

Not: Hisseli taşınmaz satışlarının satış süreçlerindeki usul ve esaslara ilişkin

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı :14399437/15255119
Konu : Görüş (Hisseli taşınmaz satışları hk.)

07/04/2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : sayılı yazınız

İlgi yazıda özetle; iliniz, ilçesinde bulunan ve 32,57 m² lik kısmı belediyenize ait olan toplam 418,04 m² yüzölçümlü taşınmazın hissedarlarından adı geçen şahsın, belediyeniz hissesine düşen kısmı için satın alma talebinde bulunduğu belirtilerek; birden fazla hissedarın söz konusu olduğu satış sürecinde izlenecek usul ve esaslar hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683 üncü maddesi "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.

..." hükmünü,

688 inci maddesi "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.

...

Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir." hükmünü,

732 nci maddesi "Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler." hükmünü,

735 inci maddesi "Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır.

...

Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır." hükmünü,

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 8 inci maddesi "Her türlü kamu kaynağının elde edilmesi ve kullanılmasında görevli ve yetkili olanlar, kaynakların etkili, ekonomik, verimli ve hukuka uygun olarak elde edilmesinden, kullanılmasından, muhasebeleştirilmesinden, raporlanmasından ve kötüye kullanılmasından gerekli önlemlerin alınmasından sorumludur ve yetkili kılınmış mercilere hesap vermek zorundadır." hükmünü,

48 inci maddesi "...

Kamu idarelerine ait malları edinme, kiralama, tahsis, yönetim, kullanma ve elden çıkarma işlemleri, mevzuatında öngörülen kurallar dahilinde hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine göre yapılır. Bu ilkeye aykırı eylem ve işlemlerden doğacak zararlardan, malların yönetimi veya kullanılması hususunda yetki verilenler sorumludur." hükmünü amirdir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri çerçevesinde, her türlü kamu kaynağının elde edilmesi ve kullanılmasında görevli ve yetkili olanların, kaynakların etkili, ekonomik, verimli kullanılması ile malların elden çıkarma işlemlerinin mevzuatında öngörülen kurallar dahilinde hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine göre yapılması gerektiği, buna göre İdareniz mülkiyetindeki taşınmazların elden çıkarılmasında İdareniz açısından en verimli ve etkili olan yolun tercih edilmesinin zorunlu olduğu,

Diğer taraftan, 4721 sayılı Kanunda paydaşlara yapılacak satışlarda yasal önalım hakkının kullanılmasının mümkün olmadığı ve paydaşlar arasında satışı kısıtlayıcı bir hüküm bulunmadığı, dolayısıyla satışa konu payın paydaşlardan en yüksek bedeli teklif eden kişiye satılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür