılacaktır. Taşıtların satışlarında, pazarlık usulü uygulanmayacaktır.
4. İki defa satışa çıkarılıp satışı yapılmayan taşıtlar, Ticaret Bakanlığınca 6 ayda bir belirlenen bedel üzerinden, hurda olarak MKE'ye satılır.

b) Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Taşıtların Tasfiyesi ve Satışı

Taşıtların Muayene ve Kontrol Raporuna göre ekonomik ömrünü doldurmuş olan taşıtların öncelikle Ticaret Bakanlığınca 6 ayda bir belirlenen bedel üzerinden, hurda olarak MKE'ye satılması gerekmektedir. Ancak 5 ay içerisinde teslim alınmayan veya teslim alınmayacağı bildirilen taşıtların, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre hurda olarak piyasaya satılması mümkündür.

Bu satışta alıcıların, Ömrünü Tamamlamış Araçların Kontrolü Hakkında Yönetmeliğe göre, Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelik gereğince alınmış çevre izin ve lisansına sahip olmaları gerekmektedir.

c) Ticari Plakaların Tasfiyesi ve Satışı

229 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre ticari taşıtların plakalarının yüksek bedelle satılması nedeniyle, gerekli araştırma yapılarak, alım-satım bedeli olan "ticarî plakaların" değer tespiti yapıldıktan sonra, 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre satılması gerekmektedir.

d) 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu Gereğince Yapılacak Satışlar

2918 sayılı Kanun'unun 14 üncü maddesi şu hükmü ihtiva etmektedir: "(1) *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. (2) 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 şu hususların açıklanmasına gerek görülmüştür.

(1) Trafik Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler

- a.**2918 Kanun’unun ilgili maddeleri gereğince trafikten men edilen araç sahiplerine men işlemi sırasında Kanun’un Ek 14 üncü maddesi hükmü yazılı olarak tebliğ edilir ve trafikten men tutanağı tanzim edilir.
- b.**Trafikten men edilerek alıkonulan araçlar ile buluntu araçlar resmi kurum veya özel otoparklarda muhafaza altına alınır.
- c.**Trafikten men işlemi sırasında, araç sahiplerine yapılan tebligat ile tebligat yapılamayan araç ve sahipleri hakkında varsa detay bilgi ve belgeler (trafikten men tutanağı, çekici tutanağı, otopark teslim tutanağı, araca ait trafik tescil kayıtları vb.) araçların trafikten men edildiği tarihten, buluntu araçlar için buluntu tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren 4 ay içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya millî emlak şefliğine gönderilir. Bildirim tarihinden sonra sahipleri tarafından alınmak üzere başvuruda bulunulmuş araçlar olması halinde, bu araçlar hakkındaki bilgiler satış işleminden önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı il müdürlüğüne veya millî emlak şefliğine bildirilir.

(2) Millî Emlak Birimlerince Yapılacak İşlemler

- a.**İlgili trafik kuruluşunca bildirilen araçlardan buluntu ve trafikten men sırasında tebligat yapılamayan araç sahiplerine Kanun’un Ek 14 üncü maddesi hükmü yazılı olarak tebliğ edilir.
- b.**Bildirilen araçların mevcut durumlarının tespit edilmesi amacıyla; aracın hurda veya ekonomik ömrünü doldurmuş/doldurmamış olduğu yönünde Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu düzenlenir ve bu Raporda, aracın hurda veya ekonomik ömrünü doldurmuş/doldurmamış olduğu belirtilir. Bu Raporu düzenleyecek olan Komisyonca; Karayolları Genel Müdürlüğü veya DSİ Genel Müdürlüğünden bir makine uzmanı görevlendirilebileceği gibi, varsa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlüklerinde görevli makine mühendisleri de görevlendirilebilir.
- c.**Bu araçlardan ekonomik ömrünü doldurmuş/doldurmamış olanların, buluntu veya trafikten men tarihinden itibaren 6 ncı ayın bitiminden sonraki ilk hafta içinde satılacak şekilde ihale hazırlıklarının yapılmasına müteakiben en kısa sürede Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı il müdürlüğü veya millî emlak şefliklerince 2886 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde satılarak tasfiyeleri gerçekleştirilir. Satışı yapılan araçlar için, aracın teknik özelliklerini belirten cins, marka, model, tip, renk, motor ve şase numarası ile müşterinin kimlik ve adres bilgilerinin yer aldığı satış belgesi düzenlenir.

- d. İki defa satış ihalesine çıkarılıp satışı gerçekleşmeyen araçlar Ticaret Bakanlığınca altı ayda bir belirlenen bedel üzerinden, MKE'ye satılır.
- e. Taşıt Muayene ve Kontrol Raporu ile hurda olduğu tespit edilen araçlardan Ömrünü Tamamlamış Araçların Kontrolü Hakkında Yönetmelik kapsamında bulunan araçların, Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin ve Lisanslar Hakkında Yönetmelik gereğince lisans almış firmalara Ticaret Bakanlığınca altı ayda bir belirlenen bedelden aşağı olmamak üzere pazarlık usulüyle satılarak tasfiyesi yapılır.
- f. Satışı yapılan araçların, otopark ve çekici ücretleri ile satış işlemleri sırasında yapılan masraflar ve varsa araca ilişkin vergi borcu satış bedelinden düşülür.

Ancak;

- Otopark ücreti olarak ödenecek bedel aracın satış bedelinin yüzde yirmi beşini,
- Çekici ücreti olarak ödenecek bedel; motosiklet, motorlu bisiklet ve benzeri araçlarda satış bedelinin yüzde yirmisini, diğer araçlarda ise satış bedelinin yüzde onunu,
- Varsa satış işlemleri sırasında yapılan diğer masraflar da aracın satış bedelinin yüzde onunu, geçemez.

Kalan bedel saymanlıkta sahibi/sahipleri adına açılacak emanet hesabına, sahibi bilinmeyenler ise açılacak Hazine emanet hesabına yatırılır.

- g. Aracın satış tarihinden itibaren beş yıl içinde sahibi/sahiplerinin müracaatı halinde satış bedeli ilgililerine iade edilir. Aksi takdirde satış bedeli Hazineye irat kaydedilir.

III. HAZİNE'YE AİT TAŞINIRLARIN SATIŞINDA ÖZEL DURUMLAR

A. Türk Silahlı Kuvvetlerine Ait Taşınırın Satışı

3212 sayılı Silahlı Kuvvetler İhtiyaç Fazlası Mal ve Hizmetlerinin Satış, Hibe, Devir ve Elden Çıkarılması; Diğer Devletler Adına Yurt Dışı ve Yurt İçi Alımların Yapılması ve Eğitim Görecek Yabancı Personel Hakkında Kanununa ve Bakanlar Kurulunca Düzenlenen Kanunun Uygulanmasına Dair Esaslara göre Türk Silahlı Kuvvetlerine ait her türlü taşınır mal Millî Savunma Bakanlığınca satılır. Bu çerçevede 139 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği ile yapılması gerekenler belirtilmiştir:

1. Türk Silahlı Kuvvetlerine (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı dahil) ait taşınır mallar (taşınmaz mal üzerinde olmakla beraber ondan ayrılarak taşınır mal durumuna gelen bina enkazı, ağaç v.s. dahil) Millî Savunma Bakanlığınca satılır,
2. Mülga Maliye Bakanlığı birimlerine satış için bildirilmiş, ancak henüz ihaleye çıkarılmamış Türk Silahlı Kuvvetlerine ait taşınır mallar, satılmayarak durum satış isteyen kuruluşa bildirilir,
3. Bahsi geçen taşınır mallardan, ihaleye çıkarılıp ihalesi henüz sonuçlanmayanların ise, satışı gerçekleştirildikten sonra satış bedeli, Millî Savunma Bakanlığı 1 Sayılı Merkez Saymanlığı'ndaki 3212 sayılı Kanunla ilgili özel ödenek hesabına yatırılır.

B. Emniyet Genel Müdürlüğüne Ait Malların Satışı

4645 sayılı Emniyet Genel Müdürlüğüne Ait Araç, Gereç, Mal ve Malzemenin Satış, Hibe, HEK ve Hurda Durum ve İşlemleri İle Hizmet Satışına Dair Kanun'a göre Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından satın alınan veya çeşitli yollarla temin edilen taşıt, silah, mühimmat, makine ve teçhizat ile mal ve malzemeden ihtiyaç fazlası bulunanlar veya standart dışı durumuna düşenler veya hurdaya ayrılanların tasfiyesi, adı geçen Genel Müdürlük bünyesinde oluşturulan komisyonlar marifetiyle yapılmaktadır.

Ayrıca Kanun'un 4 üncü maddesinde, bu Kanuna göre yapılması gereken her türlü iş ve işlemlerin, 2886 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmadığı belirtilmiştir.

C. Gümrük Kanunu ve Kaçakçılıkla Mücadele Kanunu

4458 sayılı Gümrük Kanunu'na ve 5607 sayılı Kaçakçılıkla Mücadele Kanunu'na göre el konulan ya da müsadere edilen taşınırın tasfiyesi, Ticaret Bakanlığının yetkisindedir.

Her ne kadar 140 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre gümrük vergisi ödenmemiş taşıtlardan bir kısmının tasfiyesi Millî Emlak teşkilatı tarafından yapılacağı belirtilmiş ise de 4458 sayılı Kanunu'na ve 5607 sayılı Kanunu'na göre el konulan ya da müsadere edilen taşınırın tasfiyesi, Ticaret Bakanlığının yetkisindedir (Şimşek, 2021).

D. Müsadere Edilen Ateşli Silahlarla Mermiler ve Bıçakların Satışı

6136 sayılı Ateşli Silahlar ve Bıçaklar İle Diğer Aletler Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesinde Mahkemelerce zoralarına karar verilen veya güvenlik kuvvetlerince herhangi bir şekilde ele geçirilen ateşli silahlarla mermiler ve bıçakların bir tutanak karşılığı Millî Savunma Bakanlığının emrine verileceği belirtilmiştir.

E. Orman Kanununa Göre Müsadere Edilen Malların Satışı

6831 sayılı Orman Kanunu gereğince müsadere edilen taşınırlarla ilgili işlemler Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilatı tarafından yapılır. 6831 Kanun'un 84 üncü maddesine göre, Orman Kanununa aykırılık oluşturan fiillerden dolayı el konulan ağaç, tomruk, kereste, yakacak ve sair mahsuller, vazifeli orman memurları tarafından muhafaza edilmek üzere orman depolarına, orman deposu yoksa ve fiilin işlendiği yer belediye hudutlarında ise o yer belediyesine, köy hudutları içinde ise o köy muhtarına, yokluğunda vekiline, onun da yokluğunda ihtiyar heyeti üyelerinden birine yediemin senedi mukabilinde teslim olunur.

Belediye veya köy yetkililerine teslim edilen bu malların en kısa zamanda orman depolarına idarece nakledilir.

Bunlardan çürüyecek veya bozulacak olanlarla muhafazası zor ve masraflı bulunanlar, orman işletme müdürlüklerinin müsadere mallar satış komisyonlarınca, mahallinde veya pazar yerlerinde ilan edilmek suretiyle derhal satılır.

F. Su Ürünleri Kanunu

1380 sayılı Su Ürünleri Kanun'unun 33 üncü maddesi 7191 sayılı Su Ürünleri Kanun'unda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 8 inci maddesi ile *"Tarım ve Orman Bakanlığı teşkilatında ve Bakanlığa bağlı su ürünleri ile ilgili teşekküllerde su ürünlerinin, deniz ve içsuların koruma ve kontrolü ile görevlendirilen personel ile emniyet, jandarma, sahil güvenlik, gümrük ve orman muhafaza teşkilatları mensupları, belediye zabıtası amir ve mensupları, kamu tüzel kişilerine bağlı muhafız, bekçi ve korucular ile emniyet ve jandarma teşkilatının bulunmadığı yerlerde köy muhtarı ve ihtiyar heyeti üyeleri bu Kanunla ve bu Kanuna istinaden konulan yasaklardan dolayı, bu Kanun kapsamına giren kabahatler ve suçlar hakkında zabıt varakası tutmak, kabahatin ve suçun işlenmesinde kullanılan istihsal vasıtalarına ve elde edilen su ürünlerine el koymak ve bu Kanunun ek 3 üncü maddesinde yer alan hükümler çerçevesinde idarî para cezalarını kesmekle vazifeli ve yetkilidirler."* şeklinde değiştirilmiştir.

Aynı Kanun'un 34 üncü maddesi ise *"el konulan su ürünleri ve istihsal vasıtaları hakkında aşağıdaki işlemler yapılır: a) El konulan canlı olmayan su ürünlerinden insan tüketiminde veya sanayide kullanılması mümkün, ancak muhafaza edilmesi mümkün olmayanlar, el koyma işlemini gerçekleştiren görevlilerin ihtiyaç duyması halinde en yakın Bakanlık laboratuvarında veya kamu kuruluşlarında görevli veteriner hekim, Hükümet, belediye veya sağlık merkezi tabiplerinden birine muayene ettirilir. Tüketiminde veya kullanılmasında sakınca görülmeyenler, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından açık artırma suretiyle satılır."* şeklinde değiştirilmiştir.

Aynı Kanunla yapılan değişiklikle 1380 sayılı Kanunun *"mülkiyeti kamuya geçirilen eşya ve su ürünleri"* başlıklı 35 inci maddesi *"Bu Kanun hükümlerine göre mülkiyeti kamuya geçirilmesine karar verilen muhafazası mümkün su ürünleri ile istihsal vasıtaları hakkında mülkiyetin kamuya geçirilmesi kararı kesinleştikten sonra aşağıdaki işlemler uygulanır: a) Su ürünleri satılarak bedeli genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine veznesine yatırılır."* halini almıştır.

Bu nedenle 1380 sayılı Kanun ile konulan yasaklara uyulmaması sonucunda kabahatin ve suçun işlenmesinde kullanılan istihsal vasıtalarına ve elde edilen su ürünlerine el konulması ve Kanunda belirtildiği şekillerde işlem yapılma suretiyle değerlendirme görev ve yetkisi, 7191 sayılı Su Ürünleri Kanun'unda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 8, 9 ve 10 uncu maddeleri uyarınca Tarım ve Orman Bakanlığına verildiğinden, 1/1/2020 tarihinden sonra el konulan istihsal vasıtaları ile elde edilen su ürünlerine işlem yapılmayarak, Tarım ve Orman Bakanlığı İl/İlçe Müdürlüklerine yönlendirilmesi gerekmektedir (Şimşek, 2021).

G. 618 sayılı Limanlar Kanunu

618 sayılı Kanun'un 7 inci maddesine göre liman başkanlığı idari sorumluluk sahasında can, mal ve çevresel risk taşıyan veya seyir ve seferin selametine engel olabilecek suret ve vaziyette karaya oturmuş, yarı batık veya batık halde yahut terk edilmiş veya atıl halde bulunan gemileri ve eşyasını, geminin donatanı veya kaptanı, liman başkanı tarafından tayin edilecek bir süre içerisinde çıkarmaya veya bulunduğu yerden kaldırmaya mecburdur. Bu süre kırk beş günden fazla olamaz.

Belirlenen müddet, gemi yabancı bayraklı ise geminin sicile kayıtlı olduğu devletin ilgili makamlarına, donatana ve kaptana bildirilir, bu kişilerin adresleri bilinmiyorsa herhangi bir uluslararası denizcilik bülteninde ilan edilir. Gemi Türk bayraklı ise donatan veya kaptana bildirilir. Bu kişilerin adresleri bilinmiyorsa yurt düzeyinde dağıtımı yapılan ve tirajı yüz binin üzerinde olan bir gazetede ilan edilir.

Ayrıca gemi veya gemi vasfını kaybetmiş eşya hacizli ise durum haciz işlemini gerçekleştiren icra dairesine de bildirilir. Teknik veya meteorolojik zorunluluk nedeni ile ilgililer tarafından yapılacak itirazlar üzerine bu süreler, liman başkanı tarafından kırk beş günü aşmamak üzere uzatılabilir. Tayin edilen süre içinde birinci fıkra uyarınca bildirimde bulunulanlara ulaşamaması veya ulaşılsa dahi ilgililer tarafından geminin çıkarılmasından ya da bulunduğu yerden kaldırılmasından imtina edilmesi halinde; gemi ve eşyasını, liman başkanı çıkarmaya, çıkarttırmaya, bulunduğu yerden kaldırmaya, kaldırtmaya, imha ettirmeye, satmaya ve sattırmaya yetkilidir. Satış işlemi, liman başkanlıkları tarafından yerine getirilir ve satış aşamasına kadar yapılan masraflar Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesinden karşılanır.

H. Kaçak Akaryakıt İşlemleri

2020-054049 sayılı Millî Emlak Genel Yazısına göre; 5607 sayılı Kanuna Göre Elkonulan Akaryakıtın Teslimi, Muhafazası, Tasfiyesi ve Yapılan Masraflara İlişkin Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 18 inci maddesine eklenen 5 inci fıkrasına göre yapılan veya yaptırılan analiz sonucunda rafineri üretim süreçlerine zarar vereceği kanıtlanan kaçak akaryakıtın bertaraf ettirilmek üzere Defterdarlıklar tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir. Rafineri üretim süreçlerine zarar vereceği kanıtlanan kaçak akaryakıtın ise Defterdarlıklar tarafından tasfiye edilmesi gerekmektedir.

2022-094095 sayılı genel yazısında da 5607 sayılı Kanun'a göre el konulan kaçak akaryakıtla ilişkin işlemlerin Ticaret, Hazine ve Maliye ile İçişleri Bakanlıkları tarafından müştereken yürütüleceği, kaçak akaryakıtla ilişkin iş ve işlemlerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) görev ve yetkisi bulunmadığı belirtilmiştir.

KAYNAKÇA

1. Prof. Dr. Cevdet YAVUZ, Borçlar Hukuku Dersleri, Beta Yayınları, İstanbul 2004
2. Feyyaz YALÇINKAYA-Turhan KARTAL, Devlet Malları, Ankara 1971
3. Prof. Dr. Safa REİSOĞLU, Borçlar Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul 2006
4. Suat ŞİMŞEK, Milli Emlak, Ankara 2021
5. Prof. Dr. Fahrettin ARAL-Prof. Dr. Hasan AYRANCI, Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkisi, Ankara 2021
6. Prof. Dr. Ahmet KILIÇOĞLU, Borçlar Hukuku-Özel Hükümler, Ankara 2020
7. <http://www.milliemlak.org/cmevzuat/liste/0/>
8. <http://www.mevzuat.gov.tr/>
9. <http://www.resmigazete.gov.tr/>
10. <https://gayrimenkulmevzuati.com/>



**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