

Not: Organize sanayi bölgelerinde taşınmaz satışları hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı :14399437/5202451

13.12.2022

Konu :Görüş (Organize sanayi bölgesinde taşınmaz devri hk)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi :

İlgi yazıda özetle; 2. Organize Sanayi Bölgesi 2. Etap Genişleme Alanı sınırlarının kesinleştiği, kamu yararı kararı verildiği, sınırları Bakanlık Makamınca onaylandığı ve söz konu alan içinde kalan belediyeniz adına tescilli muhtelif sayıdaki parsellerin, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nu ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun hangisi kapsamında değerlendirileceği hususunda tereddüt hâsıl olmuş olup konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) Kanunu'nun 4 üncü maddesinde; "...

OSB alanı içinde Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerin bulunması hâlinde; bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilir. Diğer illerde ise 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere OSB'lere satılır. Buna ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ile Maliye Bakanlığınca müştereken belirlenir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan stok araziler ise ilgili mevzuatına göre OSB tüzel kişiliğine tapuda devredilirken 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen şerh tapuya işlenmez.

..." hükmü yer almaktadır.

5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 2 nci maddesi; "Bu Kanun;

a) Vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteği açısından Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hâsıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illeri,

b) Bedelsiz arsa ve arazi temini açısından (a) bendindeki iller ile kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer illeri, kapsar." hükmünü amirdir.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63 üncü maddesi "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya " emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

(Değişik ikinci fıkra: 4/6/2008-5766/11 md.) Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

...

Tapuda yapılan işlemde sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.

...” hükmünü amirdir.

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın “Kamulaştırma” başlıklı 46 ncı maddesinin birinci fıkrasında; “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.” hükmündedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesinde; “Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

...

Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.” hükmü bulunmaktadır.

Danıştay Birinci Dairenin E:2016/1976 ve K: 2016/1266 sayılı kararında; “...organize sanayi bölgeleri bakımından kamu yararının gerekli kıldığı hallerde kamulaştırma yetkisinin Devlet ve ilgili kamu tüzel kişileri tarafından kullanılacağı sonucuna ulaşıldığından, özel hukuk tüzel kişiliği olan organize sanayi bölgelerinin, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi uyarınca devrini isteyebilmeleri hukuken mümkün değildir. ...” denilerek organize sanayi bölgelerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30'uncu maddesi kapsamında olmadığı değerlendirilmesine yer verilmektedir.

Buna göre yukarıdaki mevzuat ve yargı kararları birlikte değerlendirildiğinde; OSB alanı içinde Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerin bulunması hâlinde; bu arazilerin, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamı dışındaki illerde tapu ve kadastro harcına esas değer üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere OSB'lere satılacağı, harca esas değer de İdarenize ait belirtilen nitelikleri haiz taşınmazın emlak vergi değerinden az olmamak üzere, İdarenize belirlenecek bedel olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür