



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 22387626-401-E.183219

Konu : Kamu Konutları Satış

İVEDİ

15.09.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 27/09/2018 tarihli ve 4929 sayılı yazınız.
b) 24/08/2020 tarihli ve 4131 sayılı yazınız.

Bilindiği üzere; 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin ek beş ilâ onbirinci fıkralarında, kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin yasal düzenlemelere yer verilmiş olup, buna ilişkin usul ve esasların yer aldığı 385 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yürürlüğe konulmuştur.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin beşinci fıkrasında ; "*Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılanlar hariç olmak üzere, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutları ekonomiye kazandırılır. Buna ilişkin her türlü iş ve işlemin yürütülmesinde mahalli idarelere ait konutlar için ilgili idareler, diğerleri için Bakanlık yetkilidir.*" hükmü,

- Altıncı fıkrasında; "*Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan kamu konutlarının beşinci fıkraya göre değerlendirilmek suretiyle ekonomiye kazandırılmasına ilgili bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartıyla Cumhurbaşkanı yetkilidir.*" hükmü,

- Onuncu fıkrasında; "*Kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin işlemlerde ilgili kurum ve kuruluşlar; Bakanlık tarafından istenen her türlü bilgi ve belgeyi vermeye, yapılacak işlemleri kolaylaştırıcı her türlü tedbiri almaya ve Bakanlık tarafından yapılması istenilecek iş ve işlemleri yapmaya yükümlüdür.*" hükmü,

Yer almaktadır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : WDHOJLWK Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: brahim ÇETİ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı
0312 586 38 67



Öte yandan; 385 sıra Sayılı Tebliğin "Satışa konu edilebilecek kamu konutları" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; *"Kurumların mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan görev, sıra ve hizmet tahsisli kamu konutlarından kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulanlar satışa konu edilebilir."* hükmü, yine aynı Tebliğin "satışa konu edilemeyecek kamu konutları" başlıklı 5 inci maddesinde; *"Kamu konutlarından, ... , Savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan ancak ilgili bakanlıklarca uygun görüş verilmeyenler, ..., satışa konu edilmez."* hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, kamu konutlarının satış bedeli, ödeme şekli ve diğer hususları içeren 394 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 29/09/2019 tarihli ve 30953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve mahalli idareler hariç genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutlarının satışına ilişkin işlemlere 2019 yıl sonu itibariyle başlanılmıştır.

İlgi (a) yazınızla, Bakanlığınızın (bağlı, ilgili ve ilişkili kurumları dahil) mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutlarının güvenlik hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılması nedeniyle satışa konu edilebilecek kamu konutunun bulunmadığı bildirilmiştir.

Konu hakkında muhtelif Valiliklerden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) alınan yazılarda, Bakanlığınızın (bağlı, ilgili ve ilişkili kurumları dahil) mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutlarının güvenlik hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılması nedeniyle satışa konu edilebilecek kamu konutunun bulunmadığı belirtilen ilgi yazınızdan bahisle bu konutların satışı hakkında yapılacak işlemin bildirilmesi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 36 ncı maddesinde, bu Kanuna tabi kurumlarda çalıştırılan memurların sınıfları belirtilmiş olup, anılan Kanununun 36 'ıncı maddesinde *"Bu Kanunun kapsamına dahil kurumlarda yönetim icra, büro ve benzeri hizmetleri gören ve bu Kanunla tespit edilen diğer sınıflara girmeyen memurlar Genel İdare Hizmetleri sınıfını teşkil eder"* hükmü yer almakta olup, Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 13/07/2020 tarihli ve 145623 sayılı yazısında özetle; 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin genel kaidesinin kamu konutlarının ekonomiye kazandırılması olduğu, bu nedenle hukukun genel ilkesinin, kaidelerin geniş yorumlanması ve istisnaların dar yorumlanması olduğu, çünkü istisna, kaidenin kapsamını daraltarak kaidenin değiştirilmesi anlamına geldiği, kaideyi değiştirme yetkisi ise sadece ve sadece kaideyi koyan makama ait olduğu dolayısıyla istisnayı genişletme yetkisi de münhasıran kaideyi koyan makama ait olacağı, bu sebeple bir istisnanın yorumlanmasına ihtiyaç duyulursa, istisna geniş yorumlanarak kapsamının genişletilemeyeceği, aksine söz konusu istisnanın dar yoruma tâbi


Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



tutulması gerektiği, bunun da bir hususun istisna kapsamına girip girmediği konusunda tereddüt hâsıl olduğunda, o hususun o istisnanın kapsamına girmediği, dolayısıyla kaideye tâbi olduğu yönünde yorumun ihtiyata uygun düşeceği, fiili durumda istisnanın geniş yorumlanarak lojmanların satılmaması sonucuna ulaşılması durumunun genel kaidenin amacıyla da çelişeceğinin açık olduğundan bahisle Genel İdare Hizmetleri Sınıfında görev yapan memurların ikamet ettikleri kamu konutlarının kanunun istisnası kapsamında kalmadığı, belirtilmiştir.

Buna göre; kamu konutlarının 4706 sayılı Kanun ile 385 sıra Sayılı Tebliğ kapsamında belirtilen savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılanlarının satışa konu edilmemesi, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 36 ncı maddesinde zikredilen genel idare hizmetleri sınıfını teşkil eden personel tarafından kullanılan kamu konutlarının ise 4706 sayılı Kanun kapsamında satış işlemlerine devam edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz/rica ederim.

 e-imzalıdır

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

İçişleri Bakanlığına
(Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

81 İl Valiliğine

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : WDHOJLWK Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: brahim Ç FTÇ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı
0312 586 38 67

