

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ DERNEĞİ (OSBDER)

OSB'LERDE ARSA TAHSİSİ, SATIŞI VE İPTALİ

Av. Önder CANPOLAT

İLETİŐİM: on.canpolat@gmail.com

0532 308 14 56

SUNUM PLANI

1. ARSA TAHSİSİ
2. GERİ ALMA ŞERHİ VE TAPU
3. ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ
4. ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI
5. ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI



OSB'LERDE ARSA TAHSİSİ

TAHSİS

Bir Őeyi bir kimseye ya da bir yere ayırma yahut bir nesneyi örneğin taşınır veya taşınmaz bir eşyayı, maddi veya gayri maddi hakkı kiŐiye ayırma ve özgülemedir.

TAHSİSİN KONUSU

- ➔ Arsa tahsisinin konusunu OSB imar planları ile tespit edilen parseller oluşturur.
 1. sağlık koruma bandı **(tahsis konusu olamaz)**.
 2. ortak kullanım alanları (idari bina, sosyal ve teknik alt yapı- bölge büyüklüğünün % 8'inden az olamaz).
 3. hizmet ve destek alanları (küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmeti-bölge büyüklüğünün % 10'undan fazla olamaz).
 4. sanayi alanları/parselleri.

TAHSİS YETKİSİ

- ➔ Arsa tahsisi, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır (OSBK. md:18/1).
- ➔ OSB'de arsa tahsis ve satışı ile ilgili prensipler müteşebbis heyet veya genel kurul tarafından belirlenir (OSBUY. md: 35/1-ç).
- ➔ Arsa tahsis ve satışlarını yapmak yönetim kurulunun görevi ve yetkisindedir (OSBUY'un md:41/1-d-1;103/1).
- ➔ Müteşebbis heyet veya genel kurul, arsa tahsis ve satış prensiplerinin belirlenmesi görev ve yetkisini devredemez (OSBUY. md: 35/A-1/f bendi).

TAHSİS YAPILACAK KİŞİLER

1. Yatırım yapmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler.
2. Maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden gerçek ve tüzel kişiler.
1. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler(4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve ilgili mevzuat)
2. Hizmet sunan gerçek ve tüzel kişiler.
3. Kamu hizmet birimleri.

TAHSİS ŞARTLARI/ OSBUY'un md: 102

ÖN ŞART: *tahsis veya satış talep eden gerçek veya tüzel kişinin imalat konusunun OSBUY'un 101 maddesinde sayılan OSB'lerde kurulamayacak tesislerden olmaması gerekir.*

- ➔ Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması.
- ➔ Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması.
- ➔ Kullanılacak tesisin elektrik, su ve diğer alt yapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması(**tesisnin OSB'ye etkisi veya getirebileceği yüklerle ilgili rapor**).

TAHSİS ŞARTLARI

- **Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsisi yapılacak özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştigal konularını OSB kuruluş protokolünde belirleyebilir (OSBK Md:18/2).**

OSB'LERDE KURULAMAYACAK TESİSLER/ (OSBUY. md:101)

- 1.** Karma ve ihtisas OSB'lerde mutlak şekilde kurulamayacak tesisler (**İSTİSNA:** ÇŞB'nin olumlu görüş ile bazı atık ve hurdaları ara veya nihai ürüne çeviren tesisler OSB'lerin izniyle kurulabilir (OSBUY. md: 101/1-a-9)).
- 2.** Karma OSB'lerde mutlak şekilde kurulamayacak tesisler (OSBUY. md: 101/1-b).
- 3.** Karma OSB'lerde belli şartlarda kurulabilecek tesisler (OSB'ye etkileri ve getireceği yükler- OSBUY. md: 101/2).

TAHSİS TALEBİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ/ OSBUY. md:103

- **Başvuru dilekçesi,**
- **Talep edilen arsa büyüklüğü,**
- **İkametgâh belgesi ile varsa ticaret sicil belgesi,**
- **Yapılmak istenen yatırımın üretim(prosesin) akış şeması ve açıklama raporu, cinsi, üretim miktarı,**
- **Su miktarı, elektrik enerjisi, atık su, emisyon, katı ve tehlikeli atık kaynakları.**
- **Varsa hedeflenen ithalat ve ihracat tutarları,**
- **Yaratılacak olan istihdam,**
- **Daha önce başka bir yerde aynı yatırımının olup olmadığına ilişkin yazı ve belgeler.**

TAHSİS SÖZLEŞMESİ VE NİTELİĞİ

- ➔ OSB ile katılımcı arasında tip “Arasa Tahsis Sözleşmesi» imzalanır (OSBUY. Md:104/1).
- ➔ Arsa tahsis sözleşmesinin hukuki niteliğine ilişkin mevzuatta açık bir düzenleme yok.
- ➔ Tahsis sözleşmesi, hukuki mahiyeti yargı kararları ve uygulamada “**taşınmaz satış vaadi sözleşmesi**” olarak kabul edilmektedir.
- ➔ Arsa tahsis sözleşmesi taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile aynı kurucu unsurları içermekte, aynı hüküm ve sonuçları doğurmaktadır.
- ➔ İki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

TAHSİS SÖZLEŞMESİ VE NİTELİĞİ

OSB; yatırım yapacak gerçek veya tüzel kişi katılımcıya sanayi tesisi kurmaya/inşaatmaya elverişli parsel teslim etme ve şartları oluştuğunda da katılımcıya parselin satışını yapma(mülkiyetini devretme) borcu altına girmekte.



Katılımcı; parselin geçici tahmini bedelini(ve bedel kesinleştğinde kalan bedeli) ödeme borcu ve tesis/fabrika kurarak üretim yapma yükümlülüğü altına girmekte.



TAHSİS SÖZLEŞMESİ

TAHSİS SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇ DOĞURMASI

- ➔ Kredi kullanan OSB'lerde, arsa tahsis sözleşmesinin bir nüshası ilgili banka şubesine, bir nüshası Bakanlığa intikal ettirilir ve peşinatın bankaya yatırılmasıyla sözleşme, yani tahsis geçerlilik kazanır(OSBUY. Md:104/2).
- ➔ Kredi kullanmayan OSB'lerde de sözleşmenin geçerli olabilmesi (tahsisin geçerli olabilmesi) için peşinatın veya ilk taksitinin OSB hesabına ilgili bankaya yatırılması gerekir(OSBUY. md:113).

TAHSİS SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇ DOĞURMASI

“..... tahsis kararının hüküm ve sonuç meydana getirebilmesi için, anılan maddenin (a) bendi uyarınca “arsa tahsis sözleşmesi “imzalanması ve (ç) bendi uyarınca da yazılı bedellerin ödenmesi zorunludur. Başka bir anlatımla, tahsis sözleşmesinin geçerlilik kazanması için, arsanın tahsis edilmesinden sonra taraflar arasında “arsa tahsis sözleşmesi” yapılması, (ç) bendinde yazılı alt yapı v.b. yatırımların tahmini olarak yapılan hesaplamalarına göre taksitlendirme yapılması ve ilk peşinatın bankaya yatırılması gerekmektedir. (YRG.14.HD. 13.12.2010 tarihli ve E.2010/13106, K. 2010/13941).

Yargıtay’a göre; yönetim kurulu kararıyla yapılmış olan tahsisin geçerli olabilmesi için; *“tahsis sözleşmesi yapılmış olması”* ve sözleşmenin de sonuç doğurabilmesi için *“peşinatın veya ilk taksitin ödenmiş olması”* şarttır.

BEDELSİZ ARSA TAHSİSİ (OSBK geçici md:9/2-b; Ynt.).

1. Bakanlık kredisi kullanmamış
2. OSB Bakanlık kerdi borcunu ödemiş OSB
3. Bakanlık kredisi kullanan OSB

bedelsiz veya
kısmi bedelli arsa
tahsisi yapılabilir.

tahsis edilen
parselin değeri,
HM, OSB'ye
ödenir.

BEDELSİZ ARSA TAHSİSİ

TAAHHÜTNAME (Ynt. Md:7)

- Yatırımın konusu
- Yatırıma başlama tarihi
- Yatırımın faaliyete geçeceği tarih
- İstihdam edilecek kişi sayısı
- İstihdam daraltıcı plan ve proje tadilatı yapmama yükümlülüğü
- OSB'nin alacağı kararlara uyma yükümlülüğü.

SÖZLEŞME

- *Yatırımcı ve OSB arasında parsel tahsisine ilişkin sözleşme düzenlenir.*
(OSB'LERDE Bedelsiz Arsa Tahsisine Dair Ynt. Md:7)

ARSA TAHSİS VE SATIŞ BEDELİNİN BELİRLENMESİ-1

- ➔ Her OSB'nin tahmini proje maliyeti üzerinden arsa geçici tahsis bedeli belirlenir(OSBUY. Md:104/3).
- ➔ OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir(OSBUY.md: 104/4).
- ➔ KSS'lerden oluşan OSB'lerde; katılımcıların ödemesi gereken arsa bedelleri ve bunun gecikme cezaları kooperatif ve/veya sanayi sitesi yönetimlerinden tahsil edilir (OSBK. geçici madde: 5).

ARSA TAHSİS VE SATIŞ BEDELİNİN BELİRLENMESİ-2

- ➔ **Arsanın geçici bedelinin tespitinde;**
 - ✓ kamulaştırma bedelleri,
 - ✓ alt yapı,
 - ✓ elektrik şebekesi,
 - ✓ sosyal tesisler,
 - ✓ arıtma tesisi,
 - ✓ diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri,
 - ✓ varsa kredi faizi, komisyon ve gider vergileri ile tüm masraflar tahmini olarak hesaplanır (OSBUY.md: 104/4).

BEDELSİZ ARSA TAHSİSİNDE BEDEL BELİRLENMESİ

- ➔ **BST Bakanlığı, her organize sanayi bölgesi için ilgili yıl metrekare fiyatı belirler (HM uygun görüş alır. OSBK geçici md:9/2-b; Ynt. Md:13).**
- ➔ **Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oranlarda hesaplanan arsa tahsis bedeli, ilgili idareler arasında yapılan protokol hükümlerine göre OSB'ye ödenir. (OSBK geçici md:9/2-b; Ynt. Md:13).**

SÖZLEŞMEYE AYKIRILIKTA CEBRİ TESCİL

TAHSİS SAHİBİ KATILIMCI, mahkemeye başvurarak tapu iptali ve tescil davası açarak satışın yapılmasını ve parselin adına tescil edilmesini isteme hakkına sahiptir.

TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI

SATIŞ VAADİ TAAHHÜDÜNDE BULUNAN OSB, arsa tahsisinin iptali (mülkiyetin devredilmiş olması durumunda) kararı vererek tapu iptali ve tescil davası açabilir.



GERİ ALIM ŞERHİ VE TAPU VERİLMESİ

ARSA SATIŞI VE TAPU VERİLMESİ

- ➔ OSB mevzuatı, OSB'nin maliki olduğu taşınmazların mülkiyetinin devrine ilişkin özel bir sistem getirmiştir.
- ➔ Mevzuatta aranan koşulların gerçekleşmesi halinde, OSB'nin mülkiyetinde bulunan tahsisli parselin mülkiyeti katılımcıya devredilir.

GERİ ALIM ŞERHİ(vefa hakkı) VE TAPU VERİLMESİ

1. Arsa tahsis bedelinin defaten ödenmesi ve üretime geçmiş olma/ parsel alanının 1/4'ünden az almamak üzere taban alanlı proje üreterek yatırımını tamlayan ve üretime geçen(OSBUY. md:71- 106)

2. Arsa tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubu verilmesi ve üretime geçme olma/ parsel alanının 1/4'ünden az olmamak üzere taban alanlı proje üreterek yatırımını yapan ve üretime geçme (OSBUY. md:71- 106)

3. Noterden taahhütname verilmesi ve üretime geçme olma; OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapacağı diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnameyi OSB'ye veren ve parsel alanının 1/4'ünden az almamak üzere taban alanlı proje üreterek yatırımını tamamlayıp tesisi üretime geçen (OSBUY. md:71- 106).

1. Geri alım hakkı şerhi konulmadan tapu verilmesi

GERİ ALIM ŞERHİ VE TAPU VERİLMESİ

2. Geri alım hakkı şerhi konularak tapu verilmesi

«*borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez*» şerhi konular
(OSBK.md:18 /3).

1. Arsa tahsis bedelinin defaten ödenmesi ve üretime geçilmemiş olma.

2. Teminat mektubu verilmesi ve üretime geçilmemiş olma.

3. Noterden taahhütname verilmesi ve üretime geçilmemiş olma.

GERİ ALMA ŞERHİ VE TAPU VERİLMESİ

3. Geri Alım Hakkı Şerhi Kaldırılarak Tapu Verilmesi

Geri alım şerhi, borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden tahsis edilen veya satılan arsanın satışını, devrini ve temlikini önlemek amacıyla getirilmiştir.

Kanununun 18 inci maddesine sonradan eklenen altıncı fıkra ile “geri alım şerhi”nin kaldırılarak tapu verilmesi durumunda, OSB’den “uygunluk görüşü” alınması şerhi getirilmiştir.

Tapu kaydına “***taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.***” şerhi konulur(OSBK. md:18/6).

TAHSİS İPTALİNİN TAPUNYA ETKİSİ

Tapu Verilmesinin Tahsisin İptaline Etkisi

Belirlenen sürelerde tesisini yapıp üretime geçmeyen (OSBUY. Md:108) katılımcının tapusu iptal edilebilir mi ?

«Geri alım hakkı şerhi” verilmiş olması nedeniyle yükümlülüklerini yerini getirmeyen katılımcının tahsisi iptal edilir ve tahsisi yapılmış parsel geri alınabilir.

OSB, geri alım hakkını kullanmak suretiyle tahsisin iptaline karar verir. **Tapu iptali ve parselin OSB adına tescili davası açar.**

OSB, şartları varsa diğer iptal sebeplerine bağlı olarak da geri alım hakkını kullanabilir.

OSB'DE ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ VE GERİ ALINMASI

ŞERH VERİLMESİ İÇİN KATILIMCIDAN UYGUNLUK YAZISI ALINMASI GEREKİR Mİ?

➔ Bir OSB tarafından tahsisi yapıldığı iddia edilen taşınmazın beyanlar hanesine "devir ya da temlik edilemeyeceği ve tahsis amaçlarının dışında kullanılamayacağı" şeklindeki kaydın yazılması istemiyle açılan bir davada;

"4562 sayılı Kanununun 18. maddesindeki kısıtlamanın beyanlar sütununda gösterilebilmesi için öncelikle dava konusu taşınmazın davalıya tahsis edilip edilmediğinin saptanması gerekir. Bu nedenle davacıdan (tapuya şerh yazılmasını talep eden OSB'den) iddiasının dayanağı olan belgelerin ibrazı istenmeli, açıklanan yasa kapsamında kalan bir tahsis var ise davanın kabulü yoluna gidilmelidir." yönünde karar vermiştir. (YRG 14. HD. 10/07/2007 tarihli ve E.2007/8423, K.2007/9034)

TAKYİDATLARIN GERİ ALIM HAKKINA ETKİSİ

- Katılımcı, *geri alma şerhi gerektiren şartlar ortadan kalkıncaya kadar* (OSB'nin geri alma hakkın süresince) mülkiyet hakkını çeşitli şekillerde sınırlayan takyidatlardan arındırılmış şekilde önceki malike devretme yükümlülüğü altına girmiştir.
- Geri alım hakkı tesis edilmiş bulunan taşınmaz üzerine daha sonra konan takyidatlar geri alım hakkı sahibi, OSB'yi bağlamaz.
- Tapuya geri alım hakkı şerhi konulduktan sonra, örneğin taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmiş olsa dahi; geri alım hakkının kullanılması halinde, taşınmazın ipotek kaydından arındırılmış olarak geri alım hakkı sahibi adına tescil edilmesi gerekir. ***OSB HANGİ BEDEL İLE GERİ ALIM YAPACAKTIR?***
- YHGK; geri alım hakkına dayanan tapu iptali ve tescil davasında, *“geri alım bedelinin, sözleşmede kararlaştırılan paranın dava tarihindeki alım gücüne göre tespit edilmesi gerektiği”* yönünde kararlar vermiştir (YHGK, 20/12/2000 tarihli ve E.2000/6-1826, K.2000/1836; 20.12.2000 tarihli ve E. 2000/6-1815, K.2000/1825 sayılı kararlar).



OSB'LERDE ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ

→ DANIŞTAY

«**OSB'lerce verilen hizmetlerin bir kısmının kamusal nitelik taşıdığı göz önüne alındığında, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın yazısı üzerine organize sanayi bölgesince kamu yetkisi kullanılarak bölgede yer alacak yatırımlarda kullanılacak tesisler ve arsa tahsislerini düzenleyen yönetmelik hükmünün uygulanmak suretiyle tahsisin iptali yolunda tesis edildiği anlaşılan dava konusu işlemin, idare hukuku ilke ve kurallarına göre tesis edilen bir idari işlem niteliği taşıdığı; bu haliyle uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idari yargının görev alanı içerisinde bulunduğu...».** (DNŞ.10.D. 16.12.2009 tarihli ve e.2009/5590 k.2009/10533 sayılı karar)

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ

► UYUŞMAZLIK MAH.

«...*Organize Sanayi Bölgesi'nin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olduğu ve özel hukuk tüzel kişilerince tesis edilen işlemlerin yargısal denetiminin adli yargı yerlerince yapılacağına açık olduğu gözetildiğinde, ... Köyü ... pafta ...parsel sayılı taşınmazın “önerilen alan sınırları içerisinde çıkarılması” yolunda tesis edilen işlemin yargısal denetiminin de adli yargı yerine ait olduğu açıktır....»*

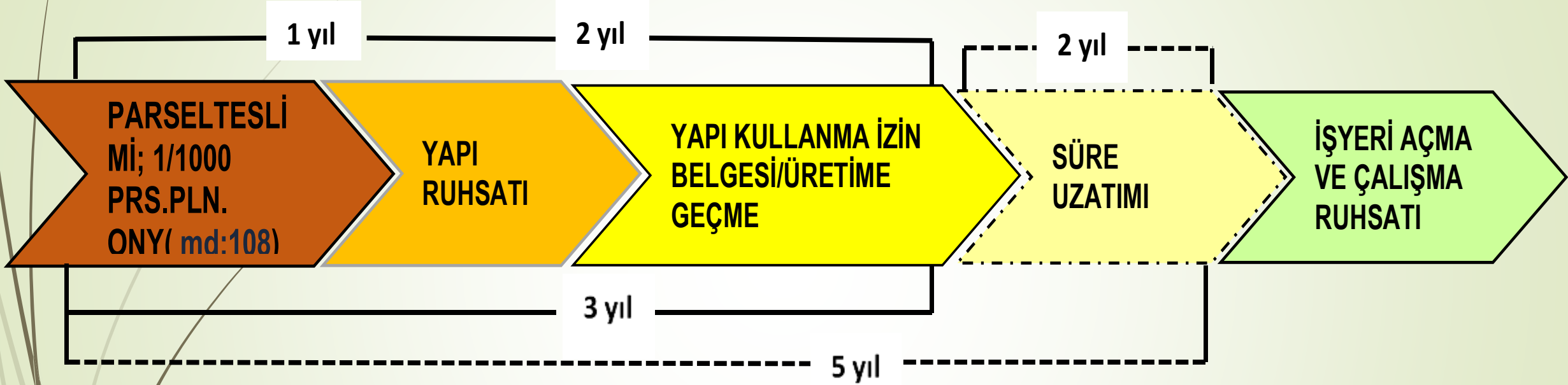
UYUŞMAZLIK MAH. 3/3/2014 tarihli ve E. 2014/60, K. 2014/156 sayılı Karar.

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SEBEPLERİ

- Süresi içinde yapı ruhsatı alınmaması
- İnşaatin süresinde bitirilmemesi
- Süresi içinde üretime geçilmemesi
- ÇED kararı alınmaması
- Katılımcının tahsis bedelini ödememesi
- Tesisin OSB'de kurulma şartlarını taşıyamaması
- İfraz yoluyla iptal
- Devir yoluyla yeni tahsise bağlı iptal
- Bedelsiz arsa tahsisinde iptal

**ARSA TAHSİSİ İPTALİ ve
GERİ ALINMASI SEPEBLERİ**

RUHSAT ALMA VE ÜRETİME GEÇMEDE SÜRELER



1. *Yapı ruhsat verildiği tarihten itibaren 2 yıl geçerlidir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır(OSBUY.md:88).*
2. *Makul sebeplerle bu süre yönetim kurulu tarafından 2 yılı geçmemek üzere uzatılabilir(OSBUY.md:88).*
3. *OSB'ler mücbir sebeplerin varlığı halinde bu süreleri 2 yılı geçmemek şartıyla uzatabilir(OSBUY.md:108).*

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ -1

SÜRESİ İÇİNDE YAPI RUHSATI ALINMAMASI: tahsis tarihinden itibaren **bir yıl** içerisinde projelerini OSB'ye onaylatılarak yapı ruhsatını almayan katılımcının tahsisi yönetim kurulu tarafından iptal edilir(OSBUY md:108).

➔ Süresi içinde yapı ruhsatı almayan bir katılımcının tahsisinin iptaline ilişkin kararın kaldırılması ve tahsise konu parselin şirket adına tescili istemiyle açılan bir davada, ilk derece mahkemesince davanın kabulü yönünde verilen kararın temyizi üzerine YARGITAY; **“... Davacı müteşebbis şirket OSB uygulama yönetmeliğinin 99. maddesinde yazılı yükümlülükleri verilen ek sürelerle rağmen yerine getirmemiş, yapı ruhsatı alarak inşaaata başlamamıştır. Bu nedenle, davalı idarece tahsisin iptalinin 4562 sayılı OSB Yasası ve OSB Uygulama Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğundan söz edilemez. ..”** gerekçesiyle kararın bozulmasına karar vermiştir. (YRG 14.HD. 04/06/2008 tarihli ve K. 2008/1952, 2008/7187 sayılı karar)

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 2

İNŞAATIN SÜRESİNDE BİTİRİLMEMESİ: Katılımcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile OSB tahsisi iptale yetkilidir (OSBUY'un md:110/2).

- Bu iptal, esasen Yönetmeliğin 108 inci maddesinde belirtilen süresi içinde üretime geçememiş olmanın özel bir halidir.
- Her iki durumda da, iptal gerekçesi Yönetmeliğin öngördüğü sürelerde tesisin inşasının tamamlanarak üretime geçilmemiş olmasıdır.

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 3

SÜRESİ İÇİNDE ÜRETİME GEÇİLMEMESİ: yapı ruhsatı tarihinden itibaren iki yıl içinde veya verilen ek süre içinde üretime geçmeyen katılımcının tahsisi iptal edilir (OSBUY md:108).

- ➔ Üretime geçmenin ön koşulu “yapı kullanma izni belgesi» ve «işyeri açma izin belgesi” dir.
- ➔ Ek süreler dahil, ruhsatların alınmaması veya ruhsatlar alınmış olmakla birlikte, bu süre içinde üretime geçilmemiş olması durumunda katılımcıya yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir. Bu şartlar tek başına veya birlikte tahsisin iptal edilebilmesi için yeterlidir.

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 4

ÇED KARARI ALINMAMASI: ÇED Yönetmeliği hükümlerine göre “ÇED’e tabi değildir, ÇED gerekli değildir veya ÇED olumlu” kararlarından birini alarak OSB’ye teslim etmeyen katılımcının tahsisi yönetim kurulu tarafından iptal edilir (OSBUY’un 108).

➔ Bu kararlardan biri yapı ruhsatı düzenlenmeden önce OSB’ye teslim edilir.

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 5

KATILIMCININ TAHSİS BEDELİNİ ÖDEMEMESİ: Katılımcının ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi, tahsisin iptali sebebidir.

- ➔ Ödenmeyen taksitin son ödeme gününden itibaren **iki ay içinde** başvuruda bulunulmayan veya başvuruda bulunsa bile talebi kabul edilmeyen katılımcının taksit ödeme **gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde**, mücbir sebep halleri hariç, tahsis edilen arsa geri alınır (OSBUY. md. 107/2).
- ➔ Katılımcının temerrüt halinde, gecikme cezası uygulamak şartıyla ödemeleri **en fazla 6 aya kadar uzatabilir**. T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli reeskont ve avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme cezası uygulanır.
- ➔ Katılımcı, arsanın geri alınması nedeniyle herhangi bir tazminat talep edemez.

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 6

TESİSİN OSB'DE KURULMA ŞARTLARINI TAŞIMAMASI: Katılımcının kurmak istediği tesisin; OSB'lerde kurulacak tesislerden olması(OSBUY. md:101), yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uyulması, kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması, talep edilen elektrik, su ve diğer alt yapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması gerekir (OSBUY. md: 102).

➔ Şartları taşımayan bir tesisi kurmak isteyen gerçek ve tüzel kişilere bir şekilde tahsis yapılmış ise, daha başlangıçta katılımcı olma vasfın taşımayan bu kişilerin tahsisi iptal edilir.

➔ OSB'de; *belli bir imalat programı bulunmayan tamirhane, depo, ambar, atölye olarak hizmet veren tesisleri, fabrika niteliği arz etmeyen ve KSS kapsamına giren küçük sanayi işletmeleri OSB'lerde kurulamaz.* (DNŞ.10. D. 16.12.2009 tarihli ve E. 2009/5590, K. 2009/10533 sayılı karar).

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 7

İFRAZ YOLUYLA KISMİ İPTAL VE GERİ ALMA: Katılımcı, kendisine tahsisi yapılan sanayi parseli taban alanının en az $\frac{1}{4}$ 'ü kapsayacak şekilde proje yapması ve uygulaması gerekir. Parsellerin tevhid edilmesi durumunda bu oran tevhid sonucu oluşan yeni parselde de aranır.

➔ Eğer bir katılımcıya birden fazla sanayi parseli tahsisi yapılmış ise bu oran her bir parsel için ayrı aranır (OSBUY'un 71/1). Tahsis edilen parselin $\frac{1}{4}$ 'den daha küçük proje üretilirse OSB projeleri onaylamaz ve dolayısıyla yapı ruhsatı düzenleyemez.

➔ Tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatın, OSB mevzuatına ve ruhsatına uygun olması gerekir. Uygun olmayan inşaatın OSB tarafından verilecek sürede aykırılıkları giderilir. Aksi takdirde, kullanılmayan kısmın ifraz edilerek geri alınabileceğini kabul eder (OSBUY.md:111/2).

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 7

İFRAZ YOLUYLA KISMİ İPTAL VE GERİ ALMA:

► OSB tarafından kendisine tahsis edilen taşınmazda imar planı tadilatı yapılarak yeni arsaların oluşturulmasına ve yeni oluşturulacak arsa kısımlarının tahsislerinin iptal edilmesine dair OSB kararının iptali talebiyle açılan davada; OSBUY'un 111 inci maddesine göre OSB'lerin, tahsis edilen arsaların kullanılmayan kısmını ifraz ederek geri alabilme hak ve yetkisine sahip olduğundan bahisle YARGITAY; *“... davacıya 50.195 metre kare yüzölçümündeki taşınmazın tahsis edildiği, sadece 3.300 metre kare için inşaat ruhsatı alındığı, taşınmazın kalan kısımlarının kullanıldığıının davacı tarafından ispatlanamadığı dikkate alındığında, dava konusu işlemde hukuka aykırı yön bulunmadığı”* yönünde karar verilmiştir. Bu karar ile OSB'nin ifraz yoluyla kısmi tahsis iptali işleminin hukuka uygunluğu yargı kararıyla teyit edilmiştir.

ARSA TAHSİSİNİN İPTALİ - 8

DEVİR YOLUYLA YENİ TAHSİSE BAĞLI TAHSİSİN İPTALİ : OSBUY'un 111 inci maddesinde, tarafların anlaşmasına bağlı olarak OSB, mevcut bir katılımcının tahsis hakkını yeni bir katılımcıya tahsis edebilmektedir. **Şartları:**

1. Süresinde (OSBUY. md:108) üretime geçilmemiş olması.
2. İnşaatın temel seviyesinin üstüne çıkmış olması.
3. OSB'den uygun görüş alınması.
4. Katılımcı vasıflarını haiz biriyle **üç ay içinde inşa edilmiş kısmın bedeli üzerinde** rızaen anlaşılmış ve tahsis hakkı bedelinin alındığı belgelenmiş olması.

ARSA TAHSİSİ İPTALİ – 9

- **BEDELSİZ ARSA TAHSİSİNDE İPTAL**: İptal şartları OSBK geçici 9 uncu maddesinde açıklanmıştır. Yatırımcı, bu maddede belirlenen şartlara uymadığı veya mücbir sebepler hariç süresinde yatırımını tamamlanmadığı takdirde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisi iptal edilir.
- **SONUCU**: taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin OSB'ye intikal eder, bundan dolayı adına tahsis yapılan kişiler veya üçüncü kişiler herhangi bir hak ve talepte bulunamaz(Geçici md: 9/2 fık).
- **İTİSNASI**: öngörülen sürede yatırımın **en az yüzde ellisinin** gerçekleştirilmesi halinde yatırımın bedeli, yeni yatırımcı tarafından önceki yatırımcıya ödenir. Bu ödeme, OSB tüzel kişiliğince sağlanır/Geçici md: 9/2 f)
- Bedelsiz arsa tahsisine ilişkin Yönetmelik (md-8) süreler konusunda, OSBUY'a yollama yapmıştır. Üç yıl içinde yapılaşma ve üretime geçme şartı, bedelsiz arsa tahsisinde de kabul edilmiştir.
- YNT. 8 inci mad. **“Ancak, yatırımının yüzde seksenini tamamlamasına karşın üretime geçemeyen katılımcıların talebi üzerine OSB tarafından proje bazında en fazla bir yıla kadar ek süre verilir.”**



ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI

1. Katılımcı → Tahsis konusu arsayı geri iade eder.

2. OSB → Tahsis bedelini iade eder.

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI -1

Süresinde yapı ruhsatı alınmaması, üretime geçilmemesi ve ÇED raporu alınmamasına bağlı tahsis iptalinde iade; OSBUY'un 110 uncu maddesinde, iptalin sonuçları düzenlenmiştir.

- ➔ **KARAR:** OSB müteşebbis heyet veya genel kurulunca ödeme yapılacağı konusunda karar alınmış olması gerekir (OSBUY. md:110/3).
- ➔ **MİKTARI:** Tahsisin iptalinde iade edilecek bedel; ödenen kısma, ödeme tarihleri dikkate alınarak iade/iptal tarihine kadar geçen süre için Maliye Bakanlığınca her yıl belirlenen **yeniden değerlendirme oranı** üzerinden hesaplanan tutarın, ödenen tutara eklenmesi ile bulunan tutarı geçmemek üzere OSB tarafından belirlenir(UYGULAMA NASIL).
- ➔ Belirlenen tutar, arsanın geri alınma tarihini takip eden **ilk mali yılda bütçesine konularak şubat ayı** içerisinde ödenir. Katılımcı bunun dışında hiçbir surette faiz ve tazminat ile iptal tarihi ile ödeme tarihi arasında geçen süre için de faiz talep edemez (OSBUY. md:110/3 fk.).

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI - 2

İnşaatın temel atma seviyesinin üzerine çıkmasında yeniden tahsis nedeniyle bedel iadesi; 1) İNŞA EDİLMİŞ KISMIN BEDELİ ve 2) o tarihe kadar ödenmiş olan **TAHSİS BEDELİ** önceki katılımcıya ödenir.

- ➔ Sürenin bitim tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın bedeli ve üzerinde eski katılımcı ve yeni katılımcının anlaşmış olması gerekir.
- ➔ Üç ay içinde anlaşma yoluyla tahsis hakkının, yeni katılımcıya devri şeklinde tahsisi yapılmaz ise, mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı OSB tarafından yeni bir katılımcıya yapılır. (OSBUY. md.111/4).

ARSA BEDELİ İADESİ NASIL OLACAK?

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI - 3

Taksitlerin vadesinde ödenmemesi nedeniyle tahsisin iptalinde/arsanın geri alınmasında bedel iadesi; Taksitlerini ödeme sıkıntısına giren katılımcıya, ödenmeyen taksitlerini ödeyebilmesi olanağı getirilmiştir (OSBUY. md:107/2). Bu olanağı kullanmayarak ödeme yükümlüğünü ihlal eden katılımcının tahsisi iptal edilir ve arsa geri alınır.

➤ Katılımcı, arsanın geri alınması nedeniyle herhangi bir tazminat talep edemez. Katılımcıdan parselin geri alınması halinde, katılımcının o ana kadar yaptığı **arsa tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilir** ve geri alınma tarihinden itibaren en geç **ilk mali yılda bütçesine konularak ödenir** (OSBUY. md. 107/3-4).

➤ **GEÇİKME FAİZİ UYGULANABİLİR Mİ?**

➤ Ödeme yükümlülüğünün ihlaline bağlı tahsis iptali sonuçları bakımından en ağır olanıdır.

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI - 4

İfraz yoluyla geri almada tahsis iptaline bağlı olarak bedel iadesi;

- ➔ Tahsis edilen parselin kullanılmayan kısmının ifraz yoluyla iptal edilen kısmının bedelinin katılımcıya nasıl geri iade edileceği düzenlenmemiştir (OSBUY.md:111/2)..
- ➔ Bu durumda; katılımcıya ya OSBUY'un 107 inci maddesi uyarınca ya da 110 uncu maddesi uyarınca ödeme yapılabilir. 110 uncu maddesine göre uygulama yapılması uygun olur.

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI - 5

Kurulacak tesisin OSB'de kurulma şartlarını taşımamasına bağlı iptalde bedel iadesi:

- ➔ OSB'de kurulma şartlarını taşımayan tahsis iptalinin sonuçları (yani bedel iadesi) düzenlenmemiştir.
- ➔ Tahsis bedelinin iadesini düzenleyen OSBUY'un 107 nci maddesi veya 110 uncu maddesi uyarınca uygulama yapılabilir.
- ➔ OSB yönetim organlarının tahsis taleplerini mevzuat uygunluk yönünden incelemesi ve buna göre karar vermesi gerekir. Bu sorumluluğunu yerine getirmeyen OSB yönetim organlarının kusuru katılımcıya yüklenemez.
- ➔ İfraz yoluyla kısmi iptalde bedel iadesinde olduğu gibi, OSBUY'un 110 uncu maddesine göre uygulama yapılması yerinde ve isabetli olur.

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI - 6

Katılımcının arsa tahsisini iade etmesinde bedel iadesi: Katılımcı, hiçbir sınırlamaya tabi olmaksızın istediği zaman tahsis hakkından vazgeçebilir(OSBUY.md:110/1). Katılımcıya iade edilecek arsa tahsisi bedeli, arsa tahsisinin iptalinde olduğu gibidir (OSBUY. md:110/3 fk.).

- ➔ Söz konusu tutar arsanın geri alınma tarihinden itibaren **ilk mali yılda bütçeye konularak şubat ayı ödenir.** Yönetmelikte belirlenmiş olan bu süre içerisinde para iade edilmezse, alacağın muaccel olduğu tarihten itibaren yasal faiz uygulanacağını kabulü gerekir.

ARSA TAHSİSİ İPTALİNİN SONUÇLARI - 6

Katılımcının arsa tahsisini iade etmesinde bedel iadesi;

Kendi isteği ile ayrılan katılımcının, ödemiş olduğu tahsis bedelinin OSB tarafından süresinde iade edilmemesi üzerine açtığı davada; 2006 mali yılının 01/01/2006 tarihinde başlayıp 31/12/2006 tarihine kadar devam etmekte olduğu, davacı alacağının bu tarihler arasında ödenmesi gerektiği, alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davacının alacağının mali yılın başlangıcı olan 01/01/2006 gününden itibaren istenebilir (muaccel) hale geldiği kabul edilerek, bu günden itibaren asıl alacağa faiz yürütüleceği gerekçesiyle mahkemece davanın kabulü yönünde verilen kararın temyizi üzerine YARGITAY; “ ... davacının alacağı mali yılın sonu olan 31/12/2006 gününe kadar ödenebileceğinden bu günden itibaren istenebilir (muaccel) hale geleceği, yerel mahkemece açıklanan yönler gözetilerek, asıl alacağa 31/12/2006 gününden itibaren faiz yürütülmesi gerekirken 01/01/2006 gününden itibaren faiz yürütülmüş olması usul ve yasaya uygun düşmediğinden kararın bozulması gerekmiştir.” yönünde karar vermiştir. Aynı kararda, uygulanacak faiz oranının yasal faiz olduğu da karara bağlanmıştır.(YRG.4. HD., 8/12/2009 tarihli ve E.2009/5908, K.2009/13855).



ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

TAHSİSİ VEYA SATIŞI YAPILAN ARSANIN AMACI DIŞINDA KULLANILMASI VE DEVRİ YASAĞI

- ➔ OSB'lerde katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar, hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar, tahsis sahibi veya malik katılımcı ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devir ve temlik edilemez. Tasarrufta bulunmanın önlenmesi amacıyla tapuya “geri alım şerhi” şerh konulur(OSBK. md:18/3;-OSBUY. md:109).
- ➔ Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almaya Bakanlık yetkilidir(OSBK. 18/3).

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVİR YASAĞI

TAHSİSİ VEYA SATIŞI YAPILAN ARSANIN AMACI DIŞINDA KULLANILMASI VE DEVİR YASAĞI

- Belli şartlarda tahsisli veya satışı yapılmış taşınmazın devir yasağı koşullarının hafifletilmesi ekonomi ve sanayileşme politikalarına daha uygun düşebilir. En azından yeni katılımcının yatırım yapılmasına olanak sağlayan tahsis ve mülkiyet hakkı devredilebilmelidir.
- Yatırım olanağı bulunmayan veya yatırım olanağını kayıp eden katılımcıların, arsalarını yatırım yapabilecek girişimcilere devrinin yolunun açılması, bir yandan OSB'lerin gelişmesini sağlayabileceği gibi, diğer yandan da yatırım, üretim ve istihdam artışı önemli katkısı olacaktır(OSBUY. Md:111/4).

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI İSTİSNA: 1- Katılımcının Tasfiyesi

- ➔ Tesis üretime geçmeden tahsis hakkının devri yasağına, OSB Kanununun 18 maddenin dördüncü fıkrasıyla istisna getirilmiştir.
- ➔ Arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, **firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına** tahsis hakkının devri mümkündür.
- ➔ Bu durumda, arsa tahsisi veya satışı yapılan şirketin tasfiyesinin gerektiği, ticaret sicil memurluğundan, arsayı devreden şirketin tasfiye halinde olduğu belgesinin alınması gerekir(BSTB 27/04/2016 tarihli ve 57604388- 667.0İE. 1677 sayılı tahsisler hakkında dağıtımli yazısı.). Şirketin tasfiyesi yapılmadan arsa ortaklarına devredilemez veya tahsis edilemez.

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI İSTİSNA: 1- Katılımcının Tasfiyesi

- ➔ Bakanlık, katılımcıya tahsis veya satışı yapılan arsanın aynı ortaklık ve pay yapısına sahip şirketler arasında devrine izin veren uygulamaların da, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine açık aykırılık teşkil ettiği görüşündedir. ?
- ➔ Katılımcı şirketin, TTK hükümlerine göre unvanının değiştirilmesi, başka bir şirketle devrolan olarak birleşmesi veya ayrılması/bölünmesi hallerinin dışında; OSB kayıtlarında arsanın tahsis ve satışının yapıldığı katılımcı şirketin unvanı değiştirilemez.
- ➔ Belirtilen durumlarda da, OSB yönetiminin ticaret sicilinden şirketin unvan değiştirdiği, birleştiği veya ayrıldığına ilişkin, eski ve yeni unvanlarını gösterir belgenin temin edilmesi gerekir.
- ➔ Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almaya Bakanlık yetkilidir (OSB K.md.18/4 fk; OSBUY. md.109/4. fk). Bakanlık, bu konuları araştırmak üzere inceleme başlatılabileceği gibi, yargı yoluna da başvurabilir.

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI İSTİSNA: 2- Finansal Kiralama

- OSB Kanununun ek 1 inci maddesinde yer alan, OSB'deki taşınmazların finansal kiralama sözleşmesine konu edilebileceğine ilişkin düzenleme, mülkiyetin devri ve tapu verilmesine ilişkin olarak mevzuatta öngörülen koşulların gerçekleşmesi zorunluluğuna istisna getirmiştir.
- Finansal kiralama yöntemiyle arsa satışı yapılması halinde; Kanununun 18 inci maddesi ve OSBUY'un 109 uncu maddesinde aranan ve açıklanan koşullar gerçekleşmeden arsanın mülkiyeti, Finansal Kiralama Şirketine, finansal kiralama sözleşmesinde öngörülen sürenin, yükümlülüklerin ve borçların sona ermesiyle de finansal kiracıya (katılımcıya) geçmektedir.

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI İSTİSNA: 3- İcra ve İflas Yoluyla Satış

- OSB veya katılımcının borcundan dolayı katılımcının tahsis hakkının icra yoluyla satışı.
- *“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(OSBK. md:15/3).*

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ

BORCUN ÖDEMESİ VE TESİSİN ÜRETİME GEÇMESİ, SATIŞ VE DEVİR SERBESTİSİ

- OSB'ye olan borcun tamamını ödeyen ve üretime geçmiş olan katılımcı taşınmazını satılabilir, devir ve temlik edebilir (OSBK.md: 18; OSBUY. md: 109).
- Ancak, OSB'den uygunluk görüşü alacak ve tapu idaresi de işlem yapmak için bu görüşü arayacaktır.
- Belirtilen devir şartlarının gerçekleşmesi ve yukarıda açıklanan istisnai haller haricinde, katılımcının taşınmazını satışını, devrini veya temlikini yapabilmesi hukuken mümkün değildir.
- Her nasılsa katılımcı bir şekilde arsasını OSB'den uygunluk görüşü almadan harici olarak satmış ise bunun ağır yaptırımı vardır.

OSB'DE ARSA TAHSİS HAKKININ DEVRİ YASAĞI

TAHSİLİ ARSANIN SPEKÜLATİF AMAÇLI VEYA MUVAZAALI DEVRİNİN SONUÇLARI

Kanun koyucu mülkiyet veya tahsis hakkı devri yasağı kuralını koymakla yetinmemiş, BU KURALIN İHLALİNİ AĞIR YAPTITIMLARDA BAĞLAMIŞTIR.

Yani katılımcılara tahsisi veya satışı yapılan arsaların, Kanunun aradığı şartlar gerçekleşmeden spekülâtif amaçlı veya muvazaalı olarak üçüncü derece ve tüzel kişilere mülkiyet veya tahsis hakkının devrinin yapıldığı mahkemece tespit edilirse, OSB tarafından tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınacak ve başka katılımcılara tahsisi yapılacaktır (OSBK. 18/5 fk. OSBUY. md: 109).

Bu davayı kim açabilir? Bu davayı Bakanlık ve OSB açabileceği gibi, muvazaalı veya spekülâtif amaçlı işlemler nedeniyle arsa ihtiyacı karşılanmayan OSB'nin mevcut katılımcıları da açabilir.



TEŞEKKÜRLER