

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

Sayı : 71188846/250/25708

03/02/2020

Konu : İstişari Görüş
(Köy Yerleşik Alanlarındaki
Kısıtlayıcı Şerhler)

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi yazı ile ilçeniz sınırları içerisinde 442 sayılı Köy Kanunu'nun ek 9 ve devamı maddeleri ile mülga 3367 sayılı Kanun ve 1306 sayılı Kanun uyarınca Mahallesi ile Mahallelerinin parsellerinin tapu kayıtlarında kısıtlayıcı şerhler bulunduğu, daha önce köy gelişme alanı olarak belirlenen ve köy yerleşme planları bulunan bu alanlar üzerinde ruhsatlı bir yapının da bulunmaması dikkate alınarak;

- 1- Mevcut şerhlerin kaldırılıp kaldırılamayacağı,
- 2- Takyit süresi dolan ve daha önce el değiştiren bu alanlarda yapı ruhsatı düzenlenip düzenlemeyeceği,
- 3- İmar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi almış olan parsellerde şerhlerin kaldırılıp kaldırılamayacağı,
- 4- Şerhlerin Belediye idaresi tarafından kaldırılmasının mümkün olup olmadığı,

Hususlarında tereddüde düşüldüğü belirtilerek 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 inci 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,

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

Kesinleşen köy yerleşme plânı, valilikçe ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce 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 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 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

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.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında, 442 sayılı Köy Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca köy tüzel kişiliği üzerine tescil edilen ve mevzuatında gösterilen usulünce köyde yaşayanlara satılmış olan arsalar üzerine konulan takyit şerhlerinin yasal süresi dolmadan kaldırılmayacağı ve söz konusu alanlardaki yapıların kullanım hakkının satışı yapılan kişilerde olduğu, bunun dışında kalan ve 6360 sayılı Kanun uyarınca İdarenize devredilmiş köy tüzel kişiliği üzerine tescilli arsaların mülkiyetinin ve dolayısıyla şerhlerin kaldırılması dâhil her türlü icra ve tasarruf hakkının 5393 sayılı Kanun'un 18 inci ve 69 uncu maddeleri ile Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik çerçevesinde İdareniz uhdesine geçtiği; öte yandan takyit süresi sonunda satılan alanlarda bulunan yapıların herhangi bir sebeple yeniden yapılması durumunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun planlı alanlar için geçerli hükümlerine tabi olacağı; ayrıca köy tüzel kişiliği döneminde satış yapıp hak sahipleri adına tapuda tescili yapılan ancak tescil tarihinden itibaren beş yıl içinde bina yapılmayan arsalar için İdarenizce yargı kararı aldırılarak mezkûr arsanın İdareniz adına tescil ettirilebileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür