

ÖZET: Kapanan yollar ve yol fazlaları olarak “yoldan ihdas” ile belediye adına tescil edilen taşınmazların satışı hakkında.

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

Sayı : E-14399437-622-02774803
Konu : (GÖRÜŞ) Yoldan İhdas Suretiyle
Arsa Satışı Hk.

16.04.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... Belediye Başkanlığının 02.09.2020 tarihli ve 245 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; ... Belediyesine ait 174 ada, 3 parsel numaralı taşınmazın satışının talep edildiği, ... Belediyesi adına tescilli taşınmazın satışının yapıp yapılamayacağı, üzerindeki konut için herhangi bir bedel veya ecrimisil alınıp alınmayacağı, satış işlemi yapılacak ise hangi kanuna göre yapılacağı hususunda Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Bakanlığımız ... Genel Müdürlüğünün 26.03.2021 tarihli ve 226537 sayılı yazında;

“ ...

Uygulama imar planı bulunan alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre İmar Uygulaması (Parselasyon Planı) yapılmadan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca belediye taşınmazlarının satışı yolunda işlem tesis edilmesi mümkün olmadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması (parselasyon planı) yapılamaması, kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle uygulama sırasında, düzenleme ortaklık payına (DOP) ayrılan toplam alandan düşülmesi gerekmektedir.

Ayrıca, üzerinde bulunan yapının yapımı tarihinden sonra uzun süre geçmesinden dolayı durumunun diğer Kanunlara göre de incelenmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde belirtildiği üzere; belediye veya valilik kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda gelen alanların müstakil inşaatla elverişli olmayan parçaları, 3194 sayılı 18. maddesine göre imar uygulaması (parselasyon planı) ve tescil işlemleri sonucunda, hissedar oldukları imar parsellerinin maliklerine, kamu hizmetine ayılmamış tamamı belediyenin mülkiyetinde bulunan ve müstakil inşaat yapmaya müsait parsellerin devlet ihale kanununa tabi olarak ve belediye meclisinden satış için önceden karar alınarak işlem yapılabileceğinin anlaşılmağa olduğu ...” ifade edilmiştir.

... Belediye Encümeninin 12.11.2019 tarihli ve 2019/14 sayılı Kararına göre;

“ ...

Yapılan inceleme sonucu; ... taşınmazın doğusundan bulunan ve A gösterilen alanda yapılan imar uygulaması neticesinde, kroki ve tescil bildiriminde belirtildiği gibi (A) gösterilen kısım kadastro yolundan ihdas ve kapanmış yol olarak 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi gereğince ... Belediyesi namına tesciline, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince oy birliğiyle karar verildi.

“ ...”

2644 Sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesinde;

“Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.

(Ek fıkra: 17/1/2019-7161/1 md.) Türk Silahlı Kuvvetleri, Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı ve Emniyet Genel Müdürlüğü kullanımındaki kadastral yollar Hazine adına tescil olunur.” hükmü,

3194 Sayılı İmar Kanununun “Kamuya ait gayrimenkuller:” başlıklı 11 inci maddesinde;

“(Değişik : 25/2/1998 - 4342/35 md.) Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.” hükmü,

Mezkûr Kanunun “İfraz ve tevhid:” başlıklı 15 inci maddesinde;

“(Değişik fıkra: 4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

...” hükmü,

Aynı Kanunun “Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar:” başlıklı 17 nci maddesinde;

“Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatlari halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

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

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

Aynı Kanunun “Parselasyon planlarının hazırlanması:” başlıklı 18 inci maddesinde;

“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

...

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

(Değişik fıkra: 4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis

yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkroda belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkroda belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkroda belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkroda belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkroda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

...
(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

... ” hükmü,

4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun “6. Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar” başlıklı 715 inci maddesinde;

“ Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.” hükmü,

Mezkûr Kanunun “Tapu Sicili” başlıklı İkinci Bölümünün “A. Kurulması I. Sicil bakımından 1. Genel olarak” başlıklı 997 inci maddesinde;

“Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur.” hükmü,

Aynı Kanunun “b. Kaydedilmeyecek taşınmazlar” başlıklı 999 uncu maddesine göre;

“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,

3402 Sayılı Kadaastro Kanununun “Amaç” başlıklı 1 inci maddesinde;

“Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.” hükmü,

Mezkûr Kanunun “Kamu malları:” 16 ncı maddesinde;

“Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahihsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerine göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

... ” hükmü,

Tapu Planları Tüzüğü’nün “Tescile tabi olmayan taşınmazlarda tapu plânlarının yapılması” başlıklı 12 nci maddesinde;

“(1) Tescile tabi olmayan taşınmazlarda tescili gerektirir bir ayni hak tesis edileceği zaman, taşınmazın niteliğini esas alan ve hakkın kapsadığı kısmı gösteren tescile uygun tapu plânının yapılması zorunludur.

(2) Tescili gerektiren bir ayni hakkın doğması nedeniyle tapuya kaydedilen taşınmaz, sonradan kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse bu taşınmazın tapu plânı iptal edilir.” hükmü,

Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 45 inci maddesinde;

“Bu kanunun nasıl tatbik edileceği bir nizamname ile gösterilecektir” hükmü,

Bu hükme istinaden 05.12.1935 tarihli ve 2/3642 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilen Kadastro ve Tapu Tahriri Nizamnamesinin 27 nci maddesinde;

“Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. Belediye Yapı ve Yollar Kanununa bir madde ilâvesine dair olan 04.07.1934 tarihli ve 2555 numaralı Kanun hükümleri mahfuzdur” hükmü,

2555 numaralı Kanunda;

“İmar plânının tatbiki doalyısile yapılacak istimplâklerde elde kalacak arsa fazlalarile plâna uymak için kapanan yolları ve meydanları ve mevcut yolların yeni plâna göre istikametlerinin değiştirilmesi veya daraltılması yüzünden hâsıl olan yerleri vilâyetlerde belediyeler ve Ankarada İmar Müdürlüğü alâkalıların rızası şartile bitişik arsa ve binalarla şüyulandırılmaksızın yola giden kısımlarla değiştirebilecekleri gibi takdir olunan bedelle alâkalılara satabilirler.

İcabında işbu yerleri 14 Haziran 1933 tarih ve 2289 sayılı Kanunun birinci maddesi mucibince sair mahalle götürmek suretile de satmağa belediyeler ve İmar Müdürlüğü salahiyyetlidir.

Alâkalıların mübadele veya takdir ile satışa razı olmadıkları takdirde bu yerler kanuna tevfikân şüyulandırılabilirler. İstimlâk esnasında veya ayni malî sene içinde bedel takdiri ile satış, istimplâk için takdir olunan bedel üzerinden İmar Kanunu Bağlamında İmar

Uygulamalarında Kapanan Kadastral Yollar yapılır. Kapanan yolların metre murabbainın bedeli, yolun iki tarafındaki yerlerin istimplâk bedelinin metre murabbaı fiatının vasatısı olarak tayin edilir. Satılacak yerler, istimplâk sahasına bitişik adalarda değillerse şuyulandırılmaksızın İstimplâk Kanununa göre takdir edilecek bedelle alâkalılara satılmaları caizdir. Alâkalılar muvafakat etmezlerse şuyulandırılır” hükmü yer almaktadır.

Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarihli ve 2011/23 Esas, 2012/3 Karar sayılı Kararına göre;

“ ...

2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye namına tescil olunmasını öngörmektedir. Bu hüküm gereğince plan değişikliği ya da benzeri nedenlerle bir yolun kapanması ya da bazı bölümlerinin yol olmaktan çıkarılması durumunda bu şekilde açığa çıkan taşınmazların belediye ya da köy sınırları içinde bulunması halinde bu tüzelkişilikler adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Anayasa'nın 2. maddesinde düzenlenen hukuk devleti ilkesi, keyfi yönetimin karşıtı olarak devletin hukuka bağılılığını ifade eder. Buna göre devlet yetkisi kullanan tüm organların eylem ve işlemlerinin hukuka uygun olması, işlemlerin hukuka uygunluğunun yargısal yollarla denetlenebilmesi ve devletin tüm faaliyetlerinde bireylerin temel hak ve özgürlüklerine saygı göstermesi gerekir.

Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı birey özgürlüğü ile doğrudan ilgili olup, bireye emeğinin karşılığına sahip olma ve geleceğe yönelik planlar yapma olanağı tanıyan temel bir haktır. Devlet mülkiyet hakkına ancak kamu yararı amacıyla ve kanuna uygun olarak müdahale edebilir.

Hukukumuzda, yollar kamu yararına tahsis edilmiş orta malı niteliğinde olup kamu mallarının tâbi olduğu hukuki rejime bağılıdır. Yollar zamanaşımı yoluyla kazanılamazlar, haczedilemezler ve yolların tapu siciline kaydı gerekmez. Sadece ölçümü yapılarak haritalarında gösterilmekle yetinilir.

Yollar zaman içinde gelişen ihtiyaçlara bağılı olarak imar planlarında değişiklik yapılması suretiyle kapatılabileceğı gibi bazı yol parçalarının açığa çıkması da ihtimal dâhilindedir. Kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkar. Bu nedenle itiraz konusu kural böylece açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngörmektedir. İdare yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebilir. Aynı şekilde İmar Kanununun 18. maddesi gereğı parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebilir. Eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf eder, gerekirse satabilir.

“ ...

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 ayrı 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 şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyunun 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.**

...”

2886 Devlet İhale Kanununun “Ecrimisil ve tahliye:” başlıklı 75 inci maddesinde;

“Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile

idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

(Ek cümle: 23/7/2010-6009/24 md.) Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

...
İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.

... ” hükmü yer almaktadır.

İlgili mevzuat hükümleri ve yargı kararları incelendiğinde;

- Kapanan yollar ve yol fazlaları olarak “yoldan ihdas” ile belediye adına tescil edilen taşınmazların İmar Kanununun 18 inci maddesi çerçevesinde imar uygulamasına alınarak “imar parselleri” durumuna getirilmesi, imarlı bir alanda bulunmaları durumunda kamu kullanımına ayrılmamış olması şartıyla belediyelerce özel mülk olarak satış dâhil, bu taşınmazlar üzerinde serbestçe tasarruf edilebileceği,

- Belediyelerin taşınmaz mallarından, özel mülkiyete konu olabilecek olanların; satışa konu taşınmazın tüm nitelikleri (ada, varsa pafta, parsel, mevki, 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,

- Ecrimisil işlemlerinin ise, tahakkuk ve tahsil zamanaşımı süreleri göz önünde bulundurulmak suretiyle 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür