

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı :B.07.0.MEG.0.08.00.00/3129-0
Konu:İrtifak hakkı sözleşmeleri

023696 02.07.2010

81 İL VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 75 vd. maddelerine göre, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde yatırımcılar tarafından irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendine göre yapılan irtifak hakkı ihalesi sonucunda üzerinde ihale kalan yatırımcıya, taşınmaz üzerinde yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde öncelikle ön izin verilmekte, ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde ise Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden Yönetmelik eki İrtifak Hakkı Sözleşmesi düzenlenerek irtifak hakkı tesis edilmektedir.

324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “Genel Esaslar” başlıklı II. Bölümünün “Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi” başlıklı 12 nci maddesinde;

“(1) Müşteri, onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek;

a)Ön izin verilmesi gereken hallerde ön izin için Yönetmelik eki “Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12),

b)İrtifak hakkı için Yönetmelik eki “İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-14),

c)Kullanma izni için Yönetmelik eki “Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16),

ç)Mecra irtifak hakkı için bu Genel Tebliğ eki “Mecra İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-3),

d)Mecra kullanma izni için bu Genel Tebliğ eki “Mecra Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-4),

düzenleyerek İdareye vermek zorundadır. Ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri notere tasdik ettirilecektir.

(2)Ancak, irtifak hakkı sözleşmeleri ile kamu idareleriyle yapılacak kullanma izni sözleşmeleri için noter tasdiki aranmayacaktır.

(3)İrtifak hakkı sözleşmeleri, İdareye teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde tapuya tescil edilecektir.

(4)Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulacak ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(5)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. Tutanakta; taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilecek, teslim tutanağı ilgili memur ve hak sahibi tarafından imzalanacaktır.

(6)Noterce tasdik edilmiş ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri ile irtifak hakkına ilişkin olarak tapuda düzenlenen resmi senedin bir örneği onbeş gün içerisinde Bakanlığa gönderilecektir.”

Hükmü yer almaktadır.

./..

Bu konuda Valiliklerden (Defterdarlık) alınan yazılarda; irtifak hakkı sözleşmelerinin taraflarca imzalandığı ve hakkın tapuya tescil işleminin yapıldığı, ancak; tapuda düzenlenen resmi senede anılan Yönetmelik uyarınca düzenlenen ve taraflarca imzalanan irtifak hakkı sözleşmesindeki tüm hükümlerin işlenmediği ve/veya taşınmazın üzerinde yapılacak yatırımın özellikleri dikkate alınarak Valiliklerce (Defterdarlık) doldurulması gereken özellikle inşaat başlama ve bitim tarihleri maddesindeki boşlukların doldurulmadan, boş bırakılarak sözleşmelerin resmi senede işlendiği görülmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun;

-“Sözleşme” başlıklı 781 inci maddesinde; “İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır.”,

-“Tescile göre” başlıklı 787 nci maddesinin 1 inci fıkrasında ise; “İrtifaktan doğan yetki ve yükümlülükleri açıkça belirlediği ölçüde tescil, irtifakın kapsamını belirlemede esas oluşturur.”,

Hükümleri bulunmaktadır.

Buna göre, anılan Kanun, Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri dikkate alınarak irtifak hakkı sözleşmelerinde yer alan boşlukların mutlaka doldurulması, özellikle inşaat başlama ve bitim tarihlerine ilişkin onaylı uygulama projesinde süre belirtilmiş ise bu sürelerle göre, böyle bir bilgi yoksa (6 ay/2 yıl) olarak doldurulması, elektrik, gaz ve buhar üretimi ile tarım, hayvancılık, sanayi ve tersane amaçlı irtifak haklarında hasılat payı oranının binde bir olarak değiştirilmesi ve bunu müteakip tapuya tescil işlemi sırasında irtifak hakkı sözleşmesindeki tüm hükümlerin resmi senede işlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerini, gereğinin buna göre ifası ile bu yazımızın ilinize bağlı ilçelere de gönderilmesini rica ederim.



H. Abdullah KAYA
Bakan. a.
Genel Müdür

07-07-2010

DAĞITIM:

81 İl Valiliğine (Defterdarlık)

DEFTERDARLIK

...../...../200.....

Vali Adına
Vali Yardımcısı

69200