

Not: 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapılacak taşınmazların satış süreci hk

T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı :14399437/3345979

06.04.2022

Konu :Görüş (3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi hk)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ...

İlgi yazıda özetle; mülkiyeti belediyenize ait taşınmazlar ile umumi hizmet alanlarında yer alan ruhsatsız yapıların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi uyarınca satışına ilişkin; satışı mümkün olmayan taşınmazlar kapsamında olanların imar planlarındaki kullanım kararına göre uygulama aşamasına kadar geçen süre zarfındaki kullanımlarıyla ilgili talep edilecek bedelin ecrimisil, kiralama işlemlerinden hangisine göre tespit edileceği hususunda tereddüt hâsıl olmuş olup, konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "*Belediyenin yetki ve imtiyazları*" başlıklı 15 inci maddesinin (h) bendinde; "*Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.*" hükmü,

"*Belediye meclisini*" başlıklı 17 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; "*Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.*" hükmü bulunmaktadır.

"*Encümenin görev ve yetkileri*" başlıklı 34 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde; "*Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.*" hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi, "*Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.*"

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

*Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.*

*Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.*

*Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanununun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez*

*... Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.*

*Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.*

*Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.*

*Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.*

*...” hükmüne yer verilmektedir.*

*6 Haziran 2018 tarih ve 30443 sayılı Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında “Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.” hükmü,*

*“Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar” başlıklı 8 inci maddesi; “ (1) Yapı Kayıt Belgesi;*

*a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,*

*b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,*

*c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,*

*ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,*

*d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,*

*bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.*

*(2) (Değişik: RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında*

26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” hükmünü taşımaktadır.

Diğer taraftan Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün; -12/02/2020 tarihli ve 36687 sayılı yazısında; “...söz konusu Kanun maddesinde ve Usul ve Esaslarda Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan hangilerinin satılacağı, satış işleminde izlenecek usul ve esasların ne olacağı gibi hususlara ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Belirtilen sebeple, söz konusu Geçici 16 ncı madde kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden, belediye mülkiyetindeki taşınmazların hangilerinin satılacağı, satış işleminin nasıl yapılacağı, taşınmazların rayiç değerlerinin tespiti, yapı kayıt belgesine ya da yapı kayıt belgelerine konu parsellerin ne şekilde taksim edileceği vb. hususların ilgili belediyesince belirlenmesi gerekmekte ...” ifadesine,

2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinde; “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

**(Ek cümle: 23/7/2010-6009/24 md.)** Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.

İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.

**(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/24 md.)**Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların işgalcilerinden tahsil edilen ecrimisil gelirlerinin yüzde beşi, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzel kişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.” hükmünü amirdir.

Buna göre yukarıdaki mevzuat hükümleri kapsamında; umumi hizmet alanı gibi kamu hizmeti için ayrılmış kamusal mal niteliğindeki taşınmazların yapı kayıt belgesi ile satışının mümkün olmadığı, öte yandan 3194 sayılı Kanun’un geçici 16 ncı maddesi kapsamında satış mümkün olan taşınmazlardan üzerinde kiralama veya ecrimisil olarak hukuki tasarrufları devam edenlerin ise satış işlemi gerçekleşinceye kadar geçen süre zarfı için süregelen tasarrufun devam edeceği, bu süre içinde tahakkuk etmiş/edecek bedelin de 2886 sayılı Kanun uyarınca devam eden hukuki tasarrufa göre belirlenmesi gerektiği; bununla beraber yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmayacağı, tahakkuk ettirilen ecrimisillerin terkin edileceği, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarının satış bedelinden mahsup edileceği, bu tutardan fazlasının ise iade edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür