



www.mevzuattakip.com.tr

İmar Barışı Kapsamındaki Belediye Taşınmazlarının Satışı İçin Meclis Kararı Alınması Zorunlu mu?

UYARI: Makale'nin tamamına, sitemize üye girişi yaptıktan sonra ulaşabilirsiniz. Siteye üye değilseniz, lütfen ÜYE OL butonuna tıklayarak üye olunuz. Üyelik esnasında, girilen bilgilerin şüpheli olması halinde, üyeliğiniz silinecektir.

İMAR BARIŞI KAPSAMINDAKİ BELEDİYE TAŞINMAZLARININ SATIŞI İÇİN MECLİS KARARI ALINMASI ZORUNLU MU?

Av. Gazi SERT

İmar Barışı (İmar Affı) kapsamında ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıları olan milyonlarca kişi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvurarak bedeli mukabili Yapı Kayıt Belgesi almışlardır. İmar barışı düzenlemesi kapsamında, hazine ve belediyelerin özel mülkleri üzerine inşa edilmiş ruhsatsız yapılar için de, imar barışından yararlanma imkanı getirilmiş ve başvurulara bedeli mukabili Yapı Kayıt Belgesi verilmiştir.

Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerine ruhsatsız yapı yapanların, bu taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri için, yapı kayıt belgesi tek başına yeterli olmayıp, bu kişiler için ilgili idarelere başvurarak taşınmazları satın almaları zorunluluğu getirilmiştir.

Zira, imar barışının düzenlenmiş olduğu 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesinin sekizinci fıkrasında; "Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır." hükmü getirilmiştir.

Kanunun bu hükmüne göre, imar barışı kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alan yapılardan, belediyelerin özel mülkiyetindeki taşınmazlar (arsa veya araziler) üzerine inşa edilmiş olanlarla ilgili olarak belediyelere başvurulması halinde, belediyelerce rayiç bedel üzerinden doğrudan satış yapılacaktır. Bu düzenlemede, taşınmazın satışı hususunda belediye idaresinin takdir yetkisi söz konusu değildir. Belediyenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ve usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi alınmış yapının üzerinde bulunduğu taşınmaz için belediyeye başvurulması durumunda, belediye bu taşınmazını tespit edeceği rayiç bedel üzerinden satacaktır.

Diğer taraftan, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinde, belediye meclisinin görev ve yetkileri sayılmış olup, maddenin (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” görev ve yetkisi belediye meclisine verilmiştir. Bu hüküm gereğince, belediyeye ait taşınmazların satılabilmesi için, önceden belediye meclisinden izin alınması gerekmektedir. Ancak, bu hükümden hareketle, belediyelerin imar barışı kapsamına giren taşınmazlarını satmak için Belediye Meclisinden izin alınması zorunludur, şeklinde bir sonuca gidilmesi yanlış olur.

Çünkü, imar barışının düzenlenmiş olduğu 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesinin sekizinci fıkrasında getirilen; “... rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır” hükmü ile, belediyelere imar barışı kapsamına giren belediye taşınmazlarının, yapı kayıt belgesi alanlara, talep etmeleri durumunda rayiç bedel üzerinden doğrudan satış yetki ve yükümlülüğü getirilmiştir. Bu şekilde, Belediye idaresine, imar barışı kapsamındaki taşınmazlarını satmama gibi bir takdir yetkisi tanınmamış olup, aksine imar barışı kapsamındaki taşınmazların satışı yasal zorunluluk şeklinde düzenlenmiştir. Şayet, yukarıdaki Kanun hükmünde “...rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılabilir.” şeklinde düzenleme yapılmış olsaydı, belediye idaresinin takdir yetkisi, dolayısıyla belediye meclis izni söz konusu olacaktı.

Dolayısıyla, Belediyenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde yapılmış olan ruhsatsız yapılar için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alan kişilerin belediyeye başvurusu durumunda, söz konusu taşınmazlar belediye meclisinden izin alınmadan rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacaktır.

Bunun aksini düşünmek, yani belediye meclisinden izin alma yoluna başvurmak, hem hak sahipleri için zaman kaybına yol açacak, hem de belediye meclisinin izin vermemesi durumunda yasal süreç sekteye uğramış olacaktır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: etin Emeç Bulvari Hürriyet Cad. No: 2/12 ankaya ANKARA