



# Belediyelere Ait Taşınmazların Taksitle Satış İşlemleri

**Bu makalede, belediyelere ait taşınmazların taksitle satışına ilişkin usul ve esaslar; belediyelerin maliki olduğu taşınmazların taksitli satışı ve belediyeler tarafından üretilen arsa, konut ve işyerlerinin taksitli satışı konusu değerlendirilmiştir. (YAZININ TAMAMINI SİTE ÜYELERİ OKUYABİLMEKTEDİR. ÜYELİK İÇİN ÜCRETSİZ KAYIT YAPABİLİR VE YAZIYI OKUYABİLİRSİNİZ)**

## BELEDİYELERE AİT TAŞINMAZLARIN TAKSİTLE SATIŞ İŞLEMLERİ

**Samet ÇELİK**

**İçişleri Bakanlığı Kontrolörü**

### Giriş

Belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamakla mükellef olup idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzelkişiliğine haiz belediyeler, mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların satışını bazen belediyelere gelir sağlama bazen de belde halkına sosyal fayda sağlama amacı doğrultusunda gerçekleştirmektedir. Belediyeler, mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların satış işlemlerini 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca tesis etmekte, ancak taşınmazların taksitle satışının yapılıp yapılamayacağı, şayet taksitle satış yapılabiliriyorsa buna ilişkin usul ve esasların nasıl olduğu hususunda mezkur kanun hükümlerinde açıklayıcı bir hükme rastlanılmadığı görülmektedir.

Bu yazımızda, belediyelere ait taşınmazların taksitle satışına ilişkin usul ve esaslar; belediyelerin maliki olduğu taşınmazların taksitli satışı ve belediyeler tarafından üretilen arsa, konut ve işyerlerinin taksitli satışı olmak üzere ikili bir ayrıma gidilerek mer'i mevzuat hükümleri çerçevesinde anlatılacaktır.

### 1. Belediyelerin Maliki Olduğu Taşınmazların Taksitli Satışı

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Meclisin Görev ve Yetkileri" başlıklı 18 inci maddesinin birinci 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 verilmiştir. Böylece belediyeye ait herhangi bir taşınmazın satış işlemi için öncelikle belediye meclisinden karar alınması gerekmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus taşınmaz satışına izin verme yetkisinin belediye meclisinde bulunduğu, ancak taşınmazın peşin ya da taksitle satışına ilişkin karar verme yetkisinin ise idarenin takdirinde olduğudur.

Mülkiyeti belediyeye ait taşınmazın satışı hususunda belediye meclisinden karar alındıktan sonra 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun "Şartnameler" başlıklı 7 nci maddesi uyarınca ihaleye ilişkin ilgili birim tarafından ihale şartnamesi hazırlanır. Bu aşamada taşınmazın taksitle satışına ilişkin hükümler ihale şartnamesine derç edilir. "Taksitle Satış" hususunda mer'î mevzuatta yapılan incelemede Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte ve Borçlar Kanununun 253 ve devamı maddelerinde hükümlere yer verildiği görülmektedir. Ancak Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte taksitle satışa söz konusu olan taşınmazlar, Hazinesinin özel mülkiyetinde yer alan veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlarla sınırlı tutulduğundan bahse konu yönetmeliğin belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazları kapsamadığı ve dolayısıyla belediyelerin sahibi olduğu taşınmazların taksitle satışı hususunda mezkur yönetmelik hükümlerinin uygulanamayacağı; yine Borçlar Kanununun taksitle satışa ilişkin 253 ve devamında yer alan hükümlerinin "taşınır" malları kapsadığı, bu nedenle taşınmaz malların taksitle satışına ilişkin Borçlar Kanunu da herhangi bir hüküm ihtiva etmediğinden belediyelerin taşınmazlarının taksitle satışına ilişkin mezkur Kanunun bahse konu hükümlerinin de uygulanamayacağı açıktır. Dolayısıyla; mülkiyeti belediyeye ait taşınmazların taksitli satışları ile ilgili mer'î mevzuatımızda herhangi bir düzenleme olmadığından taksitle satışlarda peşinat oranı ve taksit sayısı ile ilgili de yasal bir sınırlama söz konusu değildir. Örneğin; mülkiyeti A belediyesine ait bir arsanın taksitli satışına ilişkin idare, sözleşme bedeli üzerinden yüzde 0, yüzde 50, yüzde 80 gibi bir peşinat belirlemede serbest olup geriye kalan miktarı ise ihale uhdesinde kalan istekliden isterse beş, isterse yüz eşit taksit sayısına bölerek de alabilir.

Her ne kadar taksitli satışlarda peşinat oranı ve taksit sayısı ile ilgili yasal bir sınırlama söz konusu olmasa da taksitli satışlara vade farkı eklenmesi gerekmektedir. Taksitli satışlarda, peşinat oranı ve taksit sayısı gibi vade farkını da düzenleyen yasal bir oran söz konusu olmayıp idarenin takdirine bağlıdır. İdarece vade farkı olarak belli bir oran belirlenerek ihale şartnamesine eklenir. Bu durumda taksitle satış iki şekilde yapılabilir. İlk olarak satılacak arsaların muhammen bedelleri yapılacak taksit sayısına göre vade farkı eklenerek belirlenir ve belirlenen bedel üzerinden ihale yapılır. Örneğin; normal

şartlarda muhammen bedeli 300.000 TL olan bir arsanın taksitle satışında, ihale şartnamesi uyarınca 6 eşit taksit öngörülmesi ve taksit başına da 10.000 TL vade farkı eklenmesi durumunda taşınmazın muhammen bedeli 360.000 TL olacak ve vade farkı muhammen bedele yansıtılarak ihale 360.000 TL bedel üzerinden gerçekleştirilecektir. İkinci durumda ise; muhammen bedele vade farkı yansıtılmaz, ihale şartnamesinde taksitle ödemek isteyenlere yapılacak taksit sayısı ve uygulanacak vade farkı belirlenir. Örneğin; muhammen bedeli 300.000 TL olan arsanın taksitle satışında, ihale şartnamesi uyarınca 6 eşit taksit ve taksit başına da 10.000 TL vade farkı olduğunu varsayarsak; bu durumda ihale 300.000 TL üzerinden yapılacak olup ihale uhdesinde kalan istekli de 6 eşit taksitte her ay 10.000 TL fazladan ödeme yaparak toplamda 360.000 TL ödeme gerçekleştirecektir. Böylece belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazların taksitli satışı hususunda biraz önce bahsedilen her iki durum da yöntem olarak geçerli olup hangisinin kullanılacağına ilişkin karar idarelerin takdir yetkisindedir.

Sonuç olarak, belediyelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazların taksitle satışına ilişkin peşinat oranı, taksit sayısı, vade farkı vb. hükümler ihale şartnamesine yukarıda bahsettiğimiz usul ve esaslar çerçevesinde derç edildikten sonra taşınmazların taksitle satışı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun “İhale Komisyonları” başlıklı 13 üncü maddesinin 5 inci fıkrası uyarınca belediyelerde ihale komisyonu görevini üstlenen belediye encümeni tarafından gerçekleştirilmekte ve süreç nihayete erdirilmektedir.

## **2. Belediyeler Tarafından Üretilen Arsa, Konut ve İşyerlerinin Taksitli Satışı**

5393 sayılı Belediye Kanununun “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69 uncu maddesinde; belediyelerin gerek düzenli kentleşmeyi sağlamak gerek beldede yaşayan dar gelirli grupları ya da afete maruz kalmış vatandaşları konut veya arsa sahibi yapma yetkisine sahip olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak belediyeler tarafından üretilen arsa, konut ve işyerlerinin taksitle satışına ilişkin usul ve esaslar Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelikte düzenlenmiş olup bir önceki kısımda anlattığımız usulden farklılıklar içermektedir. Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla belediyeler tarafından üretilen arsaların dar gelirli, yoksul, afete maruz kalmış vatandaşların dışındaki kişilere yapılacak satışlarında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmiştir. Şöyle ki belediyeler tarafından üretilen arsaların dar gelirli ya da afete maruz kalmış kişiler dışındakilere yapılacak satışlarına ilişkin taksit sayısı, peşinat oranı, vade farkı ile ilgili herhangi bir yasal sınırlama söz konusu olmayıp 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca bir önceki başlıkta belirttiğimiz usul ve esaslar çerçevesinde taksitle satışı gerçekleştirilebilecektir.

Belediyelerin ürettiği sosyal konutlar dışındaki konut ve işyerlerinin taksitli satışı ise Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin "Arsa ve İşyeri Satışı" başlıklı 15/f bendinde düzenlenmiştir. Madde hükmünde konut ve işyeri satışlarında alınacak peşinat tutarının satış bedelinin %50'sinden az olamayacağı, kalan miktarın da en çok 2 yıl içerisinde belirlenecek plana göre ödeneceği belirtilmiştir. Aynı zamanda bu bend kapsamında gerçekleştirilen taksitli satışlara ilişkin belediye meclisince vade farkı belirleneceği ve uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Örneğin; belediye tarafından üretilen ve muhammen bedeli 100.000 TL olan bir konutun taksitli satışında; peşinat tutarının en az 50.000 TL, geriye kalan 50.000 TL'nin ise 2 yıl içerisinde 4 ,5 ya da 6 taksitle ödenmesi mümkündür. Ancak unutulmaması gereken husus taksitlere vade farkı eklenmesi gerekliliğidir.

Belediyelerin ürettiği arsa, konut ve işyerlerinin taksitli satışlarında, belediyelerin maliki olduğu taşınmazların taksitle satışlarından farklı olarak peşinat miktarı, peşin ödemelere uygulanacak indirim oranı, vade farkı, taksit sayısı vb. hususları belirleme yetkisi idarede değil belediye meclisinin yetkisindedir. Belediye meclisi tarafından belirlenen bu hususlar idare tarafından düzenlenecek taksitle satış sözleşmesine derç edilir. Daha sonra taşınmazların taksitle satışı belediye encümeni kararı ile yapılır ve nihayete erdirilir.

## **Sonuç**

Belediyelerin maliki olduğu ya da ürettiği taşınmazların taksitle satışına ilişkin mevzuatta bazı istisnalar dışında yasal çerçevenin çizilmemiş olması konu ile ilgili belediyelerde sahada görev yapan kişiler açısından anlam karmaşıklığına sebep olmaktadır. Konu ile ilgili anlam karmaşıklığını gidermek ve uygulamada tekdüze bir sistematiği kurgulamak için belediyelerin taşınmazlarını; belediyelerin maliki olduğu taşınmazlar ve belediyelerin ürettiği taşınmazlar olarak ikiye ayırmak gerekir.

Belediyelerin maliki olduğu taşınmazların taksitle satışı için; öncelikle belediye meclisinden satışı yapılacak taşınmaza ilişkin karar alınması, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca taksitle satışı yapılacak taşınmaz için idare tarafından ihaleye çıkılması gerekmektedir. Taksitle satışa ilişkin taksit sayısı, vade farkı, peşinat oranı vb. hususlarda mer'i mevzuatta belirtilen herhangi bir yasal sınırlama bulunmadığından bahse konu hususlarla ilgili ihale şartnamesine istediği hükmü koymak idarenin takdir yetkisindedir. Ancak taksitle satış gerçekleştiriliyorsa vade farkının ihale şartnamesine konulması gerekmektedir. Belediyenin maliki olduğu taşınmazların taksitle satış süreci ihale komisyonu olarak görev yapan belediye encümeni tarafından nihayete erdirilir.

Belediyelerin ürettiği taşınmazların taksitle satışında peşinat miktarı, peşin ödemelere uygulanacak indirim oranı, vade farkı, taksit sayısı vb. hususları belirleme yetkisi idarede değil belediye meclisinin yetkisindedir. Belediyeler tarafından üretilen arsaların

dar gelirli ya da afete maruz kalmış kişiler dışındakilere yapılacak taksitli satışlarına ilişkin taksit sayısı, peşinat oranı, vade farkı ile ilgili herhangi bir yasal sınırlama söz konusu olmayıp 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca belediyelerin maliki olduğu taşınmazların taksitle satışında belirttiğimiz usul ve esaslar çerçevesinde gerçekteştirilebilecektir.

Belediyeler tarafından üretilen sosyal konut dışındaki konut ve işyerlerinin taksitle satışı hususunda mevzuatta düzenleme yapılarak sınırlama getirilmiş, satışı yapılan taşınmazın peşinat tutarının satış bedelinin %50'sinden az olamayacağı ve kalan miktarın da en çk 2 yıl içerisinde taksitle ödenebileceği, ancak taksitle ödenen miktara vade farkının yansıtılacağı belirtilmiştir. Bu hususların idare tarafından düzenlenecek taksitle satış sözleşmesinde yer alması gerekmekte olup belediyelerin ürettiği sosyal konut dışındaki konut ve işyerlerinin taksitle satışı nihai olarak belediye encümeni kararı ile sonuçlandırılmaktadır.

---

**Telefon:** +90 (312) 473 84 23

**E-Posta:** mts@mevzuattakip.com.tr

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