



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

Sayı : 22387626-300-[3313-0]- 241727
Konu : [3313-0] - 6292 sayılı Kanun
(Karşılık Taşınmaz İşlemleri)

13/11/2020

81 İL VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

- İlgi : a) 13/08/2012 tarihli ve 22218 sayılı yazımız.
b) 07/02/2013 tarihli ve 4791 sayılı yazımız.
c) 06/10/2015 tarihli ve 24347 sayılı yazımız.
ç) 01/04/2016 tarihli ve 8724 sayılı yazımız.
d) 23/03/2017 tarihli ve 8775 sayılı yazımız.
e) 23/07/2019 tarihli ve 168343 sayılı yazımız.
f) 03/02/2020 tarihli ve 25911 sayılı yazımız.

Bilindiği üzere, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunda Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan taşınmazların (2/B taşınmazları) değerlendirilmesi (Satış, Tapuları İptal Edilenlere Bedelsiz İade, Proje Alanlarında Devir vs.) hüküm altına alınmıştır.

Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde ve konu ile ilgili 81 İl Valiliğine yazılan genel yazılarımızda düzenlenmiştir.

Hak sahiplerine satış ve iade işlemlerinin İdarece [İllerde çevre ve şehircilik il müdürlüğü (milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü), ilçelerde milli emlak müdürlüğü yoksa milli emlak şefliği] sonuçlandırılacağı 6292 sayılı Kanun ve 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir.

6292 sayılı Kanunun 2/B taşınmazlarının satışına ilişkin 6 ncı maddesinde;

“(12) Bu maddeye göre hak sahiplerine doğrudan satılması gereken taşınmazlardan ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan ya da Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ile ilgili idarelerce bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde idareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler ile içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrelik bant içerisinde kalan yerler hak sahiplerine satılmaz. Bu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu maddenin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir.”

(13) Hak sahiplerinden idarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamazlar, başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar.

(15) Hak sahipliği kalmayan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrası kapsamında kalanlar hariç olmak üzere, üzerlerinde bulunan kişilere ait yapı ve eklentiler; o yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedelleri ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedeli ilgililerine ödenmek suretiyle yiktırılır veya bu şekilde belirlenen bedel, taşınmazın değerine eklenerek son



müracaat tarihinden itibaren üç yıl içinde satılarak satıştan elde edilen gelirden yapı ve eklenti sahiplerine ödenir ve idare tarafından yapıların tahliyesi sağlandıktan sonra ferağ işlemleri gerçekleştirilir.”

Şeklinde hükümler yer almakta olup, 345 sayılı Tebliğin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında; “Hak sahipliği kesinleşen ancak satışı mümkün olmayan taşınmazlara karşılık olmak üzere hak sahipleri tarafından talep edilmesi halinde, genel hükümlere göre değerlendirilecek 2/B taşınmazlarından öncelikle aynı il sınırları içinde bulunanlardan bedeli hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç bedeline eşdeğer başka bir taşınmazın doğrudan satılabileceği ... Satışa konu edilemeyen taşınmazın üzerinde kişiye ait muhdesat bulunması durumunda, muhdesata ilişkin olarak bu Genel Tebliğin “Diğer İşlemler” başlıklı 17 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek bedel zemin bedeline eklenecektir. Satışa konu edilemeyen taşınmaz ile önerilen taşınmazın rayiç bedelleri arasında en fazla yüzde yirmi fark olabilecektir. Bu orana kadar Hazine lehine olan farklar ilgilisi tarafından ödenecektir. İdarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamayacak, başkaca talepte bulunamayacak, hak ve tazminat talep edemeyecek ve dava açamayacaklardır.” düzenlenmiştir.

6292 sayılı Kanunun, Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapuları iptal edilenlere taşınmazlarının iadesine ilişkin 7 nci maddesinde (345 sıra sayılı Tebliğin 10 uncu maddesinde);

“(1) İlgililer tarafından idareye başvurulması ve idarece bu başvuru üzerine veya resen yapılan inceleme ve araştırma sonucunda doğruluğu tespit edilmesi hâlinde;

a) Tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan,

b) Özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan (karşılığında daha önce taşınmaz verilen ya da bedel ödenenler ile mahkemelerce verilen kararlara göre tazminat ödenenler hariç);

taşınmazlardan açılan davalar sonucunda mahkemelerce kişiler adına olan tapuları iptal edilerek; Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu gerekçesiyle Hazine adına tapuya tescil edilenler ilgililerine iade edileceği,

(2) İade işleminin, birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen taşınmazlar için önceki kayıt malikleri veya kanuni mirasçılara, (b) bendi kapsamındaki taşınmazlar için ise önceki kayıt maliklerine veya kanuni ya da akdi haleflerine bedelsiz olarak yapılacağı,

İade kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının kayıt maliklerinden farklı kişiler olmaları ve kayıt maliklerinin iadede yararlanmak istemeleri hâlinde, kullanıcıların Kanunda belirtilen şartları taşısalar dahi doğrudan satış hakkından yararlanamayacakları”

Belirtilmiştir.

Ayrıca, Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında; “(4) **Bu maddeye göre ilgililerine iade edilmesi gereken taşınmazlardan** orman olduğu iddiasıyla Orman Genel Müdürlüğüne açılan davalar sonucunda orman niteliğiyle Hazine adına tescil edilen, fiilen orman niteliğinde olan veya bu nedenle dava açılması gereken, ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan, özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken veya Maliye Bakanlığınca belirlenen **taşınmazlar ilgililerine iade edilmez. Bu taşınmazların yerine, idarece belirlenen ve ilgililerince itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen rayiç bedelleri ödenebilir veya rayiç bedellerine uygun taşınmazlar verilebilir.**”

Şeklinde hüküm yer almakta olup, 345 sayılı Tebliğde; İade edilemeyecek taşınmazların yerine, İdarece belirlenen ve ilgililerince itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen;

a) Öncelikle rayiç bedeline uygun başka bir taşınmazın teklif edileceği,

b) Teklif edilecek taşınmazın bulunmaması veya teklif edilen taşınmazın kabul edilmemesi durumunda ise iadeye konu edilemeyen taşınmazın rayiç bedelinin ödeneceği,



c) İade edilemeyen taşınmazın üzerinde kişiye ait muhdesat bulunması durumunda muhdesata ilişkin olarak bu Genel Tebliğin "Diğer İşlemler" başlıklı 17 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek bedelin zemin bedeline ekleneceği,

Önerilecek taşınmazın bedeli, iade edilemeyen taşınmazın bedelinin yüzde yüz yirmisini aşmayacağı. Bu orana kadar Hazine lehine olan farkların ilgilisi tarafından ödeneceği, Belirtilmiştir.

Ayrıca, 345 sıra sayılı Tebliğin 17 nci maddesinde; "(7) Satın alma veya iade talebinde bulunulan taşınmazın kısmen bu Genel Tebliğin "Satışı Mümkün Olmayan Taşınmazlar" ve "İade Kapsamında Değerlendirilmeyecek Taşınmazlar" kapsamında kalması halinde; bu kısımları mümkün olması halinde ifraz edilerek, kalan diğer kısımları hakkında bu Genel Tebliğin iade ve satışa ilişkin hükümlerine göre işlem tesis edilecektir. **Satışa konu edilemeyen kısım hakkında, bu Genel Tebliğin 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrası ile 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası, iadeye konu edilemeyen kısım hakkında ise, 11 inci maddesinin dördüncü fıkrası ile 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre işlem yapılacaktır, ifrazen oluşan taşınmazı kullanıcıların satın almak istememeleri durumunda bu hükümler uygulanmayacaktır.**" şeklinde hüküm yer almaktadır.

İlgi (ç) yazımızda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 nci maddesinde sayılan hizmetlere ayrılan alanların bu madde gereğince düzenleme ortaklık payından karşılanması gerektiğinden düzenleme ortaklık paylarından karşılanması gereken amaçlara ayrılmış 2/B taşınmazlarının 6292 sayılı Kanunda (ve 345 sıra sayılı Tebliğde) belirtilen kamu hizmetlerine ayrılmış olması nedeniyle iade edilemeyecek taşınmazlar kapsamında değerlendirilmemesi ve bu durumdaki taşınmazların iadesinin İdarece sonuçlandırılması gerektiği belirtilmiştir.

6292 sayılı Kanuna 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunla eklenen geçici madde 8 de;

"(1) 7 nci madde kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının ve kayıt maliklerinin farklı kişiler olmaları nedeniyle satın alma veya iade hakkından yararlanamayanlar, 31/12/2020 tarihine kadar başvuruda bulunmaları hâlinde durumlarına göre 6 ncı maddenin onikinci fıkrası veya 7 nci maddenin dördüncü fıkrası hükümlerinden yararlandırılır."

Şeklinde hüküm yer almakta olup, uygulama usul ve esasları da belirtilerek bu kapsamda kalan taşınmazların hak sahipleri belirlenerek bilgilendirilmeleri ve mağduriyet yaşamamaları açısından başvuru yapmaları sağlanması ilgi (e) yazımız ile istenilmiştir.

Diğer taraftan, 6292 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde;

"(5) Hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile bu Kanun hükümlerine göre işlem yapılmak üzere hak sahipleri veya ilgilileri tarafından süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması veya başvuruda bulunulmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi ya da gerekli şartları sağlayamaması sebebiyle doğrudan satılamamaları veya iade edilmemeleri sebepleriyle haklarında işlem yapılamayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca genel hükümlere göre değerlendirilir. Bu yerlerden kamu hizmetlerinde kullanılanlar, kamu idarelerinin ihtiyaçları için gerekli olanlar ve özel kanunları gereğince ilgili idarelere tahsisi gerekenler Maliye Bakanlığınca tahsis edilir."

17 nci maddesinde;

"(1) Kanunda yer alan yükümlülüklerin yerine getirilmesi durumunda taşınmazların üzerinde bulunan yapılar ve taşınmazlar hakkında 4706 sayılı Kanununun 5 inci maddesi uygulanmayacaktır.

(2) İlgilisi tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmaması veya yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda taşınmazlar genel hükümlere göre değerlendirilecektir. Bu taşınmazlar üzerinde 19/7/2003 tarihinden önce yapılan yapı ve eklentiler, yıkımın yapılacağı yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedelleri ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedeli ilgililerine ödenmek suretiyle idarece yiktırılabilirliği gibi, bu



şekilde belirlenen bedel taşınmazın değerine eklenecek son müracaat tarihinden itibaren en geç üç yıl içinde satılarak satıştan elde edilen gelirden yapı ve eklenti tutarı ilgisine ödenecek ve İdare tarafından yapıların tahliyesi sağlandıktan sonra ferağ işlemleri gerçekleştirilecektir.”

Şeklinde hükümler yer almakta olup, 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **4 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 798 nci maddesinin 1 fıkrasının b bendinde "Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleriyle ilgili olarak Maliye Bakanlığına veya birimlerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına veya birimlerine, Maliye Bakanına veya Maliye Bakanlığı görevlilerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanına veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlilerine yapılmış sayılır."** hükmü yer almaktadır.

345 sıra sayılı Tebliğde;

- **Taşınmazların doğrudan satışına İdarenin yetkili olduğu, satışa konu edilemeyen taşınmazın yerine başka taşınmaz satılmasına ilişkin işlemlerin Bakanlıkça sonuçlandırılacağı,**

- **Taşınmazların iadesine, Bakanlıktan uygun görüş alınması koşuluyla İdarenin yetkili olduğu, İade edilemeyen taşınmazın yerine öncelikle başka taşınmaz verilmesine, bunun mümkün olmaması halinde, iade edilemeyen taşınmazın rayiç bedelinin ödenmesine ilişkin işlemlerin Bakanlıkça sonuçlandırılacağı belirtilmiştir.**

Ancak, ilgi (ç) yazımızda; 6292 sayılı Kanun ve 345 sıra sayılı Tebliğ ile ilgi yazılarımızda belirtilen hususlara dikkat edilmesi ve tereddüt edilecek bir hususun bulunması halinde Bakanlığımızdan görüş alınarak işlem tesis edilmesi koşuluyla 6292 sayılı Kanunun 7 nci ve 14 üncü (345 sıra sayılı Tebliğin 17 nci maddeleri gereğince) maddeleri kapsamında bedelsiz iade işlemlerinin 6292 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrası gereğince işlem yapılacak olanlar da dahil olmak üzere iade edilecek taşınmazların/kısmen iade edileceklerde taşınmaz kısımlarının 5.000 m² yüzölçümünün altında olması halinde Bakanlığımıza gönderilmeksizin İdarece gerçekleştirilerek sonuçlandırılması gerektiği belirtilmiştir.

6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde; “(7) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları kapsamında kalan taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen rayiç bedeller üzerinden yapılır.” şeklinde hüküm yer almakta olup, 345 sayılı Tebliğin 17 nci maddesinin onikinci fıkrasında; Tespit tarihi ile kıymet takdir tarihi arasında zaman farkı olması halinde rayiç bedel güncellemeye tabi tutulmayacağı, tespit tarihinde belirlenen bedeller üzerinden kıymet takdir kararları alınarak satış işlemi gerçekleştirileceği, ayrıca, bu kapsamda henüz kıymet takdiri yapılmamış taşınmazların bulunduğu mahalle veya köylerin bitişiğinde bulunan 2/B alanlarında daha önce takdir edilen bedeller dikkate alınarak yapılacak kıymet takdirlerinin bölgesel olarak tutarlı olması sağlanacağı belirtilmiştir.

İlgi (d) yazımızda; kullanım kadastrosu veya güncelleme çalışmaları 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılarak İdarenize bildirilen emsal nitelikte taşınmazların bedellerinin öncelikle birbirleriyle uyumluluğu ile tutarlılığının (il-ilçe-mahalle/köy bazında ve komşu il ve ilçelerle) sağlanması ve bu taşınmazlarda hak sahibi olan kişilerin idari işlemlerin farklı tarihlerde yapılması (kullanım kadastrolarının daha sonra yapılması), nedeniyle herhangi bir mağduriyete sebebiyet verilmemesi ..., bu kapsamda, daha önce satışa konu edilen 2/B taşınmazlarının rayiç bedellerinin, aynı bölgede imar durumu, vasfı, nitelikleri, hukuki ve fiziki özellikleri benzer olan ve henüz satışa konu edilmemiş 2/B taşınmazlarının bedellerinin belirlenmesinde emsal olarak dikkate alınması, bu şekilde rayiç bedellerin uyumlu ve tutarlı olmasının sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, rayiç bedellerin doğru ve tutarlı olarak (komşu parseller ile mahalle/ilçe/il sınır geçişlerinde bulunan taşınmazlar dahil) belirlenmesi ile belirlenen bedellerin kontrolü ve



mevcut hataların düzeltilmesine ilişkin tedbirlerin alınması Çevre ve Şehircilik İl Müdürü, Milli Emlak Dairesi Başkanı, Milli Emlak Müdürü/ Emlak Müdürü, Milli Emlak Müdür Yardımcısı /Emlak Müdür Yardımcısı, Milli Emlak Şefi ile Bedel Tespit Komisyonlarının görev ve sorumluluğunda olup, rayiç bedellerin, kıymet takdir ve tespit işlemlerinde belirtilen usullere uygun olarak yapılmasını sağlamak amacıyla, bu kişiler tarafından ve mümkünse dış paydaşların katılımı sağlanılarak ortak akıl yoluyla, objektif ve gerçekçi bir şekilde kontrol edilmesi, rayiç bedel belirlenmesine katkıda bulunmasının sağlanması gerektiği ilgi (f) yazımızda belirtilmiştir.

İlgi (c) yazımızda; hak sahibi olmayan ve hak sahipliği kalmayan 2/B taşınmazlarının, satılamayan ve iade edilemeyen 2/B taşınmazlarına karşılık olarak satılması ve verilmesi (iade) gerektiğinden Bakanlığımızca özel olarak talimat verilenler haricindeki 2/B taşınmazlarının bu işlemler (karşılık taşınmaz işlemleri) bitmeden genel hükümlere göre değerlendirilmemesi (satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi vb. işlemlere konu edilmemesi) gerektiği, hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile doğrudan satın alınmak üzere hak sahipleri tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmayan veya satış bedeli ödenmeyen taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirmelerinin karşılık taşınmaz işlemleri tamamlanana kadar terkin edilmemesi gerektiği, ancak, bahse konu belirmelerin terkin edildiği taşınmazlar bulunması halinde bu taşınmazlarında MEOP sisteminde 2/B olarak izlenmeye devam edilmesi ve karşılık taşınmaz işlemlerinde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Buna göre, 345 sıra sayılı Tebliğde Bakanlıkça sonuçlandırılacağı belirtilen; satışa konu edilemeyen taşınmazın yerine başka taşınmaz satılmasına ilişkin işlemlerin ve İade edilemeyen taşınmazın yerine öncelikle başka taşınmaz verilmesine, bunun mümkün olmaması halinde, iade edilemeyen taşınmazın rayiç bedelinin ödenmesine ilişkin işlemlerde öncelikle karşılık olarak iade edilecek taşınmaz işlemlerinin tamamlanması, daha sonra satılamayan 2/B taşınmazlarına karşılık olarak satılacak 2/B taşınmazlarının işlemlerinin sonuçlandırılacak şekilde planlama yapılarak;

- Süresi içinde başvuru yapıp yapılmadığının,
- Hak sahipliğinin tespitinin ve hak sahipliğinin devam edip etmediğinin,
- Satılamayan/İade edilemeyen taşınmaz nedeniyle daha önce bedel/tazminat ödenip ödenmediğinin ve/veya karşılık taşınmaz verilip verilmediğinin,
- Halen devam eden tazminat davası veya taşınmaz devrine engel davası bulunup bulunmadığının,
- Satılamayan/İade edilemeyen 2/B taşınmazları ile bu taşınmazların rayiç değerine eşdeğer/uygun karşılık olarak satılacak/verilecek(iade) 2/B taşınmazlarının rayiç bedellerin uyumlu ve tutarlı olmasının, bu taşınmazların bedel tespit raporları arasında bir yıldan fazla zaman farkı olmaması hususunun gözetilmesi, gerektiği takdirde 345 sayılı Tebliğde ve ilgi yazılarımızda belirtilen hususlar dikkate alınarak taşınmazların kıymet takdirlerini uyumlaştıracak şekilde bedel tespit raporlarının yenilenerek işlemlere devam edilmesinin,
- Satışa konu edilemeyen/İade edilemeyen taşınmazın üzerinde kişiye ait muhdesat bulunması durumunda muhdesata ilişkin olarak bu Genel Tebliğin "Diğer İşlemler" başlıklı 17 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek bedelin satılamayan/iade edilemeyen taşınmazın zemin bedeline eklenmesi ve bu şekilde belirlenen bedele karşılık taşınmaz satılması/iade edilmesi işlemlerinin yürütülmesi, ancak, kişiye ait muhdesat için kamulaştırma olup olmadığının ve kamulaştırma vs nedenlerle muhdesat için bedel ödenip ödenmediğinin belirlenerek muhdesata yönelik ödenen bedel bulunması halinde muhdesatın karşılık taşınmaz işlemlerinde dikkate alınmamasının,
- Satışa konu edilemeyen/iade edilemeyen taşınmaz (yukarıda belirtildiği şekilde belirlenen muhdesat dahil bedeli) ile önerilen taşınmazın rayiç bedelleri arasında en fazla yüzde yirmi fark olabileceği, bu orana kadar Hazine lehine olan farkların ilgisi tarafından ödeneceğinin,
- Satışa konu edilemeyen/iade edilemeyen taşınmaz yerine karşılık taşınmaz önerilen kişilere yapılacak tebligatta İdarenin teklifini kabul etmeyenlerin doğrudan satış hakkından



yararlanamayacağını, başkaca talepte bulunamayacağını, hak ve tazminat talep edemeyeceğinin ve dava açamayacaklarının belirtilmesinin,

- **Satılmayan/İade edilemeyen 2/B taşınmazlarına karşılık olarak satılacak/verilecek (iade) 2/B taşınmazlarında 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesi (güncelleme veya kullanım kadastro) çalışmalarının tamamlanmış olması ve kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi belirlenmemiş olanların karşılık olarak satılacak/verilecek taşınmaz işlemlerinde öncelikli olarak değerlendirilmesinin, kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi belirlenen taşınmazlarda ise bu kişilerin yükümlülüklerini yerine getirilmemesi sonucunda hak sahipliğinin kalmaması (taksitli satış sözleşmesi imzalananlar bu kapsamda değerlendirilmeyerek) ve kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi bulunmayan karşılık olarak değerlendirilecek taşınmaz bulunmaması halinde bu kapsamda değerlendirilmesinin,**

- Kullanıcısı olmasa dahi Kanunun 6 ncı maddesinin onikinci fıkrası ile 7 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında kalan satılmayan/iade edilemeyen taşınmazların karşılık olarak satılmaması/iade edilmemesi hususuna dikkat edilmesinin,

- Bakanlıkça özel olarak talimat verilen (irtifak, tahsis vb) taşınmazların karşılık taşınmaz olarak değerlendirilmemesinin,

- Satılmayan/İade edilemeyen 2/B taşınmazlarına karşılık olarak 2/B alanlarında kalmayan Hazine taşınmazlarının satılmaması/iade edilmemesinin,

- Karşılık olarak satılacak/iade edilecek taşınmazların Kanunun 8 nci maddesi kapsamında onaylanan ve proje sahibi idarelere devri uygun görülen proje alanlarında kalıp kalmadığının, (proje alanlarında kalan taşınmazlara ilişkin proje devir onaylarında belirtildiği şekilde işlem yapılması gerekmektedir),

- İade edilemeyen 2/B taşınmazlarına karşılık olarak verilecek (iade) 2/B taşınmazlarında da aynı il sınırları içinde bulunanların değerlendirilmesi,

İdarenizce uygulanarak/araştırılarak/gözetilerek belirlenmesi, 6292 sayılı Kanun ve 345 sıra sayılı Tebliğ ile ilgi yazılarımızda belirtilen hususlar ile yukarıda belirtilen esaslara da dikkat edilmesi ve tereddüt edilecek bir hususun bulunması halinde Bakanlığımızdan görüş alınarak işlem tesis edilmesi koşuluyla 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin onikinci fıkrası ve 7 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında satışa konu edilemeyen/iade edilemeyen 2/B taşınmazlarının yerine rayiç bedellerine eşdeğer/uygun taşınmaz satılması/iade edilmesi işlemlerinin (6292 sayılı Kanunun 7 nci ve 14 üncü maddesi/345 sıra sayılı Tebliğin 17 nci maddesi dahil) daha önce uygun görüş için Bakanlığımıza gönderilenler dahil olmak üzere satılacak/iade edilecek taşınmazların/kısmen satılacak/iade edileceklerde taşınmaz kısımlarının 5.000 m² yüzölçümünün altında olması halinde (hak sahibi bazında değerlendirilecek) Bakanlığımıza gönderilmeksizin İdarenizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Emlak/Milli Emlak Müdürlüğü/Sefliği) gerçekleştirilerek sonuçlandırılması hususunda gereğini rica ederim.


Murat KURUM
Bakan

Dağıtım: 81 İl Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)