

ÖZET: Hisseli belediye taşınmazlarının diğer hissedarlara doğrudan satışının yapılması hakkında.

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

Sayı : E-14399437-622.02-659865
Konu : (GÖRÜŞ) Belediye Taşınmazlarının
Satışı Hk.

30.03.2021

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.03.2021 tarihli ve 8496 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; mülkiyeti çeşitli uygulamalar ile belediye adına tescil olan ruhsat alabilecek düzeydeki yapılaşma koşullarını sağlayan parsellerin veya hisselerinin büyük bir kısmı belediyeye ait olan hisseli parsellerde diğer hissedarların talepleri üzerine hisselerin doğrudan satışının yapılıp yapılamayacağı veya hangi mevzuat çerçevesinde satılması gerektiği hususunda Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

5393 Sayılı Belediye Kanununun “Belediyenin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 15 inci maddesine göre;

“ *Belediyenin yetkileri ve imtiyazları şunlardır:*

...

h) 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.”

Mezkûr Kanunun “Meclisin görev ve yetkileri” başlıklı 18 inci maddesine göre;

“ *Belediye meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:*

...

e) 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.”

Mezkûr Kanunun “Encümenin görev ve yetkileri” başlıklı 34 üncü maddesine göre;

“ *Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:*

...

g) Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; ...

...”

3194 Sayılı İmar Kanununun “Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar” başlıklı 17 nci maddesine göre;

“ ...

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyuolu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.”

Aynı konuda Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın "**Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar**" başlıklı 7 nci maddesinin (4) üncü fıkrasına göre;

" ...

(4) 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. "

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun "Kapsam" başlıklı 1 inci maddesine göre;

"Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür. "

Mezkûr Kanunun " İhale komisyonları" başlıklı 13 üncü maddesine göre;

"İta amirleri, ilgili idarenin memurlarından birinin başkanlığında idareden, yapım işlerinde işin ehli veya uzmanı olmak şartıyla, en az bir kişi ve maliye memurunun katılımıyla kurulacak komisyonları görevlendirirler.

" ...

İl özel idarelerine ait ihaleler, il daimi encümenince, belediyelere ait ihaleler belediye encümenince bu Kanun hükümlerine göre yürütülür. "

5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun "*Taşınır ve taşınmaz satışı*" başlıklı 46 ncı maddesine göre;

"Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin her türlü taşınır ve taşınmazlarının satışına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir. Satış bedelleri genel bütçeye gelir kaydedilir. Diğer kamu idarelerine ait taşınır ve taşınmazların elden çıkarılması kanunlarında ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen yetkili organlarının kararıyla mümkündür. "

" ...

İlgili mevzuat hükümleri incelendiğinde; belediyelerin taşınmaz mallarından, özel mülkiyete konu olabilecek olanlar; satışa konu taşınmazın tüm nitelikleri (ada, varsa pafta, parsel, mevkii, yüzölçümü, evsaf vb. özellikleri, rayice uygun tahmini bedelleri ve satış işleminin nasıl yapılacağı gibi hususlar) detaylı olarak belirtilmek kaydıyla belediye meclisi tarafından karar alınmak ve belediye encümeni tarafından da bu karar uygulanmak suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerinde belirtilen esas ve usullere uyulmak suretiyle satışının yapılabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, bazı durumlarda (yapı kayıt belgesi vs.) belediye mülkiyetindeki satışa konu taşınmazların ilgili mevzuatınca doğrudan satışının yapılabileceği belirtildiğinden doğrudan veya ihale yoluyla yapılacak satışların, satışa konu somut taşınmazın durumuna göre bir değerlendirme yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür