



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

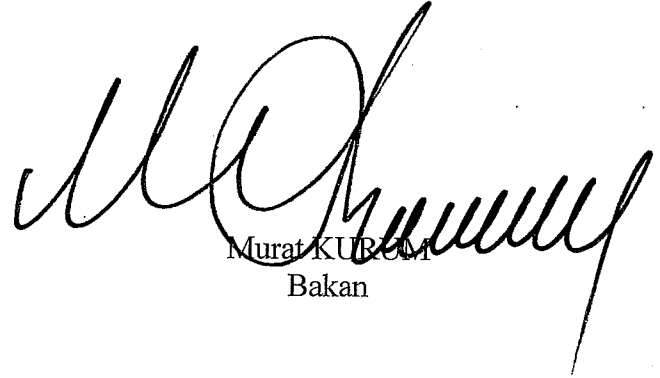
Sayı :30824082-610 - 536 7711  
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

26 Aralık 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



Murat KURBAN  
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 8 Sayfa)
- Cevap Yazısı (107 Adet, 175 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ  
SAYIN MAHMUT TANAL'IN  
TBMM 7/74108 ESAS SAYILI  
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT  
SORULAR VE CEVAPLARI**

**SORULAR:**

1-Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesi Tapu Müdürlüğü kayıtlarına göre, ilçede tapu kaydı olan kaç gayrimenkul bulunmaktadır?

2-Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinde ikamet eden vatandaşlarımıza ait gayrimenkullerin tapularının bulunmadığı iddiaları doğru mudur? Şayet doğru ise bu durumun sebebi nedir? Tapu sorunu yaşayan vatandaş sayısı kaçtır?

3-Bakanlığımız tarafından, Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinde uygulanması amacıyla tapu, kadastro ve imar çalışmaları yapılacak mıdır?

4-Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinde, tapu, kadastro ve imar çalışmalarının kanuna uygun yapılmaması nedeniyle mağdur edilen vatandaşlar tarafından Bakanlığımıza iletilen herhangi bir şikayet var mıdır? Şayet var ise tapu, kadastro ve imar çalışmaları nedeniyle mağdur edilen vatandaşların şikayetleri doğrultusunda nasıl bir işlem tesis edilmiştir? Tapu, kadastro ve imar çalışmalarının kanuna uygun yapılmaması nedeniyle sıkıntı yaşayan vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmemesi, "İdarenin Sorumluluğu" ilkesinin ihlali anlamına gelmez mi?

**CEVAPLAR:**

1-Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesi merkezinde, Adnan Menderes, Bahçelievler, Cumhuriyet, Ensar, Fatih Sultan Mehmet, Mevlana, Mehmet Akif Ersoy, Özbek, Seydo Atilla, Turgut Özal, Ulucami, Yenişehir ve Selahaddin Eyyübi mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahallelerde *Maliye Hazinesi adına 7540 adet, Şahıslar adına (Özel mülkiyet) 1837 adet* tapu kaydı bulunmaktadır.

2-Ceylanpınar ilçesinde 1968 yılında yapılan ilk tesis kadastro çalışmaları sırasında, vatandaşların kullanımında olan yerlerin, *zilyetlikten edinim şartları oluşmadığından*, bu yerler mevzuat gereği Maliye Hazinesi adına tespit ve tescil görmüştür.

3-Söz konusu mahallelerde, 04.04.2015 tarihli ve 6645 sayılı Kanununun 29. maddesiyle *4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 18. maddesine göre 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 maddesi kapsamında (TKGM' nin 2015/3 nolu genelgesi esasları çerçevesinde)* 2018 yılında yapılan kullanım kadastrosu çalışmalarında Maliye Hazinesi adına tescilli olan taşınmazların kimin/kimlerin kullanımında olduğuna yönelik olarak kullanıcı/muhdesat tespitleri yapılarak 30 günlük askı ilanına alınmış ve askı ilanında dava açılmayarak kesinleşenlerin tapuda tescilleri yapılmıştır.

4-Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinde yukarıdaki 3. maddede belirtilen kullanıcı-muhdesat belirleme çalışmaları mevzuata uygun olarak yapılmış olup, Kadastro Müdürlüğüne herhangi bir şikayet olmamıştır.

*4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 18. Maddesinde ayrıca "Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi haleflerinden bu taşınmazları satın almak için süresi içinde ilçe malmüdürlüğüne başvuran ve ilçe malmüdürlüğüne tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır.*

*Bu maddeye göre tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan imar planında kamu hizmetlerine ayrılanlar ile fiilen kamu hizmetlerinde kullanılanlar hariç olmak üzere hak sahiplerine satışında sakınca bulunmayanlar, kadastro işlemlerinin kesinleştiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilçe malmüdürlüğüne müracaat etmeleri hâlinde hak sahiplerine, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden satılır. Bu taşınmazlardan fiili durumuna uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilerek müstakil parsel olarak satılması mümkün olmayanlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat irtifakı/mülkiyeti tesisi suretiyle, bunun mümkün olmaması hâlinde ise paylı olarak hak sahiplerine satılabilir.*

*Hak sahiplerinin, daha önce bu taşınmazlar hakkında 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak arsa bedelinin tamamını ödeyerek; tapu tahsis belgesi almış olan kişiler veya tapu tahsis belgesi almak için yetkili idaresine müracaat eden ancak işlemleri henüz sonuçlandıramamış olan kişiler olması hâlinde, bu taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen miktar kadar olan kısmı 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu miktardan fazla olan kısmı ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden satılır. Satılan taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen ve arsa bedeli tamamen ödenen kısımları için hak sahiplerinden kadastro harcı dışında bir bedel alınmaz. Bu taşınmazlar için hak sahipleri tarafından kısmen ödenen arsa bedelleri ise, satış işleminin yapılacağı tarihe kadar kanuni faizi uygulanarak güncellenir ve devir bedelinden düşülür. Arsa bedelini hiç ödemeyen hak sahipleri hakkında ise bu maddeye göre harca esas değer üzerinden satış işlemi yapılır.*

*Taşınmazın üzerindeki hak sahibine ait ağaçlar ve muhdesat değer tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazın satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Taksitle ödenmesi hâlinde, satış bedelinin dörtte biri, ilçe malmüdürlüğüne yapılacak tebliğden itibaren otuz gün içinde, kalanı ise en çok yirmi dört ayda, dört eşit taksitle ve kanuni faizleri ile birlikte ödenir.*

*Taksit tutarı ve faizleri ödenmedikçe taşınmaz tapuda devralan adına tescil edilmez.*

*Bu Kanuna göre yapılacak ifrazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri hükümleri uygulanmaz." hükümleri yer almaktadır.*

*4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 18. maddesi kapsamındaki çalışmalarda, tapu kadastro idaresinin görevi; 3402 sayılı Kanunun Ek 4 üncü maddesine göre bu yerlerdeki kullanıcı/muhdesatları belirleyerek tapuya tescilini yapmaktır. Bu kapsamdaki yerlerin satış, imar uygulamaları gibi diğer görev ve yetkiler ilgili idarelere ait bulunmaktadır.*

*Ceylanpınar İlçesi merkez mahallelerindeki yapılaşmaların, mevcut imar planına uymadığından malmüdürlüğüne hak sahibi vatandaşlara parsel satışlarının gerçekleştirilemediği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarının Büyükşehir Belediyesi tarafından yapıldığı ancak, planların İdari Yargıda yürütmeyi durdurma kararı alındığından eski imar planının halen yürürlükte olduğu bilgisi edinilmiştir.*