

Madde 5 (Değişik: 15/04/2022-7394/15 md.) Satış bedelinin ödenmesi, satış bedelinden pay verilmesi, belediyelere devir

Belge türü	Kanun Maddesi
Kanun	HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN
Madde	5

(Değişik: 3/7/2003-4916/4 md.)Hazineye ait taşınmazların satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. **(Ek cümle:8/4/2022-7394/15 md.)** 4 üncü madde kapsamında yapılan satışlar hariç olmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre yapılan satışlarda, satış bedelinin peşin olarak ödenmesi hâlinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir. **(Ek cümle: 28/11/2017-7061/59 md.)** Üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların satışında ise satış bedelinin en az yüzde otuzu peşin, kalanı beş yılda, on taksitle ve kanunî faizi ile birlikte ödenir.⁽¹⁾

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. **(Ek cümle: 16/7/2004-5228/52 md.)**Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir.

Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

16.2.1995 tarihli ve 4070 sayılı Kanuna göre yapılan satışlarda bedelin taksitle ödenmesi halinde, taksitle ödenecek kısma faiz uygulanmaz.

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir. Bu paylar tahsilini takip eden

ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden pay verilmez. **(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.)** Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tarım arazilerinin kiracılarından tahsil edilen kira gelirlerinin yüzde onu, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzelkişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. **(Ek cümle:4/7/2019-7181/17 md.)** Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır ve satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir. **(Ek cümle:8/4/2022-7394/15 md.)** Bu kapsamda 6306 sayılı Kanuna göre yapılan satışlarda da bu fıkra hükümleri uygulanır. (2)(3)(4)(5)(8)

Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün % 20'sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.⁽⁶⁾

Yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren bir yıl içinde satın alınma talebinde bulunulmayan veya üzerinde yapılanma olmayan ve bu madde kapsamında devredilen taşınmazlar genel hükümlere göre belediyece satılabilir. Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılamayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir. **(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.)** Bu süre Bakanlık tarafından 5 yıla kadar uzatılabilir.⁽⁷⁾

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fıkraya göre pay ayrılır.

(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/33 md.) Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin defterdarlık veya malmüdürlüğüne intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmaz. Ancak taşınmazların genel hükümlere göre değerlendirilmesi halinde ecrimisil alınır.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. **(İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 3/7/2014 tarihli ve E:2014/9 ve K:2014/121 sayılı kararıyla.)**

(1) 8/4/2022 tarihli ve 7394 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle bu madde başlığında yer alan “Taksitle ödeme” ibaresi, “Satış bedelinin ödenmesi” şeklinde, birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “taksitle de ödenebilir” ibaresi “peşin veya taksitle ödenebilir” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle bu fıkarda yer alan, “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek alanlarda bulunan,” ibaresi, “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen,” şeklinde değiştirilmiştir.

(3) 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanunun 33 üncü maddesiyle, bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan “üzerinde yapılanma olanlar;” ibaresinden sonra gelmek üzere “Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın” ibaresi eklenmiş, fıkranın dördüncü cümlesi “Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir.” şeklinde değiştirilmiştir.

(4) 18/1/2017 tarihli ve 6770 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle bu fıkarda yer alan “31.12.2000” ibaresi “19/7/2003” şeklinde değiştirilmiştir.

(5) 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle bu fıkarda yer alan “19/7/2003” ibaresi “30/3/2014” şeklinde değiştirilmiştir.

(6) 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle bu fıkarda yer alan “Bu taşınmazların öncelikle imar planları ve imar uygulaması yapılır.” ibaresi, “Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır.” şeklinde değiştirilmiştir.

(7) 23/7/2010 tarihli ve 6009 sayılı Kanunun 33 üncü maddesiyle, bu fıkarda yer alan “altı ay” ibaresi “bir yıl” şeklinde değiştirilmiştir.

(8) 8/4/2022 tarihli ve 7394 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle bu fıkranın beşinci cümlesine “yapılacak satışlarda” ibaresinden sonra gelmek üzere “satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır ve” ibaresi eklenmiştir.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 16.09.2026