

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı :B.07.0.MEG.0.08.00.00/3129-0
Konu:Ön İzin

04832 02.02.2010

81 İL VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

Bilindiği üzere, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 75 inci maddesi uyarınca, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulması veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kullanma izni verilmesi için yapılacak irtifak hakkı/kullanma izni ihalesi sonucunda; taşınmazın yatırıma uygun hale getirilmesi amacıyla tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için yatırımcılara bedeli karşılığında ön izin verilmektedir.

Bu konuda Valiliklerden (Defterdarlık) alınan muhtelif yazılarda; ön izin sözleşmesi düzenlendikten sonra ön izin sahiplerine mahallinde yer teslimi yapıldığı, ön izin sahiplerince de ön izne konu taşınmazların fiilen kullanılmaya başlandığı (inşaat ruhsatı alınmak suretiyle inşaatla başlanması, ekim-dikim yapılması vb.) görülmektedir.

Her ne kadar 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi" başlıklı 12 nci maddesinin 5 nci fıkrasında; "Noterlikçe tescil edilen sözleşmenin İdareye tesliminden veya irtifak hakkının tapuya tescilinden itibaren onbeş gün içerisinde İdare taşınmazı müşteriye mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa uygun olarak teslim edecektir. ..." hükmü yer almış ise de bu hükümde belirtilen "noterlikçe tescil edilen sözleşme" ifadesi ön izin sözleşmesini değil, kullanma izni sözleşmesini ifade etmektedir.

Anılan Yönetmelik eki İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Şartnameleri ile 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde ön izin aşamasında ön izne konu taşınmazların fiilen kullanılmayacağı açıkça belirtilmiştir.

Yine anılan Genel Tebliğin 12 nci maddesinin (A) fıkrasının (2) numaralı bendinde; "Ön izin verilmesi gereken hallerde, ayrıca bedel takdiri yapılmayacak, ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucu oluşacak bedelin yüzde yirmisi olarak belirlenecektir. Ancak, ön izin verilecek alanda hak sahibinin fiili kullanımının olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedeli olarak belirlenecektir." hükmü yer almıştır.

Ayrıca, ön izin aşamasında taşınmazların üzerinde inşai faaliyetin başlatılması halinde; 4706 sayılı Kanununun 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanununun 4 ncü maddesi ile değişik 5 nci maddesinin son paragrafında yer alan "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar her hangi bir hak ve tazminat talep edemezler." hüküm dikkate alınarak, irtifak hakkı/kullanma izni bedellerinin takdirinde ön izin sahibince yapılan muhdesatın değerinin de dikkate alınması Valiliklere (Defterdarlık) yazılan muhtelif yazılarımızla istenilmektedir.

Yukarıda belirtilen gerek Kanun gerekse Genel Tebliğ hükmü ön izin sahiplerinin aleyhine olmakta ve bu da irtifak hakkı tesisi aşamasında sorunlara yol açmaktadır.

Bu sebeple, ön izin sözleşmesinde ve anılan Genel Tebliğimizdeki hükümler de dikkate alınarak, Valiliğinizce (Defterdarlık) ön izin sözleşmesi düzenlendikten sonra ön izin sahiplerine yer teslimi yapılmaması ve ön izin sahiplerinin ön izne konu taşınmazları fiilen kullanamayacakları yönünde bilgilendirilmeleri hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

DAĞITIM:
81 İl Valiliğine (Defterdarlık)


H. Abdullah KAYA
Bakan. a.
Genel Müdür