

T C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

04 kasım 2011

Sayı :B.09.1,TKG.0.10.00.01-18013/1612 – 8953
Konu : Beyanlara belirtme talebi

MALİYE BAKANLIĞINA
(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)

İlgi: 12.10.2011 tarih ve B.07.0.MEG.0.04.00,00-310/3 [3261-3451]-029258 sayılı yazımız

Afyonkarahisar ili, Sandıklı İlçesi, Çakır Mahallesinde bulunan mülkiyeti Sandıklı Belediye Başkanlığına ait 718 ada 7 parsel sayılı 19.371,99 m², 684 ada 1 parsel sayılı 3,870,31 m², 711 ada 4 parsel sayılı 6.419,52 m² yüzölçümlü taşınmazların; "ortaöğretim ve cami alanında kalan taşınmazların bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18 nci madde uygulamasının daha sonra yapılması durumunda mevcut haliyle ortaöğretim ve cami alanında kalan söz konusu taşınmazların düzenleme ortaklık payından karşılanması ve mülkiyeti Maliye Hazinesine intikal edecek 711 ada 4 ve 684 ada 1 parsel no.lu taşınmazların karşılığı olarak Hazineye kamu hizmet alanında kalmayan konut ya da ticaret alanlarından aynı yüzölçüm kadar başka taşınmaz „-ve/yâ taşınmazlar verilmesinin taahhüt edilmesi ve bu hususun tapu kütüğüne işlenmesi koşuluyla," 2.966.182,00 TL bedel üzerinden takyidatsız olarak 6183 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesine göre anılan belediyenin ve Sandıklı Belediye Kaplıca İşletme Müdürlüğü'nün taşınmazların tapuya tescil tarihi itibari ile oluşacak vergi borcuna mahsuben satın alınması Bakanlık Makamının 27.05.2011 tarih ve 637 sayılı Olurları ile uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu taşınmazların Hazine adına tescili istenildiği ancak ilgili tapu müdürlüğünce talebin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11. maddesi nedeniyle karşılanmadığı ifade edilen ilgi yazı ve ekleri incelendi.

Bilindiği üzere, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1012. maddesinde; "*Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi; üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinin, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır. Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar tüzükte belirlenir. Özel kanun hükümleri saklıdır. "* hükmü ile atf yapılan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 60. maddesi; "*Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası belirtilerek yazılır.*" aynı Tüzüğü'nün 61. maddesi; "*Teferruat, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aramaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir. Beyanlar sütunu, teferruatın yazımı için yeterli olmaz ise, yazılı istemin tarih ve yevmiye numarası belirtilerek, dosyasındaki istem belgesine yollama yapılır.*", 62. maddesi; "*Türk medeni Kanununun taşınmaz mal sicilleri ile ilgili hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Bu hakların tasarruf işlemleri, müstakil ve daimi hakların kaydı usulüne tabidir. "* ve 63. maddesi; "*Müdürlüğün, bir kişinin vesayet altına alındığına veya vesayet kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, durum taşınmaz malların kütüğünün beyanlar sütununa, tarih ve yevmiye numarası da gösterilerek yazılır.*"

T. C,
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.I.TKG.0.10.00.01-180137 Konu :
Beyanlara belirtme talebi

ile 64. maddesi; *"İşçi ve yüklenicinin işe başlama tarihi, işçi veya yüklenicilerden birinin istemi halinde inşaatla ilgili sözleşme ve belediye yer teslim tutanağının verilmesi üzerine, taşınmaz malın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılır. Bu durumdan taşınmaz mal malikine bilgi verilir."* hükümlerini içermektedir.

Bununla birlikte, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.06.2010 tarih, 2010/14-274 Esas ve 2010/356 numaralı Kararında ise; *"Tapu Sicil Tüzüğü'nün (TST) 60.maddesi hükmünce kütüğün beyanlar sütununa ancak mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar yazılabilir. TST'nün 61.maddesi uyarınca teferruatın mülkiyet hakkı sahibinin yazılı talebi üzerine beyanlar sütununda belirtilmesi olanaklıdır. Tüzüğün 62.maddesi TMK'nun taşınmaz mal sicilleri ile ilgili hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı hakların, 63.maddesi medeni hakların kısıtlanmasına ilişkin mahkeme kararlarının, 64.maddesi ise, işçi ve yüklenicinin işe başlama tarihi, inşaat ile ilgili sözleşmenin kütüğün beyanlar sütununda gösterilmesine olanak sağlamaktadır..."*

Beyanların meydana getirdiği sonuçların neler olduğunu ortaya koyacak tümüne uygulanabilecek genel bir hüküm bulmak mümkün olmadığı gibi, bu sonuçlar beyanların türüne göre değişmektedir. Bununla beraber beyanlar, bildirici niteliktedir. Beyanlar, zaten mevcut olan eylemli ve hukuki durumu dışa yansıtır, ona açıklık ve kanıtlama kolaylığı sağlarlar (Aynı yönde Hukuk Genel Kurulu'nun 25.02.2009 gün ve 2009/5-64 E. 89 K.sayıh ilamı). Tapu sicili kamuya açık olduğu içindir ki hiç kimse, kural olarak, beyanlar sütunundaki eylemli ve hukuki bir ilişkiyi bilmediğini iddia edemez (TMK.m.1020). Bu nedenle beyanların bir diğer sonucu ise, üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırmazdır.

Sonuç olarak; TMK'nda öngörülmemeyen, özel kanunlarda düzenlenmeyen ve Tapu Sicili Tüzüğünde yer verilmeyen bir nedenden dolayı taşınmazın mülkiyetim eylemli ve hukuki olarak kullanılmasını bertaraf edecek şekilde beyanlar sütununda belirtme yapılması işlemi, yolsuz bir işlemdir, "yönündeki içtihatmdan da anlaşılacağı üzere;

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun geçici 8. maddesine istinaden anılan belediyenin vergi borcuna mahsubeolunması alınarak Hazine adına tescil edildikten sonra, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasının daha sonra yapılması durumunda Hazineye kamu hizmet alanında kalmayan konut ya da ticaret alanlarından aynı yüz ölçüm kadar başka taşınmaz veya taşınmazlar verilmesinin taahhüt edilmesi belirtmesinin, mevzuatta yeri olmadığı gibi 3194 sayılı Yasanın 1971. maddesi; *"İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır, "* hükmü ile, 18.madde uygulamasına karşı askı ilanı süresi içinde aynı yasanın 87b. maddesi; *"İmar Planları: Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tebliğ edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar"* ile idareye karşı itiraz

T. C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG.0.10.00.01-18013/
Konu : Beyanlara belirtme talebi

hakkı vermekle birlikte, askı ilanından sonra kesinleşen 18. madde uygulamasına karşı ayrıca 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 34. maddesi; " *J. İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal tahsis, ruhsat ve iskan gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu mallarına ilişkin idari davalarda yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir.*

2, Köy, belediye ve özel idareleri ilgilendiren mevzuatın uygulanmasına ilişkin davalarla sınır uyumsuzluklarında yetkili mahkeme, mülki idari birimin, köy, belediye veya mahallenin bulunduğu yahut yeni bağlandığı yer idare mahkemesidir, "ile yargı nezdinde idare aleyhine dava açma hakkı vermektedir.

Kaldı ki, söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede imar uygulaması yapılması durumunda ortaöğretim ve cami alanının DOP'lan karşılanması ve Hazineye intikal edecek taşınmazların karşılığı uygulama ile konut ya da ticaret alanından yer verilmesinin taahhüt edilmesi hususunun beyanlar hanesinde gösterilmesi olası Hazine zararını engellemeyecek, ilgili belediye tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca resen yapılacak bir uygulamanın da idaremizce tescilinin durdurulmasını ya da Hazine taşınmazları yönüyle ayrı bir değerlendirme yapılmasına da olanak sağlamayacaktır.

Bu itibarla, Bakanlığınız ile ilgili belediye arasında yapılan anlaşma gereği borca mahsuben alınan taşınmazların belediyece yapılacak imar uygulamasında ne şekilde değerlendirilmesi gerektiği adı geçen belediye ile yapılacak bir sözleşme/protokol ile çözümünün uygun olacağı düşünülmekle birlikte,

4721 sayılı Türk Medeni Kanununda öngörülmeyen, özel kanunlarda düzenlenmeyen, Tapu Sicili Tüzüğünde yer verilmeyen talebe konu belirtmenin beyanlar sütununa işlenmesi mümkün görülmemektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Bilal CURABAZ
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı