

... köyü, ... parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, satış ihalesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiş ve beyanlar hanesine “*Bu taşınmazın 4706 sayılı Kanununun 4. maddesi gereğince bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair şerhtir. Bu itibarla söz konusu taşınmazın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescili ile satış amacı dışında kullanılmayacağı dair şerh ... tarih ... yevmiye*” şeklinde belirtme yapılmıştır. ... tarih ... yevmiyeli işlemle yüzölçümünden 6910,12 m²’lik alan düşürülerek, park ve yola terk edildiği ve yola terk edilen alanın ...271,33m²’lik kısmı yol niteliğini yitirdiğinden söz konusu yerin ihdas edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilmesine yönelik Belediye Encümen kararına göre yoldan ihdas edilen alan Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. Tenkitte, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 21’inci maddesine göre, köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye namına tescil olunacağı; sadece karayolları teşkilatı tarafından daha önce kamulaştırılan yollar ile maliye kuruluşunca 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 11’inci maddesi kapsamında (tapu kütüğüne ilk önce tescil edilip, belirtme yapıldıktan sonra kapatılan) şartlı terk edilmiş yolların kapanması durumunda, ihdas işleminin Karayolları Genel Müdürlüğü ve Maliye Hazinesi adına yapılacağı; taşınmaz üzerine konulan 4706 sayılı Kanunun 4’üncü maddesi kapsamındaki belirtmenin, söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanılmayacağına ilişkin olup, bu taşınmazdan bedelsiz terk edilen yolun daha sonra ihdasen hazine adına ihdas edileceğine dair (şartlı terke dair) bir belirtme olmadığı; eğer olayda TOKİ şartlı bir terk yapmış olsaydı yani ileride yolun kapanması halinde tekrar kendilerine iadesini 2008 yılındaki işlemdeki sözleşmede kararlaştırmış olsaydı ancak bu takdirde kapanan yol TOKİ adına ihdas edilebileceği, Zira2008 yılında TOKİ tarafından bedelsiz yol terk edilen alanın, herhangi bir gerçek kişinin bedelsiz ve şartsız yola terkinden farkı olmadığı, gerçek kişilerin bedelsiz ve şartsız yola bağışladıkları yerlerin sonradan ihdas edilmeleri durumunda eski malike dönmediği ve olayımızda da kapanan yolun belediye adına tescil edilmesinin gerektiği ve kapanan yoldan oluşturulan bu alan İmar Kanununun 17. maddesinde belirtilen usulle bitişik parsel maliki TOKİ’ye devredilmesi gerektiği, bu nedenle olayda doğrudan yasal dayanaktan yoksun bir encümen kararı ile söz konusu alanın ihdasen hazine adına tescilinin doğru bulunmadığı, belirtilmiştir.

Tapu Dairesi Başkanlığınca tenkide iştirak edilmemiş olup yapılan açıklama; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 11. maddesine göre; yola ve parka rastlayan hazineye ait arazilerin, belediyelere doğrudan terk edilmesi mümkün olmayıp, belediyelere bedelsiz terk yapılabilmesi için belediyenin teklifi ile Maliye Bakanlığı’nın onayı gerekmektedir. Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yer devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. 4706 sayılı ‘Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 7/B maddesinin “*Hazineye ait taşınmazlar; konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir. Bunların ihaleye katılabilmeleri için, ihale konusu taşınmazın tahmini bedelinin dörtte birini bir bankada adlarına açılan hesapta bloke etmeleri şarttır. Bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılmayacağına, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satılan taşınmazın satış bedelinin faizsiz iade edilerek Hazinece geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur. Bu maddeye göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.*” hükmü gereğince, olayda, Hazineye ait taşınmaz, ihale yöntemiyle TOKİ tarafından satın alınmış ve taşınmazın beyanlar hanesine satış amacı dışında kullanılmayacağına dair belirtme yapılmıştır.

TOKİ’ce satın alınan taşınmazın imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanı olarak yola ayrılan alanının, Hazine adına resen tescil edilmesi gerekmektedir. Hüküm açık olup, yola terk edilen alanın yeni tapu kütüğü sayfasında tescil edilmek yerine, yüz ölçümünden düşürülmesi durumu da, hükme aykırılığı gerektirmemektedir.

Genel Müdürlüğümüzün 16.12.2009 tarihli 074/216-5512 Sayılı Genel Emirin 3’üncü maddesinin “*Tapuda Maliye Hazinesi adına tescil edilen bu taşınmazlardan yol, köprü, baraj, gölet vb. olarak tapu sicilinden terkinin gerekenlerin terkin işleminden sonra kullanma amaç ve şekli değişerek, bu taşınmazların üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 999 uncu maddesinde ifade edildiği şekliyle “tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması” söz konusu olduğunda, bu taşınmazların yeniden Hazine adına tescil edilmelerinde sorun yaşanmaması bakımından, terkin işlemi sırasında ayrıca, terkinine konu taşınmazların kapatılan kaydının kütük sayfasının beyanlar hanesine; “Bu taşınmaz,.....olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Maliye Hazinesi adına tescil edilir” şeklinde şerh konulması kaydı ile terkinini,” hükmü doğrultusunda; 4706 sayılı Kanunun 7/B maddesine göre hazine adına tescil edilmesi gereken yerlerin yeniden Hazine adına tescil edilmelerinde sorun yaşanmaması bakımından, taşınmazın yüz ölçümünden düşürülen yola terk alanı için taşınmazın kütük sayfasının beyanlar hanesine; “Bu taşınmazın ...m² yüz ölçümlü kısmı yol olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Maliye Hazinesi adına tescil edilir” şeklinde belirtme yapılması gerekmekte idi. Bu belirtme yapılmadığı halde, 4706 sayılı Kanunun 7/B maddesi, encümen kararının yasal dayanağını oluşturmaktadır. Ayrıca, 4706 sayılı Kanunun 7/B maddesi nedeniyle 2008 yılında TOKİ tarafından yola terk edilen alan, herhangi bir gerçek kişinin bedelsiz ve şartsız yola terkinden farklıdır.*

Bunun yanı sıra, ilgi (a) yazı ekindeki müfettişlik itirazında belirtildiğinin aksine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 'Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar' başlıklı 17. maddesine göre; kapanan yoldan oluşturulan alanın bitişik maliki TOKİ'ye devredilmesinin gerekmediği; TOKİ adına kayıtlı taşınmazın, imar planlarının tatbiki sonucu kapanan yol alanının, bitişikindeki arsa sahibine (TOKİ'ye) bedel takdiri suretiyle satabileceği ancak bu satışa ilişkin hükmün de zorlayıcı olmadığı anlaşılmaktadır. Keza, komşu gayrimenkul sahibi (TOKİ), takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, belediye şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder. Böylece, Maliye Hazinesine ait arazinin bedelini ödeyerek ihale yöntemiyle ve “bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair” şerh ile birlikte satın alan TOKİ, aynı arazisinin kapanan yol alanını tekrar satın almakla karşı karşıya kalmaktadır. TOKİ, satın almaktan imtina ederse bu kez de Maliye Hazinesince TOKİ'ye şartlı devredilen arazi alanından, belediye, şuyulandırıp satmak suretiyle kazanç sağlamaktadır. Sonuç itibariyle; ihdasa konu edilen yerlerin sicilden terk edilmeden önceki durumu itibariyle evveliyatının tescil sırasında göz önünde bulundurulması gerektiğinden; Müdürlükçe yapılan işlem yerinde görülmüştür.