



İmar Barışı Kapsamında YKB Alınan Belediye Taşınmazlarının Satışı

05.02.2025 -

Belediyemize sunulan ykb ve satış talebi doğrultusunda incelemeler yapılmıştır. Yapılan incelemede ykb bulunan arsanın belediye arsasının yan cephesinde bulunan imar planında konut alanında ve kadastro harici alanda olduğu tespit edilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi gereği tarafımıza tescil yapılmıştır. Tescili yapılan 120 m2'lik alan üzerindeki yapıların satış talep edilmektedir. Belediyemizce satış işlemi, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esasların 7. Maddesinin 4. fıkrasında gereği başlanacaktır. Ancak burada tereddüt hasıl olmuştur;

1) Belediye meclisine sunulacak mıdır?

2) Belediye encümeni doğrultusunda rayiç bedel üzerinden mi satış yapılacaktır? Belediye meclisine yetki ve sonrasında belediye encümeni ve kıymet taktir komisyonu oluşturulup piyasa bedelleri üzerinden mi satış satılacaktır?

3) Belediyenin satış yapıp ve yapmama ilişkin taktir yetkisi var mıdır? Teşekkürler. İyi çalışmalar dilerim.

3194 sayılı Kanununun İmar barışına ilişkin geçici 16. maddesinde; "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 getirilmiş olup;

20.09.2018/30541 tarih ve sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar"ın 7. Maddesinin 4. fıkrasında ise, belediye taşınmazlarının satışı düzenlenmiş olup, düzenlemede; Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebileceği, böyle bir durumda Yapı Kayıt Belgesi

sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazların rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılacağı, hükmü getirilmiştir.

Buna göre;

1) İmar barışı kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazların satışında yasal zorunluluk söz konusu olduğundan, Meclis kararı alınması zorunluluğu yoktur.

2) YKB'ne konu taşınmazların rayiç bedellerinin, belediye bünyesinde 3 kişiden oluşturulacak Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenmesi gerekir. Kıymet Takdir Komisyonu; konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit edecektir.

Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenen rayiç bedel üzerinden Belediye Encümenince satış işlemi gerçekleştirilecektir.

3) İmar 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.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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