

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

Sayı : 71188846/250/82847
Konu : Köy Yerleşik Alanlarındaki
Kısıtlayıcı Şerhler

06/04/2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; İlçeniz Mahallesi ada no'lu parselin Köyü tüzel kişiliğine ait iken 07/01/2004 tarihinde 442 sayılı Köy Kanunu'nun Ek 13 üncü maddesine istinaden'a satıldığı, akabinde İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün tarihli ve sayılı yazısına istinaden Tapu Müdürlüğünce "10 Yıl Müddetle Takyidatlıdır." şerhi kaldırılarak 28/01/2014 tarihinde a, tarafından da 13/01/2016 tarihinde' a satışı yapıldığı belirtilmiş olup; tapuya tescil edildiği tarihten itibaren 5 yıl içinde bina yapılmadığı halde şerhi kaldırılarak üçüncü şahıslara satışı yapılan taşınmazlar için, kaldırılan şerhin üçüncü şahısları bağlayıcı olup olmadığı, bağlayıcı olması halinde 442 sayılı Köy Kanunu'nun Geçici 5 inci maddesine göre 31/12/2020 tarihine kadar üçüncü şahısların bina yaparak bina yapma koşulunu sağlayıp sağlamayacağı hususunda tereddüde düşüldüğünden Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 442 sayılı Köy Kanunu'nun ek 9 uncu maddesi "*Köy muhtarı, köy ihtiyar meclisinin olumlu kararını aldıktan sonra, köy yerleşme planının yapılmasını bağlı bulunduğu mülki amirinden talep edebilir. Köy yerleşme planı, köy yerleşik ve gelişme alanını ihtiva eder.*" hükmünü,

Ek 12 nci maddesi "*Köy yerleşme plânında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesinin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder.*

Ancak bu madde kapsamında Hazinesinin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir." hükmünü,

Ek 13 üncü maddesi "*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." hükmünü,

Ek 14 üncü maddesi "...

Bu Kanunun hükümleri, belediye mücavir alanında bulunan köyler için, valinin teklifi ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının onayı ile uygulanır." hükmünü,

Geçici 1 inci maddesi "*31/12/2009 tarihinden önce belediye haline dönüşmek veya başka bir belediyenin sınırlarına dâhil olmak suretiyle tüzel kişiliğini kaybeden köylerde, kendilerine bu Kanunun ek 13 üncü maddesine göre taşınmaz satışı yapılan hak sahipleri hakkında satış bedelinin ödenmesi kaydıyla ek 13 üncü maddede öngörülen diğer şartlar uygulanmaz. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla henüz kesinleşmemiş davalarda da bu madde hükümleri uygulanır.*" hükmünü,

Geçici 5 inci maddesi "*Bu Kanunun ek 13 üncü maddesine göre satışı yapılan taşınmazlara ilişkin olarak anılan maddede belirlenen süre içerisinde binalarını yapmayan ya da taksitlerini ödemeyen hak sahipleri ile 31/12/2020 tarihinden önce süreleri dolacak olan hak sahiplerine binalarını yapmaları veya taksitlerini ödemeleri amacıyla 31/12/2020 tarihine*

kadar ek süre verilir. Ancak bu süre içerisinde de hak sahiplerince bina yapılmaması veya taksitlerin ödenmemesi durumunda, bu taşınmazlar köy tüzel kişiliği adına, tüzel kişiliğini kaybeden köylerde ise ilgili belediye adına resen tapuda tescil edilir.” hükmünü,

Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 8 inci maddesi “...

Kesinleşen köy yerleşme plânı, valilikçe ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğüne büro ve arazi kontrolleri yapıldıktan sonra ilgili tapu sicil müdürlüğü tarafından parsellerin köy tüzel kişiliği adına tescil işlemleri yapılır.” hükmünü,

14 üncü maddesi “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 müdürlüğüne, 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 müdürlüğüne re'sen tapu kütüğünün şerhler hanesinde belirtilir.” hükmünü,

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.” hükmünü,

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023 üncü maddesi “Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.” hükmünü,

1025 inci maddesi “Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır.” hükmünü,

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 170 inci maddesi “Bir sözleşmenin hüküm ifade etmesi, gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılmışsa, sözleşme geciktirici koşula bağlanmış olur.

Aksi kararlaştırılmamışsa, geciktirici koşula bağlı sözleşme, ancak koşulun gerçekleştiği andan başlayarak hüküm ifade eder.” hükmünü,

171 inci maddesi “...

Koşulun gerçekleşmesinden önce yapılan tasarruflar, koşulun hükümlerini zedelediği oranda geçersiz olur.” hükmünü,

173 üncü maddesi “Sona ermesi önceden gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılan sözleşme, bozucu koşula bağlanmış olur.

Bozucu koşula bağlanmış sözleşmenin hükümleri, koşulun gerçekleştiği anda ortadan kalkar.

Aksi kararlaştırılmadıkça veya işin niteliğinden anlaşılmadıkça sona erme, geçmişe etkili olmaz.” hükmünü,

6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 1 inci maddesinin üçüncü fıkrası “1 inci maddeye göre tüzel kişilikleri kaldırılan belediye ve köylerin personeli, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, hak, alacak ve borçları, komisyon kararıyla ilgisine göre bakanlıklara, büyükşehir belediyesi, bağlı kuruluşu veya ilçe belediyesine devredilir. Devir işlemi ilk mahalli idareler genel seçimi itibarıyla uygulamaya konulur.” hükmünü,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 2 nci maddesi “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.” hükmünü,

3 üncü maddesi “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmünü amirdir. Öte yandan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18 inci maddesi meclisin görev ve yetkilerini, 69 uncu maddesi ise arsa ve konut üretimi ile ilgili hususları düzenlemektedir.

Diğer taraftan, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2015/2709 Esas, 2016/5165 Karar sayılı ve 22/02/2016 tarihli kararında geciktirici (erteleyici) ve bozucu koşulu; “*Şarta bağlı borçlar, TBK' nun 170-176. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Şart, bir sözleşmenin varlığının veya hukuki sonuçlarının gerçekleşeceği kesin olmayan gelecekteki bir olaya bağlanmasıdır. Türk Borçlar Kanununda erteleyici (taliki) ve bozucu (infisahi) olmak üzere iki türlü şart düzenlenmiştir. Şayet sözleşmenin hukuki sonuçlarının doğması şarta bağlanmışsa erteleyici (taliki) şart, sona ermesi şarta bağlanmışsa bozucu "infisahi" şart söz konusu olur. Şartın gerçekleşmesi tarafların iradesine, taraflarla birlikte üçüncü şahsın iradesine veya dış olaylara bağlanabilir. Erteleyici şarta bağlı sözleşme, şartın gerçekleşmesinden önce tarafları bağlar. Ancak sözleşmenin sonuçları şartın gerçekleşmesiyle birlikte doğar. Şart gerçekleşinceye kadar sözleşme hükümleri askıda olup, alacaklının ifayı isteme hakkı, borçlunun da ifa yükümlülüğü yoktur.*” şeklinde tanımlamıştır. Ayrıca, bozucu koşul gerçekleştiğinde koşula bağlı sözleşme de hükmünü yitirmekte, bunun için başka bir ihtar ya da bildirim gerekmemektedir.

442 sayılı Kanun'un Ek 13 üncü maddesi ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 15 inci maddesi hükümlerinin yukarıdaki açıklamalar kapsamında ele alınması halinde, kendisine arsa satışı yapılan kişinin 5 sene içinde bina yapması şartının satımın “bozucu koşulu” olduğu, dolayısıyla hak sahibinin, 5 sene içinde bina yapmaması halinde, bozucu koşulun gerçekleşmiş olacağı ve yapılan işlemin hukuki etkisini kaybedeceği ve şart gerçekleşince hukuki sonucun (işlemin bozulması) meydana gelmiş olacağı ve sözleşmenin geçerliliğini yitireceği değerlendirilmektedir. Bu koşul; bozucu koşul olduğu, sözleşmenin yürürlük kazanması için gerekli olmadığı ve sözleşme başlangıcında geçerli olduğundan, yapılan satım uyarınca tapuda tescil yapılmasına ve buna bağlı olarak 10 yıllık takyit sonunda iyiniyetli üçüncü kişilere satışına engel olmayacaktır. Ayrıca tescil şarta bağlı yapılmadığından, bozucu koşulun gerçekleşmesi halinde tapudaki tescil kendiliğinden etkisiz hale gelmeyecek ve bunun için mahkeme kararı ile kaydın düzeltilmesi gerekecektir. Sonuç olarak bozucu koşulun gerçekleşmesi ile birlikte satım geçersiz olmuş ve tapudaki tescil de hukuki sebebinin yitirmiş, yolsuz hale gelmiştir. Bu durumda, yolsuz tescil nedeniyle tapudaki kaydın düzeltilmesi için tapu iptali ve tescil davası açılması gerekmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında, 442 sayılı Kanun'un ilgili maddeleri uyarınca köy tüzel kişiliği üzerine tescil edilen ve mevzuatında gösterilen usulünce köyde yaşayanlara satılarak hak sahipleri adına tapuda tescili yapılan ancak tescil tarihinden itibaren beş yıl içinde bina yapılmayan arsalardan 442 sayılı Kanun'un geçici 5 inci maddesinin yürürlük tarihi olan 05/12/2017 tarihine kadar sonuçlanmış davası bulunmayanlar için 31/12/2020 tarihine kadar ek süre verilmesi, verilen süre sonunda da bina yapılmaması halinde, İdarenizce yargı kararı aldırılarak mezkûr arsanın İdareniz adına tescil ettirilebileceği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, her ne kadar bozucu koşul nedeniyle köy tüzel kişiliği ile hak sahibi arasındaki satış sözleşmesi kendiliğinden geçerliliğini yitirecek olsa da 10 yıllık takyit süresi içindeki 5 yıllık bina yapım şartının yerine getirilip getirilmediği kalan 5 yıllık süre içinde ilgili Köy tüzel kişiliği tarafından takip edilmeyen ve yargı kararı ile tapu kayıtları düzeltilmeyen ve yine 10 yıllık süre sonunda tapudaki takyidi kaldırılan söz konusu arsanın iyiniyetli üçüncü kişilere satışının yapılmış olması nedeniyle, anılan kişilerin aynı haklarının Türk Medeni Kanunu'nun 1023 ve 1025 inci maddeleri uyarınca korunacağı, ayrıca 442 sayılı Kanun'un bu Kanun ile belirlenen hak sahiplerinden aradığı bina yapma şartının iyiniyetli üçüncü kişiler için aranmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

.... Belediye Başkanlığına

Bilgi:

.... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne