

T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.05.0.MAH.0.01.03.00/ 32692-45398  
Konu : Hisseli Satış

06/12/2010

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINA  
(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)

İlgi : Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 23/11/2010 tarih ve B091TKG0100001-073/1463-4245 sayılı yazısı.

Hisseli satışlar konusunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınan 23/11/2010 tarih ve 4245 sayılı yazı ve ekleri ilişikte gönderilmiştir.

Bilgi edinilmesi ve iliniz dahilindeki belediyelere duyurulması hususunda;  
Bilgi ve gereğini arz ve rica ederim.

Yavuz Selim KÖŞGER  
Bakan a.  
Genel Müdür

Ek:  
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 23/11/2010 tarih ve 4245 sayılı yazısı ve ekleri (5 Sayfa)

DAĞITIM :  
Gereği :  
81 İl Valiliğine

Bilgi :  
Bayındırlık ve İskan Bakanlığına  
(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)

T.C.  
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/1463-4245  
Kasım 2010  
Konu : Hisseli Satış

23

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

İlgi : 03.10.1997 tarih 1997/12 sayılı genelge.

Bilindiği üzere; İmar Kanunu'nun 18. maddesinin son fıkrası "**Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselerlendirmeler 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.**" hükmündedir.

Genel Müdürlüğümüzün imar planların oluşumu ve düzenlenmesinde teknik ve hukuki görev ve sorumluluğu olmadığından, anılan Kanun gereği düzenlenen ilgi genelgemiz kapsamında talep edilen hisseli satışlarda; Belediye sınırları içinde Belediyeye, Belediye sınırları dışında Valiliğe "**Talep edilen işlemin yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı**" soru konusu yapıldığında, hisseli satış taleplerin karşılanıp karşılanmayacağı hususunda kesin cevap verilmediği, ayrıca teknik olarak İmar Kanununun 18. maddesinin son fıkrası gereği soru konusu taşınmazın imar planları içinde kalıp kalmadığı konusunda net bir açıklama yapılmadığından ilgili belediyeler ile yoğun bir şekilde yazışmalar yapıldığı, bu yazışmalar sonucu işlemlerde oluşan gecikmeler nedeniyle zaman zaman Kurumumuzun töhmet altında kaldığı, belirtilen durum nedeniyle 3045 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 2. maddesi "**Taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılmasını, Hazinenin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlamak**" hükmü olan asli görevlerimizin yerine getirilmesinde güçlükler çekildiği gözlenmektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin son fıkrasına ilişkin olarak alınan 03.11.2010 tarih B.0.09.TAU.0.12.00.00/10378 sayılı yazıda, "**hisseli satış taleplerinde, 2981/3290 sayılı Kanun kapsamında kalan yerlerde yapılan İslah İmar planları ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan imar planlarının onaylı olmasının yanı sıra anılan planlardan uygulama imar planlarının uygulamasının yapılarak parselasyon planlarının tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi zorunluluğunun aranması gerektiği değerlendirilmektedir.**" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Diğer taraftan, Başbakanlık tarafından Kamu Hizmetlerinin Sunumunda Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin 31/07/2009 tarih 27305 sayılı ile Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikte; kamu hizmetlerinin hızlı, kaliteli, basitleştirilmiş ve düşük maliyetli bir şekilde yerine getirilmesini sağlamak üzere, idarelerin uyması gereken usul ve esasları düzenlenmiş ve kamu hizmetlerinin ilk kademedede sonuçlandırılmasını sağlamak için gerekli tedbirler alınması istenmektedir.

Yukarıda açıklamalar kapsamında; İmar Kanunu'nun 18. maddesinin son fıkrâ hükmü uygulamalarında Belediyeler ile yaşanan sorunların çözümü ve uygulama birliğinin sağlanması için, ilgili birimlerin bilgilendirilmesi hususunda;  
Bilgi ve gereğini arz ederim.

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür

EKİ:  
İlgi Genelge

**Genelge No:** 1997/12

**Genelge Tarihi:** 03.10.1997

**Konusu:** Hisseli Satışlar hk.

İlgi: a) 7/Kasım/1985 gün; 1477 sayılı genelge.

b) 4/Temmuz/1989 gün, 1500 sayılı genelge.

c) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Mü-

dürlüğü) 5/Kasım/1991 gün; 1.07-032492006/20971 sayılı yazısı.

d) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Mü-

dürlüğü) 5/Kasım/1992 gün, B.09.0.TAU.0.15.00.07/22099 sayılı yazısı.

e) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Mü- ..

dürrüğü) 17/Eylül/1997 gün, B.09.0.TAU.0.15.00.00 / 12834 sayılı yazısı.

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası ve 42 nci maddesi ile, imarplanı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parsellasyon planlarına dayalı hisseli satışlara kısıtlamalar getirilmiş ve istisnalar dışında özel parsellasyon ile belirli bir yer satan ve alana para cezası uygulaması öngörölmüş olup; uygulamanın ne şekilde yönlendirileceği ilgi (a,b) genelgeler ile duyurulmuştur.

(Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen para cezaları 3506 sayılı Kanun ile değişik 765 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinin b/7 bendi ile üç kat artırılmış daha sonra 3591 sayılı Kanunla 765 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan ve memur maaş katsayısına bağılı olarak birim sayısının bulunmasına esas teşkil eden "30" rakamı "75" olarak değiştirilmiş olup, buna göre, 3194 sayılı Kanunun 42 nci maddesi kapsamında uygulanacak para cezaları 1997 yılı için en az 64.500.000 TL. en çok 3.225.000.000 TL. olmaktadır.)

İstisnalar arasında sayılan "Veraset yolu ile intikal eden imar şuyulandırmasından doğan, kat irtifakı veya kat mülkiyetine yönelik hisselenmeler ile cebri icra yoluyla satış, mahkeme ilamlarına dayanılarak ilam gereği hisse verme, daha evvel satılmış hisselerin bölünmeden aynen devri" talepleri tapu sicil müdürlüklerince doğrudan karşılanmaktadır.

Ancak, Kanunda, istisnalar kapasamında kalan "Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amaçlarıyla yapılan hisseli satışlarda hangi ölçü ve miktarların esas alınacağına yönelik, genel veya bölgesel bir kıstas getirilmediğinden ve hisseli satışın bu amaçlara uygunluğunun belirlenmesi uzmanlık gerektirdiğinden, parsel konumunun ve yüzölçümünün istisna kapsamındaki amacın gerçekleştirilmesine yeterli olup olmadığının tesbitinde teşkilatımız birimlerine güçlük çekilmekte ve uygulamada ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.

Esasen, "Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen hisseli satışlarda, parsel yüzölçümünün ve konumunun, bölgesel özellikler de dikkate alınarak amacın gerçekleştirilmesine uygun olup olmadığının tespiti, konu ile ilgili kuruluşun yetki ve sorumluluğunda bulunmalıdır.

Öte yandan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınan ilgi (c ve d) yazılarda; ilgi (b) genelgemizde yer alan 5000 m2 veya benzeri bir rakamın hisseli satışlarda kesin bir ölçü olarak alınmayacağı belli bir yüzölçümünün minimum baz olarak alınmasının kanunun amacına aykırı olduğu,

Tarım, hayvancılık, turizm, sanayi ve depolamaya yönelik hisselenmelerin mümkün olduğu, bunun için de, hisselenme ya da satış vaadi sözleşmesi yapılmak istenen yerde söz konusu işlemlerden sonra tarım, hayvancılık, turizm, sanayi veya depolamaya yönelik bir faaliyetin gerçekleştirileceğinin kanıtlanmasının gerektiği,

Ayrıca, hisselenmeler konusunda ilgili bölge kamu kuruluşlarından görüş alınmasının gerektiği,

Bildirilmiştir.

Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile yapılan görüşmeler sonucunda varılan mutakabat ve konu hakkında alınan ilgi (e) yazıya göre;

"Tarım, Hayvancılık, Turizm, Sanayi, Depolama" amacıyla yapılmak istenen hisseli satış (veya satış vaadi sözleşmelerinin şerhi) taleplerinin, öncelikle, talep konusu taşınmaz malla ilgili tapu sicil bilgileri ile ne kadar hissenin kaç kişiye ve hangi amaçla satışının talep edildiğinin belirtilerek konunun, taşınmazın bulunduğu mahal nazara alınmak suretiyle;

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallarda ilgili belediyeye,

Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki taşınmaz mallarda ilgili valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü),

İntikal ettirilerek,

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,

Plan kapsamında kalmakta ise hangi amaca tahsis edildiği,

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

Talep edilen işlemin yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı,

Hususlarının soru konusu edilmesi sonucunda alınacak cevabi yazıya 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 bölge kamu kuruluşuna (il tarım müdürlüğü veya ilçe tarım müdürlüğü) intikal ettirilmesi sonucunda, adı geçen kurumca düzenlenecek raporda, hisseli satışa konu taşınmazın vasıfları nazara alınarak, hisseli satış amacının 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son bendinde yer alan istisnalardan 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 senedinden belirtmek suretiyle talebin karşılanması,

#### **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, işlemin hangi istisna kapsamında yapıldığı tapu senedinde belirtmek suretiyle talebin karşılanması,

Aksi halde, talebin reddi,

Gerekmektedir.

Öte yandan, 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 belirtmek

suretiyle talebin karşılanması, aksi halde reddi,

Ayrıca, imar uygulaması sonucunda oluşan ve tapuda tescilli bulunan imar parsellerine yönelik hisseli satış taleplerinin doğrudan karşılanması,

Bunların dışında, imar planları (Nazım imar planı, uygulama imar planı) kapsamında kalan taşınmaz mallara yönelik gelecek taleplerin, valilik (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) veya belediyeden alınacak görüş doğrultusunda yönlendirilmesi,

Gerekir.

Diğer taraftan, M.K.un 623 ve 624 üncü maddeleri gereğince, müşterek mülkiyet halinde tasarruf edilen taşınmaz malda, ifrazen taksim yapılmadıkça zeminde hisse ayrımı yapmak suretiyle müstakil yer kullanımı mümkün olmadığı gibi, bir kimsenin aynı taşınmaz malda yeni bir hisse iktisap etmesi halinde de, bu hisseleri ayrı ayrı kullanma olanağı yoktur. Buna göre; kişilerin bir taşınmaz malda mevcut hissesi ile yeni iktisap edecekleri hisselerin veya aynı anda birden fazla kişiden devralacakları hisselerin re'sen birleştirilerek tapu sicillinin düzenli tutulmasına özen gösterilecektir.

**İlgi (a ve b) de yer alan 1477 sayılı genelge eki yönergenin "Hisseli Arsa ve Arazi Satışının Kısıtlanması" bölümü ile 1500 sayılı genelgenin tamamı yürürlükten kaldırılmıştır.**

Bilgi edinilmesini, hisseli satışlarla ilgili taleplerin genelge doğrultusunda karşılanıp karşılanmadığının Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerince titizlikle incelenerek, aykırı hareket edenler hakkında gerekli yasal işlemin yapılmasını ve Merkezle gereksiz yazışma yapılmamasını önemle rica ederim.

Işıl Saygın  
Devlet Bakanı

