

Bina Yapımını Teşvik Kanunu

(Resmî Gazete ile ilân : 6 . VII . 1948 - Sayı : 6950)

No.
5228

Kabul tarihi
28 . VI . 1948

BİRİNCİ MADDE — Şehir ve kasaba plânlarının imar sınırları içinde Hazine ve özel idarelerin 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 tahririn 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.

İKİNCİ MADDE — 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 yaptıracaklara ve kooperatiflere aşağıdaki esaslara göre kur'a ile ve maliyet kıymeti üzerinden devrolunur.

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

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

İstekliler parsellenmiş arsa sayısına müsavi veya az olduğu takdirde en küçük numara'yı taşıyan adadan başlamak suretiyle her isteklinin kayıt sıra numarasına tekabül eden numaralı parsel 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 inşaata başlanmadığı veya başlanıpta bitirilemediği takdirde üçüncü maddede tâyin edilen esaslar dairesinde gayrimenkulü geri almak hakkının bulunduğu dair tapuda bir vefaenbey mukavelesi tanzim olunur. Gayrimenkul müşteri namına tes-cil ve mukavele, Medeni Kanununun 660 nci maddesi gereğince sicile şerh verilir.

Bu kanundaki arsa tâbiri inşaata elverişli araziyi ifade eder.

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

ÜÇÜNCÜ MADDE — 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 inşaata başlanmaması veya başlanıp da bitirilmemesi muhik sebeple- re dayanıyorsa bu süreler belediye encümenlerince birer yıl daha uzatılabilir.

Bu madde gereğince inşaata 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 Yollar Kanununun on birinci maddesi gereğince binanın inşaat plânına uygun olarak tamamlanmış bulunması lâzımdır.

DÖRDÜNCÜ MADDE — Süresinde inşaata başlanmadığı veya başlandığı hal- de bitirilmediği takdirde belediyenin haiz olduğu vefa hakkı sebebiyle gayrimen- kulün mülkiyetinin belediyeye iadesi malike bildirilir. Malik bunu kabul ederse satış bedeli ve inşaat tutarı kendisine iade olunur. Aksi halde belediye gayrimen- kulün kendi namına tescili için mahkemeye müracaat eder. Bu dâvalar basit mu- hakeme usulüne göre yürütülür.

İnşaata başlanmamış arsalar için belediye yalnız kendisine ödenen bedeli ve başlanıp da bitirilmemiş olanlar için de arsa bedeli ile belediyenin müzekkeresi üzerine mahallî hukuk Mahkemesi tarafından seçilecek üç kişilik bilirkişi heyetin- ce takdir edilecek yapı bedeli sahibine geri verilir.

Geri verilecek bedelden, varsa ipotek tutarı tenzil olunur. Geri verilmesi bu su- retle taayyün edecek bedel; malikin taktırir verdiği veya hükmün kesinleştiği ta- rihten 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 ar- tırma yoluyla satışa çıkarılır. Birinci artırma neticesinde bu bedelin % 75 i bulun- mazsa, ihale on beş gün sonraya bırakılır. İkinci artırmada bedel kaçtı bulursa bul- sun en çok artırana ihale edilir.

İhale bedeli, iade olunan bedelden fazla olursa fazlası belediyeye irat kaydolun- ur. Noksan olur ve ipotekli borcu ödemeye yetmezse bu noksanı belediye ev- velki sahibine tazmin ettirir.

BEŞİNCİ MADDE — İkinci maddedeki hükümler dairesinde satın alınan ar- salara bina yapıp tamamlanmadıkça bu gayrimenkuller üzerinde temlikî tasarruf yapılamaz, kiraya verilemez ve üzerine haciz konamaz. Ancak inşaat karşılı- ğı ipotek yapılabilir. İpotekli alacaklı, üçüncü maddedeki sürenin bitimine kadar alacağının tahsili için ipotegin paraya çevrilmesini istiyemez.

ALTINCI MADDE — Dördüncü madde gereğince belediyenin mülkiyetine ge- çen gayrimenkulü devir alanlar hakkında da bu kanunun başlama, bitirme, temdit, vefa ve iade hükümleri uygulanır.

YEDİNCİ MADDE — Bu kanunun yayımı tarihinden sonra bitirilecek yapı- lardan (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 Vergilerin- den muaftırlar.

SEKİZİNCİ MADDE — Mesken olarak kullanılmakta iken kısmen veya ta-

maamen, meskenden gayri maksatlara tahsis edilen yapılar, Bina Vergisi Kanununun yedinci maddesinin birinci ve dördüncü fıkraları hükümleri bâki kalmak şartıyla yedinci maddede yazılı muaflıklardan faydalanamazlar.

DOKUZUNCU MADDE — Çimento, tuğla, kiremit, demir, kereste, sihhî 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.

ONUNCU MADDE — Hariçten ithal veya dâhilde istihsal edilecek kavak, katran, çam ve köknar tomruklarıyla bunlardan imal edilecek kalas, lâta, tahta, kapı, pencere ve camekânlardan Muamele Vergisi alınmayacağı gibi bu maddeler Gümrük Tarifesi Kanununun yirmi sekizinci maddesine dayanılarak 9 . XII . 1946 tarih ve 3/5024 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla gümrük resimlerine yapılmış olan zamlardan istisna edilir.

ON BİRİNCİ MADDE — Aynı şehir ve kasabada kendisine veya eşine ait meskeni olmayanlarla bu gibilerin mesken edinmek üzere kurdukları kooperatiflere mesken yapmak veya yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk Kredi Bankasından, bankaca tahmin edilen inşaat bedelinin %75 nie 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 yaptırmaları halinde de bu madde hükmünden faydalanırlar.

ON İKİNCİ MADDE — İkinci madde gereğince satılan arsalarla yukarıki madde hükümlerinden faydalanmak suretiyle yapılan meskenlerin ve Türkiye Emlâk ve Kredi Bankası tarafından gerek satış va'di yoluyla ve gerekse doğrudan doğruya yapılan binaların sahiplerine veya isteklilerine tescillerinde ve belediye mülkiyetine geçirilmesinde tapu harcı ve her nevi damga resmi alınmaz.

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

Bedelleri inşaata tahsis edilmek üzere Türkiye Emlâk Kredi Bankasının Hazine kefaletiyle ihraç edeceği tahvillerden de her türlü damga resmi ve kotasyon ücreti alınmaz.

ON ÜÇÜNCÜ MADDE — Bu kanun hükümleri yürürlükte kaldığı müddet içinde 4947 sayılı Kanunun dokuzuncu 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.

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

ON BEŞİNCİ MADDE — Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

30 Haziran 1948

<i>Cumhurbaşkanlığına yazılan tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	29 . VI . 1948 ve 1/351						
<i>Bu kanunun ilânının Başbakanlığa bildirildiğine dair Cumhurbaşkanlığından gelen tezkerenin tarih ve numarası</i>	:	30 . VI . 1948 ve 4/419						
<i>Bu kanunun görüşmelerini gösteren tutanakların cilt ve sayfa numaraları</i>	:	<table><thead><tr><th>Cilt</th><th>Sayfa</th></tr></thead><tbody><tr><td>11</td><td>530,531,555</td></tr><tr><td>12</td><td>152,197:209,363,392:405,409, 431,435:438</td></tr></tbody></table>	Cilt	Sayfa	11	530,531,555	12	152,197:209,363,392:405,409, 431,435:438
Cilt	Sayfa							
11	530,531,555							
12	152,197:209,363,392:405,409, 431,435:438							