



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2223665
Konu : Kamulaştırma Uygulamaları Hk.

19.10.2016

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 30.05.2016 tarihli ve 23294678-010.07.02/E.1225496 Duyuru.

Kamulaştırma uygulamaları hakkında düzenlemeler içeren ilgi Duyuru 30.05.2016 tarihinde yayınlanmıştı. Konuyla ilgili olarak mahallinden intikal ettirilen tereddütler/hususlar ve Kamulaştırma Kanununda 07.09.2016 tarih ve 29824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 20.08.2016 tarih ve 6745 sayılı "Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yapılan değişiklikler nedeniyle yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulduğundan ilgi Duyuru yürürlükten kaldırılarak kamulaştırma uygulamalarına ilişkin işlemlerin tapu müdürlüklerinde daha etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi bakımından aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

I. Kısmi kamulaştırmalarda kamulaştırmayı yapan idarenin harç bağışıklığı olmaması durumunda, ilgili taşınmazın tamamı üzerinden değil, sadece kamulaştırılan kısmın takdir edilen bedeli üzerinden harç tahakkuk ve tahsil ettirilmesi,

II. 492 Sayılı Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesi 20/a pozisyonunda harç yükümlülere "...devir eden ve devir alan..." şeklinde ifade edilmekle birlikte, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 29 uncu maddesi "... tapu harçları ... kamulaştırma yapan idarece ödenir..." hükmü gereğince kamulaştırmayı yapan idarenin harç bağışıklığı bulunmaması durumunda tüm harcın kamulaştıran idare tarafından ödenmesi gerektiğinden, harçların sadece kamulaştırmayı yapan idare adına tahakkuk ve tahsil ettirilmesi,

III. 233 Sayılı KHK'de yer alan İktisadi Devlet Teşekkülleri (İDT) ve Kamu İktisadi Kuruluşları (KİK)'nin yürütme organının Genel Müdürlükleri olması ve teşebbüsü, kanun, tüzük ve yönetmelik hükümleri ile yönetim kurulu kararları doğrultusunda yönetmek, idare ve yargı mercilerinde ve üçüncü kişilere karşı temsil etmek ve temsil yetkisini gerektiğinde devretmenin Genel Müdürün görev ve yetkileri arasında sayılması nedeniyle, bu kurumların temsilcilerinin veya vekaletname ile yetkilendirdikleri kişilerin tapu müdürlüklerinde yapacakları işlemlerde ayrıca ticaret sicil memurluğundan yetki belgesinin istenmemesi, **(04.09.2019 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.3251754 sayılı Makam Oluru ile mülga ifade)**

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2223665
Konu : Kamulaştırma Uygulamaları Hk.

19.10.2016

IV. Kamulaştırmaya veya kamulaştırma yolu ile irtifak hakkı tesisine konu taşınmazın, çeşitli nedenlerle (İmar, toplulaştırma, mahkeme kararı vb.) ifraz edilmesi sonucunda, taşınmazın kamulaştırma ile ilgisi bulunmayan parçası üzerindeki söz konusu kamulaştırma ile ilgili olarak ilgili idarece tesis ettirilen irtifak hakları ve kamulaştırma şerhlerinin, kamulaştırmayı yapan idarenin resmi yazıyla talep etmesi halinde terkininin sağlanması,

V. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesi gereğince yapılan tescil işlemlerinde, kamulaştırmayı yapan idarenin resmi yazı ile talep etmesi ve taşınmazdaki ilişkilerin bedele çevrildiğini belirtmesi halinde, taşınmaz üzerinde bulunan haciz, ipotek ve benzeri takyidatların, kamulaştırılan kısma taşınmaması, ancak tedbir şerhi bulunan taşınmazlarda ilgili mahkemeden izin alınmadan işlem yapılmaması,

VI. İdare tarafından kamulaştırma öncesi ifraz talep edilmesi durumunda, herhangi bir hak kaybına ve Hazine zararına neden olunmaması için, kamulaştırmayı yapacak İdare tarafından gönderilen değişiklik taleplerini içeren yazılarda talep edilen işlemin açıkça belirtilmesinin (ifraz vb.) yanısıra ilgili İdareden tapu siciline yapılacak değişikliklerden doğacak hukuki sorumluluğu kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması gerekmektedir. İşlem sonrası taşınmaz ilgililerine işlemlere ilişkin bildirim yapılması, taşınmaz cinsinin kamulaştırma işlemi sonucunda oluşan niteliği ile (yol, kanal vb.) tapu kütüğüne tescilinin yapılması, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi şerhi bulunan taşınmazlarda ise bu maddede belirtilen ayrıksı durumlara bakılmaksızın idarelerin ifraz taleplerinin doğrudan karşılanması gerekmektedir.

VII. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesinin 6745 sayılı Kanunla değişik 5 ve 6 ncı fıkraları kapsamında;

a- Malik veya yetkili temsilcisi tarafından kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması ve pazarlık görüşmelerinde

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2223665
Konu : Kamulaştırma Uygulamaları Hk.

19.10.2016

bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde yapılan anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenmesi ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini (TC kimlik numarası, ad-soyad, baba-anne adı, doğum yeri-tarihi, kimlik seri-no, nüfusa kayıtlı olduğu il-ilçe-köy/mahalle, cilt-aile sıra-sıra no v.s.), varsa vekaletin ait olduğu noter, vekaletname tarihi ve yevmiye numarası, taşınmazdaki hisse oranı ve hisseye isabet eden kamulaştırma bedelini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanağın, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanması,

b- İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazısına istinaden taşınmazın idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilmesi, İdareninin takyidatların arındırılmasına ilişkin isteminin olmaması durumunda kamulaştırma işleminin tescil edilerek takyidatların olduğu gibi bırakılması gerekmektedir.

c- Uygulamada herhangi bir karmaşaya yer verilmemesi açısından, iş bu Duyurunun VII. maddesi hükümlerinin, 6745 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 07.09.2016 tarihinden sonra 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesi 5 ve 6 ncı fıkraları gereği düzenlenen anlaşma tutanağına dayalı talepler için uygulanması, bu tarihten önceki başvuruların ve bu tarihten sonra olup da söz konusu Kanun gereğince anlaşma tutanağına dayanmayan taleplerin 1467 sayılı Genelgemiz gereğince sonlandırılması,

ç- Kamulaştırmayı yapan idare tarafından **taşınmaz esaslı olarak** düzenlenecek anlaşma (04.09.2019 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.3251754 sayılı Makam Oluru ile mülga ifade) tutanağında kamulaştırmayı yapan idarenin mührünün varlığının aranması,

d- Anlaşma tutanağında taşınmaz bilgileri bölümünün, taşınmaz hak sahibi bilgileri bölümünün veya diğer sütunlardan birinin yetersiz kalması durumlarında sadece dolan sütunlar için yeni anlaşma tutanağına geçilmesi ve her sayfaya, sayfa numarası verilerek önceki sayfanın devamı olduğunun gösterilmesi,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2223665
Konu : Kamulaştırma Uygulamaları Hk.

19.10.2016

e- Vekaletin varlığı halinde vekaletin aslı veya örneğinin talep edilmemesi, ancak tapu müdürlüğünce işlem anında azil kontrolünün yapılması,

f- Kök muris adına kayıtlı veya iştirak halinde malik olunan taşınmaz malın tamamının ya da bir parçasının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin kamulaştırmayı yapan idareden intikal/iştirakin feshini talep etmesi ve intikal/iştirakin feshi talepli anlaşmaya varılarak iştirakin feshinin talep ve kabul edildiğine ilişkin beyanın anlaşma tutanağında belirtilmesi, ilgili veraset belgesinin aslı veya noter onaylı örneğinin anlaşma tutanağına eklenmesi ve kamulaştırmayı yapan idarece veraset ve intikal vergisi ilişkisinin sunularak veya veraset ve intikal vergi ilişkisi aranmadan intikal işleminin yapılması hususunda maliye kuruluşundan genel bir uygunluk görüşünün alınması halinde taşınmazın iştirak halinin bozularak intikalinden sonra kamulaştırmaya konu payın/payların idare adına tescilinin yapılması,

g- Taraflardan birinin ifraz talep etmesi ve ifraz talepli anlaşmaya varılarak ifrazın talep ve kabul edildiği beyanın anlaşma tutanağında belirtilmesi ve kadastro değişiklik beyannamesinin anlaşma tutanağına eklenmesi halinde ifraz işleminin yapılması,

ğ- Kamulaştırmaya konu taşınmazda muhdesatın söz konusu olması halinde muhdesat lehtarının da imzasının anlaşma tutanağına alınması,

h- Eğer, hak sahipleri bakımından velayet, vesayet, tutukluluk, hükümlülük hallerinin mevcudiyeti söz konusuysa işlemlerin Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesi 5 ve 6 ncı fıkra hükümleri kapsamında değil, 1467 Sayılı Genelge kapsamında tapu müdürlüklerince yürütülmesi,

1- Anlaşma tutanağının beyan kısmında *"Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmaz/taşınmazların, bağımsız bölüm/bölümlerin kamulaştırma tarihindeki nitelikleri dikkate alınarak .../.../..... tarihinde kamulaştırmayı yapan idare ile yukarıda kimlik bilgileri bulunanarasında uzlaşma görüşmeleri yapılmış ve yapılan anlaşma sonucu pazarlıkla ve anlaşarak satılması/trampa edilmesi suretiyle yukarıda yazılı bedel/bedeller üzerinde taraflar arasında uzlaşmaya varılmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince kamulaştırma işleminin tapu siciline tescil ve terkinini kabul ediyoruz."* ifadesine yer verilmesi,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2223665
Konu : Kamulaştırma Uygulamaları Hk.

19.10.2016

ayrıca (f) ve (g) fıkralarında bahsi geçen taleplerin varlığı halinde bu taleplere ilişkin ilgili fıkralarına uygun kabul beyanlarının tutanağın beyan kısmında yer verilmesi,

i- Tapu müdürlüğünde yapılacak işlemin hukuki sebebini oluşturan anlaşma tutanağının iş bu Duyuru ekinde yer alan örneğe uygun içeriğe sahip olması gerekmektedir birlikte, kamulaştırmayı yapan idarelerin Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesi 5 inci fıkrası hükümlerinde yer alan ve bu Duyuru metninde bahsi geçen hususları ihtiva eden benzer anlaşma tutanaklarını da İdaremize sunması durumunda işlemin gerçekleştirilmesi,

VIII. Kamulaştırmayı yapan idarenin resmi yazıyla talep etmesi ve ilgili mahkeme kararını talep yazısına eklemesi durumunda kamulaştırmaya ilişkin mahkeme kararlarının tescilinin kamulaştırmayı yapan idare personelinin işleme bizzat katılmasına ihtiyaç duyulmaksızın tapu müdürlüğüne karşılanması,

IX. İş bu Duyuru kapsamındaki işlemlerin harç/döner sermaye hizmet bedeli muafiyeti olmayan idarelerce talep edilmesi halinde söz konusu işleme ait harç/döner sermaye hizmet bedelinin kamulaştırmayı yapan idarece ödenerek dekontların yazı ekine eklenmesi,

gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile bu duyurunun Bölge Müdürlüğüne bağlı tüm müdürlüklere iletilmesini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Ek : Anlaşma Tutanağı/Tescil Belgesi

Dağıtım:

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzman Yrd.



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



Sayı :23294678-010.07.02-E.2223665
Konu :Kamulaştırma Uygulamaları Hk.

19.10.2016

Gereği:

-BİLGİ TEKNOLOJİLERİ DAİRESİ
BAŞKANLIĞINA
-BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

Bilgi:

-TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞINA
-HUKUK MÜŞAVİRLİĞİNE
-İÇ DENETİM BİRİMİ BAŞKANLIĞINA
-KADASTRO DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
-DÖNER SERMAYE İŞLETMESİ
MÜDÜRLÜĞÜNE

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzman Yrd.