

DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLER VE İMAR UYGULAMASI

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

A – Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin Tescile Konu Olması

Medeni Kanunun 715’inci maddesine göre; sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait *sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar* gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/C maddesi ise; “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan *kayalar tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular, tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnaları saklıdır*” hükmündedir.

Bu gibi yerler ileride tarıma elverişli hale dönüşmesi ya da ekonomik yarar sağlaması imkan dahilinde bulunduğu takdirde talep halinde veya resen Kadastro Kanununun 18’inci maddesi uyarınca Hazine adına tespit ve tescil olunur. (Halim ÇORBALI; “3402 sayılı Kadastro Kanunu Şerhi”, Ankara – 1991)

Bu gibi yerlerin **imar düzenlemesi** sahası içinde kalması halinde Medeni Kanunun 999’uncu maddesinde bahsi geçen *tescili gerekli bir aynı hak* doğmuş olacağından, imar plânında belirtilen amaç doğrultusunda hazine adına tescil edilmesi gerekir.

B – Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler ve DOP

Bazı uygulamalarda, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belediyeler adına tescil edilmek istenmesine tanık olunabilmektedir.

Halbuki DANIŞTAY 6.Dairesinin 09.11.1992 tarih, E.1991/3280, K.1992/4042 sayılı kararı ile; “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin tescilinin doğrudan belediye adına yapılması konusunda belediyenin tescil yetkisinin bulunmadığı” gerekçesiyle kabul etmemiştir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerle ilgili olarak TKGM çıkışlı 1477 sayılı genelgedeki düzenlemeye 1498 sayılı genelge ile son şekli verilmiştir... 1498 sayılı genelgeye dayanak DANIŞTAY 1’inci Dairesinin 10.02.1989 tarih, E.1988/326, K.1989/19 sayılı kararı esas alınmıştır. Meralar için olan karar TKGM genelgesiyle, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler için de geçerli görülmüştür.

1498 sayılı genelgedeki düzenleme şu şekildedir; “3194 sayılı Kanunun 11’inci maddesinin son fıkrası uyarınca imar plânı kapsamında kalan mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle tespit harici bırakılmış yerler, imar plânının kesinleşmesi ile bu vasıflarını yitirerek imar plânındaki kullanım amacına konu ve tabi olacağından, imar parselasyon plânlarının tescili sırasında, imar plânında

meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerler dışında kalan ve konut, sanayi ve ticaret alanı gibi özel mülkiyete konu olan kısımlar arsa vasfı ile Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.”

Bir diğer husus:

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tamamının, düzenleme ortaklık payı adı altında yapılan kesintilerle oluşturulan yerler için kullanılıp kullanılmayacağıdır.

Tümden, DOP’la oluşturulacak kısımlar için kullanılması halinde, düzenlemeye girecek şahıs parselleri ve belediyenin parsellerinden DOP kesilmesine gerek kalmayacağı gibi, belki ilave olarak belediye adına parsel üretilmesine bile neden olabilecektir.

Halbuki; yukarıda bahsi geçen karar ile DANIŞTAY; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin düzenleme sahası içinde doğrudan düzenleme ortaklık payı şeklinde düşülmesini kabul etmemiştir.

Konuyla ilgili olarak TKGM’nün **1993/5** sayılı genelgesindeki düzenleme ise şu şekildedir; *“... kesinleşen imar parselasyon plânlarının tescilleri sırasında, imar plânında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan alanların, öncelikle imar plânındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeyen Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, daha sonra sicilden terkin edilmesi ve terkin nedeniyle kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesine ‘Bu taşınmaz malın, onaylı imar plânında (imar plânında, ayrıldığı amaç yazılacak) ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 11’inci maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere (belediyesine/İl Tüzel Kişiliğine) bedelsiz terki yapıldığından (Belediyece/İl Tüzel Kişiliğince) satılamaz ve başka maksat için kullanılamaz. İleride, imar plânı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, tekrar aynı şartlarla Hazine adına tescil edilir’ şeklinde belirtme yapılması gerekir.....”*

Konuyla ilgili bir diğer düzenleme ise **“18’inci Madde Uygulama Yönetmeliği”**nin 32’nci maddesinde yer almaktadır. Bu maddeye göre; *“Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40’ından fazla çıkması halinde, bu miktarın %40’a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün **hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden**; meydan, yol, park, yeşil saha otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilir. ...”*

Sonuç olarak;

İmar düzenleme sahasında kalan **Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler;**

Plân içerisinde kalan Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler, Maliye Hazinesi mülkiyetine geçer,

Uygulama sahası için belirlenen DOP oranı %40’tan fazla çıktığı durumlarda, fazla çıkan

kısımlar için uygulama sahası içerisinde bulunan belediye taşınmazları ile karşılanır.

Uygulama sahası içerisinde belediye taşınmazı bulunmuyorsa ya da bulunsa bile ihtiyaç duyulan fazlalığı karşılayamıyorsa; uygulama sahası içerisindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, plânda umumi hizmetler için tesislerine rastlayanlar kısımlar, rastladığı tesis için kullanılmak amacıyla belediyeye devredilir.

* * *

06 Mart 2010 Cumartesi