

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

Sayı : 71188846/250/82822
Konu : 442 sayılı Kanun'un Ek 13 üncü Maddesi
Uygulaması

06/04/2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; 442 sayılı Köy Kanunu'nun ek 13 üncü maddesi uyarınca satışı yapılan ve arsa bedeli ödenen ancak üzerinde bina inşa edilmeyen taşınmazdan DSİ tarafından sulama borusu geçirildiği, DSİ'nin taşınmaz üzerine bina yapılması yönünde olumsuz görüş vermesi nedeniyle anılan taşınmaz üzerinde bina yapılmasının artık imkansız hale geldiği, İlginin talebi üzerine DSİ ile anlaşma sağlanarak mezkur taşınmazın DSİ tarafından kamulaştırılma işlemlerine başlandığı, ancak taşınmazın tapu kaydı üzerinde 10 yıl takyit şerhi bulunduğu için satışının tamamlanamadığı belirtilerek parsel maliki tarafından taşınmaz üzerindeki şerhin kaldırılması yönünde İdarenize başvuru yapıldığı, ancak mezkur Kanun'un amir hükmü uyarınca yapılması gereken işlemle ilgili 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,

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.

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 arsalar 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, 442 sayılı Kanun’un ek 13 üncü maddesi ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği’nin 14 üncü maddesi uyarınca kendisine satış yapılan hak sahiplerinin satın aldığı taşınmaz üzerindeki 10 yıllık takyit süresi dolmadan buraları başkalarına devir ve temlik edemeyeceği, miras yoluyla intikal hariç bir istisna öngörülmeleyen uygulama nedeniyle hak sahibi taşınmaz bakımından tasarruf yetkisi kısıtlamasına uğramakta ve hatta mezkûr Yönetmelik ile bu kısıtlama kapsamı iyice genişletilmekte olduğundan 10 yıllık takyit süresi dolmadan devir ve temlike yönelik yapılacak tasarruf işlemlerinin bu unsurun eksikliği nedeniyle hukuken geçersiz olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür