

HİSSELİ SATIŞLAR HAKKINDAKİ GENELGELERİN YORUMLANMASI

İsmail DEĞİRMENCİ
M ü f e t t i Ő

Hisseli satışlar hakkında, 03.10.1997 tarihinde yayınlanan 1997/12 sayılı Genelgenin yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrasıdır.

Bu fıkra hükmü, “*Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler 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 fıkranın amacı imar planı olmayan yerlerde özel parselasyon planına dayalı hisseli satışlarla çarpık yapılaşmanın, bir başka ifadeyle imar mevzuatına uygun olmayan kaçak yapılaşmanın önlenmesidir.

Yasanın 42 nci maddesinde bu fıkraya aykırı davrananlara para cezası da öngörölmüştür.

Peki Çarpık yapılaşma nasıl oluyor?. Örneğin (A) şahsının 4.000 m² yeri var. Burayı, tapuda bir ifraz işlemi yapmaksızın zemine koyacağı bir takım sınır işaretleri ile 200'er m²'lik 20 parçaya bölüp, yani yasadaki ifadeyle özel parselasyon planı yapıp, her birini isteyene satıyor. Alıcı gerçekte tapuda 1/20 hisse alıyor. (A) şahsı alıcıya zeminde kullanacağı yeri gösteriyor. Alıcıların her biri kendisine gösterilen 200 m²'lik yere ruhsatsız olarak ev veya işyeri yapıyor. Ruhsatsız yapmasının sebebi ise vergi, harç ve sigorta primlerini (*İnşaatla hiç işi çalıştırmasanız bile sigorta primini ödeyeceksiniz*) ödemeyip ucuza mal etmek.

Öncelikle herhangi bir inşaat ruhsatı olmaksızın yapılan bina sağlıklı ve güvenli bir kullanıma uygun olmayabiliyor. Yanı sıra, doğru düzgün yolu, sokağı, parkı vs. ortak kullanım alanları olmayan plansız bir şehirleşme olabiliyor.

Peki, Belediye ruhsatsız yapılaşmaya neden izin veriyor? Belediyeler çeşitli saiklerle kaçak yapılaşmaya engel olmamışlar. Halen de bazı yerlerde şahısların kendi arazilerine yaptıkları kaçak yapılara göz yumulabildiği duyuluyor.

İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası neyi yasaklıyor?. Sadece **bölerek hisse satışını** yasaklıyor. Örneğin bir taşınmazın tamamı size ait ise bunu bölerek, örneğin 1/2'sini satamıyorsunuz. Veya bir taşınmazın 4/6 hissesi size ait ise, bu hisselerin örneğin 1/6'sını satamıyorsunuz. Niçin satamıyorsunuz? Alan kişi oraya kaçak inşaat yapar diye.

Yukarıda belirttiğimiz gibi, gerek, 18 inci maddesinin son fıkrası, gerekse 1997/12 sayılı Genelge **sadece bölerek hisse satışını yasaklıyor**. İster imar planı olmayan yerlerde, isterse imar planı olan yerlerde olsun **Daha evvel herhangi bir şekilde edinilmiş hisselerin bölünmeden aynen satışına yasak getirmiyor**. Örneğin miras yoluyla edinilen 1/40 gibi düşük oranlı bir hisselenizi dahi yeniden bölmek şartıyla serbestçe satabilirsiniz.

Peki bölerek hisse satışı yasağının ya da daha doğrusu **hisse bölünemezliğinin** istisnaları nelerdir? 18 inci maddesinin son fıkrasından ve 1997/12 sayılı Genelge'den anlaşıldığı üzere **istisnalar şunlardır;**

a – Veraset yoluyla intikal, (Eğer 1'den çok mirasçı varsa intikal yapılıncaya taşınmaz mecburen hisseler bölünecek.)

b – İmar Şuyulandırması, (İmar uygulaması nedeniyle hisseler bölünebilecek)

c – Kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselendirmeler, (Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisinde hisseler bölünebilecek)

d – Cebri icra yoluyla satış, (Eğer icra Dairesi taşınmazın tamamını değil de belli bir hissesini borca yeterli görüp haczeder ve satarsa, hisse bölünmesi gerçekleşmiş olur.

e – Mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme, (Mahkeme kararı ile hisse bölünebilir)

f – "Tarım" ve "Hayvancılık" Amaçlı Hisseli Satışlar, (Hisse bölerek aldığınız yerde tarım ve hayvancılık yapacaksanız Genelgedeki şartlarla olabilir)

g – "Turizm", "Sanayi" ve "Depolama" Amaçlı Hisseli Satışlar, (Hisse bölerek aldığınız yerde turizm, sanayi ve depolama amaçlı bina yapacaksanız Genelgedeki şartlarla olabilir)

Yukarıda istisnalar arasında sayılan, **"Veraset yolu ile intikal eden, imar şuyulandırmasından doğan hisselendirmeler, kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselendirmeler ile cebri icra yoluyla satış, mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme,"** işlemleri hisse bölünmesine sebep olmakla birlikte Tapu Müdürlüklerince herhangi bir yazışma yapılmaksızın doğrudan karşılanacaktır.

Yine, **daha evvel herhangi bir şekilde edinilmiş hisselerin bölünmeden aynen devri talepleri** de 1997/12 sayılı Genelge kapsamına girmediğinden Tapu Müdürlüklerince herhangi bir yazışma yapılmaksızın doğrudan karşılanacaktır.

Peki, istisnalar arasında sayılan **"Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" Amaçlı Hisseli Satış taleplerinde** 1997/12 sayılı Genelgeye göre nasıl bir yol izlenecektir.

"Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen hisseli satış taleplerinde, öncelikle, talep konusu taşınmaz malın tapu sicil bilgileri ile ne kadar hisselerin kaç kişiye ve hangi amaçla satışının talep edildiğini belirten bir yazı hazırlanacak ve bu yazıda ayrıca;

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallarda ilgili **Belediyeye,**

Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki taşınmaz mallarda ilgili Valiliğe (**Özel İdare Müdürlüğüne**),

Aşağıdaki 4 soru yöneltilecektir.

1 – Hisseli satışa (veya satış vaadi sözleşmesinin şerhine) konu taşınmaz malın, imar planı (Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı veya Bölge Planı ya da Çevre Düzeni Planı) kapsamında kalıp kalmadığı,

2 – Plan kapsamında kalmakta ise hangi amaca tahsis edildiği,

3 – Parsel üzerinde yapı var ise, bu yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kalıp kalmadığı,

4 – Talep edilen işlemin yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı,
Alınacak cevaba göre;

A – "Tarım" ve "Hayvancılık" Amaçlı Hisseli Satışlarda:

1 – Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında bu amaca (tarım veya hayvancılık) tahsisli olduğunun ve istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi ayrıca, ilgililerince de, satışın istisna kapsamındaki tarım ve hayvancılık amacına yönelik olduğunun kabul edilmesi halinde:

2 – Hisseli satışa konu edilen taşınmaz mal plan kapsamında kalmıyor ise, konunun İl veya İlçe Tarım Müdürlüğü'ne intikal ettirilmesi sonucunda, adı geçen kurumca düzenlenecek raporda, hisseli satışa konu taşınmazın vasıfları nazara alınarak, **tarım veya hayvancılık amacının gerçekleştirilmesine yeterli olduğunun** ve istisna kapsamında yapılacak hisseli satış işleminde **sakınca bulunmadığının bildirilmesi** ayrıca, ilgililerince de hisseli satışın tarım ve hayvancılık amacına yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde:

Hisseli satışın hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde (Resmi senette) belirtilmek suretiyle **talep karşılanacaktır.**

B – "Turizm", "Sanayi" ve "Depolama" Amaçlı Hisseli Satışlarda:

Hisseli satışa konu edilen taşınmaz malın, bölge planında veya çevre düzeni planında bu amaca (turizm, sanayi veya depolama) tahsisli olduğunun veya bu amaç doğrultusunda mevzii imar planının yapıldığının ayrıca, istisna kapsamında yapılacak **hisseli satış işleminde sakınca bulunmadığının bildirilmesi** ve ilgililerince de satışın bu amaca yönelik olduğunun beyan ve kabul edilmesi halinde,

Hisseli satışın hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde (Resmi senette) belirtilmek suretiyle **talep karşılanacaktır.**

Aksi halde, yani yukarıdaki şartlar gerçekleşmezse talep reddedilecektir.

20.03.2007 tarih ve 2007/5 sayılı Genelge ile 1997/12 sayılı Genelgenin tarım arazilerine yönelik hükmü yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle, tarım arazilerine yönelik hisseli satış taleplerinde yalnızca 2007/5 sayılı Genelge hükümleri göz önünde bulundurulacaktır.

Esasen uygulamada, gerçekten de "Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen bölere hisse satışı taleplerine çok az rastlanmaktadır. Bölere hisse satışı taleplerinde genellikle amaç;

- ya yeni bina yapmaktır,
- ya mevcut binayı devretmektir,
- ya da, mevcut binanın bir katını veya bağımsız bölümünü devretmektir.

Yasada, istisnalar arasında, "*Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama*" amaçlı hisse satışları vardır. Bunlardan, Hayvancılık, Turizm, Sanayi ve Depolama amaçları için hisse bölünerek satılan yer üzerine bina yapılacağı aşıkardır. Konut veya işyeri de bir binadır. Ancak yasa konut veya işyeri yapım amaçlı bölerek hisse satışını yasaklamaktadır.

Buna karşın 1997/12 sayılı Genelgede;

“Taşınmaz mallar üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış (veya satış vaadi şerhi) taleplerinde, valilik veya belediyelerce parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kaldığının ve yapılacak hisseli satış işleminde bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi halinde, resmi senette hisse satışının yapının devrine yönelik olduğu belirtilmek suretiyle talebin karşılanması, aksi halde reddi,” hükmü yer almaktadır.

“Bir taşınmaz malın arsasını devretmeyip, sadece üzerindeki yapıyı devretmek mümkün olmadığına göre, *“Taşınmaz mallar üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış”* deyiminden ne kastedilmektedir. Örneğin Tapudaki vasfı arsa olan 300 m²’lik bir yer üzerinde 2 ayrı ev varsa, bunlardan birini devretmek için 1/2 oranında bölerek hisse satışı yapılmak istenebilir.

İşte bu durumda taşınmaz üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış talebi söz konusudur.

Peki yukarıda belirttiğimiz gibi, örneğin (A) şahsı 3 katlı (*her kat ayrı bir daire*) bir eve sahiptir. Zemin katta kendisi, 1. katta büyük oğlu, 2. katta küçük oğlu oturmaktadır. Diyelim ki Tapudaki vasfı da “Kargir Ev” olsun. (A) şahsı zemin katı kendi üzerinde bırakıp, 1. ve 2. katları oğullarına vermek isterse, 1/3’er hisseyi oğullarına devretmek için talepte bulunacaktır. İşte bu durum da, uygulamada taşınmaz üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış talebi olarak tanımlanmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış taleplerinde de, eğer taşınmaz Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise **Belediyeye** bir yazı yazılmaktadır. Bu yazıda, talep konusu taşınmaz malın tapu sicil bilgileri ile ne kadar hissenin kaç kişiye ve hangi amaçla satışının talep edildiği belirtildikten sonra, yukarıda belirttiğimiz meşhur 4 adet soru sorulmaktadır.

Eğer Belediye cevap yazısında;

*“Parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kaldığını”,
“Yapılacak hisseli satış işleminde bir sakınca bulunmadığını”,*

Bildirirse,

Resmi senette hisse satışının yapının devrine yönelik olduğu belirtilmek suretiyle talep karşılanacaktır.

Peki, yukarıda 4 adet soru sorulacağını belirtmiştik, aşağıda 2 adet cevaptan bahsediyoruz, neden. Taşınmaz üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış taleplerinde, taşınmazın plan kapsamında kalıp kalmadığı, plan kapsamında kalıyorsa planda taşınmazın yerinin hangi amaca tahsis edilmiş olduğu pek önem taşıyor.

Peki parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kalması ne demektir.

8/3/1984 tarihli 2981 sayılı Kanun, İmar ve Gecekondu Mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler Hakkında Kanundur. Yani kısaca imar affi kanunudur. 22/5/1986 Tarih ve 3290 sayılı Kanunla bu Kanunda değişiklik yapıldıktan sonra adı 2981/3290 şeklinde anılmaya başlanmıştır.

undur. Yani kısaca imar affi kanunudur. 22/5/1986 Tarih ve 3290 sayılı Kanunla bu Kanunda değişiklik yapıldıktan sonra adı 2981/3290 şeklinde anılmaya başlanmıştır.

2981 Sayılı Yasanın 2. maddesi “Bu Kanun; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen yerlerdeki bütün yapıları kapsar” cümlesi ile başlamaktadır.

Ve yine örneğin 9. maddede de;

a) Müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise;

1. Yapı, korunacak durumda ise, müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle hemen,

2. Yapı, ıslah edilerek korunacak durumda ise, ıslah edildikten sonra hemen,

Yapı ruhsatı veya kullanma izni verilir. (Maddenin b ve c fıkraları da var.)

O halde, “Parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı yasa kapsamında kalması”ne denmektedir. 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kalan yapılar, “1984 yılından önce inşa edilen ve Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar mevzuatına aykırı yapılar” olarak mı kabul edilecektir. Yoksa, imar mevzuatına aykırı yapılar da, 2981/3290 sayılı Yasadan yararlanarak yapı ruhsatı veya kullanma izni alan yapılar olarak mı kabul edilecektir. Bence bir belirsizlik söz konusu.

Yine söz konusu yapı 2981/3290 sayılı Yasadan yararlanarak yapı ruhsatı veya kullanma izni almış olsa bile, bu yapıya sonraki yıllarda kaçak kat ilave edilmişse veya sonradan üzerindeki yapı yıkılıp yeniden ruhsatsız yapı inşa edilmişse yine 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında sayılacak mıdır?

Uygulamada, parsel üzerindeki yapı için 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında değilse belediyeler hisse satışının sakıncalı olduğunu belirtip satışa engel olmaktadır. Yine parsel üzerindeki yapı ruhsatsız ise bunu belirtip bu gerekçeyle hisse satışına izin vermemektedirler.

Yine 1997/12 sayılı Genelgede, “Ayrıca, imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması,” şeklinde bir talimat bulunmaktadır.

Yukarıda bölünmeden hisse satışı taleplerinin doğrudan karşılanacağını belirtmiştik. **İmar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış talepleri de doğrudan karşılanacaktır.** Yani taşınmaz imar parseli ise, ister bölerek, ister bölmeden serbestçe satış yapılabilecektir.

Peki Kadastro parseli ve imar parselinin tanımları nedir?

Kadastro parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

İmar parseli: İmar planına uygun hale getirilmiş parseldir. Yani yola, parka terki yapılmış, yine imar planına uygun büyüklüğe, cephe ve derinliğe sahip parseldir.

Peki imar parseli nasıl oluşur?

a – Belediyenin yaptığı imar uygulaması sonucu oluşur. Yani imar planı hazırlanıp Tapuya tescil edildiğinde plan uyarınca oluşan parseller imar parselleridir.

b – İmar planı mevcut olup henüz imar uygulaması yapılmamış yerlerde İmar Kanunu'nun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca ifraz, tevhid ve yola terk işlemi sonucu oluşan parsel de imar parselidir.

c – Çok nadir görülse de belediyenin mevcut halihazır duruma uygun imar planı yapması halinde kadastro parseli aynı zamanda imar parselidir. (veya imar parseli niteliğindedir.)

1997/12 sayılı Genelgede, “imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanabileceği” belirtilmektedir. Yani bir parselin imar parseli sayılması ve o parselle ilgili hisseli satış talebinin doğrudan karşılanabilmesi için o yerin **bir imar planı bulunacak** ve bu **plan Tapuda tescil edilmiş olacaktır.**

Ancak,

Bir hisseli satış talebi Tapu Müdürlüğünce Belediyeye soru konusu edildiğinde, Belediye Başkanlığı Müdürlüğe yazdığı cevap yazısında özetle;

- Taşınmazın imar planı dahilinde kaldığını,
- Üzerinde bulunan binanın 2981/3290 sayılı yasa kapsamında **olmadığını,**
- **Taşınmazın imar parseli olduğunu,**
- Hisseli satışın TKGM 1997/12 sayılı Genelgeye göre değerlendirilmesi gerektiğini” bildirmiştir.

Bu aşamadan sonra, Bölge Müdürlüğünce bu parselle ilgili olarak Genel Müdürlükten görüş istenmiştir. Genel Müdürlük Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı, söz konusu taşınmazla ilgili 20.07.2009 tarih ve 3265 sayılı muktezasında özet olarak, “*Kanunda belirtilen istisnalar kapsamında yapılmak istenen hisseli satışa konu parselin bina vasfında olduğu, parselin imar parseli olduğu ve imar planında konut alanında kaldığı bildirilmiş olup, kanunda getirilen kısıtlama imar planı olmayan ve yapılaşma bulunmayan yerlerde kaçak yapılaşmayı önlemek amacı taşıdığından binanın inşaat ruhsatının olmamasının hisseli satışın yapılmasıyla*

*ilişkilendirilmesinin kanunun ruhuna uygun düşmeyeceği, Belediyenin yazısında **parselin imar parseli olduğu belirtildiği** ve bir parselin imar parseli olması için imar uygulama zorunluluğu olmadığı gibi yapılan incelemede imar parseli özellikleri taşıması yeterli görüldüğünden talebin 1997/12 sayılı Genelge kapsamında karşılanması gerektiği”* belirtilmiştir.

Yine Genel Müdürlüğün Bir Bölge Müdürlüğüne yazdığı 09.03.2010 tarih ve 805 sayılı talimatında, “....*Bir parselin imar parseli olması için imar uygulama zorunluluğu olmadığı gibi, yapılan incelemede **imar parselleri özellikleri taşıması yeterli görüldüğünden** talebin 1997/12 sayılı Genelge kapsamında karşılanması gerekmektedir.*” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bu durumda, 1997/12 sayılı Genelgede, tescilli imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanabileceği belirtildiği halde, Genel Müdürlüğün yukarıdaki muktezalarında, bir parselin imar parseli olması için imar uygulama zorunluluğu olmadığı ve imar parseli özelliği taşımasının yeterli olduğu görüşüne yer verilmektedir.

Genelgede, hisseli satış talebinin doğrudan karşılanabilmesi için parselin tescilli imar parseli olması şart koşulmaktadır. Oysa Genel Müdürlüğün muktezalarında, imar parseli niteliğinde olmasının yeterli olduğu, yani imar planının tescilli olmasının şart olmadığı görüşü yer almaktadır. Dolayısıyla Genel Müdürlüğün yukarıda değinilen muktezalarının 1997/12 sayılı genelge hükmüne ne derece paralel olduğu tartışma konusudur.

Genel Müdürlüğün bu muktezalarından sonra Bazı Tapu Müdürlükleri hisseli satış talebiyle ilgili olarak Belediyelere yazdıkları sorulara, “*parselin imar parseli niteliğinde olup olmadığı*” sorusunu da ilave etmişler ve eğer Belediye tarafından parselin imar parseli niteliğinde olduğu belirtilmişse hisseli satış talebini karşılamışlardır.

Örnek bir Mahkeme Kararı ve Yargıtay İlamı;

Davacının talebi bölerek hisse satışı.

Mahkeme kararı: Tapu kaydı, çap örneği temin edilerek incelenmiş, dava konusu **(X) Köyü (y) parsel** sayılı 1100 m² miktarındaki bahçe vasfındaki taşınmazın, tamamının davalı adına kayıtlı olduğu görülmüş, dava konusu gayrimenkulde hisse devrinin mümkün olup olmadığının tespiti için Belediye Başkanlığı ve Tapu Müdürlüğüne yazı yazılmış, Belediye Başkanlığından gelen cevabi yazının tetkikinden; dava konusu yerin 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında rekreasyon alanında kaldığı, parselin kadastro parseli niteliğinde olduğu, bu bakımdan hisse devrinin mümkün olmadığı bildirilmiş, bu itibarla dava konusu hisselerin bölünmesi mümkün olmadığı anlaşıldığından davanın reddine karar verilmesi cihetine gidilmiştir.

Temyiz üzerine Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 11.05.2005 tarih 2005/1665 Esas 2005/4552 karar sayılı ilamında; “Rekrasyon sözcüğü kamusal hizmetlerin ve alanlarının yoğunlaştığı bölge olup, özel şahıslara ait taşınmazların bu alanda kalması onların tapuda paylı temliklerine engel teşkil etmez. **(y) parselin** imar planı kapsamında kaldığı tartışmasızdır. İlgili belediyenin imar planını hayata geçirmek üzere gecikmesi, plan içinde yer alan taşınmazların bu nedenle kadastrodaki çapları ile tapu sicilinde varlıklarını muhafaza etmesi de paylı satışlarına engel teşkil etmezler. Mahkemece yapılacak iş kesin hüküm sonuçlarını doğuran davalı kabulüne değer verilerek davalıya ait tüm paydan ne kadar bir miktarının

davacıya aktarılması gerekeceği konusunda gerektiğinde bilirkişi görüşünden de yararlanmak suretiyle bir oran belirlenip o kadar payın davacı adına tesciline karar verilmekten ibarettir. Belediye İmar İşleri Müdürlüğünün yazısına olumsuz anlam verilerek davanın reddi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmiştir.” Gereğesi ile bozulmuştur.

Kanaatimizce 1997/12 sayılı Genelgede değişiklik yapılması gerekmektedir.

Söyle ki;

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası, her türlü yapılaşma amacıyla hisseli satışları, **imar planı olmayan yerlerde** yasaklamaktadır. O halde imar planı dahilinde kalan, ancak henüz imar uygulaması yapılmamış olan yerlerde, Yasanın hisseli satışa müsaade ettiği anlamı çıkmaktadır. Dolayısıyla 1997/12 sayılı Genelge hükümlerini Yasa maddesi ile karşılaştırdığımızda, Genelgenin Yasada yer almayan kısıtlamalar getirdiği görülmektedir.

Söz konusu Genelge ile, belediyelerin ruhsatsız inşaat yapılmasını takip etme ve önleme görevi vatandaşların gayrimenkul tasarrufları engellenmek suretiyle Tapu Müdürlüklerine verilmiştir. Vatandaşların gayrimenkul tasarruflarının engellenmesi 2644 sayılı Yasanın 28 inci maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

Hisseli satış talebinde bulunulan taşınmazın şartları Genelge hükümlerine uygun olsa dahi, belediyenin “**sakıncalıdır**” demesi halinde genelge hükümleri uyarınca hisseli satış yapılamamaktadır. Genelgenin bu hükmünün belediyelere geniş bir keyfiyet tanıdığı ve bu hükmün belediyelerce zaman zaman suiistimal edilebildiği iddiaları bulunmaktadır. Hal böyle olunca da Tapu Müdürlükleri vatandaşla karşı karşıya kalmaktadır. Bu durumda Genelgede bir takım açıklayıcı hükümlere yer verilmesi ve bu hükümlere uygun hisseli satış taleplerinin Belediyelere sorulmadan karşılanmasından sonra, kaçak yapılaşmayı önlemesi için belediyeye yalnızca işlemle ilgili bildirimde bulunulması, yönünde Genelge değişikliği yapılabileceği düşünülmektedir.

Genelgede, “*imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması gerekir*” denilmekle birlikte, bu hükmün açıklamasına yer verilmemiştir. Genelgede imar uygulamasından kastedilen 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi uygulamasıdır. Ancak 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16 ncı maddeleri uygulaması sonucu oluşan parsellerin imar parseli sayılıp sayılmayacağı belirtilmemiştir. Yine Genelge hükmünde, “*tapuda tescilli bulunan imar parselleri*” denilmektedir. O halde tapuda tescilli bir imar uygulaması bulunmamakla birlikte belediye tarafından taşınmazın “**imar parseli niteliğinde olduğu**” belirtilmiş ise Genelgenin bu hükmünden faydalanılarak hisseli satış talebi doğrudan karşılanabilecek midir? Bu hususta da Genelgede açıklık olması gerektiğini düşünmekteyiz.

Ayrıca, Genelgede, “*taşınmaz mallar üzerindeki yapının devrine yönelik hisseli satış taleplerinde, valilik veya belediyelerce parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kaldığının ve yapılacak hisseli satış işleminde bir sakınca bulunmadığının bildirilmesi halinde, resmi senette hisse satışının yapının devrine yönelik olduğu belirtilmek suretiyle talebin karşılanması gerekir*” denilmektedir. “**Taşınmaz mal üzerindeki yapının devrine yönelik**” cümlesi ne anlama gelmektedir. Eğer taşınmazın tapudaki vasfı “**Ev**” veya “**Bina**” ise taşınmaz bu cümle kapsamında kalmakta mıdır? Kanaatimizce kalmamaktadır. Üzerine oturduğu zeminden (arsadan) ayrı olarak binanın devri mümkün olmadığına göre, “**Taşınmaz mal üzerindeki yapının devrine yönelik**” cümlesi ile “**Ev**” veya “**Bina**” vasıflı

taşınmazlar kastedilmemektedir. Kanaatimizce tapudaki vasfı “Bahçe”, “Tarla”, “Arazi” vs. olan ancak gerçekte üzerinde yapı bulunan taşınmazlar kastedilmektedir. O halde taşınmazın üzerinde yapı bulunduğu ve bu yapının kime ait olduğu hususu ancak Kadastro Müdürlüğünce yapılacak tespit ile belirlenecektir. Genelgede bu hususta da açıklık olması gerektiğini düşünmekteyiz.

Yanı sıra, Genelgedeki, “*parsel üzerindeki yapının 2981/3290 sayılı Yasa kapsamında kalması*” cümlesine de açıklık getirilmesi gerektiği düşünülmektedir. 2981/32900 sayılı Yasa kapsamında kalan yapılar, “*1984 yılından önce inşa edilen ve Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar mevzuatına aykırı yapılar*” olarak mı kabul edilecektir. Bu yapıya sonraki yıllarda kaçak kat ilave edilmişse veya sonradan üzerindeki yapı yıkılıp yeniden ruhsatsız yapı inşa edilmişse yine 2981/3290 sayılı yasa kapsamında sayılacak mıdır? Veya şartları bakımından 2981/3290 sayılı yasa kapsamında kalmakla birlikte bu yasadaki faydalanmamış ise yine de 2981/3290 sayılı yasa kapsamında sayılacak mıdır?

Ayrıca, 2981/3290 sayılı Yasanın 10/b ve 10/c maddeleri uygulaması sonucu oluşmuş parsellerin tapuda tescilli imar parseli olarak kabul edilmesinin mümkün olup olmadığının da Genelgede açıklanmasında yarar vardır.

* * *

22 Mayıs 2011 Pazar