



T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü



TÜRKİYE
YÜZYILI



Sayı :E-57604388-453.99-6279599

08/11/2024

Konu :OSB İçinde Yer Alan Taşınmazın
Tapuda Devrinde OSB Uygunluk
Görüşünün Aranması

ADALET BAKANLIĞINA
(İcra İşleri Dairesi Başkanlığı)

Bakanlığımız Rehberlik ve Teftiş Başkanlığının ilgi yazısında, İzmir Pancar Organize Sanayi Bölgesi nezdinde Bakanlık Makamının 10/10/2023 tarihli, 5164917 sayılı Onayları çerçevesinde Bakanlığımız yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 11/07/2024 tarihli, 2024/3 sayılı İnceleme Raporunun “III.C.2.” başlığı altında belirtilen hususların Genel Müdürlüğümüzce değerlendirilerek yapılması gereken iş ve işlemlerin tesis edilmesi istenilmektedir.

Söz konusu Raporun “III.C.2. Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğüne Bildirilecek Hususlar” başlıklı kısmında;

- Pancar Elektrik Firmasının OSB’ye olan borçları konusu sonuçlandırılmadan ve OSB’den uygunluk görüşü alınmadan bahse konu parselin mülkiyetinin 09/05/2018 tarihinde anılan firmanın kredi borcuna karşılık kredi alacaklısı Müflis Asya Katılım Bankası A.Ş.‘ye geçtiğinin görülmesi üzerine İzmir Pancar OSB’de 337 ada 2 no.lu parselin ifrazı neticesinde ortaya çıkan 337 ada 35 no.lu parselin mülkiyet devir süreçleri ile Pancar Elektrik Firmasının İzmir Pancar OSB’ye zamanında ödenmeyen doğalgaz faturalarına dair gecikme bedeli/faizini ilgilendirir hususlar incelendiği;
- Pancar Elektrik Firmasının İzmir Pancar OSB’ye olan borç konusu sonuçlandırılmadığı ve OSB yönetimi tarafından uygunluk görüşü verilmediği halde parselin 09/05/2018 tarihinde tapuda kredi alacaklısı kuruluş adına tescilinin sağlanması hususunun sorgulandığı,
- Konuya ilişkin İzmir Torbalı Tapu Müdürlüğünden alınan 17/05/2024 tarihli, 5782036 sayılı yazıda, “ilgili satış işlemi ile ilgili kendilerine yapılan başvuru neticesinde 09/05/2018 tarihli, E.1312900 sayılı yazı ile Torbalı İcra Dairesi Müdürlüğüne söz konusu satış kapsamında OSB’den muvafakat alınıp alınmadığının sorulduğu, Torbalı İcra Müdürlüğünün aynı gün ve 2016/6147 Talimat sayılı cevabi yazısında satış işleminin İzmir Pancar OSB’nin bilgisi dahilinde yapıldığı, satış neticesinde ihale alıcısı Müflis Asya Katılım Bankası A.Ş.‘ye ihale edildiği ve taraflardan söz konusu satışa itiraz edilmeyerek kanuni süreler içerisinde satışının kesinleştiği, Türk Medeni Kanunu’nun 705’inci maddesine göre cebri icra yolu ile edinimin tescilsiz iktisap hali olarak kabul edildiği ve İcra ve İflas Kanunu 134’üncü maddesine göre ihale ile mülkiyetin ihale alıcısına geçeceği, bu durumda tapu kütüğünde yapılacak tescilin bildirici nitelik taşıdığı, söz konusu taşınmaz satışının, alıcı ve satıcı taraflar arasında tapuda yapılmış olmadığı, bunun üzerine Tapu Müdürlüğü tarafından cebri satış işleminin 09/05/2018 tarihinde tamamlandığının” belirtildiği,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:2A986D71-951E-40CE-B8F7-992C3166E084

Belge Doğrulama Adresi:https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



- Konunun Genel Müdürlüğümüzce değerlendirilerek Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18'inci maddesinde yer alan mezkur hükmün cebri icra yoluyla yapılan satış işlemlerinin tapudaki tescillerini kapsadığı sonucuna varılması halinde bu hususun tapu müdürlüklerince yürütülecek organize sanayi bölgelerini ilgilendirir iş ve işlemlerde dikkate alınmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bildirilmesinin yerinde olacağı belirtilmektedir.

Bilindiği üzere; 4562 sayılı OSB Kanununun;

"Arsa satışları" başlıklı 15 inci maddesinin üçüncü fıkrasında "(Değişik fıkra: 23/10/2008-5807/3 md.) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir." hükmü,

"Arsa tahsisleri" başlıklı 18 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasında;

"OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." hükmü,

OSB Uygulama Yönetmeliğinin **"Başkanlarına devir"** başlıklı 61 inci maddesinin sekizinci fıkrasında;

"(8) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara, gayrimenkul yatırım fonu, gayrimenkul yatırım ortaklığı, varlık yönetim şirketi ve varlık kiralama şirketine veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir." hükmü
yer almaktadır.

Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15 inci maddesi gereğince OSB ya da katılımcı mülkiyetinde olmasına bakılmaksızın OSB içinde yer alan taşınmazın icradan satışında OSB ve Bakanlık borcunun öncelikli olarak ödenmesi şartının yanında icradan satış ilanında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine yer verilmesi, satışında kuruluş protokolündeki vasıfları taşıyanlara veya kredi alacaklı kuruluşa yapılması gerekmektedir.

4562 sayılı Kanunun 18 inci maddesi gereğince taşınmazın icra yoluyla satışında da üçüncü kişilere devir yapılırken OSB'den uygun görüş alınması gerektiği açıktır. Ayrıca, bu hususun tapuya şerh edileceği hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yer verilen düzenlemeler 23/10/2008 tarihli ve 5807 sayılı Kanun ile 4562 sayılı Kanuna eklenmiş olup bu Kanunun 3 üncü maddesi ile 4562 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir."

"Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır."

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:2A986D71-951E-40CE-B8F7-992C3166E084

Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



Bu maddenin gerekçesinde “Madde ile 4562 sayılı Kanunun 15 inci maddesinde değişikliğe gidilerek; sanayi tesislerine yatırım ve işletme kredisi veren kredi alacaklı kuruluşlara icra halinde tesisi satın alma ve sonrasında OSB’nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere satabilme ve/veya kiraya verebilme imkanı getirilerek, kredi mekanizmasının önündeki engeller kaldırılmıştır” denilmektedir.

5807 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile 4562 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin beşinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.”

Bu maddenin gerekçesinde; “Madde ile 4562 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde değişikliğe gidilerek; OSB plan bütünlüğünün bozulmaması açısından **OSB’deki taşınmazların icra yoluyla satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşünün alınması zorunluluk haline getirilmiştir.** Ayrıca ülke genelinde tesis edilen tapu işlemlerinde birlikteliğin sağlanması amaçlanmıştır.” denilmiştir.

Öte yandan, konu ile ilgili olarak 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun “I. Tescil” başlıklı 705 inci maddesinde;

“Madde 705-Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” hükmü,

9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun “İhalenin neticesi ve feshi” başlıklı 134 üncü maddesinde **“İcra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur.”** hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen Kanun hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi neticesinde; **icra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olacağından, mülkiyetin tescilden önce kazanılmış olacağı, ancak malikin taşınmaz ile ilgili tasarrufta bulunabilmesi için** mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerektiği anlaşılmaktadır.

Öte yandan; OSB içindeki taşınmazın icradan satılmasını müteakip tapunun tescili aşamasında OSB’nin uygunluk görüşüne başvurulması halinde OSB tarafından devrin uygun görülmemesine rağmen tescil işleminin yapılması, 4562 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasında yer alan amir hükmün uygulanmamış olması yani kanun koyucunun bu yöndeki açık iradesinin gerçekleşmemesi anlamına gelecektir. Bu durumun ortaya çıkmasını engellemek adına “taşınmazın icra dairesi tarafından taşınmazın ihale edilmesi aşamasında” OSB uygunluk görüşünün alınmasının gündeme gelebileceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca, Türk Medeni Kanunu’nun 705’inci maddesi, İcra ve İflas Kanunu’nun 134’üncü maddesi, 4562 sayılı Kanunun 15 ve 18 inci maddeleri gereğince, OSB içerisindeki taşınmazların cebri icra yoluyla satışında OSB’nin uygunluk görüşü alan alıcıya satış yapılması, özel ve sonraki tarihli Kanun niteliğinde olan 4562 sayılı OSB Kanunun 18 inci maddesi gereğince OSB uygunluk görüşü alınmadan icradan satılan taşınmazın tapuda tescilinde OSB uygunluk görüşüne başvurulması ve OSB tarafından uygunluk verilmemesi halinde tescilin gerçekleştirilmemesi gerekmektedir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:2A986D71-951E-40CE-B8F7-992C3166E084

Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



Sonuç olarak; 4562 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin yukarıda yer verilen hükmü gereğince OSB içindeki taşınmazın icradan satışında ihaleye girecek olanlar için OSB uygunluk görüşünün alınması, OSB uygunluk görüşü almayan bir kişiyi icradan satış yapılmaması gerekmekte olup İcra Dairelerinin bu konuda talimatlandırılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Abdurrahman AYDIN

Bakan a.
Genel Müdür

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:2A986D71-951E-40CE-B8F7-992C3166E084

Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :3122015972

Bilgi İçin: Fadime YILMAZ Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

Faks:3122015853

e-posta:fadime.altas@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr

