

T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.05.0.MAH.0.01.01.00/24631-45823  
Konu:

29/09/2009

.....VALİLİĞİNE

İlgi: Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonunun 24/06/2009 tarih ve 952 sayılı yazısı.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonundan Bakanlığımıza yazılan ilgi yazıda; imar planlarında okul v.b. gibi kamu hizmeti alanı olarak ayrılan gayrimenkuller hakkında, ilgili makamlar tarafından yasal süresi içinde kamulaştırma veya imar uygulaması yapılmadığı için vatandaşların mülkiyet haklarının Anayasaya aykırı olarak ihlal edildiğine ilişkin Dilekçe Komisyonuna başvurularda bulunduğu ve Komisyonca alınan 27/05/2009 tarihli kararda, Bakanlığımızca yerine getirilmesinde fayda olduğu belirtilen bazı hususlar ifade edilmektedir.

Konuya ilişkin mevzuat hükümlerini incelediğimizde; 3194 sayılı İmar Kanununun 10 uncu maddesi ile mahalli idarelere, imar planlarını yürürlüğe koymak üzere imar programlarını hazırlama; ilgili yatırımcı kuruluşlara ise imar programlarında kendi görev alanlarındaki kamu hizmetleri için ayrılan özel mülkiyete ait arsaları 5 yıl içinde kamulaştırma mükellefiyeti getirilmiştir. Uygulamada bazı mahalli idarelerin imar planlarını yapmakla birlikte imar programlarını yasal süresi içinde hazırlamayı, yatırımcı kamu kuruluşlarının kamulaştırma yükümlülüklerinin doğmamasına ve özel mülk sahiplerinin de emlak vergisi ödemesine neden olduğu görülmektedir. Bu bağlamda;

1) İl özel idareleri ve belediyeler İmar Kanununun 10 uncu maddesinde ifade edilen yasal süre içinde, imar programlarını hazırlayarak bu program içinde kamu hizmetlerine tahsis edilen alanları ilgili yatırımcı kuruluşlara bildireceklerdir.

2) Yatırımcı kuruluşların tasarrufu kısıtlanan taşınmazları 5 yıl içinde kamulaştırmaları yukarıdaki madde ile hüküm altına alınmakla birlikte bazı durumlarda bu süre şartına uyulmadığı görülmektedir. Kamulaştırılacak alanlar içinde ilk ve ortaöğretim kurumlarına ait arsalar önemli bir paya sahip olup, il özel idarelerince bu alanların yasal süresi içinde kamulaştırılması için gerekli tedbirler bu idarelerce alınacaktır. Milli Eğitim Bakanlığının okul yeri olarak ayrılan arsaların hazine arazileri ile trampa edilmesine yönelik yürüttüğü çabalar, il düzeyinde valilerce koordine edilecektir.

3) İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılan özel mülkiyete ait arsalar üzerinde, İmar Kanununun 13 üncü maddesi çerçevesinde emlak vergisi ödememe hakkının doğabilmesi için, sözkonusu Kanunun 10 uncu maddesi gereğince imar programlarının 3 aylık yasal süre içinde yapılması gerekmektedir. Mahalli idarelerimizin imar programları için öngörülen yasal süreye uymamaları, mülk sahiplerinin mülkiyet hakları üzerinde getirilen bir kısıtlamayı telafi etmeyi amaçlayan bu hakkın geç doğması ya da hiç doğmaması sonucunu doğurmaktadır. Mahalli idarelerimiz, özel mülk sahiplerinin yasal haklarını kullanmalarını temin edecek şekilde yasal süresi içinde, imar programlarını yaparak Anayasamızda ifade edilen hukuk devleti ilkesine uygun şekilde hareket edeceklerdir.

4) 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30 uncu maddesiyle tasarruf hakkı kısıtlanan bina, arsa ve arazilerin üzerindeki emlak vergisinin 1/10'unun alınması öngörölmüş olup bu maddeye göre çıkartılan ve 17/11/1981 tarih ve 19284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmeliğin 2 nci maddesinde, imar planlarında kamu hizmetleri için ayrılmış alanların tasarrufu kısıtlanmış alan sayılacağı ifade edilerek, ilgili alanların imar programına alınincaya kadar kısıtlamanın devam edeceği hüküm altına alınmış olmakla birlikte, bazı belediyelerimizin bu konuya gerekli hassasiyeti göstermemeleri nedeniyle bu alanlarda, emlak vergisinin tasarrufu kısıtlanmamış arsalar üzerinden alınan vergi oranında alınmasına neden olunmaktadır. Belediyelerimiz söz konusu alanlar için getirilmiş vergi indiriminden mülk sahiplerinin faydalanmalarını sağlayacak tedbirleri alacaklardır.

5) Mülkiye Müfettişleri ve Mahalli İdareler Kontrolörleri denetimleri esnasında mülkiyet hakkı ihlaline sebep olan bu tür uygulamaları da inceleyerek hazırladıkları denetim raporlarında bu hususlara yer vereceklerdir.

Bilgi edinilmesi ve konunun il özel idaresi ve iliniz dahilindeki belediyelere duyurularak gerekli tedbirlerin alınması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Beşir ATALAY  
Bakan