



T.C.
ÇEVRE, EKONOMİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MILLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-19342153-045.02[3313.0]-11111420

11.02.2025

Konu : İmar barışı/tapu tahsis belgesi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 21.11.2024 tarihli ve E-23663589-045.02[02861]-10991845 sayılı yazı.

3194 sayılı Kanunun imar barışını düzenleyen geçici 16 ncı maddesinin yedinci fıkrasında; "Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez." hükmü bulunmaktadır.

396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin (Tebliğ);

-"Başvuru ve değerlendirme" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında, "Hak sahipleri, satın alma başvurularını Ek-1'de yer alan dilekçe ile 31/12/2022 tarihine kadar İdareye yaparlar.",

-"Satış bedelinin belirlenmesi ve tahsili" başlıklı 10 uncu maddesinin altıncı fıkrasında, "Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ödenen kısma ilişkin bu Tebliğ uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz."

Denilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8C15AA89-AE48-4ABB-A5E9-8EDBD0E85B73

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa YURT
Çevre ve Şehircilik Uzmanı,



Diğer taraftan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23 üncü maddesinde, "24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır." 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, "Bu Kanunun...23 üncü maddesi yayımı tarihinden (31/05/2012) on bir yıl sonra yürürlüğe girer." hükmü bulunmaktadır.

Bunun üzerine, 31.05.2023 tarihinden sonra 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesine göre yapılacak satışlarda, Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ödenen kısma ilişkin satış bedeli alınmaması yönündeki gerek anılan geçici madde gerekse Tebliğ'de yer alan hükmün uygulanmasına devam edilip edilmeyeceği hususunda görüşleri sorulan Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünden alınan ilgi yazıda özetle; 31.05.2023 tarihinden sonra yürütülecek satış işlemlerine ilişkin olarak, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesinin uygulamasına devam edilmesinde herhangi bir tereddüt bulunmadığı, mezkur hükmün uygulanmasında 2981 sayılı Kanunun yürürlükte olduğu esnada hukuka uygun şekilde yapılan işlemler neticesinde oluşan kazanılmış haklar ile hukuki güvenlik ilkesine riayet edilerek gereğinin tatbikinin uygun olacağını düşünüldüğü bildirilmiştir.

Buna göre, Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ilgi yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak, 31.05.2023 tarihinden sonra 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesine göre yapılacak satışlarda, Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ödenen kısma ilişkin satış bedeli alınmaması yönündeki gerek anılan geçici madde gerekse Tebliğ'de yer alan hükmün uygulanmasına devam edilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Ahmet AKCAN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:
Taşra Teşkilatına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 8C15AA89-AE48-4ABB-A5E9-8EDBD0E85B73

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : cevresvehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa YURT
Çevre ve ehircilik Uzmanı,

