

## 15 ve 16 ncı MADDE GEREĞİNCE YAPILAN TERKLERİN İHDASI (1)

Hüseyin KOÇAK  
Baş müfettiş

İmar plânı bulunmasına karşın henüz 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi gereğince uygulama yapılmamış bir yerde, aynı Yasanın 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince yola terk varsa, daha sonra yapılacak 18 inci madde uygulamasında bu terkler de ihdasa konu olacaktır.

Bu husus, daha önce 15 ve 16 ncı madde gereğince bedelsiz terk edilen kısımların, henüz 18 uygulaması yapılmadan, yeni bir plân tadilatıyla tescile tabi yerlere rastlaması durumunda nasıl bir işleme tabi tutulması gerektiği özellik arz etmektedir.

Bunu iki ayrı başlık altında değerlendirmek gerekir.

- \* Birincisi: bedelsiz terk edilen yerler eski malikine döner mi?
- \* İkincisi ise: bu yerler belediye tarafından ihdas edilebilir mi?

Bu sorulara alt başlıklarda yanıt aramak gerekirse;

### 1 – Bedelsiz Terkler Eski Malikine Döner mi?

Daha önce 15 ve 16 ncı maddeler gereğince bedelsiz olarak yola terk edilen yerler yeni bir plân tadilatı ile tescile konu olursa, terk edilen yerler eski malikine döner mi?

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu konudaki uygulaması, bu yerlerin eski malikine döneceği şeklinde idi. Bu amaçla ihdasın belediye adına yapılmakla beraber, taşınmazın eski malikine dönmesini teminen, eski malike duyuruda bulunularak uygulama yapılmakta ve bu şekilde uygulama ile eski malikin haberdar edilerek, belediyeden bedelsiz devrini istemesi, belediye buna yanaşmazsa dava açması amaçlanmakta idi.

Genel Müdürlüğün bu şekilde uygulama yapmasına sebep temel altlık ise Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 20.06.1973 gün E.1971/1–224, K.1973/524 sayılı kararı idi.

Sözü edilen kararda; “*Dava konusu taşınmaz mallardan yol geçirmekten vazgeçilmekle, bağışlanan, bağışlama amacına tahsis olunmaması, bağışlamada bulunan davacıyı terkine zorlayan neden ortadan kalkmış ve bunun sonucu olarak bağışlama niteliğinde bulunan hukuki muamelenin sebebinde var olan bağışlama koşulu gerçekleşmemiş olmasına göre davalı belediyenin bedelsiz olarak iade etmek zorunluluğunun bulunduğu*” ifade edilerek bedelsiz olarak yola terk edilen yerlerin plân tadilatı ile özel mülkiyete konu edilmesi karşısında belediye tarafından tekrar eski malikine bedelsiz iade edilmesi gerektiği açıklanmış idi.

**Bu nedenle de;** plân değişikliği halinde daha önce terk edilen yerlerin ilgisine geri dönmesini engellemek için, bu terkler belediyeler tarafından 1000 TL. gibi bedelle, resmi senet düzenlenerek satış suretiyle bedelli terk olarak gösterilebilmekte idi.

**Oysa** bugün, gerek Yargıtay ve gerekse Danıştay 6. Dairesi bu görüşten vazgeçip, daha evvelki uygulamalarla yola terk edilen yerlerin imar plânı tadilatı ile tescile konu olması halinde eski maliklerine dönmeyeceğine dair hüküm tesis etmişlerdir.

Nitekim Yargıtay 5. HD.si E.1996/5090, K.1996/5622 sayılı kararı ile; “*Özel parselasyon sırasında kamu hizmeti için ayrılan yerlerin sonraki imar plânı değişikliği ile iskana açıldığından söz ederek bu bölümlerin davalı köy tüzel kişiliği adına oluşturulan tapu kayıtlarının iptali ile tescili talep edilmiştir.*”

*Kamulaştırma Yasası 35 inci maddesi uyarınca özel parselasyon sonucu malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış olan yerler hakkında eski malikler tarafından mülkiyet iddiasında bulunulmaz. Bu yerlerin imar plânının değiştirilmiş olması eski maliklerine mülkiyet iddiasında bulunma hakkı vermez*” şeklinde hüküm vermiştir.

Yine Yargıtay 5. HD.nin E.1995/12446, K.1995/13658 sayılı kararında; “..... *Önceki imar plânı ile davacının taşınmaz malından bir kısım kendi rızası ile bedelsiz olarak yola terk edilmiştir. Yola terk yapılırken herhangi bir şart ileri sürülmemiştir. İmar plânında yapılan değişikliklerle yolun daraltılması, yol dışında kalan bölümün davacıya verilmesini gerektirmez....*” demiştir.

Danıştay 6. Dairesi ise, E.1994/1108, K.1994/3671 sayılı kararı ile; “..... *Özel mülkiyete konu olan taşınmazlardan sahiplerinin rızası ile umumi hizmetlere bedelsiz olarak terk edilen ancak daha sonra yürürlüğe giren imar plânıyla tahsis amacı değişen yerlerin bedelsiz olarak eski maliklerine geri verilmesi yolunda yasal herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Aksine 3194 sayılı Yasanın 17 nci maddesi ile, belli koşulların varlığı halinde imar plânına uygunluğun sağlanması amacıyla bu tür taşınmazların bedeli karşılığı özel mülkiyete geçirilmesine belediye ve valilikler yetkili kılınarak bedelsiz geri vermenin söz konusu olmayacağı öngörülmüştür.*”

*Ayrıca, 3194 sayılı Yasanın 17 nci maddesi uyarınca bedelsiz geri verme söz konusu olamayacağından, mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda parselasyona, terkten sonraki 116 m<sup>2</sup> alanlı parselin değil, terkten önceki 148 m<sup>2</sup> alanlı parselin esas alınması ve davacıya uygun parselin oluşturulması gerektiği gerekçesiyle parselasyon işleminin iptaline yönelik olarak verilen kararda da isabet bulunmamaktadır.....*” şeklinde hüküm vermiştir.

Yine Danıştay 6. Dairesi, E.1992/4612, K.1993/5197 sayılı kararında ise; “..... *Yasa, tevhit, ifraz ya da parselasyon işlemi nedeniyle taşınmazların umumi hizmetlere ayrılmış olan bölümlerinin, imar plânında değişiklik yapılarak tahsis amacının değiştirilmesi, kamulaştırmadan artan parça ya da yol artışı haline dönüşmesi durumunda bu yerlerin eski maliklerine bedelsiz olarak terk edileceği konusunda herhangi bir kural koymamış, aksine belli koşulların varlığı halinde imar plânına uygunluğu sağlamak amacıyla bütün taşınmazların bedeli karşılığı özel mülkiyete geçirilmesine belediye veya valilikler yetkili kılınmış olmakla bedelsiz geri vermenin söz konusu olamayacağını, .....*” öngörmüştür.

Ve Danıştay 6.Dairenin 13.06.1994 tarih, E.1993/3381, K.1994/2446 sayılı Kararı; “*Bedelsiz olarak davacının mülkiyetinden çıkan daha sonra imar plânı değişikliği nedeniyle yol olmaktan çıkarılan taşınmazın, bedelsiz olarak terk edilmiş olsa dahi eski malikine, bedel alınmaksızın iade edilemez.*”

Konuyla ilgili Yargıtay kararları da aynı doğrultudadır;

Nitekim; Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 28.05.1996 tarih, E.1996/5090, K.1997/8622 sayılı kararı da; “*Özel parselasyon sonunda malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış olan yerlerde sonradan imar değişikliği yapılması halinde, bu yerler imara açılrsa bile eski malikler mülkiyet iddiasında bulunamazlar.*” şeklindedir.

**Bütün bu kararlardan da** görüldüğü üzere **3194** sayılı Yasanın **15** ve **16** ncı maddesi gereği bireysel uygulamalarla yola terk edilen yerlerin plân tadilatı ile beraber tescile konu olması halinde eski maliklerine geri dönmesi mümkün değildir.

## **2 – Bedelsiz Terkler İhdas Edilebilir mi?**

Daha önce 15 ve 16 ncı maddeler gereğince bedelsiz yola terk edilen yerler, yeni bir plân tadilatı ile tescile konu olursa bu yerler belediyeler tarafından ihdas edilebilir mi? ... (bu durumdaki yerlerin eski malikine dönüp, dönmeyeceği konusu ayrı bir makale olarak yazılmış olup, Sitemizin "Makaleler/İmar/tapu-fen yönüyle" bölümümüzde Makale No:4 olarak yer almaktadır.)

### **\* TAU Genel Müdürlüğünün Görüşü**

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğünün, konuyla ilgili görüşü şu şekildedir;

Henüz 18 uygulaması yapılmadan 15 ve 16 ncı madde gereğince yola terk edilen yerler; yeni bir plân tadilatı ile tescile konu olursa;

Tescile konu olan bu yer tadilat plânına göre 18 inci madde uygulamasına tabi tutulmaksızın yine 15 ve 16 ncı maddeler gereğince belediyeler tarafından ihdası mümkün değildir.

Ancak, bu tadilata göre 18 inci madde uygulaması yapılıyorsa o takdirde bu yerleri belediyelerin ihdası mümkündür.

**TAU Genel Müdürlüğünün** 13.06.1997 tarih 8535 sayılı olan görüş yazısının metni şu şekildedir;

*“..... imar plânı değişikliği veya revizyonu ile kullanım değişikliğine konu edilen bu tür alanların belediyelerce kamulaştırma yoluyla elde edilecek hizmete sunulması gerekmektedir.*

*Ayrıca, 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi sonucu DOP kapsamında bedelsiz olarak kamu eline geçen ve tapudan yol olarak terk edilen alanların imar plânı tadilatı ile yeniden özel mülkiyetlerine hisseleri oranında verilmekte ise de bunun pratikte uygulama şansı olmadığı düşünüldüğünden, bu tür alanların belediye adına tescil edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.....”*

### **\* Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerince Yapılacak İşlem**

Daha önce 15 ve 16 ncı maddeler gereğince bedelsiz yola terk edilen bir yer, plân tadilatı nedeniyle tescile konu olursa ve bu kısımların tescili için belediye talepte bulunursa;

**Kadastro Müdürlüklerince** teknik kontrol yapılır.

İhdas kontrolünde, bu ihdasın yeri kadastro paftasından kontrol edilir ve ihdasa konu yerin daha önce 15 ve 16 ncı maddeler gereği terk edilen yerler olduğu paftasından anlaşılacağından, teknik kontroller sonucu Tapu Sicil Müdürlüğüne yazılan yazıda bu durum belirtilir.

**Tapu Sicil Müdürlüklerince** nasıl bir uygulama verileceği konusunda Genel Müdürlüğün yönlendirmesi ise şu şekildedir;

*“..... ihdasa konu sahanın, ilgili belediye adına tescilin yapılarak Medeni Kanununun 927 nci maddesi (Yeni Kanununun 1019 uncu maddesi) uyarınca ilgili kişi veya kişilere (daha önce yapılan bedelsiz terk işlemine konu parsellerin maliklerine) duyuruda bulunularak, yapılan işlem hakkında bilgi verilmesi,*

*Ayrıca, ihdasen tescil gören parselin tapu kütüğünün ‘Beyanlar’ hanesine, söz konusu taşınmaz malın bedelsiz terk edilen yerden ihdas suretiyle oluşturulduğu yolunda belirtme yapılması gerekir.”* (TKGM – Tasarruf İşl.Da.Başkanlığının; 24.10.2001 tarih, 4060 sayılı talimatı.)

### **3 – Bedelsiz Terk Edilen Yeri Tadilat Nedeniyle Yine Eski Malikine Verilmesi;**

Bedelsiz terklerin eski malikine dönmeyeceği hususu, bazen hatalı uygulamalara neden olabilmektedir. Terk edilen yerin ilgisine geri dönmemesi kuralından, terk edilen yerin fiili yerinin geri dönmemesi değil, yüzölçüm miktarının geri dönmemesi anlaşılmalıdır.

Şöyle ki;

Uygulamada bir parsel maliki; İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince parselden bir miktar yeri bedelsiz terk ediyor.

*(Örneğin ana parsel yüzölçümü 1000 m<sup>2</sup>, terk miktarı da 250 m<sup>2</sup>, terk oranı %25 olsun.)*

Aynı yerde, henüz 18 uygulaması yapılmadan plân tadilatı yapılıyor ve de daha önce bedelsiz terk edilen kısım *(tamamı veya bir kısmı)* tescile tabi olan bir parsel içinde yer alsın, buna karşılık yine önceki terk ile oluşan parselin bir kısmı ise yeni düzenlemede yolda kalmış olsun.

Bugün 18 uygulaması yapılmaktadır.

Daha önce terk edildiği halde plân tadilatı nedeniyle tescile konu olan yere rastlayan imar parseli, daha önce bu yeri terk eden kişiye verilecektir. Ancak, daha önce terk ettiği yer belediyenin muvafakati olmadığı sürece kendisine geri dönmeyeceğine göre, bu parselde belediye hissedar yapılmak ve de ilgilisi tarafından belediyeden bu kısmın satın alınması mı sağlanacaktır?

Uygulamada bu husus soru konusu edilebilmektedir.

*(Soru konusu edilen durumun uygulanması halinde de ayrıca; o parselden kesilecek DOP oranı da olumsuz etkilenmektedir.)*

\* Daha önce terk edilen yerlerin ilgisine geri dönmemesinden şu anlaşılmalıdır.

### *Örneğin;*

Daha önce bedelsiz olarak terk edilen yer, 250 m<sup>2</sup>'lik alan, ana parselin %25'ine tekabül etmektedir. Bugün 18 inci madde uygulaması yapılırken DOP oranı % 15 olarak belirlenmiştir.

Bu durumda, daha önce 250 m<sup>2</sup> yer terk eden taşınmaz maliki, fazladan 100 m<sup>2</sup> yer terk etmiş bir duruma düşmektedir. İşte bu halde, daha önce 250 m<sup>2</sup> yer terk eden kişi, bugün bunun 100 m<sup>2</sup>'sini geri isteyemeyecektir. Bedelsiz terkin geri dönmemesi hususundan bu anlaşılmalıdır.

Diğer taraftan yukarıdaki örneğimize dönecek olursak;

Daha önceki terk oranı %25 idi. Bugün 18 uygulaması sırasında DOP oranı %30 olsun; bu parselden %5 daha DOP kesilmesi dışında özellik arz eden bir durumu olmayacaktır.

Bedelsiz terkten sonra plân tadilatı yapılmış olması ve de daha önce terk edilen kısmın yeniden tescile tabi olup, terk eden malike tahsis edilmiş olması hiçbir önem arz etmeyecektir.

### **Sonuç olarak;**

Başta da belirtildiği üzere;

Bedelsiz terklerin eski malikine dönmeyeceği kuralından; terk edilen yerin fiili yerinin geri dönmemesi değil, yüzölçüm miktarının geri dönmemesi anlaşılmalıdır.

\* Ancak; Eğer, bedelsiz terki yapan kimse, 18 inci madde uygulamasıyla da parseline kavuştuktan sonra plân tadilatı nedeniyle terk ettiği yer yeniden tescile konu hale gelmişse; terk eden kişi, 18 inci madde ile oluşan parseli elinde mevcut olduğu halde ilave olarak, daha önce terk ettiği kısım tescile konu olduğu gerekçesiyle, hak iddia edemez. Çünkü, plân uygulamasında hakkı olan yüzölçüm miktarına daha önce kavuşmuş olduğundan, daha önce kendisinin terk ettiği gerekçesiyle, fazlasını talep etmeye hakkı olmayacaktır.

\* \* \*