



T.B.M.M.  
CUMHURİYET HALK PARTİSİ  
Grup Başkanlığı

Tarih : 1.4.2020

Sayı : 1212

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Yeni tip koronavirüs (COVID-19) salgınının mülkiyet ve imar sorunlarına olası etkilerinin azaltılması için Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi Genel Gerekçe ve madde gerekçeleri ile ekte sunulmaktadır.

Gereğini arz ederim.

Saygılarımla.

  
M. AKİF HAMZAÇEBİ  
İstanbul Milletvekili

TEMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	- Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm - Tarım, Orman ve Hayvancılık
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih :	02 Nisan 2020
	Esas No: 2/2773



İstanbul  
Mühür

TMMOB  
GENEL MERKEZİ  
01 Nisan 2020  
No: 64134  
EYİS'e AKTARILMIŞTIR

## GENEL GEREKÇE

Bilindiđi üzere Çin'den başlayan ve bütün dünyayı hızla etkisi altına alan, "COVID-19" olarak isimlendirilen yeni tip koronavirüs salgını, toplumsal sağlığın yanı sıra dünya ekonomisi ile yerelde ve küreselde hemen hemen tüm ticari faaliyetleri ciddi manada tehdit altına almıştır. Söz konusu salgının etkilerini en aza indirmek ve yayılmasının önüne geçmek amacıyla dünyada ve Türkiye'de toplumun sağlığı ve ekonomik faaliyetler konularında önlemler alınmaktadır.

Uluslararası kuruluşların dünya ekonomik büyümesi konusundaki öngörülerini aşağı yönlü olarak sürekli revize edilmektedir. Birçok tahmin, salgının dünya ekonomisini derinden etkileyeceği ve 2020 yılında ortalama ekonomik büyümenin %2'ler seviyesinde gerçekleşeceği yönündedir. Bazı uluslararası kuruluşların büyüme tahminleri ise bu oranların da altındadır. Salgının süresi ve kontrol altına alınması büyüme oranlarını etkileyecek en önemli faktördür.

Türkiye, kendi ekonomik krizini yaşamaya devam ederken meydana gelen bu virüs salgınının ekonomiyi diğer ülkelere göre çok daha olumsuz bir şekilde etkileme potansiyeli vardır. **2019 yılında Gayrisafi Yurtiçi Hasılanın yüzde 0,9 oranında büyüdüğü, İşsizliğin yüzde 13'ler seviyesinde olduğu, enflasyonun ise tüm çabalara rağmen tek haneli sayılara indirilemediği ülkemizde bir de tüm dünyada etkisini gösteren söz konusu salgın durumunun yaratacağı ekonomik kriz hemen herkesi olumsuz etkileyecektir.**

Ekonomik krizin etkilerini azaltmak için bazı adımlar atılmaktadır. Alınan ekonomik önlemler çerçevesinde devletin bazı alacaklarının ertelenmesi ve belirlenen kesimlere çeşitli desteklerde bulunulmasının yanı sıra özel sektör için de tavsiye niteliğinde kararlar dile getirilmektedir.

Kişilerin özel bankalara olan kredi ve kredi kartı borçları için dahi erteleme seçeneklerinin sunulduğu bu dönemde **unutulmaması gereken önemli bir kesim de çeşitli kanunlar bağlamında bazı taşınmazlar üzerinde hak sahibi olan ve tapularına kavuşmak için kısıtlı bütçeleriyle bu taşınmazların taksitlerini ödemeye çalışan vatandaşlarımızdır.** Söz konusu ekonomik krizin en çok sorun yaratacağı alanlardan birisi de budur.

Türkiye'de kamuya ait taşınmazların satışı, bunların hak sahiplerinin tespit edilmesi, hangi taşınmazların hangi bedel üzerinden ne şekilde satılacağı, başvuru için belirlenen süreler gibi konular geçmişten bugüne daima sancılı süreçlerden geçilerek belirlenmiş ve gündemdeki bir konu olagelmıştır. Geçerliliđini halen koruyan bu durum, son imar barışı kanunları ve diğer ilgili kanunlarla birlikte birçok hak sahibinin başvurusunu yaparak taksitlerini ödemeye başlamasıyla devam etmektedir.

Tapu ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi bağlamında atılan adımlardan biri Silivri ve Çatalca ilçeleri içindir. İstanbul ili **Silivri ilçesine bağlı Sayalar, Danamandıra ve Çayırdere mahalleleri ile Çatalca ilçesi Hallaçlı, Gümüşpınar,**

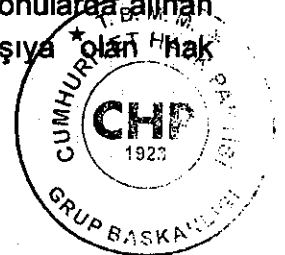


**Aydınlar, Karamandere ve Yaylacık mahallelerinin eski köy yerleşim alanları ile Çatalca İlçesi Fatih ve Atatürk mahallelerinin yerleşim alanında bulunan Hazineye ait taşınmazlar üzerinde 1877-1878 tarihindeki Osmanlı-Rus Savaşı sonrası Balkanlar'dan gelen vatandaşlarımız yerleşiktir. 142 yıldır, babadan, dededen beri burada yerleşik olan hak sahiplerinin taşınmazlarına kavuşmaları için farklı tarihlerde girişimlerde bulunulmuş olsa da son olarak 18.05.2017 tarihli ve 7020 sayılı Kanunun 14'üncü maddesiyle 4706 sayılı Kanuna eklenen Geçici 22 nci madde kapsamında birçok hak sahibi başvurularını yapmış ve taksitlerini ödemeye devam etmektedirler.**

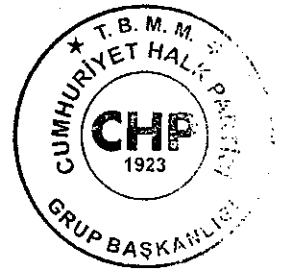
Yine İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde mülkiyet sorunları çözülememiş olan taşınmazlarla ilgili olarak 11.05.2018 tarih ve 7143 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesiyle Sultanbeyli'deki taşınmazların kadastrolarının yapılarak belediye adına tescillerinin ardından hak sahiplerine satışı düzenlenmiştir. Bu madde kapsamında da Sultanbeyli Belediyesince bazı hak sahiplerine ödeme ve taksit tutarlarını gösteren yazılar tebliğ edilmiştir. Belediyenin tebliğ ettiği yazılar incelendiğinde yapılan kıymet takdirlerinin; 2/B Kanunu olarak isimlendirilen 19.04.2012 tarih ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun uyarınca 2012 ve sonraki yıllardaki emsal bedellerinin esas alınarak bulunan değerlerin her yıl TÜFE oranında artırılarak bulunan bedel üzerinden yapıldığı anlaşılmıştır. Bu yöntem gayrimenkul piyasasında özellikle son yıllarda meydana gelen düşüşleri dikkate almamaktadır. Bu nedenle takdir edilen bedeller 6292 sayılı Kanundaki indirimlerin uygulanması suretiyle bulunmuş olsa dahi; Sultanbeyli'nin dar gelirli, yoksul, işsiz kelimeleriyle tanımlayabileceğimiz insanların ödeme güçlerinin çok üzerindedir. Dolayısıyla bu bedelde hakkaniyete uygun bir düzeltme yapılması gerekmektedir.

19.04.2012 tarih ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, orman sınırları dışına çıkan 2/B arazilerinin ve yine uzun yıllardır hak sahipleri tarafından tarım amacıyla kullanılmakta olan Hazine arazilerinin satışını düzenlemektedir. Ayrıca, yukarıda sözü edilen, bazı özel durumdaki taşınmazların hak sahibine satışını düzenleyen diğer özel kanunlarda da satışın hangi şartlarda olacağı konusunda yine 6292 sayılı Kanuna atıf yapılmaktadır.

Yukarıda belirtildiği üzere hak sahiplerinin tapu ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi için halen yürürlükte olan birçok kanun maddesi ve bu maddeler kapsamında tebligatlarını almış ya da taksit ödemelerine başlamış birçok hak sahibi bulunmaktadır. Ülkemizi de içine alan salgın nedeniyle yaşanacak olan ekonomik sıkıntılar nüfusun tamamına yakınına etkileyeceği gibi taşınmazların taksitlerini ödemeye çalışan hak sahiplerini de etkileyecektir. Diğer ekonomik konularda alınan önlemlerin yanı sıra taksit ödemelerini geciktirmekle karşı karşıya olan hak sahiplerinin mağduriyetinin önüne geçmek gereklidir.



Bu Kanun Teklifiyle yukarıda belirtilen Kanun maddeleri çerçevesinde kendisine tebligat ulaşan ya da aynı Kanun maddeleri kapsamında taksit ödemelerine başlamış olan hak sahiplerinin tebligat sürelerinin ve taksitlerinin bir sene ertelenmesi düzenlenmektedir.



## MADDE GEREKÇELERİ

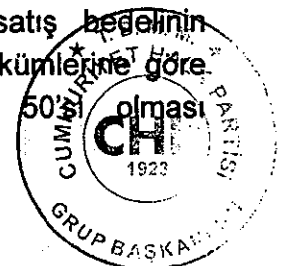
**MADDE 1** – 4706 sayılı Kanunun Geçici 22 nci maddesi kapsamına giren taşınmazların aile fertleri arasında 17.07.2003 tarihinden sonra da paylaştırılmış olması nedeniyle ortaya çıkan sorunların çözülmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 2** – Madde ile 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna geçici bir madde eklenerek İstanbul ili Silivri ilçesine bağlı Sayalar, Danamandıra ve Çayırdere mahalleleri ile Çatalca ilçesi Hallaçlı, Gümüşpınar, Aydınlar, Karamandere ve Yaylacık mahallelerinin eski köy yerleşim alanları ile Çatalca ilçesi Fatih ve Atatürk mahallelerinin yerleşim alanında bulunan Hazineye ait taşınmazlar üzerinde hak sahibi olup taşınmazlarını satın almak için başvurarak taksit ödemelerine başlayanların taksitleri 1 yıl ertelenmektedir.

**MADDE 3** – Madde ile 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna geçici bir madde eklenerek söz konusu Kanun kapsamında hak sahibi olduğu taşınmazı satın almak için başvurarak taksit ödemelerine başlayanların taksitleri 1 yıl süreyle ertelenmektedir.

**MADDE 4** – İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde mülkiyet sorunları çözülememiş olan taşınmazlarla ilgili olarak 11.05.2018 tarih ve 7143 sayılı Kanunun Geçici 1 inci maddesiyle Sultanbeyli'deki taşınmazların kadastrolarının yapılarak belediye adına tescillerinin ardından hak sahiplerine satışı düzenlenmiştir. Bu madde kapsamında da Sultanbeyli Belediyesince bazı hak sahiplerine ödeme ve taksit tutarlarını gösteren yazılar tebliğ edilmiştir. Belediyenin tebliğ ettiği yazılar incelendiğinde yapılan kıymet takdirlerinin; 2/B Kanunu olarak isimlendirilen 19.04.2012 tarih ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun uyarınca 2012 ve sonraki yıllardaki emsal bedellerinin esas alınarak bulunan değerlerin her yıl TÜFE oranında artırılarak bulunan bedel üzerinden yapıldığı anlaşılmıştır. Bu yöntem gayrimenkul piyasasında özellikle son yıllarda meydana gelen düşüşleri dikkate almamaktadır. Bu nedenle takdir edilen bedeller 6292 sayılı Kanundaki indirimlerin uygulanması suretiyle bulunmuş olsa dahi; Sultanbeyli'nin dar gelirli, yoksul, işsiz kelimeleriyle tanımlayabileceğimiz insanların ödeme güçlerinin çok üzerindedir. Dolayısıyla bu bedelde hakkaniyete uygun bir düzeltme yapılması gerekmektedir.

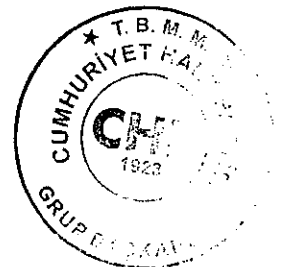
Bu çerçevede Sultanbeyli'deki söz konusu taşınmazların satış bedelinin 14.09.2002 tarih ve 6292 sayılı Orman Kanununun 6 ncı maddesi hükümlerine göre indirim oranları uygulanmak suretiyle bulunan tutarın yüzde 50'si önerilmektedir. Bu bedel adalete daha uygundur.



Maddenin ikinci fıkrası ile de kendilerine tebligat yapılan vatandaşlarımız da dahil olmak üzere bütün hak sahipleri için ödeme ve taksit süreleri 2021 yılına ertelenmekte ve bu erteleme için faiz alınmaması düzenlenmektedir.

**MADDE 5 – Yürürlük maddesidir.**

**MADDE 6 – Yürütme maddesidir.**



**YENİ TİP KORONAVİRÜS (COVID-19) SALGINININ MÜLKİYET VE İMAR  
SORUNLARINA OLASI ETKİLERİNİN AZALTILMASI İÇİN BAZI KANUNLARDA  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ**

**MADDE 1 – 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 22 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.**

“Söz konusu taşınmazların; 19.07.2003 tarihinden önceki kullananları tarafından bu tarih sonrasında kanuni haleflerine devredilmiş olması halinde kanuni halefler de birinci fıkrada belirtilen haktan yararlanırlar. Şu kadar ki bu halde kanuni halefler tarafından kullanımın 18.05.2017 itibarıyla devam ediyor olması şarttır.”

**MADDE 2 – 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.**

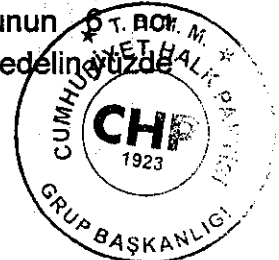
“**GEÇİCİ MADDE 25 –** Bu Kanunun Geçici 22 nci maddesi kapsamında hak sahiplerince satın alınan taşınmazların devam eden taksit ödemeleri bir sonraki takvim yılının aynı ayında ödenmeye devam edilmek üzere bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren faiz alınmaksızın bir sene süreyle ertelenir.”

**MADDE 3- 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.**

“**GEÇİCİ MADDE 10-** Bu Kanun kapsamında hak sahibi oldukları taşınmazların taksitlerini ödemeye başlamış olanların devam eden taksit ödemeleri bir sonraki takvim yılının aynı ayında ödenmeye devam edilmek üzere bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren faiz alınmaksızın bir sene süreyle ertelenir.”

**MADDE 4 – 11.05.2018 tarih ve 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.**

“**GEÇİCİ MADDE 3 –** Bu Kanunun Geçici 1 inci maddesi kapsamında Sultanbeyli ilçesinde hak sahibi olan kişilere satılacak taşınmazların satış bedelleri, üzerindeki muhdesata bedel belirlemeksizin 14.09.2002 tarih ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun (4) numaralı fıkrası hükümlerine göre belirlenen bedelinin yüzde 50’sidir.”





Bu maddenin yürürlüğünden önce değer takdiri yapılmış olan taşınmazların satış bedeli buna göre düzeltilir. Tebligat yapılmış olanlar da dâhil olmak üzere ödeme ve taksit süreleri 01.01.2021 tarihinden sonraya ertelenir. Bu erteleme için faiz uygulanmaz.

**MADDE 5** – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 6** – Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

