

Not: Belediyenin mülkiyetinde olan taşınmazların satış süreci hk

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı :14399437/2924686

02/03/2022

Konu :Görüş talebi (Taşınmaz satışları hk.)

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi :...

İlgi yazılarda özetle; 10 yıl ve daha öncesi dönemde satışı yapılan mülkiyeti belediyenize ait taşınmazların bir kısmının bedellerinin tam veya kısmi olarak tahsil edildiği ancak isteklilerin ihale sonrası süreç için yükümlülüklerini yerine getirmediği; bir kısmının ise bedelleri tahsil edilmiş olmasına rağmen filli imkânsızlık nedeni ile tapu tescillerinin sağlanamadığı belirtilmektedir. Buna göre, hâlihazırda mülkiyeti Belediyenizde bulunan taşınmazların tapularının verilmesi ile fiili imkânsızlık nedeni ile tapu tescili yapılamayacak taşınmazlara ait evveliyatında tahsil edilen bedellerin rayiç bedel üzerinden ilgisine iadesi hususunda tereddüt hâsıl olmuş olup Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 4721 sayılı Medeni Kanun'un "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması" başlıklı 705 inci maddesinde; "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmü,

706 ncı maddesinde birinci fıkrasında; "Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır." hükmü,

717 inci maddesi birinci fıkrasında; "Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer." hükmü,

999 incı maddesinde; "Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 1 inci maddesi birinci fıkrasında; "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." hükmü,

Yine Kanun'un ihale işlemleri başlıklı ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde; ihaleye hazırlık ve tekliflerin değerlendirilmesi ve ihale kararlarına ilişkin düzenlemelere yer verilmektedir. Öte taraftan Kanun'un devamındaki "İhalenin sözleşmeye bağlanması" başlıklı

53 üncü maddesi birinci fıkrasında; “Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır.” hükmü,

Kesin teminat başlıklı 54 üncü maddesinde; “Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce müteahhit veya müşteriden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle % 6 oranında kesin teminat alınır. (Ek cümle:17/9/2004-5234/9 md.) Tasfiye idaresince yapılan taşınır mal satışlarında kesin teminat, ihale bedelinin % 6'sından az olamaz.

Müteahhit veya müşterinin bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozular ve varsa geçici teminatı gelir kaydedilir.

Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.” hükmü,

57 inci maddesinde; “Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müteahhit veya müşteri 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır.

Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi gerekir.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozular ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir.” hükmü,

58 inci maddesinde; “Bedeli, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemiş olmak şartıyla, müşteri, şartnamede yazılı süre içinde taşınmaz malları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.” hükmü,

İdarenin görev ve sorumluluğu başlıklı 60 ıncı maddesinde; “İdare 57 nci maddede yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmaz malların satımında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre satılan malları müşteriye teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, müteahhit veya müşteri, sürenin bitmesinden itibaren en çok 15 gün içinde, 10 gün müddetli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminat geri verilir. Müteahhit veya müşteri, ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanır.

Tebliğatin 32 nci maddedeki sürede yapılmamasından dolayı idarenin zararına sebep olanlar hakkında kanuni işlem yapılır.” hükmü,

62 inci maddesi; “Sözleşme yapıldıktan sonra 63 üncü maddede yazılı hükümler dışında müteahhit veya müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, idarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye

ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Gelir kaydedilen kesin teminat, müteahhit veya müşterinin borcuna mahsup edilemez.” hükmünü amirdir.

Ayrıca Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin “Satışı yapılamayacak taşınmazlar” başlıklı 59 uncu maddesinde; “Özel mevzuatı gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile satışı izne tabi olup ilgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar satılamaz.”, 61 inci maddesinde; “Müşteri; satış bedelini, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemesi şartıyla, şartnamede yazılı süre içinde taşınmazları namına tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde müşteri, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.” hükmü,

Öte yandan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 77 nci maddesinde “Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.

Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur.” hükmü,

117 nci maddesinde “Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer.

Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşenin iyiniyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır.” hükmü,

120 nci maddesinde “Uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir.” hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünden alınan 17.01.2022 tarihli ve 1533390 sayılı görüş yazısında; usulüne uygun olarak satışı yapılan ancak akabinde idareden kaynaklanan fiili imkânsızlığa bağlı tapuya tescili sağlanamayan taşınmazlarda; ifanın imkânsız hale geldiği tarih esas alınmak suretiyle yapılan ödemelerin sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca temerrüt faizi işletilerek iadesinin uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Buna göre yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde,

-10 yıl öncesinde satışı yapılan ancak tapuları verilemeyen taşınmazlar için; ihale öncesi ve sonrası sürece ilişkin idare ve isteklinin hukuki, mali yeterlilik ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve geçen süre zarfında herhangi bir yasal engel oluşmamış olmak şartıyla tapu tescillerinin sağlanabileceği,

- Müşterilerin, satışlara ilişkin ihalelerde ihale kararının onaylanmasından itibaren 15 gün içinde ihale bedelini ve kendisine ait vergi, resim ve harçları yatırması ve diğer giderleri ödemesi gerektiği, aksi takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihalenin

bozulacağı ve varsa geçici teminatın gelir kaydedileceği; 2886 sayılı Kanun uyarınca satışların taksitle veya kısmi ödemeye yapılmasına imkân bulunmadığı; bedeli, vergi, resim, harç ve diğer masrafları ödemiş olmak şartıyla, müşterinin, şartnamede yazılı süre içinde taşınmaz malları namına tescil ettirmeye mecbur olduğu, aksi takdirde müşterinin, vukua gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamayacağı,

-İdareden kaynaklı fiili imkânsızlık nedeni ile tapusu verilemeyecek taşınmazlar için, taşınmazların satışa konu edildiği dönemde imar planında ayrıldığı amacın mevzuatta yer alan satışa konu olmayacak taşınmazlar (park, dere yatağı, yeşil alan) kapsamında olup olmadığının incelenerek,

a) Satışın yapıldığı tarihte özel mevzuatı gereğince satışa konu olamayacak taşınmazlar açısından kurulmuş sözleşmeler hükümsüz olacağından müşterilerin İdareye yapmış olduğu her türlü ödemenin (geçici teminat, belgelemek şartıyla ihale için yaptığı diğer masraflar ile kısmi ödemeler) iade edilmesi gerektiği,

b) Satışın yapıldığı tarihte satışı mümkün olan ancak sonraki yıllarda değişikliğe uğrayarak özel mevzuatı gereğince satışa konu olmayacak taşınmazlar açısından ihale kararının onaylanmasından sonra 15 günlük sürenin bitmesinden itibaren malın müşteriye teslim edilmemesi durumunda en çok 15 gün içinde ve 10 gün müddetli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla sözleşmeden vazgeçebileceği, bu takdirde teminatını geri alacağı gibi ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı masrafları istemeye hak kazanacağı; belirtilen sürelerin geçmesine rağmen sözleşmeden vazgeçmeyen müşteriler için geçici teminat ile kısmi ödemelerin iade edileceği, ancak ihale için yapılan diğer masrafların iade edilemeyeceği,

c) Alacaklıların usulüne uygun bir bildirimle alacağını istemesine yönelik ihtarda bulunması kaydıyla (a) ve (b) bentlerinde belirtilen geçici teminat ve kısmi ödemelerin İdare tarafından sebepsiz zenginleşme kapsamında değerlendirilerek temerrüt faizi uygulanmak suretiyle müşterilere/isteklilere iade edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Gereğini ve bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür