

HİSSELİ SATIŞLAR HAKKINDA

Hisseli satışlar hakkında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin son fıkrası "*Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.*" şeklindedir.

Bu maddenin mef'ulü muhalifinden (tersi yorumdan) anlaşılabilir ki, imar planı olan her yerde hisse bölerek satış yapmak serbesttir. İmar planı ise; 3194 sa. İmar Kanunu'nun 8/b maddesinde, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak tanımlanmıştır. Buna göre bir taşınmaz nazım veya uygulama imar planı kapsamında kalıyor ise bu taşınmazdaki hisseli satış yani hisseleri bölerek satış yapmak serbesttir.

Dolayısıyla 3194 sa. İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamaları ile oluşmuş parseller ile 15 ve 16. madde uygulamaları sonucu oluşmuş parsellerde, herhangi bir kurumla yazışma yapılmadan doğrudan hisseli satış yapılmasında hiç bir sakınca yoktur. Ayrıca belediye ve valilikten alınan yazılarda da, nazım veya uygulama imar planı kapsamında kaldığı bildirilen taşınmazlarda herhangi bir kurumdan uygunluk yazısı aranmadan doğrudan hisseli satış yapılmasında bir mahsur yoktur.

Oysa 1997/12 sa. Genelgemiz, gerek 15-16. madde uygulamaları ile oluşmuş taşınmazlarda ve gerekse imar planı kapsamında kalan taşınmazlarda ilgili kurumlardan hisseli satışa izin verildiğinin belgelendirilmesi ön görülmüştür. Bu hususun, 3194 sa. İmar Kanunu'nun 18/son maddesine aykırı olduğu düşünülmektedir.

Diğer taraftan, Mülkiyet hakkı Anayasaya göre temel haklardan biridir. Mülkiyet hakkı gibi temel bir hak, Anayasanın 13. maddesi gereği ancak kanunla sınırlandırılabilir. Yani bir genelge ile kişilerin mülkiyet hakkının kısıtlanması mümkün değildir. Ayrıca anayasal güvence altına alınmış hakların tapu müdürlüğündeki işlemlerle kullanılmasının başka kurumların vereceği görüş ve talimatlarla durdurulması, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 28. maddesine de aykırıdır.

Öte yandan, imar planı kapsamında olmayan tarım arazilerinde sadece 2007/5 sa. Genelge uygulanmaktadır çünkü 2007/5 sa. Genelge ile 1997/12 sa. Genelgenin tarım arazilerine yönelik bölümü yürürlükten kaldırılmıştır. Kanaatimizce bu husus da doğru olmamıştır. Tarım arazilerinde yapılacak hisseli satışlarda bölünemez büyüklüğün üzerindeki taşınmazlarda bir de konunun 3194 sa. Kanunun 18/son maddesi kapsamında değerlendirilmesi için Tarım Müdürlüğünden "**bu hisselendirmenin 3194 sayılı Kanunun 18/son maddesinde belirtilen istisna kapsamına olup olmadığı**" sorulmalıdır.

Zira, imar dışı ve bölünemez büyüklüğün üzerindeki tarımsal alanlardaki hisselendirme istemlerinde salt Arazi Kullanım ve Toprak Koruma Kanunu hükümleri gözetilerek değerlendirme yapılmasının doğru olmayacağı, bu tür istemlerde İmar Kanunu'nun 18. maddesinin son fıkrası hükümlerinin de gözetilmesinin gerekeceği, yapılacak hisseli satış sonrası oluşacak parsel büyüklüğünün satış amacını (tarım, hayvancılık, depolama, sanayi, turizm vb.) gerçekleştirmeye yeter büyüklükte olmasının da aranması gerektiği değerlendirilmektedir.

Yani şu durumda genelgelerimizle sorulmaması gereken yerlerde kurumlara boş yere sorular sorarak kişilerin mülkiyet hakkı kısıtlanmakta ancak durumun tespiti için gerekli yerlerde ise ilgili kuruluşlara soru sormadığımız ortaya çıkmaktadır. Bu hususların net bir biçimde ayrıştırılmasının uygun olacağı düşüncesindeyiz.

Nezhat İ. SARI – Müfettiş

Gönderen: nevzatsari | Tarih: 24/03/2012