

Özet: İdareden kiralanın taşınmaz üzerinde bir yapının tesis edilebilmesi için bunun yazılı olarak kurala bağlanması gerektiği, bunun olmaması halinde kiracıların inşa ettikleri taşınmaz için bir hak iddia edemeyeceği gibi kiraya verenin rızası olmaksızın yapılmış olan binanın yıkılmasının, enkazın taşınmasının ve taşınmazın eski durumuna getirilerek iade edilmesi gerektiği hakkında.

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

Sayı : 71188846/250/140153

13/7/2020

Konu : Tahsisi İptal Edilen Parsel Üzerindeki  
Yapının Kamulaştırılması

.... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : .... tarihli ve .... sayılı yazınız.

İlgi yazı ile 6360 sayılı Kanun öncesi İlçeniz sınırları içindeki köy tüzel kişiliğine ait bir parselin bazı köyler kapsamında faaliyet gösteren Tarımsal Kalkınma Kooperatifine .... yıllığına aylık .... TL bedelle kiralanarak tahsis edildiği, söz konusu köy tüzel kişiliğinin 6360 sayılı Kanun ile kaldırıldığı ve taşınmazlarının Belediyeniz uhdesine geçtiği, daha sonra bahse konu Kooperatifin, kurucuları tarafından kapatıldığı ve parsel üzerindeki tahsisin kaldırılarak kooperatifin kullanımındaki .... m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın İdarenizce kamulaştırılması talebinde bulunulduğu, ancak tahsise karar veren köy ihtiyar heyeti kararında yalnızca kiralama bedeline ilişkin hüküm bulunduğu, tahsisin bitmesi halinde üzerindeki yapının akıbeti ile ilgili bir karar bulunmaması nedeniyle tereddüde düşüldüğünden bahse konu binanın kamulaştırmasının yapıлып yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 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 maddesi "...

*(3) 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,

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3 üncü maddesi “İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

...” hükmünü,

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 272 inci maddesi “Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir.

...

*Gayrimenkuller kira ile tutulmuş ise veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının işletme hakkı verilmiş ise, kiracı veya işletme hakkına sahip tüzel kişi tarafından yapılan bir ve ikinci fıkralardaki giderler bunların özel maliyet bedeli olarak ayrıca değerlendirilir. Kiracının veya işletme hakkına sahip tüzel kişinin faaliyetini icra için vücuda getirdiği tesisata ait giderler de bu hükümdedir.*

*Gayrimenkuller veya elektrik üretim ve dağıtım varlıkları için yapılan giderler hem tamir, hem de kıymet artırma giderlerinden terekküp ettiği takdirde, mükellef bu giderlerden maliyet bedeline eklenecek kısmı ayrı göstermek mecburiyetindedir.” hükmünü,*

Özet: İdareden kiralanan taşınmaz üzerinde bir yapının tesis edilebilmesi için bunun yazılı olarak kurala bağlanması gerektiği, bunun olmaması halinde kiracıların inşa ettikleri taşınmaz için bir hak iddia edemeyeceği gibi kiraya verenin rızası olmaksızın yapılmış olan binanın yıkılmasının, enkazın taşınmasının ve taşınmazın eski durumuna getirilerek iade edilmesi gerektiği hakkında.

327 nci maddesi “Gayrimenkullerin, elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının ve gemilerin iktisadî kıymetlerini artıran ve 272 nci maddede yazılı özel maliyet bedelleri, kira veya işletme hakkı süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilir. Kira veya işletme hakkı süresi dolmadan, kiralanan veya işletme hakkı alınan şeyin boşaltılması veya işletme hakkının herhangi bir sebepten sona ermesi halinde henüz itfa edilmemiş olan giderler, boşaltma veya hakkın sona erdiği yılda bir defada gider yazılır.” hükmünü,

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 321 inci maddesi “Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.

Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.” hükmünü,

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 3 üncü maddesi “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmünü,

20 nci maddesi “Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.” hükmünü amir olup 27 nci maddesi “köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esasları” düzenlemektedir.

Diğer taraftan, köy tüzel kişileri sahibi oldukları taşınmazların kiraya verilmesi noktasında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na tabi olmayıp gayrimenkul kiralamalarını 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu genel hükümlerine göre yürütmektedir.

Bu bakımdan, İdareniz tüzel kişiliği kaldırılmış olan köye ait taşınmazlar ile hak, alacak ve borçlara da ehil olmakla devredilen taşınmazlar üzerinde her türlü tasarruf yetkisini haizdir. Elbette bu tasarruf noktasında önceki idarenin girmiş olduğu kiralamalar ve tahsislerin de yeni muhatabı ve uygulayıcısı olmanız şüphesizdir. Öte yandan, söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların, belediye taşınmazı üzerinde olması nedeniyle kamulaştırılmaya konu edilmesi mümkün olmayacaktır.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında, köy tüzel kişiliğince kiralanan taşınmaz üzerinde bir yapının tesis edilebilmesinin, bedelinin ne şekilde tahsil edileceğinin ve sözleşme sonundaki akıbetinin kiralama sözleşmesi içinde veya sözleşmeye ek olarak ayrıca yazılı olarak kurala bağlanması gerektiği, bu şekilde bir karar tesis edilmemiş olması halinde kiracıların inşa ettikleri taşınmaz için bir hak iddia edemeyeceği gibi kiraya verenin (yeni durumda belediyenin) rızası olmaksızın yapılmış olan binanın yıkılmasının, enkazın taşınmasının ve taşınmazın eski durumuna getirilerek iade edilmesinin esas olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür