



www.mevzuattakip.com.tr

Belediye Taşınmazlarının Tahsis İş ve İşlemleri

Bu yazıda; belediye taşınmazlarının tahsis işlemlerini düzenleyen mevzuat hükümleri, tahsis iş ve işlemlerinin mevzuata uygun olarak nasıl olması gerektiği Sayıştay kararları göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Belediye Taşınmazlarının Tahsis İş ve İşlemleri

Samet ÇELİK

İçişleri Bakanlığı

Kontrolörler Başkan Yardımcısı

A) Giriş

Ülkemizde, sosyal hayatın neredeyse her alanında görev ve sorumlulukları bulunan, belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla her türlü faaliyet ve girişimde bulunma yetki ve imtiyazına sahip belediyeler, kanunla kendisine verilen görevleri kimi zaman kendi imkânları kimi zaman da diğer kurum ve kuruluşlarla müştereken yerine getirmeye çalışmaktadır. Belediyelerin idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi olmasının yanında gerek maddi imkanları gerekse de karar organlarının seçimiyle iş başına gelmesinden ötürü belde halkının ya da diğer kurum ve kuruluşların taleplerini yerine getirmede uygulanacak mevzuat hususunda konfor alanına sahip oldukları görülmektedir. Belediyeler, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14 üncü maddesi ile mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak amacıyla kendisine verilen görev ve sorumlulukları yerine getirirken bazı durumlarda mülkiyetinde bulunan taşınmazları kanunun çizdiği sınırlar çerçevesinde kamu kurum ve kuruluşlarına, mahalli idarelere hatta özel kişilere tahsis etmektedir. Türk Dil Kurumu Sözlüğü'ne bakıldığında tahsis etmenin anlamı; "bir şeyi bir kimseye veya bir yere ayırma" olarak karşımıza çıkmaktadır. "Tahsis" kelimesinin belediye özelinde ifade ettiği anlam ise mülkiyeti belediyede kalmak şartıyla taşınmazın kullanım

hakkının, belli bir süre ile kamu kurum ve kuruluşlarına, mahalli idarelere ya da mevzuatta sınırları çizilen belli şartlar altında özel kişilere bırakılmasıdır.

Yazıda; belediye taşınmazlarının tahsis işlemlerini düzenleyen mevzuat hükümleri, tahsis iş ve işlemlerinin mevzuata uygun olarak nasıl olması gerektiği Sayıştay kararları göz önünde bulundurularak değerlendirilecektir.

(Bazı belediyelerin, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75/c maddesi uyarınca dernek ve vakıflara ortak hizmet projesi kapsamında yaptığı taşınmaz tahsisi iş ve işlemleri bu yazının konusu dışında bırakılmış olup derginin bir sonraki sayısında üzerinde detaylıca durulacaktır.)

B) Belediye Taşınmazlarının Tahsis İşlemlerini Düzenleyen Mevzuat Hükümleri

Öncelikle belediye taşınmazlarının tahsisi ile ilgili “tahsis” kelimesinin belediyeler nezdinde tanımsal olarak ne anlam ifade ettiğine yönelik mer-i mevzuata bakıldığında Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik ile Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik karşımıza çıkmaktadır. Tahsis ile ilgili 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda ise doğrudan bir tanımlama yapılmamaktadır. Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 3 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının ) bendinde “Tahsis”; “Mülkiyeti kendilerinde kalması koşuluyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine; Hazineye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığınca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanımına bırakılmasını” ifade etmektedir.

İlk etapta aklımıza belediyelerin bahse konu yönetmeliğe tabi olup olmadığı sorusu gelebilmektedir. Şöyle ki Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 3 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının f) bendinde “Kamu İdaresi”; “Tahsis açısından, Yönetmelik ekindeki idareler ile kendilerine tahsis yapılması açısından köy tüzel kişiliklerini; devir açısından, Yönetmelik ekindeki idarelerden, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç, diğer idareleri,” ifade etmekte ve Yönetmeliğin ekinde yer alan V sayılı cetvelde de belediyelere yer verildiğinden belediyelerin tahsis iş ve işlemleri mezkur yönetmelik hükümlerine tabidir. Bahse konu yönetmelikteki tahsisin tanımından yola çıkarak belediye taşınmazlarının tahsisinin, taşınmazların mülkiyetleri belediyede kalmak şartıyla ancak kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi amacıyla yapılabileceğini söyleyebiliriz.

Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinde “Tahsis”; “Belediye tarafından

Üretilen arsa ve sosyal konutların, bu Yönetmelikte belirtilen Şartları taşıyanlara, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli karşılığında ihalesiz olarak verilmesini” ifade etmektedir. Burada karşımıza çıkan “tahsis” ise belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyaını karşılamak amacıyla ürettiği arsa, konut ve işyerlerinin mezkur yönetmelikteki Şartları taşıyanlara bedeli karşılığında verilmesini ifade etmektedir.

Tahsis iş ve işlemleri ile ilgili genel mevzuata baktığımızda 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununu karşımıza çıkmaktadır. Bahse konu Kanunun “Taşınmaz Tahsisi” başlıklı 47 nci maddesinde; “Kamu idareleri, kanunlarında veya Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mlkiyetlerdeki taŐınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilirler. Tahsis edilen taşınmaz, amaç dışı kullanılamaz.

Hazinenin zel mülkiyetindeki taŐınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri tahsis etmeye, kamu ihtiyaçları için gerekli olmayanların tahsisini kaldırmaya evre ve Şehircilik Bakanlığı; diğer taşınmazları tahsis etmeye ve tahsisini kaldırmaya ise maliki kamu idaresi yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usller evre ve Şehircilik Bakanlığınca ıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Kanunlardaki zel hükümler saklıdır.” hükmü ile, yine aynı Kanunun “Mal Yönetiminde Etkinlik ve Sorumluluk” başlıklı 48 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında; “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 iŐlemlerden doğacak zararlardan, malların yönetimi veya kullanılması hususunda yetki verilenler sorumludur.” hükmüne yer verilmiŐtir.

Böylelikle 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’nun ilgili maddeleri uyarınca kamu idarelerinin, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetlerinde bulunan taŐınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilecekleri ve tahsis edilen amaç dışında kullanamayacakları belirtilmek suretiyle taşınmaz tahsisine ilişkin genel bir ereve çizilmiş; tahsis iş ve işlemlerinin mevzuatta belirtilen kurallar dahilinde hizmetin amacına uygun olarak verimlilik ve tutumluluk ilkesine uygun yapılması aksi durumda oluŐabilecek zararlardan malların yönetimi veya kullanılması hususunda yetki verilenlerin sorumlu olacakları belirtilmiştir.

Buraya kadar bahsi geçen mevzuat hükümleri genel bir ereve izmekteyken belediyelerin tahsis iş ve işlemlerine dair temel mevzuatı 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda düzenlenmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Belediyenin Yetki ve İmtiyazları” başlıklı 15 inci maddesinin 1 inci fıkrasının h) bendinde; “Mahall 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” belediyenin yetkileri arasında yer almaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken husus mahalli müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla taşınmazların tahsis işleminin gerçekleştirilebileceğidir.

Yine 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Belediyenin Yetki ve İmtiyazları” başlıklı 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında; “İl sınırları içinde büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde il belediyeleri ile nüfusu 10.000’i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğal gaz, yol ve aydınlatma gibi alt yapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taşınmaz tahsis edebilir.(...)” hükmüne yer verilmektedir. Mezkur maddede belirtilen tahsis işlemini; yalnızca sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek yatırım ve projelere belediye meclis kararıyla ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın onayı ile sadece büyükşehir belediyelerinin, il belediyelerinin ve nüfusu 10.000’i geçen belediyelerin yapabileceği belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Meclisin Görev ve Yetkileri” başlıklı 18 inci maddesinin 1 inci fıkrasının e bendinde; “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” yetkisi belediye meclisine aittir. Yani bir belediyenin taşınmazı ile ilgili tahsis kararını alacak karar organı belediye meclisidir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69 uncu maddesinde; “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya on sekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir." hükmüne yer verilmektedir. Bu maddede ise belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan az olmamak kaydı ile arsa tahsisinin yapılabileceği belirtilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun "Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin Görev ve Sorumlulukları" başlıklı 7 inci maddesinin e bendinde; "Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak" yetkisi büyükşehir belediyelerine aittir. Yani büyükşehir belediyesi bulunan illerde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesinin uygulanması büyükşehir belediyeleri tarafından gerçekleştirilecektir.

Yine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Diğer Kuruluşlarla İlişkiler" başlıklı 75 inci maddesinin d) bendinde; "Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmi beş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür.

Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz." denilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise belediye taşınmazlarının tahsisinin; belediye meclisi kararı üzerine asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere sadece mahalli idareler ile kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis süresinin 25 yılı geçmemesi, tahsisin amacı dışında kullanılmaması ve tahsis edilen taşınmazın kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılmaması şartıyla yapılabileceğidir.

Belediye taşınmazlarının tahsisi ile ilgili yukarıda değindiğimiz temel mevzuat maddelerini özetlersek; belediye taşınmazlarının 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası, 69 uncu ve 75 inci maddeleri uyarınca tahsislerinin yapılabildiği, birazdan ayrıntıları ile değineceğimiz mezkur maddelerin kendi içerisinde farklı şart ve işlemleri barındırdığı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca tahsis işlemini yalnızca sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek yatırım ve projelere belediye meclis kararıyla ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayı ile sadece büyükşehir belediyelerinin, il belediyelerinin ve nüfusu 10.000'i geçen belediyelerin yapabileceği; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesi uyarınca dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan az olmamak kaydı ile arsa tahsisinin yapılabileceği; yine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75/d maddesi uyarınca da tahsis işleminin belediye meclisi kararı üzerine asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere sadece mahalli idareler ile kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis süresinin 25 yılı geçmemesi, tahsisin amacı dışında kullanılmaması ve tahsis edilen taşınmazın kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılmaması şartıyla yapılabileceği belirtilmiştir.

C) 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci Maddesinin 6 ncı Fıkrası Uyarınca Yapılacak Taşınmaz Tahsislerine İlişkin İş ve İşlemler

Belediye taşınmazlarının tahsisine ilişkin 5393 sayılı Belediye Kanununun "Belediyenin Yetkileri ve İmtiyazları" başlıklı 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında; "İl sınırları içinde büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde il belediyeleri ile nüfusu 10.000'i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğal gaz, yol ve aydınlatma gibi alt yapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla taşınmaz tahsis edebilir.(...)" hükmüne yer verilmektedir. Bu madde hükmünden yola çıkarak sadece büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve nüfusu 10.000'i geçen belediyelerin taşınmazlarını, belediye meclisi kararına istinaden ve yalnızca sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere muhakkak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayı alınmak suretiyle tahsis edebilecektir.

Mezkur maddede dikkat edilmesi gereken husus ise taşınmaz tahsisinin yapılacağı merci olarak kamu-özel ayırımına gidilmemesidir. Yani özel kişilere veya özel hukuk tüzel kişilerine de taşınmaz tahsisi mezkur madde uyarınca mümkündür. Örneğin X vakfına özel okul yapımı, Y kişisine özel hastane yapımı, Z özel hukuk tüzel kişisine otel yapımı, A özel kişisine huzurevi yapımı hususunda taşınmaz tahsisi mümkündür.

Burada, uygulamada karşılaşılan ve sık sık ihtilafli olan konulardan birisi de belediye taşınmazlarının belediye şirketine bu madde kapsamında tahsisinin mümkün olup olmadığına ilişkindir. Öncelikle belediye şirketleri; Yargıtay 22 nci Hukuk Dairesinin 13/01/2020 tarihli E.2017/25655 ve 2020/106 sayılı kararına göre; Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi sermaye şirketleri olup, belediyelerin tüzel kişiliğinden ayrı ve bağımsız özel hukuk tüzel kişileri olarak tanımlanmaktadır. Özel hukuk tüzel kişiliğini haiz belediye şirketlerine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca belediye taşınmazlarının tahsisinin yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı tarafımda değerlendirilmektedir. Şöyle ki mezkur maddede belirtilen büyükşehir, il ve nüfusu 10.000'i geçen belediyelerin sadece eğitim, sağlık, turizm ve sosyal hizmeti geliştirecek projelere belediye meclisinin kararı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayı ile belediye şirketlerine taşınmaz tahsisi yapabilecektir. Örneğin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip ve faaliyet kolunda sosyal hizmetle alakalı işleri de bulunan belediye şirketince beldeye yapılacak bir bakımevi, huzurevi, konukevi gibi yatırımlarda belediye şirketine taşınmaz tahsis edilmesi mümkün olacaktır. Madde hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere eğitim, sağlık, turizm ve sosyal hizmeti geliştirecek projeler haricinde belediye şirketine belediye tarafından herhangi bir taşınmazın tahsisi mümkün değildir. Konuya ilişkin Sayıştay 1 inci Dairesinin 10868 karar nolu ve 24.05.2022 tutanak tarihli kararında; "Belediye mülkiyetinde bulunan pazar yerinin haftanın bir günü bedeli mukabilinde sermayesinin tamamı belediyeye ait olan şirkete tahsis edilmesi, şirketin ise daha yüksek bedelle üçüncü kişiye kiralaması sonucunda; ... Belediyesi mülkiyetinde bulunan taşınmazın ihalesiz ve rayiç bedelinden düşük bir bedelle belediye şirketine verilmesine imkan bulunmadığından, söz konusu taşınmazın daha sonra belediye şirketi tarafından belediyeye ödenen tutardan çok daha yüksek bedelle üçüncü kişiye kiralanması sonucunda kamu kaynağında artışa engel olmak suretiyle kamu zararına neden olunduğu" belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca gerçekleştirilen taşınmaz tahsislerinin ücretsiz ya da düşük bir bedelle yapılması da mümkündür. Taşınmaz tahsisi taşınmazın amacı dışında kullanılmaması şartıyla yapılabilecektir. Aksi takdirde tahsis işlemi, tahsisi gerçekleştiren belediye meclisi tarafından yetkide ve usulde paralellik ilkesi gereğince iptal edilecektir. Mezkur madde hükmündeki taşınmaz tahsisinin süresinin ne kadar olacağına dair ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e maddesine bakmamız gerekmektedir. Mezkur maddede belirtildiği üzere taşınmazlar üzerinde süresi 30 yılı geçmemek kaydıyla sınırlı aynı hak tesis edilebileceğinden 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca tahsis süresi en fazla 30 yıl olacaktır.

Sonuç olarak, belediye taşınmazlarının 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca da tahsisinin yapılabileceği, ancak bu şekilde yapılacak tahsis işlemine sadece büyükşehir, il ve nüfusu 10.000 üzerindeki belediyelerin yetkili olduğu, sadece eğitim, sağlık, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek

projelere belediye meclisinin kararı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayı ile kamuya ya da özel kişilere taşınmaz tahsisinin gerçekleştirilebileceği, özel hukuk tüzel kişiliğine sahip belediye şirketlerine de mezkur maddede belirtilen şartlar sağlanmak kaydıyla taşınmaz tahsisinin yapılabileceği, taşınmaz tahsisinin bedelsiz ya da düşük bir bedelle fakat tahsisi yapılan taşınmazın amacı dışından kullanılmaması şartıyla yapılabileceği, belediye meclis kararıyla taşınmaz tahsisinin bahse konu madde uyarınca en fazla 30 yıllığına yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Ç) 5393 sayılı Belediye Kanununun 75 inci Maddesinin d) Bendi Uyarınca Yapılacak Taşınmaz Tahsislerine İlişkin İş ve İşlemler

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belediye taşınmazlarının tahsisine ilişkin bir diğer madde olan "Diğer Kuruluşlarla İlişkiler" başlıklı 75 inci maddenin d) bendinde; "Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;

Kendilerine ait taşınmazları, aslî görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmi beş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür.

Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz." hükmüne yer verilmektedir.

Mezkur maddeyi değerlendirecek olursak; belediyelerin, yalnızca görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda öncelikle belediye meclisi kararı alınarak taşınmaz tahsis edebileceklerini belirtebiliriz. Belediyelerin görev ve sorumluluk alanlarına hangi konu başlıklarının girdiğine ilişkin sorunun cevabı ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediyenin Görev ve Sorumlulukları" başlıklı 14 üncü maddesinde yer almaktadır. Bahse konu maddede; "Belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla;

a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları; sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır. Büyükşehir belediyeleri ile nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyeler, kadınlar ve çocuklar için konukevleri açmak zorundadır. Diğer belediyeler de mali durumları ve hizmet önceliklerini değerlendirerek kadınlar ve çocuklar için konukevleri açabilirler.

b) Devlete ait her derecedeki okul binalarının inşaatı ile bakım ve onarımını yapabilir veya yaptırabilir, her türlü araç, gereç ve malzeme ihtiyaçlarını karşılayabilir; sağlıkla ilgili her türlü tesisi açabilir ve işletebilir; mabetlerin yapımı, bakımı, onarımını yapabilir; kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlayabilir; bu amaçla bakım ve onarımını yapabilir, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa edebilir; cemevlerinin yapım, bakım ve onarımını yapabilir. Gerekliğinde, sporu teşvik etmek amacıyla gençlere spor malzemesi verir, amatör spor kulüplerine aynı ve nakdî yardım yapar ve gerekli desteği sağlar, her türlü amatör spor karşılaşmaları düzenler, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan öğrencilere, sporculara, teknik yöneticilere ve antrenörlere belediye meclisi kararıyla ödül verebilir. Gıda bankacılığı yapabilir.” denilmektedir. Dolayısıyla kültür ve sanat, sosyal hizmet ve yardım, konut, acil yardım ve kurtarma gibi madde kapsamında sayılan belediyenin görev ve sorumluluk alanlarına giren konularla sınırlı olmak kaydıyla belediyeler taşınmazlarını tahsis edebileceklerdir. Örneğin kültür ve sanat belediyenin görev ve sorumluluk alanına giren konulardan olduğundan bir Müze yapmak için talepte bulunan Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü’ne ya da ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi için Hal binası yapılması hususunda talepte bulunan Ticaret İl Müdürlüğü’ne taşınmaz tahsis edilebilecektir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 75 inci maddesinin d) bendi uyarınca belediyeler yalnızca mülkiyeti kendilerine ait taşınmazlarını sadece mahalli idareler ile kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edebilecektir. Burada üzerinde durulması gereken ilk husus belediyelerin yalnızca kendilerine ait taşınmazlarını tahsis edebilecekleridir. Mülkiyeti belediyede olmayan, başka kurumların taşınmaz üzerinde belediye lehine sınırlı aynı hak tesis etmekle birlikte belediyelere üçüncü kişilere tahsis yetkisi verilmeyen taşınmazlar bu madde kapsamında tahsis edilemeyecektir. Sayıştay Temyiz Kurulu’nun 53352 Tutanak nolu ve 25.01.2023 tutanak tarihli kararında; “ (...) belediyelerin meclis kararıyla asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına taşınmaz tahsis etmesinin mümkün olduğu, ancak tahsis edilen taşınmazın öncelikle kendi mülkiyetinde bulunan bir taşınmaz olması gerektiği, diğer yandan tahsis edilen taşınmazların amacı dışında kullanılmaması ve kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılmaması gerektiği anlaşılmaktadır. (...) Öncelikle yukarıda da yer verildiği üzere belediyeler ancak kendi mülkiyetindeki taşınmazları diğer kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edebilirler. Tahsise konu taşınmaz belediye mülkiyetinde olmayıp kaymakamlığa tahsis edilmek üzere belediye tarafından kiralandığı için tahsis işlemi mevzuata uygun değildir. Belediye tarafından özel şahsa ait bir adet dairenin kiralanarak Kaymakamlık hizmetlerinde kullanılmak üzere Kaymakamlığa tahsis edilmesi neticesinde kamu zararına sebebiyet verildiği(...)” belirtilmiştir.

Mezkur madde ile ilgili önemli bir diğer husus ise bu madde kapsamında belediyelerin taşınmazlarını sadece mahalli idareler ile kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edebileceğidir. Önceki kısımda bahsettiğimiz özel kişilere ya da özel hukuk tüzel kişilerine bu madde kapsamında herhangi bir taşınmaz tahsisinin mümkün olmamasıdır. Yani belediyenin mezkur madde kapsamında X derneğine, Y vakfına, Z kişisine ya da belediyenin kendi şirketine bu madde kapsamında taşınmaz tahsisi yapması mümkün değildir. Şöyle ki Sayıştay Genel Kurulu'nun E. 2017/1 K.5415/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; "(...) Belediye Meclisi kararı ile taşınmaz tahsisinin, 5393 sayılı Kanun'un 69'uncu maddesindeki özel hükümler hariç olmak üzere, ancak 5018 sayılı Kanun'un 47'nci maddesi ile 5393 sayılı Kanun'un 75'inci maddesi çerçevesinde ve sadece mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına yapılabileceği, bu nedenle kamu kurum ve kuruluşu niteliği taşımayan ... Belediyesi Gençlik ve Spor Kulübü'ne yapılan taşınmaz tahsisinin mevzuata aykırı olduğu, Belediyelere ait taşınmazların belediye meclisi kararı ile spor kulüplerine tahsis edilmesine imkân bulunmadığı(...)" belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75 inci maddesinin d) bendi uyarınca gerçekleştirilen taşınmaz tahsislerinin bedelli ya da bedelsiz yapılması mümkündür. Taşınmaz tahsisi, taşınmazın amacı dışında kullanılmaması şartıyla yapılabilecektir. Aksi takdirde tahsis işlemi, tahsisi gerçekleştiren belediye meclisi tarafından yetkide ve usulde paralellik ilkesi gereğince iptal edilecektir. Mezkur madde hükmündeki taşınmaz tahsisinin süresinin 25 yılı geçmemesi gerekir. Ancak tahsis süresi sonunda aynı esaslara göre yeniden tahsis yapılması da mümkündür.

Bahse konu kanun maddesi ile ilgili en önemli ifadelerden birisi de tahsis edilen taşınmazların kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamayacağına ilişkindir. Örneğin X belediyesi tarafından İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'ne hizmet binası yapılması amacıyla tahsis edilen taşınmazın İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce lojman olarak kullanılması hem tahsisin amacı dışında olması hem de tahsis edilen taşınmazın kamu konutu olarak kullanılmasından dolayı mevzuata aykırı olacaktır.

Sonuç olarak, belediye taşınmazlarının 5393 sayılı Belediye Kanununun 75 inci maddesinin d) bendi uyarınca da tahsisinin yapılabileceği, fakat bu şekilde yapılacak tahsis işlemi için belediyenin görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda, taşınmazların mülkiyetinin belediyeye ait olması şartıyla sadece mahalli idareler ile kamu kurum ve kuruluşlarına süresi 25 yılı geçmemek, tahsisin amacı dışında ve kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılmaması kaydıyla bedelli veya bedelsiz belediye meclis kararı ile yapılabileceği, tahsis süresinin sonunda da aynı esaslara göre yeniden tahsis yapılmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

D) 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu Maddesi Uyarınca Yapılacak Taşınmaz Tahsislerine İlişkin İş ve İşlemler

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belediye taşınmazlarının tahsisine ilişkin inceleyeceğimiz son durum ise "Arsa ve Konut Üretimi" başlıklı 69 uncu maddede yer almaktadır. Bahse konu maddede; "Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya onsekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledilecekler ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir." hükmüne yer verilmektedir. Özetle; belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledilecekler ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan az olmamak kaydı ile arsa tahsisi yapabileceği belirtilmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus ise belediyeler tarafından üretilen arsaların satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi iken, belediyelerce üretilen konut ve işyerlerinin satışının ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmadığıdır.

Mezkur madde hükmüne istinaden işlem tesis etmek isteyen belediyelerin, öncelikle 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesinin 3 üncü fıkrası uyarınca yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe uygun olarak hazırlayacakları yönetmeliklerini belediye meclisinde kabul etmeleri ve yürürlüğe koymaları gerekmektedir.

Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin genel çerçeveyi belirleme hususunda belki de en önemli maddesi olan "Arsa ve Konut Tahsis Şartları" başlıklı 7 nci maddesinde; " Konut yapılmak amacıyla

Kanunu'nun (1) nolu dipnotu gereğince büyükşehir belediyesi bulunan illerde, büyükşehir belediyeleri tarafından gerçekleştirilecektir.

Belediyelerin ürettiği arsa ve konutların tahsis işlemlerinin nasıl yapılacağına, tahsis işlemine belediyenin hangi organının yetkili olduğuna ve hangi şartlarda tahsis işleminin iptal edileceğine dair Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin bazı hükümlerine bakmakta fayda vardır.

Mezkur Yönetmeliğin "Arsa Tahsisi" başlıklı 8 inci maddesinde; "Arsa tahsis bedeli kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek değerden aşağı olamaz.

Peşinat olarak alınacak tutar arsa bedelinin %20'sinden az olamaz. Peşinat alındıktan sonra kalan borcun aylık taksitler halinde ödenmesi esas olmakla birlikte değişik ödeme planları da uygulanabilir. Ancak toplam ödeme süresi 10 yıldan fazla olamaz.

Tapu devri peşinat alındıktan sonra yapılır.

Arsa bedelinin peşin ödenmesi halinde %25'e kadar indirim yapılabilir." denilerek arsa tahsis işlemlerinde belediyelerce arsanın değerini nasıl belirleyecekleri, hak sahiplerinin arsa bedelini ödeme takvimi ve ödemeye esas yapılabilecek indirimlerin genel çerçevesi çizilmiştir.

Mezkur Yönetmeliğin "Kooperatiflere Arsa Tahsisi" başlıklı 9 uncu maddesinde; "Üyelerinin tamamı 7 nci maddede belirtilen şartları taşıyanlardan oluşan kooperatiflere arsa tahsis edilebilir. Bu kooperatiflerden tahsisten önce, üyelerinin tamamının bu şartları taşıdıklarına dair belgeler istenir.

Arsa bedeli tamamen ödeninceye kadar kooperatif üyeliklerinin devri ancak belediye encümeninin izni ile olur." denilerek sadece üyelerinin tamamı sosyo-ekonomik açıdan Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen şartları saylayan kooperatiflere belediyelerin arsa tahsis edebileceği belirtilmiştir.

Mezkur Yönetmeliğin "Konut Yapılmaması" başlıklı 10 uncu maddesinde; "Konut yapılmak amacı ile tahsis edilen arsalar bu amaç dışında kullanılamaz ve üzerine konut yapıp 5 yıl kullanılmadan başkalarına satılamaz ve devredilemez.

Konutlar için inşaata başlama ve yapım süreleri belediye meclisi tarafından belirlenir. İnşaata başlama süresi üç yıl, inşaatı tamamlama süresi üç yıl olmak üzere, verilecek süre toplam altı yılı geçemez. Ancak, toplam altı yılı geçmemek kaydıyla konut yapımına başlama ve bitirme süreleri belediye encümen kararı ile uzatılabilir.

Verilen süre içinde konut yapımına başlanılmaması veya süresinde konutun bitirilememesi halinde tahsis iptal edilerek arsa geri alınır." denilerek konut yapılmak

amacıyla tahsis edilen arsaların amacı dışında kullanılması, 5 yıl kullanılmadan başkalarına devredilmesi, süresi içerisinde konut yapımına başlanılmaması ve konutun bitirilmemesi durumunda arsa tahsisinin iptal edileceği belirtilerek arsa tahsisinin iptaline ilişkin genel çerçeve çizilmiştir.

Mezkur Yönetmeliğin “Konut Tahsisi” başlıklı 11 inci maddesinde; “Konutların tahsis bedeli, kıymet takdir komisyonunca her türlü giderler dahil edilerek tespit edilecek maliyet bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

Peşinat olarak alınacak tutar, konut bedelinin %10’undan az olmamak üzere, konut büyüklüklerine göre belirlenebilir. Ancak toplam ödeme süresi 20 yılı geçemez.

Konut tahsis edilen kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.” denilerek konut tahsis işlemlerinde belediyelerin konut tahsisinin değerini nasıl belirleyecekleri, hak sahiplerinin konut bedelini ödeme takvimi ve ödemeye esas yapılabilecek indirimlerin genel çerçevesi çizilmiştir.

Mezkur Yönetmeliğin “Ödemenin Geciktirilmesi ve Tahsisin İptali” başlıklı 12 nci maddesinde; “Arsa ve sosyal konut bedeline ilişkin taksit ödemelerinin eksik yapılması veya hiç yapılmaması durumunda 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizi alınır.

Taksit ödemesinin toplam 3 ay süre ile yapılmaması durumunda, borcun gecikme faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahsisin iptal edileceği ilgiliye yazılı olarak bildirilir. Bildirime rağmen borcun ödenmemesi halinde tahsis iptal edilir.” denilerek tahsis edilen hem arsa hem de konutun bedeline dair taksitlerin maddede belirtilen süreler dahilinde ödenmemesi durumunda tahsisin iptal edileceği belirtilmiştir.

Mezkur Yönetmeliğin “Belediye Meclisinin Yetkisi” başlıklı 16 ncı maddesinde; “Belediye meclisi, dar gelirli tanımına ilişkin miktarı %25’e kadar artırmaya veya düşürmeye; tahsis ve satışlarda alınacak peşinat miktarlarını ve peşin ödemelere uygulanacak indirim oranını, tahsis ve satışlarda uygulanacak taksit süreleri ile vade farkını, yıllık kira artış oranını, satışlarda uygulanacak grup veya meslek indirim oranını belirlemeye; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince belirlenen oranı geçmemek üzere gecikme faizini tespit etmeye yetkilidir.” denilerek belediye meclis kararıyla arsa veya konut tahsislerine ilişkin ödeme planında değişiklik yapılabileceği, peşinat miktarlarının belirlenebileceği, peşin ödemelerde indirim, taksitli satışlarda vade farkının eklenebileceği belirtilmiştir.

Mezkur Yönetmeliğin “Tahsis ve Satış Yetkisi” başlıklı 17 nci maddesinde ise; “Arsa, konut ve işyeri tahsisi, kiralama ve satışları belediye encümeni kararı ile yapılır.

Belediye encümeni kişilerin dar gelirli kapsamına girip girmediğini belirlemeye, tahsis, kiralama ve satışın yapılıp yapılmamasına, satışlarda teklif edilen fiyatın yeterli olup olmadığına ve ihaleyi sonuçlandırıp sonuçlandırmamaya yetkilidir.

Aile nüfusu, dul, engelli, evde yatalak hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile benzer özel durumları olanlara belediye encümeni tarafından kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen miktar üzerinden başkaca şart aranmaksızın arsa ve konut tahsis edilebilir.” denilerek belediyelerin ürettiği arsa ve konutların tahsis iş ve işlemlerinin belediye encümeni kararıyla neticelendirileceği belirtilmiştir.

Özetle toparlayacak olursak; belediyelerin kendi ürettikleri arsa ya da konut gibi taşınmazlarını tahsis etmek için öncelikle 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69 uncu maddesi 3 üncü fıkrasına istinaden yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe uygun olarak hazırlayacakları yönetmeliklerini belediye meclisinde kabul etmeleri ve yürürlüğe koymaları gerekmektedir. Belediyeler tarafından üretilen arsaların satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabidir. Ancak belediyeler, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere ve Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 7 nci ve 9 uncu maddelerinde belirtilen şartları taşıyanlara takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan az olmamak kaydı ile arsa tahsisi yapabilecektir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 25 inci maddesinde belirtilen kriterleri sağlayan kişilere de arsa ve konut tahsisi yapılabilecektir. Bahse konu iş ve işlemler 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7 inci maddesinin e) bendi ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun (1) nolu dipnotu gereğince büyükşehir belediyesi bulunan illerde, büyükşehir belediyeleri tarafından gerçekleştirilecektir. Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe göre arsa veya konutların tahsisine dair peşinat miktarları, peşin ödemelerde uygulanacak indirim tutarları taksitlendirme süresi, ödeme planı ve taksitlendirmede uygulanacak vade farkını belirleme hususunda belediyenin yetkili organı ise belediye meclisidir. Belediyelerin ürettiği arsa ve konutların tahsisinde ödeme iş ve işlemleri ile planına ilişkin gerekli düzenlemeler belediye meclis kararı ile yerine getirilecektir. Ancak arsa veya konutların tahsisine ilişkin nihai kararı vermekle görevli mercii ise belediye encümenidir. Tahsis iş ve işlemleri belediye encümenin ihale komisyonu marifetiyle neticelendirilmektedir. Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 10 uncu ve 12 nci maddeleri uyarınca konut yapılmak amacıyla tahsis edilen arsaların amacı dışında kullanılması, 5 yıl kullanılmadan başkalarına devredilmesi, süresi içerisinde konut yapımına başlanılmaması ve konutun bitirilmemesi; tahsis edilen arsa veya konutların bedellerinin mezkur maddelerde

belirtilen sürelerde ödenmemesi halinde yetkide ve usulde paralellik ilkesi gereğince belediye encümen kararıyla tahsis işlemi iptal edilecektir.

E) Sonuç

Belediyeler, belde halkının mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kendisine verilen görev ve sorumlulukları yerine getirirken kimi zaman mülkiyetinde bulunan taşınmazları kamu kurum ve kuruluşlarına, mahalli idarelere ve bazı durumlarda da özel kişilere tahsis etmektedir. Mülkiyeti belediyeye ait taşınmazların tahsisi ile ilgili 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda mevzuat çerçevesi çizilmiş ve üç farklı tahsis iş ve işlemine dair hükümler yer almaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca belediye taşınmazlarının tahsis edilebileceği, mezkur mevzuat hükmü uyarınca sadece büyükşehir, il ve nüfusu 10.000 üzerinde olan belediyeler tarafından yalnızca eğitim, sağlık, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere belediye meclisi kararına müteakip Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayı ile kamu kurum ve kuruluşlarına ya da özel kişi veya özel hukuk tüzel kişilerine taşınmaz tahsisinin yapılabileceği, hukuki statü olarak özel hukuk tüzel kişisi sayılan belediye şirketlerine de mezkur maddede sayılan şartlar sağlanmak kaydıyla taşınmaz tahsisinin yapılabileceği, taşınmazın amacı dışında kullanılması durumunda tahsis işleminin iptal edileceği, taşınmaz tahsisinin bedelsiz ya da düşük bir bedelle en fazla 30 yıllık bir süre zarfı için yapılabileceği belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75 inci maddesinin d) bendi uyarınca belediyenin görev ve sorumluluk alanına giren konularda taşınmazın mülkiyeti belediyeye ait olmak şartıyla belediye meclisi kararıyla yalnızca mahalli idareler ile kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis süresi 25 yılı geçmeyecek şekilde bedelli veya bedelsiz taşınmaz tahsisinin yapılabileceği; tahsisin amacı dışında kullanılması ya da tahsis edilen taşınmazın kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılması durumunda tahsisin iptal edileceği, tahsis süresi sonunda da aynı esaslara göre yeniden tahsis yapılmasının mümkün olduğu belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belediye taşınmazlarının tahsis iş ve işlemlerine dair son düzenleme olan 69 uncu madde uyarınca da dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan az olmamak kaydı ile arsa tahsisinin yapılabileceği, mezkur madde uyarınca belediyelerin kendi ürettikleri arsa ya da konut gibi taşınmazlarını tahsis etmek için öncelikle 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesi 3 üncü fıkrasına istinaden yürürlüğe giren Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğe uygun olarak hazırlayacakları yönetmeliklerini belediye meclisinde kabul etmeleri ve yürürlüğe koymaları gerektiği, Bahse konu Genel Yönetmeliğin 7 nci ve 9

uncu maddesinde sosyo-ekonomik açıdan dar gelir grubuna mensup ve maddede belirtilen kişilere arsa veya konut tahsisi yapılabileceği, bahse konu iş ve işlemlerin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7 inci maddesinin e) bendi gereğince büyükşehir belediyesi bulunan illerde, büyükşehir belediyeleri tarafından gerçekleştirileceği, arsa ve konutların tahsisine dair peşinat miktarları, peşin ödemelerde uygulanacak indirim tutarları, ödeme planları ile ilgili iş ve işlemlerin belediye meclisinin; arsa ve konutların tahsis işlemlerinin ihale komisyonu marifetiyle neticelendirilmesi iş ve işlemlerinin belediye encümeninin yetki ve sorumluluğunda olduğu, Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 10 uncu ve 12 nci maddelerine aykırı davranışların tahsis işlemlerinin yetkide ve usulde paralellik ilkesi gereğince belediye encümeni kararına istinaden iptal edileceği belirtilmiştir.

Görüldüğü üzere belediye taşınmazlarının tahsisinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin 6 ncı fıkrası, 69 uncu maddesi ve 75 inci maddesinin d) bendi uyarınca yapılabileceği, her maddede düzenlenen tahsis iş ve işlemlerinin birbirinden farklı olduğu, böylece belediyeler hangi kanun maddesini esas alarak taşınmaz tahsisi yapacaksa ona göre gerçekleştireceği iş ve işlemler de farklılık arz edecektir. Yukarıda detaylarıyla anlattığımız taşınmaz tahsis iş ve işlemlerine dair gerçekleştirilecek idari iş ve işlemlerin herhangi bir safhasının eksik bırakılmaması gerekmektedir. Aksi durumun belediyelerin idari ve mali denetimlerinde ilgililer açısından idari ve cezai sorumluluk teşkil edeceği ve yargılamalara sebebiyet vereceği aşikârdır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA