



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1TKG.0.120200-010.06/7-4443

12 Haziran 2012

Konu : 2/B Alanlarının Satışı

GENELGE: 1729
(2012/7)

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

İlgi : a) 23/05/2012 tarih ve B091TKG0130002-010-06/4346-1727(2012/5) sayılı genelge,
b) 29/05/2012 tarih ve B.09.1.TKG.0.120200-010.07-8-3998 sayılı duyuru,
c) 04/05/1995 tarih ve B021TKG00000-073/1529 (1995/9) sayılı genelge,
d) 05/01/2004 tarih ve 2004/1 (1574) sayılı genelge,
e) 03/01/2005 tarih ve 2005/1 (1595) sayılı genelge.

6292 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun 26.04.2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile, 3402 sayılı Kanununun ek 4 üncü maddesi kapsamında 2/B alanlarında kadastro çalışmalarında izlenecek yöntem ve güncelleme çalışmaları ilgi (a) genelgede, tapu müdürlüklerinin görevleri kapsamına giren konular ise aşağıda açıklanmıştır.

A-DEVİR VE TEMLİKLER

1) (**Değişik: 26/02/2013 tarih ve 1645 sayılı Olur’u ile Değişiklik**) 6292 sayılı Yasa kapsamında yapılan taşınmaz satışı ve kanuni ipotega ilişkin sözleşmelerde (Kanununun 12. maddesi gereği Hazineye ait tarım arazileri de bu kapsamdadır) resmi şekil koşuluna uyulmasının zorunlu olmadığı, tapu müdürlükleri tarafından resmi senet düzenlenmeksizin ilgili idareler tarafından hak sahipliği belgesi ve/veya hak sahipliğine ilişkin listelerin müdürlüklerimize iletilmesi ile işlemin 6292 sayılı Kanun gereği satış/kanuni ipotek şeklinde yevmiyeye alınarak resen devir ve kanuni ipoteklerin tescilinin sağlanması, tapu kütüğünün rehinler sütununda derecesinin “K” şeklinde belirtilmesi gerekmektedir.

2) Defterdarlıklar, malmüdürlükleri tarafından düzenlenen ve hak sahibinin T.C. kimlik numarası, imzası, fotoğrafı, nüfus bilgilerini içerir hak sahipliğine ilişkin belgeler, bireysel olarak veya liste şeklinde üst yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilerek tescil istenebilir. Ancak resen tescil yapılacağı için tescilin dayanağını oluşturan hak sahiplerinin kimlik belgesi örnekleri ile iletişim bilgilerinin gönderilmesine ilgili idarece özen gösterilmelidir.

3) (**Değişik: 26/02/2013 tarih ve 1645 sayılı Olur’u ile Değişiklik**) Kanuni ipotek tesis edilecek taşınmazlar için kalan borç tutarının da tapu müdürlüklerine bildirilmesi ve 6292 sayılı Yasa kapsamında hak sahiplerine kanuni ipotekli olarak satılan taşınmazların 3. kişilere temlik edilmesi durumunda, borcun kalan tutarından alıcıların sorumlu olacağını,



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

İlgililere resmi senet içeriğinde kabul ettirilerek tapu kütüğünün beyanlar sütununda gerekli belirtmenin yapılması ve Maliye Hazinesinin yerel birimlerine Medeni Kanununun 1019. maddesi gereğince bilgi verilmesi gerekmektedir.

4) Kişiler adına kayıtlı iken mahkeme kararı gereğince Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ise, ilgilileri tarafından bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde illerde defterdarlıklara, ilçelerde malmüdürlüklerine başvurulması hâlinde, bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara iade edileceği için, konuya ilişkin olarak defterdarlık veya malmüdürlüğünün talebi üzerine resmi şekil koşullarına bağlı olmaksızın (resen) yevmiye alınmak suretiyle tescil işleminin yapılması gerekir.

5) **(Değişik: 26/02/2013 tarih ve 1645 sayılı Olur'u ile Değişiklik)** Satışa konu taşınmazın bir kısmının imar planında kamu hizmeti alanında kaldığının ve imar uygulaması sonucu bedelsiz Hazineyi intikalinin sağlanacağına ilişkin muvafakat alındığının Hazinece bildirilerek tapu kütüğüne konuya ilişkin belirtme yapılmasının istenilmesi durumunda, sicil beyanlar sütununa “..... m2 kısmı imar planında kamu hizmet alanında kalmaktadır, imar uygulaması sonucu bedelsiz Hazineye intikal edecektir. .../.../.... Tarih Yevmiye” şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir.

6) **(Ek: 09/05/2013 tarihli Makam Olur'u ile eklenmiştir.)** Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından (bankalardan) kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, muhasebe birimleri (saymanlıklar) tarafından paranın bankaca yatırıldığı bildirilmesi üzerine ilgili defterdarlık milli emlak müdürlüğüne veya malmüdürlüğüne “Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi” düzenlenerek kredi kuruluşu (banka) lehine ipotek tesis edilmesi (Kredi kullandıran bankanın adı ve ipotek bedeli, derecesi, süresi, varsa faizi, borçlusu açıkça yazılacak) ve taşınmaz ya da taşınmaz hissesinin kredi kullanan alıcı (hak sahibi) adına tescil işleminin yapılması hususu tapu müdürlüğüne bildirilecektir.

7) **(Ek: 09/05/2013 tarihli Makam Olur'u ile eklenmiştir.)** Tapu müdürlüğü belirtilen bildirim gereğince hak sahibi adına tescil (ferağ) ve kredi veren banka lehine ipotek işlemini eş zamanlı ve tek yevmiye numarası ile gerçekleştirecektir. Tapu müdürlüğünde gerçekleştirilen taşınmaz devir ve ipotek işlemleri için hak sahibinin, krediyi sağlayan banka yetkilisinin ve idarenin temsilcisinin (defterdarlık milli emlak müdürlüğü veya malmüdürlüğü) bulunmasına gerek olmayıp, tapu müdürlüğü, defterdarlık veya malmüdürlüğünün yazısı üzerine devir ve ipotek işlemlerini resen gerçekleştirecek ve taşınmaz üzerine konulacak ipotek sadece birinci derecede olacaktır.” ifadelerinin ilave edilmesini takdirlerinize arz ederim.

B-TERKİNLER

Bu kanun kapsamında taşınmaz üzerinde bulunan zilyetlik ve muhdesata ilişkin belirtmelerden 2/A alanlarına ilişkin olanlar Orman Genel Müdürlüğünün, 2/B alanlarındaki zilyetlik, muhdesat ve 2/B alanı olduğuna ilişkin belirtmeler Maliye Bakanlığı, defterdarlık ve malmüdürlüklerinin, proje alanlarında kalan taşınmazlar üzerindeki belirtmeler ise devredilen idarelerin (TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri, Belediyeler) talebi ile yevmiye alınmak suretiyle terkin edilir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Hazineye ait tarım arazilerinden mülga 28/6/1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kanunun 46 ncı maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçilen taşınmazlar için, şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçıları 25/04/2014 tarihine kadar satın alma talebinde bulunmazlarsa, tapu kütüklerindeki bu yöndeki şerhler ve belirtmeler, illerde defterdarlıkların, ilçelerde malmüdürlüklerinin talebi üzerine tapu müdürlüklerince terkin edilir.

C- KANUNİ KISITLAMALARA UYUM

6292 sayılı Kanun gereği maliye kuruluşlarınca yürütülen iş ve işlemler tapu müdürlükleri tarafından resen tescil edileceği için, taşınmaz devir ve temliklerine ilişkin hak sahipliği belgelerinin (veya listelerinin) tescil için tapu müdürlüklerine gönderilmeden önce, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu vb. kanunlarla getirilen kısıtlamaların ilgili defterdarlık/malmüdürlüğü tarafından araştırılması suretiyle, tescil isteminde bulunulması gerekmektedir.

Ancak hak sahipliği belgesi gönderilerek tapu müdürlüğünden resen tescili istenilen taşınmaz üzerinde yukarıda belirlenen kanunlar gereğince kısıtlayıcı bir takyidatın varlığının tapu müdürlüğünce tespit edilmesi durumunda ise, maliye kuruluşuna resmi yazı ile kısıt bildirilmeli, maliye kuruluşu tarafından gerekli yazışmaların yapıldığının ve tescilinde sakınca olmadığının bildirilmesi durumunda taşınmazın hak sahibi adına tescili sağlanarak illerde defterdarlıklara, ilçelerde malmüdürlüklerine bilgi verilmesi,

Ancak taşınmazın kaydında tedbir vb. tedavülü engelleyici şerh bulunması veya tescili istenilen parselin idare adına kayıtlı olmaması gibi nedenlerle tescilin sağlanamaması durumunda Türk Medeni Kanununun 1016. maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 23. maddesi gereği işlemin reddedilmesi gerekir.

D- DÜZELTMELER

6292 sayılı Kanunun 11 nci maddesinin 13 ncü fıkrası gereğince, hak sahipliğine esas tarihin tespiti konusunda tereddüt olması halinde hak sahipliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bildirilen bilgi ve belgelere göre, bunun mümkün olmaması hâlinde başvuru sahipleri tarafından ibraz edilen belgelere göre illerde defterdarlıklar, ilçelerde malmüdürlüklerince belirlenecektir.

Tapu sicil kayıtları üzerindeki hatalarda düzeltme işlemleri; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1027 nci maddesi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85, 86, 87 ve 88 nci maddeleri ile 1458 sayılı Genelgemize göre yapılmakta olup, aynı hükümlerin 6292 sayılı Kanunun uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek olası hataların düzeltilmesinde de kıyasen uygulanması gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



E) MALİ YÖNÜ

6292 sayılı Kanun kapsamında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler veraset ve intikal vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanunu ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muaf tutulduğundan, bu Kanun kapsamında gerçekleştirilen tüm tapu işlemlerinin tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaksızın sonuçlandırılması gerekmektedir.

İlgi (c, d, e) genelgeler ve ilgi (b) duyuru yürürlükten kaldırılmış olup, 6292 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun ve 4070 Sayılı "Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna yapılan atıflar 6292 Sayılı Kanuna yapılmış sayılacağından, bu Kanunlar gereği hak sahipliği devam edenlerin tapu işlemlerinin, 6292 sayılı Kanun kapsamında karşılanması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini, Bölgenize bağlı tüm birimlere konunun duyurulmasını rica ederim.

Davut GÜNEY
Genel Müdür V.

DAĞITIM:

Gereği:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Tüm Merkez Birimlerine