



1994/18 Sayılı "Kadastrodan Önce Yapılmış Hisse Satışları" Konulu Genelge [1]

İlgi:

- 7/Kasım/1985 tarih ve 1477 sayılı genelge.
- 4/Temmuz/1989 tarih ve 1500 sayılı genelge.

Bilindiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinde, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parsellasyon planlarına dayalı hisseli satışlara kısıtlamalar getirilmiş olup, bu hükmün yürürlük tarihinden sonra yapılacak hisse devir ve temliklerinde uyulacak esaslar da ilgi (a ve b) genelgelerinde açıklanmıştır.

İlgi (a ve b) genelgelerindeki hususlar tüm kadastro ve tapu işlemlerine yönelik olmakla birlikte, Müfettiş raporlarından ve Merkeze intikal ettirilen mukteza istemlerinden, bazı kadastro müdürlüklerinin hisse satışına getirilen bu kısıtlamalara kadastro tespitlerinde de uyulup uyulmayacağı, daha önce haricen yapılmış olan hisse devirlerinin nasıl değerlendirileceği hususlarında tereddütler bulunduğu ve kadastro müdürleri arasında farklı uygulamalar yapıldığı anlaşılmış olup, bu tereddütlerin giderilmesi ve uygulamada birliğin sağlanması için aşağıdaki hususların açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Gerek tapu kayıtlı olan taşınmazmalların harici devir ve temliklerine istinaden yapılan tespitlerinde ve gerekse tapusuz taşınmaz malların hisse devrine yönelik tespitlerinde, 3194 sayılı kanunla getirilmiş olan kısıtlamalara uyulacaktır.

Ancak, haricen yapılmış olan hisse devrinin, 3194 Sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 9/Kasım/1985 tarihinden önce yapıldığı noterlerce düzenlenen veya haricen tanzim edilerek köy yada mahalle muhtarlıklarınca tasdik edilen satış senediyle veya bilirkişi ya da tanık beyanlarıyla kanıtlanması halinde, kabul edilerek buna göre tespit yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, hisse devrine konu edilen taşınmaz malların zemindeki fiili kullanım durumuna veya düzenlenmiş olan özel parsellasyon planına göre müstakil parseller halinde tespitinin yapılabilmesi için, 3402 Sayılı Kanunun 15 inci maddesi hükmü ve Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelikte belirtilen esaslara uyulması gerekmektedir.

Bu nedenle;

A- 3194 Sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 9/Kasım/1985 tarihinden önce zeminde yeri belirlenmek suretiyle hisse devrine konu edilen taşınmaz malların zemindeki fiili kullanım durumuna veya varsa özel parsellasyon planına göre müstakil parseller halinde tespitinin yapılması için, ifraz durumunun imara uygunluğu yönünde belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınması halinde müstakil parseller halinde sınırlandırma ve tespitlerinin yapılması,

Müstakil parseller halinde tespitinin belediye encümeni veya il idare kurulunca uygun görülmemesi halinde, hisse devrine konu edilen miktara göre alıcılar taşınmaz mala hissedar gösterilmek suretiyle müşterek mülkiyet esaslarına göre tespitinin yapılması,

Özel parsellasyon planına dayalı olarak hisse devri yapılmış ise, bu planlarda yola ayrılan ve halen de zeminde fiilen yol olarak kullanılan kısımlar üzerinde zilyetlik söz konusu olamayacağından, bu yerlerin yol olarak sınırlandırma ve tespit dışı bırakılması,

Bu yerler zeminde fiilen yol haline gelmemiş ve özel parsellasyon planında gösterilen diğer parsellerle birlikte bir bütün halinde kullanılıyor ise, bu kısımlar sınırlandırma ve tespit dışı bırakılmayacağından, parsel sınırları içine alınmak ve parselden yer almış olan kişilerin hisselerine, payları ile orantılı olarak ilave edilmek suretiyle tespit yapılması,



B-3194 Sayılı İmar Kanununun yürürlük tarihi olan 9/Kasım/1985 tarihinden sonra yapılmış olan hisse devirlerinin (Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrasında belirtilen ve ilgi (a) genelge eki yönergede açıklanan istisnalar hariç) kabul edilmemesi,

Gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve bildiriş uyarınca işlem yapılmasını rica ederim.

A. Yüksel Akın
Genel Müdür

Mevzuat Türü: [Genelge](#) [2]

Sayısı: 1994/18

Kabul Tarihi: 19 Aralık 1994

Yürürlük Durumu: [Yürürlükte](#) [3]

Kaynak adresi: <https://tkgm.gov.tr/tr/icerik/199418-sayili-kadastrodan-once-yapilmis-hisse-satislari-konulu-genelge>

Linkler

[1] <https://tkgm.gov.tr/tr/icerik/199418-sayili-kadastrodan-once-yapilmis-hisse-satislari-konulu-genelge>

[2] <https://tkgm.gov.tr/tr/taxonomy/term/14>

[3] <https://tkgm.gov.tr/tr/taxonomy/term/16>