

TAŞINMAZLARIN ARSA VASFINI KAZANMASI

Nevzat İhsan SARI / Tapu ve Kadastro Müfettişi

Taşınmazların “arsa” vasfını kazanması ancak imar planlarının uygulanmasıyla mümkündür. Ülkemizde imar planlarının uygulanması 18. madde uygulamaları, talebe bağlı ayırma ve terk işlemleri ve kamulaştırmayla mümkün olmaktadır. Taşınmazların “arsa” vasfını kazanması için bu üç yolla imar planları hayata geçirilmeli ve kadastro parselleri imar planına uygun yapı yapmaya uygun parseller haline getirilmelidir.

Gerek 18. madde uygulamaları gerekse de 15 ve 16. madde uygulamaları olarak bilinen talebe bağlı ayırma ve terk işlemleri sonucu “arsa” vasfı ile tescil edilmeyip tarla, bağ, bahçe gibi kadastro parsellerinin eski vasıflarıyla tescilli kalmış taşınmazların vasıflarının nasıl “arsa” yapılacağı aşağıda ayrıntılı şekilde açıklanmıştır. Çalışmanın son bölümünde ise kadastro parselinin imar uygulaması yapılmadan bir yazı ile doğrudan “arsa” vasfı ile tescil edilip edilemeyeceği üzerinde durulmuştur.

1) 18. MADDE UYGULAMASIYLA TAŞINMAZLARIN ARSA VASFINI KAZANMASI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelgesi'nin “*İmar parsellerinin oluşturulması*” başlıklı bölümünde 18. madde uygulaması sonucu oluşan parsellerin “arsa” vasfı ile tescil edileceği belirtilmiştir. Bu uygulama 1996 yılına kadar bu şekilde yapılagelmiştir. Ancak 02.02.1996 tarih 527 sayılı Bölgelerarası Genelge'nin yayımıyla (harç kaybı olacağı endişesiyle) 18. madde uygulaması sonucu oluşan parsellerin vasfının re'sen arsa yapılması uygulamasına son verilmiş ve parseller eski vasıflarıyla tescil edilmiştir.

Daha sonra Maliye Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda yayımlanan 20.01.1997 tarihli ve 267 sayılı Bölgelerarası Genelge ile tekrar eski uygulamaya dönmüş ve bu talimatta, 18. madde uygulamalarında imar plânında iş veya konut yeri olarak ayrılan sahalara isabet eden imar parsellerinin harç alınmaksızın re'sen “arsa” vasfı ile tescil edilmeleri gerektiği belirtilmiş ayrıca bu talimatta 02.02.1996 tarihli ve 527 sayılı Genelge'nin yayım tarihinden 20.01.1997 tarihine kadar kadastro (veya önceki) parsellerindeki vasfı muhafaza edilmek suretiyle tescil edilen imar parsellerinin vasıflarının peyderpey yapılacak işlemler esnasında re'sen tashih edilerek arsaya dönüştürülmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıdaki düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere, 18. madde uygulaması sonucu oluşmuş parsellerin, yapılan işlemin doğal bir sonucu olarak “arsa” vasfı ile tescil edilmeleri gerekmektedir. Bu nedenle 18. madde uygulamasının tesciliyle taşınmazların vasfı herhangi bir harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaksızın doğrudan “arsa” yapılmalıdır. 02.02.1996 ila 20.01.1997 tarihleri arasında yapılan 18. madde uygulamaları sonucu eski vasıflarla tescil edilen parsellerin vasıfları ise peyderpey yapılacak işlemler esnasında re'sen (harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmadan) “arsa” olarak düzeltilmelidir.

Bu nedenle, 18. madde uygulamasıyla oluşan ancak “arsa” vasfı ile tescil edilmeyip kadastro parselindeki eski nitelikleri ile tescil edilen parsellerin sonradan yapılan başvuruyla arsaya çevrilmesi talepleri hiçbir ücret alınmadan re'sen karşılanmalıdır.

Uygulamada 18. madde uygulamasıyla oluşup da eski vasıflarıyla tescilli kalmış taşınmazların vasfının “arsa” yapılması işlemi bir cins değişikliği gibi düşünülüp harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınarak sonuçlandırılmaktadır. Önemle belirtelim ki, bu tür durumlarda taşınmazın eski vasfının “arsa” yapılması bir “cins değişikliği” işlemi değil, idareden kaynaklanan bir hatayı “düzeltme” işlemidir.

Sonuç olarak, 18. madde uygulamaları sonucu eski vasıflarıyla tescilli bulunan taşınmazların vasıfları, işlemler sırasında veya ilgisinin talebi ile tapu müdürlüklerince ilgililer kadastro müdürlüğüne yönlendirilmeden ve işlemde tescil bildirim istenmeden doğrudan (herhangi bir harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaksızın re’sen) arsa yapılmalı ve tescil sonucu ilgililere ve kadastro müdürlüğüne bildirimde bulunulmalıdır.

2) 15 ve 16. MADDE UYGULAMASIYLA TAŞINMAZLARIN ARSA VASFINI KAZANMASI

2008 yılına kadar, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddelerine göre yapılan uygulamalarda, imar planında (konut, ticaret, turizm gibi) yapı adasına rastlayan parsellerin vasfı, talebe bağlı olarak ilgisinin istemiyle döner sermaye hizmet bedeli ve yasal harç karşılığında arsaya çevrilmekteydi. Bu uygulamaya 11.04.2008 tarih 2008/6 sayılı Genelge ile son verilmiş ve bu tür cins değişiklikleri döner sermaye hizmet bedelinden muaf tutulmuştur.

2008/6 sayılı Genelge ile “3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddesine göre yapılan uygulamalarda, uygulamanın altlığı olan imar planına göre oluşan parsellerin, mevcut vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar planı ile getirilen kullanım amaçlarına konu ve tabi olmaları işlemin doğal sonucu olduğu için söz konusu uygulamaların teknik kontrolden döner sermaye kontrollük ücret bedeli alınacak, ayrıca cins değişikliği döner sermaye kontrollük ücreti alınmayacaktır.” hükmü getirilmiştir. 2008/6 sayılı Genelgedeki bu ifade aynen 2010/4 ve 2010/22 sayılı Genelgeler içerisine alınmıştır. Bu düzenlemeyle 15 ve 16. madde uygulamaları sonucu taşınmazların kendiliğinden (re’sen) arsa vasfını kazandığı görüşü benimsenmiştir.

Ancak 2008/6 sayılı Genelge’nin yürürlük tarihinden önce yapılan 15 ve 16. madde uygulamalarında “arsa” vasfı ile tescil edilmeyip eski vasfıyla tescilli bulunan taşınmazlarda nasıl uygulamaya yön verileceği Genelge’de açıklanmamıştır. Kural olarak, hukuki normlar ve kurum içi düzenlemeler, geçmişe yürür biçimde işlem yapılmasına açıkça izin verilen haller dışında yürürlük tarihinden itibaren ileriye yürür. Söz konusu Genelge’de ek veya geçici bir madde ile bu Genelge’nin yürürlük tarihinden önceki işlemlerden baki kalanlar için de yeni getirilen bu hükmün uygulanacağı belirtilmemiştir.

Bu nedenle 2008/6 sayılı Genelge’nin yürürlük tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddesine göre yapılan uygulamalarda parselin eski vasfı ile tescilli bulunması ve vatandaşın şu anda (2008/6 sayılı Genelgenin yürürlük tarihinden sonra) yeni bir taleple cins değişikliği yapmak istemesi halinde, bu istem bir cins değişikliği talebi olarak görülmeli, kadastro müdürlüğüne döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilerek tescil bildirim düzenlenmeli ve işlemler tapu müdürlüğüne de döner sermaye hizmet bedeli ve yasal harç alınarak sonuçlandırılmalıdır.

Ancak 2008/6 sayılı Genelge'nin yürürlük tarihinden sonra yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddesi uygulamalarında parseller eski kadastro parselinin vasfı ile tescil edilmişse hiçbir harç ve ücret alınmadan doğrudan (re'sen) taşınmazın cinsi arsaya çevrilmelidir. Bu işlem için kadastro müdürlüğüne başvuru ve tescil bildirimini düzenlenmesi de gerekli değildir. Tapu müdürlüğüne ilgisinin başvuru veya re'sen bu hususun fark edilmesi üzerine, taşınmazın vasfı tapu müdürlüğüne kendiliğinden "arsa" yapılmalı ve kadastro müdürlüğü ile ilgililere bildirimde bulunulmalıdır.

2008 yılından bu yana, 15 ve 16. madde uygulamaları ile oluşan parsellerin vasfının kendiliğinden arsa yapıldığını ve bu işlemler için herhangi bir döner sermaye hizmet bedeli alınmaması gerektiğini belirtmiştik. Ancak işlemlerin tapu müdürlüğü ayağında, hala yapılan işlemin cins değişikliği gibi görülüp döner sermaye hizmet bedeli ve harç alınarak sonuçlandırıldığı görülmektedir. Peki 15. ve 16. madde uygulamaları sonucu oluşan parsellerin vasfının arsa yapılmasında tapu müdürlüklerince döner sermaye hizmet bedeli ve harç alınacak mıdır?

Aslında bu husus mülga 2008/6 sayılı Genelge'de açıkça belirtilmişti. Genelge'de *"...Diğer taraftan Tapu Sicil Müdürlüklerinde söz konusu uygulamalar sırasında eskiden olduğu gibi ilgisinin yazılı talebi alınarak, döner sermaye kontrollük ücreti ve tapu harçlarının tahakkuk ettirilmesi suretiyle uygulamalara devam olunması gerekmektedir."* şeklinde hüküm kurularak yapılacak işlem açıklanmıştı. Ancak bu hüküm, gerek 2010/4 gerekse de 2010/22 sayılı Genelgenin içerisine alınmamıştır.

Burada hemen şunu da belirtelim ki, bu hükmün 2008/6 sayılı Genelge içerisinde yer almasının uygun olmadığı düşüncesindeyiz. Zira aynı Genelge'de bu tür cins değişikliklerinin kendiliğinden ortaya çıktığı kabul edilmiş olup, bu işlemlerin kadastro müdürlüğüne re'sen, tapu müdürlüğüne ise talebe bağlı olarak yapılmasının çelişkili bir durum yarattığı kanaatindeyiz. Bu nedenle de yukarıda belirtilen hükmün 2010/4 ve 2010/22 sayılı yeni Genelgeler içerisine alınmadığı düşüncesindeyiz.

Kanımızca, 15 ve 16. madde uygulamaları ile oluşan parsellerin vasfının arsa yapılması işlemleri tapu müdürlüklerince de re'sen yani herhangi bir harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmadan karşılanmalıdır. Zira burada aslında bir cins değişikliği yoktur. Parseller ayırma ve/veya terk işleminin tesciliyle otomatik olarak (kendiliğinden) "arsa" vasfını kazanmaktadır. Parsellerin cinsi imar planındaki kullanım amaçları doğrultusunda belirleneceğinden ilgililerin ayırma işlemini talep etmeleri taşınmazın arsaya çevrilmesi için yeterli bir şarttır. Burada parselin vasfının değişmesi bir *"cins değişikliği"* değil ayırmanın zorunlu kıldığı tasarrufi bir muameledir.

Bu nedenle tapu müdürlüklerince bu türden işlemlerin cins değişikliği gibi görülüp döner sermaye hizmet bedeli ve yasal harç karşılığında tescil edilmesinin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz. Zira aynı işlemi kadastro müdürlüklerinin cins değişikliği gibi görmeyip res'en yapması, tapu müdürlüklerinin bu işlemleri cins değişikliği gibi değerlendirip talebe bağlı olarak yapmaları düşünülemez.

Tapu Dairesi Başkanlığınca teftiş raporu sonucunda verilen bir talimatta, *".....Mahallesi 149 ada 159 parsel nolu 1035,81 m2 yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmaz adına kayıtlı iken encümen kararı ve ... Kadastro Müdürlüğü'nün Tescil Bildirimine istinaden, ifraz edilerek 189 parsel nolu 313,56 m2 yüzölçümlü ve 190 parsel nolu 722,25 m2 yüzölçümlü parseller oluşturulmuş ve bu parsellerin cinsi*

"Arsa" olarak değiştirilmiştir. a - İşlemden ifraz sonrası oluşan parsellerin cinsi "Tarla" iken, "Arsa" olarak değiştirildiği halde 59,20 TL cins tashihi harcının alınmadığı görülmüştür. Öncelikle, sözkonusu 59,20 TL'lik cins tashihi harcı ilgisinden tahsil edilmeli ve bundan böyle bu tür hatalara yer verilmemelidir. Tapu Dairesi Başkanlığınca Tenkide iştirak edilmemiş olup;

Genel Müdürlüğümüzün 2007/5 sayılı genelgesinin " d) Mevcut mevzuatlar kapsamında yapılan her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzii imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç arsa niteliği kazanmaları nedeniyle kanun kapsamı dışındadır." hükmü gereği ifraz sonrası oluşan parseller re'sen arsa vasfıyla tescil edilmiş olup, cins tashihi harcı alınmaması gerektiğinden müdürlükçe yapılan işlem yerinde görülmüştür." denilerek bu tür işlemlerin re'sen yani harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmadan yapılması gerektiği kabul edilmiştir.

3) KADASTRO PARSELLERİNİN DOĞRUDAN ARSA VASFINI KAZANMASI

Bir kadastro parselinin "arsa" vasfını kazanmasının ancak imar parseli haline gelmesiyle mümkün olacağını çalışmamızın başında belirtmiştik. İmar parseli, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda "İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir." denilerek tanımlanmıştır. Yine mülga İmar Nizamnamesi'nin 43. maddesinde "Üzerinde imar mevzuatına uygun yalnız bir bina yapılabilecek arazi parçasına parsel denir" denilmiştir.

Bu tanımlardan da anlaşılacağı gibi imar düzenine uygun olarak oluşturulmuş taşınmazlar "arsa" vasfını kazanabilir. Dolayısıyla kadastro parsellerinin herhangi bir imar uygulaması (15-16. madde uygulamaları, 18. madde uygulaması veya kamulaştırma) olmadan doğrudan arsa vasfını kazanması mümkün değildir.

Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün müstekar talimatlarında, kesinleşmiş imar planı kapsamında bulunan kadastro parsellerinin belediye/il özel idaresinin vereceği uygunluk yazısıyla, imar planı kapsamında bulunmayan tarımsal nitelikli (tarla, bağ, bahçe gibi) kadastro parsellerinin ise hem belediye/il özel idaresinin hem de tarım müdürlüğünün vereceği olumlu görüş yazıları gereğince "arsa" vasfı ile cins değişikliklerinin yapılabileceği belirtilmiştir. (Örneğin, Fen Dairesi Başkanlığının 07.03.2006 tarih 228 sayılı ve yine aynı Dairesinin 29.06.2006 tarih 839 sayılı talimatları)

Bu talimatlardan anlaşılan odur ki, belediye hizmetlerinden yararlanan taşınmazlar "arsa" olarak değerlendirilmektedir. Oysa belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında bulunup da fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan sahalar ve hatta sadece belediyece usulüne uygun olarak hazırlanmış imar planı (nazım imar planı veya uygulama imar planı) içerisinde kalan taşınmazlar kamulaştırma ve vergi hukuku açısından arsa sayılsa da, imar hukuku ve tapu sicil tekniği açısından "arsa" sayılmazlar.

Belediye hizmetlerinden yararlanan taşınmazlar kamulaştırma ve vergi hukuku yönüyle yani taşınmaz değerlemesi açısından "arsa" olarak düşünülebilir. Ancak taşınmazların değeri belirlenirken "arsa" gibi düşünülmesi ayrı bir şey bu taşınmazların imar hukuku açısından "arsa" vasfını kazanması ayrı bir şeydir.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi, bir parselin “arsa” vasfını kazanması ancak imar planlarının hayata geçirilmesiyle mümkündür.

Ancak uygulayıcı birimlerimiz açısından bilinmesi gereken, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün yerleşmiş talimatlarına göre, kesinleşmiş imar planı kapsamında bulunan kadastro parsellerinde belediye/il özel idaresinin vereceği uygunluk yazısıyla, imar planı bulunmayan taşınmazlarda ise hem belediye/il özel idaresinin hem de tarım müdürlüğü’nün vereceği olumlu görüş yazıları doğrultusunda kadastro parsellerinin cinsinin (talebe bağlı olarak) “arsa” olarak değiştirilebileceğidir.