

Özet: 442 sayılı Kanunun Ek 13 üncü maddesi çerçevesinde mülga köy tüzel kişilikleri tarafından satışı yapılan yerlerde mahalle olarak bağlanılan belediyelerin yetkileri hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/ 306818
Konu : Köylerde Arsa Satışı Hk.

27/12/2019

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi: a)... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve sayılı yazısı.
b) Kaymakamlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
c)Valiliğinin ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
ç) İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin ... tarihli ... sayılı yazısı.
d) Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

... Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında özetle; ... İl Özel idaresi tarafından ... ilçesi, ... Mahallesinde yeni yerleşim yeri olarak açılarak 19.11.1992 tarihinde 3367 sayılı kanunun 13. maddesi gereğince 10 yıl takyitlidir şerhi de konularak arsa satışı yapıldığı, satış esnasında arsa bedelini yatıramayan vatandaşlara arsa bedeline karşılık ... Köy Tüzel Kişiliği adına ipotek konularak tapularının verildiği, 6360 Sayılı Kanun kapsamında ilçe sınırları içerisinde bulunan köy ve beldelerin İlçe Belediyesine mahalle olarak bağlandığı, bu kapsamda tüzel kişilikleri sona eren köy ve beldelerin mallarının ilgisine göre ...Valiliği'nin olurları ile kurulan Devir Tasfiye ve Paylaştırma Komisyonu tarafından İlçe Belediyesine, Maliye Hazinesine, Büyükşehir Belediye Başkanlığına ve İçişleri Bakanlığını devredildiği, Devir, Tasfiye ve Paylaştırma Komisyonunun ... tarih ve ... sayılı kararı ve ... tarih ve ... sayılı kararı ile de ... Mahallesi kain yazıları ekinde belirtilen ada ve parsel sayılı taşınmaz mallar üzerinde bulunan ... Köy Tüzel Kişiliği adına olan ipotek alacaklarının ... Belediye Başkanlığına devrine karar verildiği belirtilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen taşınmazlar üzerine 1992 yılında ipotek konulması, aradan geçen sürenin 27 yıl olması, bu sürenin 3367 sayılı Kanunda belirtilen süreden fazla olması ve ipotek bedelinin köy tüzel kişiliği tarafından tamamının veya bir kısmının tahsilinin yapıp yapılmadığının tespit edilememesi nedenleriyle ipotek bedellerinin Belediyelerince nasıl ve ne şekilde tahsil edilmesi gerektiği ve 3367 sayılı Kanun kapsamında üzerinde 5(beş) yıl içerisinde ev yapılmamış olan arsaların yargı kararı ile geri alınıp alınamayacağı hususlarında tereddüde düşüldüğü belirtilerek konu hakkında görüş talep edilmiştir.

Söz konusu görüş talebi ilgi (c) yazı ile Bakanlığımıza intikal ettirilmiştir.

Benzer bir konu ile ilgili olarak İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinden alınmış olan ilgi (ç) görüş yazısında;

“1) 442 sayılı Kanun kapsamında üretilen ve köy tüzel kişiliğinin sona ermesi nedeniyle Belediyeye devredilen arsaların tasarrufu hususunun 5393 sayılı Belediye Kanununun 18 inci ve 69 uncu maddesi ile Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik çerçevesinde Belediyenin yetki, görev ve sorumluluğunda olduğu,

2) 442 sayılı Kanunun Ek 13 üncü maddesi çerçevesinde mülga köy tüzel kişilikleri tarafından satışı yapılan ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesi “Arsaların hak sahipleri adına tapuda tescili tarihinden itibaren (5) yıl içinde bina yapılmadığı takdirde, köy muhtarlığınca alınacak yargı kararı ile tapu iptal edilerek, arsa köy tüzel kişiliği adına tescil ettirilir.” hükmü gereği, tapu tescil tarihinden itibaren 5 yıllık süre geçmesine rağmen bina yapılmayan ve mülga köy muhtarlıklarınca herhangi işlem yapılmayan arsalarla ilgili Belediye tarafından yargı yoluna gidilmesi gerektiği,

3) 442 sayılı Kanunun Ek 13 üncü maddesi ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliğinin 14 üncü maddesi “Peşin veya taksitle satılan arsalar 10 yıl müddetle, konut veya zirai kredi veren kuruluşlar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, miras yoluyla intikal işlemi hariç, devir temlike, satış vaadi sözleşmesine, taksime, şuyunun giderilmesi talebine konu olamaz. Ayrıca amme alacağı hariç haciz edilemez. Bu husus tescil işlemleri sırasında, tapu sicil müdürlüğünce re’sen tapu kütüğünün şerhler hanesinde belirtilir.” hükmü gereği satışı yapılan arsalarla konulan “10 yıllık takyitlidir” tapu şerhleri mülga köy tüzel kişilikleri adına konulduğu için, kaldırılması işlemlerinin Belediye tarafından yürütülmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.”

İfadelerine yer verilmiştir.

Öte yandan; ilgi (a) yazı ile ayrıca ipotek bedelinin köy tüzel kişiliği tarafından tamamının veya bir kısmının tahsilinin yapılıp yapılmadığının tespit edilememesi nedenleriyle ipotek bedellerinin Belediye tarafından nasıl ve ne şekilde tahsil edilmesi gerektiği hususunda Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (d) görüş yazısında;

“442 sayılı Köy Kanununun Ek 13. maddesinde "Köy tüzel kişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m² olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır. Satış bedeli peşin veya en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle tahsil edilerek, o köyün imar işlerinde kullanılmak üzere köy sandığına yatırılır. Köy ihtiyar meclisince satılan parseller üzerine satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde bina yapılması zorunludur. Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler." hükmü yer almaktadır.

20.08.1987 tarih ve 19550 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin "Temlik, Tescil ve Takyit" başlıklı 14.maddesinde ise,

"Arsa bedellerinin peşin olarak yatırılmasını veya taksitle satılması halinde borç senetlerinin imzalanmasını müteakip, muhtarlığın talebi üzerine valilikçe hazırlanacak temlik cetvelleri, valinin yazılı emrine bağlı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünce, varsa borçlanılan miktarda, köy tüzel kişiliği lehine kanuni ipotek tesisi suretiyle, hak sahibi adına re'sen tescil işlemleri yapılarak tapuları verilir.

Taksitle satılan arsa bedelleri en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle faizsiz olarak tahsil edilir. Peşin veya taksitle satılan arsalar 10 yıl müddetle, konut veya zirai kredi veren kuruluşlar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, miras yoluyla intikal işlemi hariç, devir-temlike, satış vaadi sözleşmesine, taksime, şuyunun giderilmesi talebine konu olamaz. Ayrıca amme alacağı hariç haciz edilemez. Bu husus tescil işlemleri sırasında, tapu sicil müdürlüğünce re'sen tapu kütüğünün şerhler hanesinde belirtilir." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu hükümler ile köy tüzel kişiliği adına kayıtlı arsaların satılması halinde satış bedelinin köy sandığına yatırılacağı, arsa bedellerinin peşin olarak yatırılmasını veya taksitle satılması halinde borç senetlerinin imzalanmasını müteakip,

muhtarlığın talebi üzerine valilikçe hazırlatılacak temlik cetvellerinin, valinin yazılı emrine bağılı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderileceğı açıkça düzenlenmiş olup, bu hükümler uyarınca Kızılcahamam Belediye Başkanlığınca öncelikle mevzuatta adı geçen kurumlar veya hukuki niteliğı değışen kurumlar nezdinde gerekli arşiv araştırması yapılabileceğı, arsa bedellerinin ödenip ödenmediğinin bu şekilde tespiti mümkün olmaz ise söz konusu arsaları satın alanlardan ödemeye ilişkin evrakların talep edilebileceğı değıerlendirilmektedir.” ifadelerine yer verilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür