

# S. Sayısı : 162 ye ek

## Bina yapımını teşvik kanunu tasarısına dair Adalet Komisyonu raporu (1/351)

### Adalet Komisyonu raporu

T. B. M. M.  
Adalet Komisyonu  
Esas No. 1/351  
Karar No. 42

25 . VI . 1948

### Yüksek Başkanlığa

Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanan ve Geçici Komisyon tarafından incelenerek Kamutaya sunulan işbu tasarı Kamutayca Adalet Komisyonuna tevdi buyurulmakla Bakanlık mümessilleri huzuriyle incelendi.

Tasarının Adalet Komisyonuna havalesini gerektiren başlıca sebep; mesken yaptıracaklara belediyelere devredilen arsaların sahipleri namına tescili ve kanunun tâyin ettiği süre içinde inşaata başlanmaması veya bitirilmemesi halinde tapu sicilindeki kaydın iptaliyle yeniden belediyenin mülkiyetine geçirilmesi belediyelerin tek taraflı takdirine ve bu takdire dayanan müzekkereye bırakılmasının adalet ve hakkaniyet kaideleriyle telifi kabil olmadığı ve Medeni Kanunumuzun ana prensiplerine uymadığı yolundaki mütalâalara dayanılarak verilen önerenin Kamutayca nazara alınmasıdır.

Tasarının güttüğü gayeyi memnuniyetle karşılayan Komisyonumuz meskensiz yurttaşlara mesken edinmek inkânlarını sağlıyan ve kısmen mesken buhranını da önliyecek olan tasarının tümünü oybirliğiyle kabul etmiştir.

Birinci maddede Belediyelere devredilecek arsaların «Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerin mülkiyetinde bulunan» arsalar olduğu kabul edilmiştir. Bu cümleden Vakıflar İdaresi gibi idarelere ait arsaların da devri lâzımgelceği yolunda bir mâna çıkması mümkün olduğuna Hükümet mümessilleri temas etmişlerdir. Bu noktada iltibas husule gelebileceğini düşünen Komisyonumuz, Belediyeye devredilecek arsaların Devlet ve Özel İdarelerin mülkiyetinde bu-

lunan arsalar olması lâzım olduğu kanaatine vararak ibareyi «Hazinenin ve Özel İdarelerin mülkiyetinde bulunan arsalar» şeklinde değiştirilmiştir.

Bu fıkraya Komisyonumuz «Devletin hüküm ve tasarrufu altında» bulunan cümlesini de eklemiştir. Şehir ve kasabaların imar sınırları içinde bu kabil arsa bulunamayacağı ve böyle bir hükme lüzum olmadığı ifade kılınmış ise de ikinci maddenin son fıkrasında «Bu kanundaki arsa tâbiri inşaata elverişli araziye ifade eder hükmü mevcuttur. Şehir ve kasaba içinde arazi bulunamayacağı tabiidir. Diğer taraftan Bina Vergisi Kanununa göre kıymeti belli olmyan arsaların yine o kanun mucibince kıymeti takdir edileceği hakkında tasarıda ayrı bir hüküm daha vardır. Bununla da daha ziyade şehir ve kasabalar dışındaki kalan ve belediyelerin istikbaldeki inkışafı nazara alarak sınırları içine soktukları boş arazi kastedildiği anlaşılmaktadır. Cümlelerin ilâvesinden doğabilecek bir mahzur da mülâhaza edilmemiştir.

Hazine ve Özel İdarelerin Belediyeye devredecekleri arsaların ancak kanundaki maksat için kullanılacağı hakkındaki hükmü takiben bu maksat dışında kullanılan arsaların devir tarihindeki rayiç değerinin Belediyelerce eski sahiplerine ödeneceği hükmü konulmuştur. Bu hüküm; arsaların maksat dışında dahi kullanılabileceğini kabul etmekte ve ancak rayiç değer verilmesi gibi tesirsiz bir müeyyide koymaktadır. Halbuki istenen şey; devredilen arsaların kanunun maksadı dışında kullanılmasını önlemektir. Bu sebeple «Bu arsaları Belediyeler Kanununda

yazılı maksatlar dışında kullanamazlar» diye kesin hüküm koymayı Komisyonumuz muvafık görmüş ve mütaakip fıkrayı kaldırmıştır. Arsaları; maksat dışında kullanmak vezife ve salâhiyeti kötüye kullanmaktır ve binaenaleyh suçtur. Belediye başkanı ve komisyonu üyeleri sorumludur.

Şu izahattan anlaşılabileceği üzere birinci maddede Hükümetin ve Geçici Komisyonun maksadını daha açık ve kesin ifade edebilecek bir şekle konulmuştur.

İkinci maddede kendilerine maliyet bedeli üzerinden arsa verilecekleri; aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin evi bulunmayanlar şeklinde tahdit etmiştir. Evi bulunmayanların arsası bulunabilir. Arsası bulunanlara bir arsa daha vermek güdülen maksada uymaz. Bu sebeple maddeye «evi» kelimesinden sonra «ve arsası» kelimesi ilâve edilmiştir.

Bu maddede mesken yaptırmak üzere özel kişilere ve kooperatiflere devrolunacak arsaların kura ile verileceği yazılıdır. Kura her zaman ve her arsa için lüzumlu olmayacağı gibi kooperatiflerin tüzel kişi ve bir olarak mı yoksa kooperatife dâhil hissedarlar sayısınca mı kuraya gireceği, özel kişilerin mi kooperatiflerini mi takdim edilmesi lâzımlı geleceği, kurayı kimin ve ne suretle çekeceği, meskeni olmayanların arsa tevzii işini ne suretle öğrenebileceği ve kuraya girebilmek için taleplerin ne zaman ve nasıl yapılacağı ve taleplerin ne zaman arkası alınmış sayılacağı hakkında bir hüküm mevcut olmaması her belediyenin maddeyi münasip göreceği tarzda tathikına ve türlü şikâyetlere yol açacağı düşünülerek maddeye bu boşluğu dolduracak hükümler ilâve edilmiştir.

İkinci madde Hazine ve Özel İdare veya belediyelerin devir alacağı arsaları; akaar inşa edilmek üzere ve 2490 sayılı Kanun hükümleri dâhilinde artırma yoluyla satılabileceği hükmünü de ihtiva etmekteydi. Bu hüküm, tamamen kanunun maksadı dışındadır. Bu fıkra belediyelerin akaar inşasına müsait kıymetli arsaları ucuz bedelle Hazine ve Özel İdarelerden alıp müzayede ile satarak gelirlerini artırmak imkânı veren ve tathikatta türlü zorluklar ve ihtilâflar doğurabilecek bir hüküm olmakla tayyedilmiştir.

Üçüncü maddenin birinci fıkrasında bina in-

şasına süresinde başlanmaması ve başlanıpta bitirilmemesi muhik sebeplere dayanmakta ise sürenin birer yıl artırılması esasen kabul edilmiş olmakla bu maksadı açıkça göstermek için «Birer» kelimesi ilâve edilerek her iki halde sürenin uzatılabileceği açıklanmıştır.

Süre uzatılmış olsun olmasın bina inşasına başlanmamış veya başlanıpta bitirilmemiş ise yukarıda da izah edildiği üzere belediyenin bir taraflı takdiri ve tezkeresi ile gayrimenkulün geri alınması ve tapu sicilinin değiştirilmesi adalete ve Medeni Kanun ve hukuk prensiplerine aykırı olduğundan hem adalet ve hukuk ve Medeni Kanun hükümlerini mahfuz tutmak hem de devrettiği arsalara mesken inşa edilmediği takdirde belediyelerin geri almak ve diğer ihtiyaç sahiplerine vermek yetkisini sağlamak üzere vefaen satış akdi yapma esası kabul edilmiştir. Medeni Kanununuzun bir müessesesi olan vefaen satış mukavelesi Tapuda tanzim ve sicile şerh verilecek ve bu mukavele de bina inşasına başlama ve bitirme şartları tesbit edildiğinden bu şarta riayet edilmezse mukavele gereğince satış akdi bozulacaktır. Bu hususta salâhiyetli mahkemeler hüküm verecek ve uzamayı önlemek için basit muhakeme usulü tathik edilecektir. Üçüncü maddede bu esas kabul edildikten sonra buna mütenazır olarak dördüncü madde kalemeye alınmış, sahibine verilecek arsa ve yapı bedeli hakkında ihtilâfî önliyecek ve işi uzatmayacak esaslar kabul edilmiş ve bu suretle geri alınacak gayrimenkulleri sahibine verilecek bedel ile almaya tâlip bulunmazsa açık artırma ile satılabileceği hakkında yeni baştan hüküm konulmuştur. Bu sebeple beşinci maddede tamamen kaldırılmıştır.

Hükümetin altıncı maddesi beşinci madde olarak aynen kabul olunmuştur.

Yedinci madde ise üçüncü maddede esasen Hükümet ve Geçici Komisyonca kabul edilmiş olan «Bu arsalar hakkında yine ikinci madde hükmü uygulanır» hükmüne aykırı mâna ve mefhum taşınması itibarıyla ve üçüncü maddenin arzolan son fıkrasına uygun olarak bu arsalar hakkında da bu kanunun kabul ettiği devir, başlama ve bitirme, uzatma ve vefaen satış ve geri alma hükümlerinin tamamen uygulanacağı şeklinde açık bir hüküm konulmuştur. 2490 sayılı Kanun gereğince artırma ile satılan gayrimenkuller hakkında hususî bir hüküm vazına

lüzum görülmemiş ve yedinci madde olarak yeniden yazılmıştır.

Sekizinci madde; maliyet kıymeti üzerinden arsa alabilmek hakkını o şehirde altı aydan fazla oturanlara hasretmekte idi. Bu tahdit tam olmadığı gibi lüzumlu da görülmediğinden tayyidilmiştir.

Geçici Komisyonun dokuzuncu maddesi yedinci madde olarak kabul ve ifadeye vuzuh ve rilmıştır.

Geçici Komisyonun 10 neu maddesi sekizinci madde olarak aynen kabul edilmiştir.

Geçici Komisyonun onbirinci maddesi dokuzuncu madde olarak ve yalnız «gibi» kelimesi ilâvesiyle aynen kabul olunmuştur.

Geçici Komisyonun onikinci maddesi ise onuncu madde olarak ve 50 bin metre küp kaydı kaldırılmak ve katran ve kavak kelimeleri ilâve olunmak suretiyle yeniden yazılmıştır.

Gümrük resimlerinin artırılması Gümrük Kanununun yirmi sekizinci maddesinin Hükümete yüklediği mecburiyetten doğmakla son fıkra buna göre tashih olunmuştur.

Geçici Komisyonun onüçüncü maddesi onbirinci madde, ve ondördüncü maddesi onikinci, ve onbeşinci maddesi onüçüncü madde olarak bazı kelime değişiklikleriyle aynen kabul olunmuştur.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on yıl yürürlükte kalacağı Geçici Komisyon tasarısının onaltıncı maddesinde kabul edilmiş ise de kanunun yılın ortalarında yürürlükten kalk-

masının tatbikat ve malî bakımlardan zorluk ve mahzurlar doğuracağı Maliye Bakanlığı mümes-sili tarafından ifade edilmesine ve komisyonumuzca da varit görülmesine binaen kanunun yürürlüğe girdiği yılı takip eden takvim yılı başından itibaren on yıl meriyette kalacağı tasrih edilmek suretiyle ve ondördüncü madde olarak kabul edilmiştir.

Hükümetin onbeşinci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Arz ve izah edilen esaslar dairesinde hazırlanan tasarı ivedilikle Kamutayın Yüce tasvibine arz edilmek üzere Yüksek Başkanlığa sunulur.

Adalet Komisyonu Baş.	Bu rapor Sözcüsü	
Kayseri	Kayseri	
R. Össoy	S. A. Feyzioğlu	
Kâtip		
Manisa	Ankara	Ankara
K. Coşkunoğlu	H. O. Bekata	E. H. Ergun
Antalya	Balıkesir	Bursa
N. Aksoy	O. N. Burcu	A. Akgüç
Bursa	Denizli	Diyarbakır
A. Konuk	N. Küçüka	F. Kalıagil
Erzincan	İsparta	İstanbul
A. Fırat	R. Güllü	M. H. Gelenbeğ
İzmir	Kastamonu	Kırşehir
E. Oran	Dr. F. Ecevit	S. Kurutluoğlu
Konya	Manisa	Muğla
H. Karagülle	F. Uslu	N. Özsan
	Rize	
	Dr. S. A. Dilemre	

## HÜKÜMETİN TEKLİFİ

### *Bina Yapımını Teşvik Kanunu tasarısı*

**MADDE 1.** — Şehir ve kasaba plânlarında imar sınırları içinde genel, katma ve özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunup, belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş arsalar, belediyelere istekleri halinde, 10 yılda 10 eşit taksitte ödenmek şartıyla, devir tarihinde Arazi Vergisine matrah olan kıymet üzerinden devredilir. Vergi kıymeti bulunmayan arsaların kıymetleri 1833 sayılı Arazi Vergisi hükümlerine göre tadilat komisyonlarınca takdir olunur.

Belediyeler, kendilerine bu suretle geçen arsaları bu kanunda yazılı maksatlar için kullanırlar. Bu maksatlar dışında kullanıldığı takdirde adı geçen arsaların, devir tarihindeki rayiç bedelleri ile belediyelere devir kıymetleri arasındaki fark arsaların eski sahiplerine defaten ödenir.

Belediyelere devir tarihinden itibaren, ikinci madde gereğince beş yıl içinde satılmayan arsalar, ödenmiş taksitleri geri verilmek şartıyla, evvelki sahiplerine, istekleri halinde, iade olunur.

**MADDE 2.** — Birinci madde gereğince belediyelerin eline geçen arsalarla, belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar, bina yapacaklara, 2490 sayılı Kanun hükümleri dâhilinde artırma yolu ile satılır. İhale tekemmül ettikten sonra gayrimenkulün bu kanun gereğince müşterisi namına tescilli için tapuya tezkere yazılır.

Bu kanundaki arsa tâbiri inşaata elverişli araziyi ifade eder. Birinci ve ikinci madde hükümleri Ankara Belediye sınırları içindeki arsalarla uygulanmaz.

## GEÇİCİ KOMİSYONUN DEĞİŞTİRTİŞİ

### *Bina Yapımını Teşvik Kanunu tasarısı*

**MADDE 1.** — Şehir ve kasaba plânlarının imar sınırları içinde genel ve özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunup belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmiş arsalar istekleri halinde, 10 yılda 10 eşit taksitte ödenmek şartıyla devir tarihinde Arazi Vergisine matrah olan kıymet üzerinden Belediyelere devredilir.

Vergide kayıtlı kıymeti bulunmayan arsaların kıymetleri, 1833 sayılı Kanun hükümleri dairesinde ve 2901 sayılı Kanun gereğince o mahalde tahririn yapıldığı tarihteki rayiç nazara alınmak suretiyle emsallerinin kıymetine nispetle takdir olunur. Ve bu kıymetler devirde esas tutulur.

Belediyeler, kendilerine bu suretle geçen arsaları bu kanunda yazılı maksatlar için kullanırlar. Bu maksatlar dışında kullanıldığı takdirde adı geçen arsaların, devir tarihindeki rayiç bedelleriyle belediyelere devir kıymeti arasındaki fark, arsaların eski sahiplerine defaten ödenir.

Belediyelere devir tarihinden itibaren ikinci madde gereğince beş yıl içinde satılmayan arsalar, ödenmiş taksitleri geri verilmek şartıyla evvelki sahiplerine ( istekleri halinde ) iade olunur.

**MADDE 2.** — Birinci madde gereğince belediyelerin eline geçen arsalarla belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin evi bulunmayanlardan ev yaptıracaklara ve kooperatiflere kura ile ve maliyet kıymeti üzerinden devrolunur.

Yukarıki fıkrada zikri geçen arsalardan lüzum ve ihtiyaca mebni belediye meclislerince akar inşaatına tahsisi tensip edilenler 2490 sayılı Kanun hükümleri dâhilinde artırma yoluyla satılır.

Devir ve ihale tekemmül ettikten sonra gayrimenkulün bu kanun gereğince müşterisi namına tescilli Tapuya tezkere yazılır.

Devir ve ihale tekemmül ettikten sonra gayrimenkulün bu kanun gereğince müşterisi namına tescilli için Tapuya tezkere yazılır.

Bu kanundaki arsa tâbiri inşaata elverişli araziyi ifade eder.

## ADALET KOMİSYONUNUN DEĞİŞTİRİŞİ

### *Bina Yapımını Teşvik Kanunu tasarısı*

**MADDE 1.** — Şehir ve kasaba plânlarının imar sınırları içinde Hazinesinin ve Özel İdarelerin mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş bulunan arsalar, istekleri halinde bedelleri; Arazi Vergisine matrah olan son kıymet üzerinden on yılda ve on eşit taksitle ödenmek şartıyla belediyelere devredilir.

Vergide kayıtlı kıymeti bulunmayan arsaların kıymetleri, 1833 sayılı Kanun hükümleri dairesinde ve 2901 sayılı Kanun gereğince o mahalde tahriren yapıldığı tarihteki rayiç nazara alınmak suretiyle emsallerinin kıymetine nispetle takdir olunur ve bu kıymet devirde esas tutulur.

Belediyeler kendilerine bu suretle geçen arsaları bu kanunda yazılı maksatlar dışında kullanamazlar.

Belediyelere devir tarihinden itibaren ikinci madde gereğince beş yıl içinde devir olunmayan arsalar, ödenmiş taksitleri geri verilmek şartıyla evvelki sahiplerine iade olunur.

**MADDE 2.** — Birinci madde gereğince belediyelerin eline geçen arsalarla belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar, aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin evi veya arsası bulunmayanlardan ev yaptırılacaklara ve kooperatiflere aşağıdaki esaslara göre kura ile ve maliyet kıymeti üzerinden devrolunur.

Bu suretle devrolunacak arsaların son ilân tarihinden itibaren bir ay içinde müracaat edenlere tevzi edileceği ve şartları birer hafta fâsıla ile üç defa mahallinde cari usuller dairesinde ilân olunur.

İlân üzerine vukubulacak talepler, talep tarihine göre bir deftere sıra numarası altında kaydedilir.

İstekliler parsellenmiş arsa sayısına müsavi veya az olduğu takdirde en küçük numarayı taşıyan adadan başlamak suretiyle her isteklinin kayıt sıra numarasına tekabül eden numaralı

MADDE 3. — İkinci madde gereğince arsa satmalardan ihale tarahinden itibaren bir yıl içinde imar plânına uygun olmak üzere bina inşasına başlayıp bu müddetin hitamından itibaren iki yıl içinde bitirmeye mecburdurlar.

Müddetinde inşaata başlanmaması veya başlanıp bitirilmemesi muhik sebeplere dayanıyorsa bu müddetler belediye encümenlerince bir yıl daha uzatılabilir.

Bu madde gereğince bina inşasına başlamış sayılması için bütün temel kâgirinin, temel taban seviyesinden itibaren bir metre yükselmiş olması ve binanın bitmiş sayılması için 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanununun 11 nci maddesi gereğince binanın inşaat plânına uygun olarak tamamlanmış bulunması lâzımdır.

Müddetinde inşaata başlanmazsa satış sırasında arsa için sahibi tarafından belediyeye ödenen bedel, yüzde 10 noksaniyle idarece millî bankalardan birine yatırılır. Alınacak makbuzun tarihi ve sayısının belediyece mahallî Tapu İdaresine bildirilmesi üzerine Tapu sicillerindeki kayıt terkin olunur ve arsa yeniden belediyenin tasarrufuna geçer. Bu arsalar hakkında yine ikinci madde hükmü uygulanır.

MADDE 3. — İkinci madde gereğince arsa satmalardan, aldıkları tarihten itibaren bir yıl içinde imar plânına uygun olmak üzere bina inşasına başlayıp bu müddetin hitamından itibaren iki yıl içinde bitirmeye mecburdur.

Müddetinde inşaata başlanmaması veya başlanıp da bitirilememesi muhik sebeplere dayanıyorsa bu müddetler belediye encümenlerince bir yıl daha uzatılabilir.

Bu madde gereğince bina inşasına başlamış sayılması için bütün temel kâgirinin temel taban seviyesinden itibaren bir metre yükselmiş olması ve binanın bitmiş sayılması için de 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanununun 11 nci maddesi gereğince binanın inşaat plânına uygun olarak tamamlanmış bulunması lâzımdır.

Müddetinde inşaata başlanmazsa satış sırasında arsa için sahibi tarafından belediyeye ödenen bedel yüzde 10 noksaniyle idarece Millî bankalardan birine yatırılır. Alınacak makbuzun tarihi ve sayısının belediyece mahallî Tapu İdaresine bildirilmesi üzerine Tapu sicillerindeki kayıt terkin olunur ve arsa yeniden belediyenin tasarrufuna geçer. Bu arsalar hakkında yine ikinci madde hükmü uygulanır.

Ad. K.

parşel verilir.

İstekli sayısı arsa sayısından fazla olursa belediye encümeninde noter huzuriyle çekilecek kur'a ile tevzi olunur.

İstekli çıkmaz veya arsa artarsa arsanın tamamı veya artanı tâlip olan kooperatiflere verilir.

Devir tekemmül ettikten sonra aşağıdaki maddelerde yazılı süreler içinde inşaaata başlanmadığı veya başlanıpta bitirilemediği takdirde üçüncü maddede tâyin edilen esaslar dairesinde gayrimenkulü geri almak hakkının bulunduğuna dair tapuda bir vefaenbey mukavelesi tanzim olunur. Gayrimenkul müşteri namına tescil ve mukavele Medeni Kanununun 660 nci maddesi gereğince sicile şerh verilir.

Bu kanundaki arsa tâbiri inşaaata elverişli araziyi ifade eder.

5218 sayılı Kanunun şümulüne giren sahalarına birinci ve ikinci maddeler hükümleri uygulanmaz.

MADDE 3. — İkinci madde gereğince arsa alanlar, aldıkları tarihten itibaren bir yıl içinde imar plânına uygun olmak üzere bina inşasına başlayıp bu sürenin hitamından itibaren iki yıl içinde bitirmeye mecburdurlar.

Süresinde inşaaata başlanmaması veya başlanıp ta bitirilmemesi muhik sebeplere dayanıyorsa bu süreler belediye encümenlerince birer yıl daha uzatılabilir.

Bu madde gereğince inşaaata başlanmış sayılması için bütün temel kâgirinin temel taban seviyesinden itibaren bir metre yükselmiş olması ve binanın bitmiş sayılması için de 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanununun onbirinci maddesi gereğince binanın inşaat plânına uygun olarak tamamlanmış bulunması lazımdır.

Hü.

MADDE 4. — Üçüncü maddede yazılı arsalar üzerine inşaata başlanmış olduğu halde müddetinde bitirilmediği takdirde arsa üzerindeki yapı ile birlikte belediyelere sahipleri adına ve 2490 sayılı Kanunun hükümlerine göre artırma yolu ile satışa çıkarılır. Birinci artırma neticesinde tahmin edilen bedelin yüzde 75 i bulunmazsa, ihale 15 gün sonraya bırakılır. İkinci artırmada bedel kağı bulursa bulsun arsa en çok artırana ihale edilir.

Satışa esas olacak bedelin tahmininde arsa için ayrı ve yapı kısmı için ayrı bedel takdir olunur. İkisinin mecmuu muhammen bedeli teşkil eder. Arsa için tahmin edilen bedel hiçbir zaman ilk satış bedelinden aşağı olamaz.

Bu gayrimenkuller üzerinde ipotek varsa, gayrimenkul sahibinin 5 nci maddede yazılı esasa göre belli olacak istihkakından evveleminde ipotekli alacaklının istihkakı ödenir ve alınacak makbuzun tarihi ve sayısı belediyece mahalli Tapu idaresine bildirilmesi üzerine ipotek kaydı silinir ve yeni sahibi adına tapu kaydı tesis olunur.

MADDE 5. — Dördüncü maddede yazılı gayrimenkullerin satış bedelleri, muhammen bedeli bulduğu veya daha fazla olduğu takdirde arsa için tahmin edilen bedel ile arsanın ilk satış bedeli arasındaki fark belediyeye irat kaydolunur. Geri kalan para gayrimenkul sahibinin istihkakını teşkil eder. Satış bedeli muhammen bedelden az olursa, yapı için tahmin edilen bedel ile arsanın ilk satış bedeli tutarı gayrimenkul sahibinin istihkakını teşkil eder. Bu istihkakın dışında artan para belediyeye irat kaydolunur.

Geçici K.

MADDE 4. — Üçüncü maddede yazılı arsalar üzerine inşaata başlanmış olduğu halde müddetinde bitirilmediği ve bu müddet belediyece temdit edilmediği takdirde arsa üzerindeki yapı ile birlikte belediyelere sahipleri adına ve 2490 sayılı Kanunun hükümlerine göre artırma yolu ile satışa çıkarılır. Birinci artırma neticesinde tahmin edilen bedelin yüzde 75 i bulunmazsa, ihale 15 gün sonraya bırakılır. İkinci artırmada bedel kağı bulursa bulsun en çok artarana ihale edilir.

Satışa esas olacak bedelin tahmininde arsa için ayrı ve yapı kısmı için ayrı bedel takdir olunur. İkisinin mecmuu muhammen bedeli teşkil eder. Arsa için tahmin edilen bedel hiçbir zaman ilk satış bedelinden aşağı olamaz.

Bu gayrimenkuller üzerinde ipotek varsa gayrimenkul sahibinin beşinci maddede yazılı esasa göre belli olacak istihkakından evveleminde ipotekli alacaklının istihkakı ödenir ve alınacak makbuzun tarihi ve sayısı belediyece mahalli Tapu idaresine bildirilmesi üzerine ipotek kaydı silinir ve yeni sahibi adına tapu kaydı tesis olunur.

MADDE 5. — Hükümetin beşinci maddesi aynen kabul edilmiştir.



Ad. K.

MADDE 4. — Süresinde inşaata başlanmadığı veya başlandığı halde bitirilmediği takdirde belediyenin haiz olduğu vefa hakkı sebebiyle gayrimenkulün mülkiyetinin belediyeye iadesi matike bildirilir. Malik bunu kabul ederse satış bedeli ve inşaat tutarı kendisine iade olunur. Aksi halde belediye gayrimenkulün kendi namına tescili için mahkemeye müracaat eder. Bu dâvalar basit muhakeme usulüne göre yürütülür.

İnşaata başlanmamış arsalar için belediye yalnız kendisine ödenecek bedeli, ve başlanıp ta bitirilmemiş olanlar için de arsa bedeli ile belediyenin müzekkeresi üzerine mahallî hukuk mahkemesi tarafından seçilecek üç kişilik bilirkişi heyetince takdir edilecek yapı bedeli sahibine geri verilir.

Geri verilecek bedelden varsa ipotek tutarı tenzil olunur. Geri verilmesi bu suretle taayyün edecek bedel; malikin tahrir verdiği veya hükmün kesinleştiği tarihten itibaren iki ay zarfında belediyelerce sahibine ödenir.

Bu suretle belediyenin mülkiyetine geçen gayrimenkul hakkında da ikinci madde hükmü uygulanır.

Bu bedel ile almaya istekli çıkmazsa 2490 sayılı Kanun hükümlerine göre artırma yoluyla satışa çıkarılır. Birinci artırma neticesinde bu bedelin % 75 i bulunmazsa, ihale on beş gün sonraya bırakılır. İkinci artırmada bedel kaç bulursa bulsun en çok artırına ihale edilir.

İhale bedeli, iade olunan bedelden fazla olursa fazlası belediyeye irat kaydolunur. Noksan olur ve ipotekli borcu ödemeye yetmezse bu noksanı belediye evvelki sahibine tazmin ettirir.

Hü.

Satış bedeli, ancak yapı muhammen bedelinin tutarı veya bundan az olursa, satış bedeli gayrimenkul sahibinin istihkakını teşkil eder. Yapı ve arsa için tahmin edilen bedellere tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde sahibi ve ipotekli alacaklı mahkemeye itirazda bulunabilir.

MADDE 6. — İkinci maddedeki hükümler dairesinde satın alınan arsalarla bina yapılıp tamamlanmadıkça bu gayrimenkuller üzerinde temlik tasarruf yapılamaz. Kiraya verilemez ve üzerine haciz konamaz. Ancak inşaat karşılığı ipotek yapılabilir. İpotekli alacaklı üçüncü maddedeki sürenin bitimine kadar alacağının tahsil için ipotegin paraya çevrilmesini istiyemez.

MADDE 7. — Gayrimenkulü beşinci madde hükümlerine göre satın alanlar, satış şartlaşmasındaki süre içinde işe başlamak ve bitirmek ödevindedirler.

Şartlaşmada tesbit edilecek inşaat süreleri bir yıldan az ve iki yıldan fazla olamaz.

Üçüncü maddenin ikinci fıkrası bu gibiler hakkında da uygulanır.

Bu gibiler diğer hususlarda dördüncü madde hükmüne tâbidirler.

MADDE 8. — Belediyeler bu kanun hükümlerinden faydalanarak, belediye sınırları içinde altı aydan fazla oturanlardan kendisine veya eşine ait meskeni olmayanlara peşin para veya taksitle satmak veya kiralamak maksadıyla mesken yaptırabilirler.

MADDE 9. — İster sahibi tarafından kullanılsın, ister başkasına kiraya verilsin, mesken olarak kullanılan yapılardan 1837 sayılı Kanunun altıncı maddesi hükümleri dairesinde iki ay zarfında beyannamesi verilmek şartıyla, bu kanunun yayımı gününden sonra bitirilecekler 10 yıl müddetle Bina Vergisi ve Bina Vergisiyle birlikte alınan Buhran ve Savunma vergilerinden muafırlar.

MADDE 10. — Mesken olarak kullanılmakta iken kısmen veya tamamen, meskenden gayri maksatlara tahsis edilen yapılar, Bina Vergisi Kanununun 7 nci maddesinin 4 neü fıkrası hükmü baki kalmak şartıyla 9 neü maddede yazılı muafırlıklardan faydalanamazlar.

Geçici K.

MADDE 6. — Hükümetin altıncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 7. — Hükümetin yedinci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 8. — Hükümetin sekizinci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 9. — İster sahibi tarafından kullanılsın, ister başkasına kiraya verilsin (Apartmanlar dâhil) mesken olarak kullanılan yapılardan 1837 sayılı Kanununun 6 nci maddesi hükümleri dairesinde iki ay zarfında beyannamesi verilmek şartıyla, bu kanunun yayımı gününden sonra bitirilecekler on yıl müddetle Bina Vergisi ve Bina Vergisiyle birlikte alınan Buhran ve Savunma Vergilerinden muafırlar.

MADDE 10. — Mesken olarak kullanılmakta iken kısmen veya tamamen, meskenden gayri maksatlara tahsis edilen yapılar, Bina Vergisi Kanununun 7 nci maddesinin birinci ve dördüncü fıkraları hükümleri baki kalmak şartıyla 9 neü maddede yazılı muafırlıklardan faydalanamazlar.

MADDE 5. — Hükümetin 6 nci maddesi 5 nci madde olarak aynen kabul olunmuştur.

MADDE 6. — Üçüncü madde gereğince belediye'nin mülkiyetine geçen gayrimenkulü deviralanlar hakkında da bu kanunun başlama, bitirme, temdit, vefa ve iade hükümleri uygulanır.

MADDE 7. — Bu kanunun yayımı tarihinden sonra bitirilecek yapılardan (Apartman dâhil) mesken olarak kullanılanlar «ister sahibi tarafından kullanılsın ister başkasına kiraya verilsin» 1837 sayılı Kanunun altıncı maddesi gereğince iki ay zarfında beyannamesi verilmek şartıyla on yıl müddetle Bina Vergisinden ve bina vergisiyle birlikte alınan Buhran ve Savunma vergilerinden muaftırlar.

MADDE 8. — Geçici Komisyonun 10 nci maddesi 8 nci madde olarak aynen kabul olunmuştur.

Hü.

MADDE 11. — Çimento, tuğla, kiremit, yuvarlak inşaat demiri, taş, kum ve çakılın Devlet Demiryolları ve Devlet Denizyolları ile nakillerinde o cins maddeler için uygulanacak asgari tenzilat Bakanlar Kurulunca tesbit olunur.

MADDE 12. — Aynı şehir ve kasabada kendisine veya eşine ait meskeni olmayan yurttaşlarla, bu gibilerin mesken edinmek üzere kurdukları kooperatiflere mesken yapmak ve yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk Kredi Bankasından Bankaca tahmin edilen inşaat bedelinin yüzde 65 ine kadar ve yüzde beşi geçmemek üzere Maliye Bakanlığınca tesbit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebilir.

Verilecek paralardan faizden gayri her ne nam ile olursa olsun masraf ve komisyon alınmaz.

MADDE 13. — İkinci madde gereğince satın alınan arsalarla 8 ve 12 nci maddelerden faydalanmak suretiyle yapılan meskenlerin sahipleri adına tescillerinde ferağ ve intikal harcı alınmaz. Bunlardan ipotek muameleleri, pul, resim ve harçlardan muaf tutulur.

Geçici K.

MADDE 11. — Çimento, tuğla, kiremit, inşaat yuvarlak demiri, inşaat kerestesi, sıhhi tesisler, taş, kum ve çakılın Devlet Demiryolları ve Devlet Denizyolları ile taşınmalarında o cins maddeler için uygulanacak asgari tarifede tenzilat Bakanlar Kurulunca tesbit olunur.

MADDE 12. — Yıllık ithalatı elli bin metre kübden az olmamak üzere inşaatla mahsus (Çam ve köknar cinslerinden) tomruk, kalas lata ve tahta halinde gayrimanul olarak hariçten ithal edilecek kereste (Dâhildeki miktarda da teşmil edilmek üzere) on yıl müddetle Muamele Vergisinden muaf ve keza on yıl müddetle Gümrük resmi de (7 Eylül) kararından önceki miktar üzerinden alınır.

MADDE 13. — Aynı şehir ve kasabada kendisine veya eşine ait meskeni olmayanlar bu gibilerin mesken edinmek üzere kurdukları kooperatiflere mesken yapmak veya yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk Kredi Bankasından, bankaca tahmin edilen inşaat bedelinin (Yüzde 65) ine kadar ve (Yüzde 5) i geçmemek üzere Maliye Bakanlığınca tesbit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebilir.

Bu suretle borç verilecek paralardan faizden gayri her ne nam ile olursa olsun masraf ve komisyon alınmaz.

Mesken olarak inşa edilmiş olan binaların kısmen veya tamamen kiraya verilmiş olmaları, sahiplerinin bu madde hükümlerinden faydalanmalarına mâni teşkil etmez.

MADDE 14. — İkinci madde gereğince satın alınan arsalarla, sekizinci ve 13 ncü maddeler hükümlerinden faydalanmak suretiyle yapılan meskenlerin ve Türkiye Emlâk Kredi Bankası tarafından gerek ferağ va'di yoluyla ve gerekse doğrudan doğruya yapılan binaların sahiplerine veya isteklilerine tescillerinde Ferağ, Intikal Har-

Ad. K.

MADDE 9. — Çimento, tuğla, kiremit, demir, kereste, sıhhi tesisler, taş, kum ve çakıl gibi inşaat malzemesinin Devlet Demiryolları ve Devlet Denizyolları ile taşınmalarında o cins maddeler için uygulanacak asgari tarifede tenzilât yapılır. Bu tenzilât Bakanlar Kurulunca tesbit olunur.

MADDE 10. — Hariçten ithal edilecek veya dâhilde imal edilecek kavak, katratt, çam veya köknar tomruklarıyla bunlardan vücuda getirilen kalas, lâta, ve tahtalardan Muamele Vergisi alınmayacağı gibi bu maddeler Gümrük Tarifesi Kanununun 28 nci maddesine dayanılarak 9 . XII . 1946 tarih ve 5/5024 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyle Gümrük resimlerine yapılmış olan zamlardan istisna edilir.

MADDE 11. — Ayot şehir ve kasabada kendisine veya eşine ait meskeni ihtiyacıyla bu gibilerin mesken edinmek üzere kısıtlı kooperatiflere mesken yapmak veya yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk ve Kredi Bankasından, bankaca tahmin edilen inşaat bedelinin %65 ine kadar ve %5 i geçmemek üzere Maliye Bakanlığınca tesbit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebilir.

Bu suretle borç verilecek paralardan faizden gayri her ne nam ile olursa olsun masraf ve komisyon alınmaz.

Mesken olarak inşa edilmiş olanların kısmen veya tamamen icara verilmiş olmaları, sahiplerinin bu madde hükümlerinden faydalanmalarına mâni teşkil etmez.

İkiden fazla müstakil dairesi olan meskenlerde kiraya verilen kısım bu madde hükmünden faydalanmaz. Şu kadar ki, bu kanundan istifade edecek kimselerin birleşerek kendilerine yeter sayıda dairesi olan bina yaptırımları halinde de bu madde hükmünden faydalanırlar.

MADDE 12. — İkinci madde gereğince satılan arsalarla yukarıki madde hükümlerinden faydalanmak suretiyle yapılan meskenlerin ve Türkiye Emlâk Kredi Bankası tarafından gerek satış va'di yoluyla ve gerekse doğrudan doğruya yapılan binaların sahiplerine veya isteklilerine tescillerinde ve belediye mülkiyetine geçi-

MADDE 14. — Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer ve 10 yıl müddetle yürürlükte kalır.

MADDE 15. — Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

Başbakan	Devlet Bakanı
H. Saka	Başb. Yardımcısı
Devlet Bakanı	Adalet Bakanı
Millî Savunma Bakanı	Ş. Devrin
Münir Birsal	İçişleri Bakanı
Dışişleri Bakanı	M. H. Göle
N. Sadak	Maliye Bakanı
Millî Eğitim Bakanı	Ş. Adalan
Reşat Ş. Siver	Bayındırlık Bakanı
Ekonomi Bakanı	Güleğ
C. Ekin	Sa. ve So. Y. Bakanı
Gümrük ve Tekel Bakanı	Dr. B. Uz
Ş. Adalan	Tarım Bakanı
Ulaştırma Bakanı	T. Coşkan
Çalışma Bakanı	Ticaret Bakanı
	M. N. Gündüzoğlu

et ve her nevi Damga Resmi alınmaz.

Bunların borçlanmadan mütevellit ipotek muameleleri de Damga ve Pul ve diğer Resim ve harçlardan muaf tutulur.

MADDE 15. — Bu kanun hükümleri yürürlükte kaldığı müddet içinde 4947 sayılı Kanunun 9 ncu maddesinde tesbit olunan ipotek karşılığında verilecek ödünç paraların kredi nispetleri, (% 70 nispetine bağlı kalmaksızın), her yılın icaplarına göre Bakanlar Kurulu kararıyla tâyin ve tesbit olunur.

MADDE 16. — Hükümetin 14 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 17. — Hükümetin 15 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

Ad. K.

rilmesinde Tapu Harcı ve her nevi Damga Resmi alınmaz.

Bunların borçlarından mütevellit ipotek muameleleri de damga ve pul ve diğer resim ve harçlardan muaftırlar.

MADDE 13. — Geçici Komisyonun 15 nci maddesi 13 nci madde olarak kabul olunmuştur.

MADDE 14. — Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer ve yürürlüğe girdiği yılı takip eden takvîm yılı başından itibaren on yıl süre ile yürürlükte kalır.

MADDE 15. — Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

