

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Ö N E M L İ
TELEFAX
04.10.2016

Sayı : 22387626-300-[3303-77833]- 12631
Konu : 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesi uygulaması
(Hazineye ait tarım arazileri)

VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

- İlgi :
- a) 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 14/04/2014 tarihli ve 11392 sayılı yazımız.
 - b) 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 27/11/2014 tarihli ve 41118 sayılı yazımız.
 - c) 78 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 23/12/2014 tarihli ve 43592 sayılı yazımız.
 - ç) 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 16/03/2016 tarihli ve 7336 sayılı yazımız.
 - d) 78 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 25/03/2016 tarihli ve 8311 sayılı yazımız.
 - e) 78 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 30/03/2016 tarihli ve 8550 sayılı yazımız.
 - f) 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 31/03/2016 tarihli ve 8718 sayılı yazımız.
 - g) 77 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 21/04/2016 tarihli ve 11000 sayılı yazımız.

Bilindiği üzere, 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, 26/4/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve bu Kanunun 12 nci maddesinde Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinin uygulamasına ilişkin usul ve esasları gösteren Bakanlığımızın 355 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ise 31/5/2013 tarihli ve 28663 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, Hazineye ait tarım arazilerinin satışına esas rayiç bedellerinin değerlendirme usul ve esaslarına ilişkin hususlar ise Bakanlığımızın 2014/1 Sıra Sayılı Genelgesi ve ilgi yazılarımızda detaylı olarak açıklanmıştır.

Buna göre; Hazineye ait tarım arazilerinin 6292 sayılı Kanun kapsamında satışına ilişkin, Bakanlığımıza daha önce illerden gelen yazılara ayrıntılı olarak cevap verilmesi amacıyla aşağıdaki usul ve esaslar belirlenmiştir.

1) Bakanlığımızca, Hazineye ait tarım arazilerinin 6292 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesine yönelik olarak 2012/15 Sayılı Başbakanlık Genelgesi kapsamında genel izin istenilmiş olup, Başbakanlıktan (Ekonomik, Sosyal ve Kültürel İşler Başkanlığı) alınan 11/9/2013 tarihli ve 2148 sayılı yazı ile genel izin talebimizin uygun görüldüğü bildirildiğinden Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinin, Başbakanlığın 2012/15 Sayılı Genelgesi ile 2012/1 Sıra Sayılı İç Genelgemiz kapsamında Başbakanlık ve/veya Bakanlığımızdan izin alınmasına gerek olmaksızın İdarenizce (Defterdarlıklar ve Malmüdürlükleri) sonuçlandırılması gerekmektedir.

2) Bilindiği üzere, 6292 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Bu Kanun kapsamında kalan alanların devir ve satışlarından elde edilen gelirler hakkında 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, doğrudan hak sahiplerine satılacak taşınmazların üzerindeki yapılar hakkında ise aynı maddenin son fıkrası hükmü uygulanmaz.” şeklinde hükme yer verilmiştir.

6292 sayılı Kanun ile 355 Sıra Sayılı Tebliğde; “Rayiç bedel: Taşınmazın, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini, ... ifade eder.” şeklinde tanımlanmış ve 355 Sıra Sayılı Tebliğin 15 inci maddesinde ise; “Taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesi aşamasında bu Genel Tebliğ ekinde (EK-6) yer alan form mahallinde düzenlenerek, bu çalışmalar sonucunda elde edilen verilere göre yapılacak kıymet takdirinde dikkate alınır. Birbirine yakın ve emsal olabilecek taşınmazlarda tutarsız rayiç bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve köy geçişlerinde kıymet takdirlerinin birbirleriyle tutarlılığı sağlanır.” şeklinde düzenleme yapılmıştır.

355 Sıra Sayılı Tebliğin ekinde (EK-6) yer alan Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kıymet Takdirine Esas Değerleme Formunda; zemine yönelik kullanabilme (ilk yatırım) maliyetinin (ürün elde edilebilmesi için yapılan dolgu, drenaj, havuz oluşturma, tesfiye, artezyen vb.) bedelin hesaplanmasında indirim unsuru olarak dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Buna rağmen, 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesi kapsamında Hazineye ait tarım arazilerinin satışına yönelik olarak koordinasyonu sağlamak üzere yapılan çalışmalar, valiliklerden (defterdarlık) alınan bilgi ve belgeler ile CBS programları üzerinden yapılan kontrollerden, bazı il ve ilçelerde; taşınmazların üzerinde yer alan, kişilere ait muhdesatın (kullanıcının yetiştirdiği meyve ağaçları vb.) rayiç bedelin hesaplanmasında değeri artırıcı unsur olarak dikkate alındığı ve zemine yönelik kullanabilme maliyetlerinin indirim unsuru olarak gözetilmediği, aynı özelliklere sahip taşınmazlarda farklı tarihlerde yapılan değerlemeler nedeniyle tutarsızlıklar olduğu, ayrıca, tarım müdürlüklerinin görüşleri alınmadan ve blok halinde rayiç bedellerin belirlendiği gözlemlenmiştir.

6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümlerinin doğru şekilde uygulanması ve rayiç bedellerinin gerçeğe uygun şekilde belirlenebilmesi amacıyla;

-Bedelleri blok halinde belirlenen taşınmazların rayiç bedellerinin fiili ve hukuki tüm özellikleri dikkate alınarak ayrı ayrı belirlenmesi,

-Rayiç bedel belirlenirken 6292 sayılı Kanununun 11 inci maddesi uyarınca taşınmazların üzerindeki muhdesata bedel hesaplanmaması, varsa bu şekilde belirlenen bedelin düşülmesi ve ayrıca, zemine yönelik kullanabilme maliyetlerinin indirim unsuru olarak dikkate alınması,

-Rayiç bedelin belirlenmesinde Tarım Müdürlüklerinin de görüşlerinin dikkate alınması,

-Farklı yıllarda rayiç bedelleri belirlenen emsal nitelikte taşınmazların bedellerinin öncelikle birbirleriyle uyumluluğu ile tutarlılığının (il-ilçe bazında ve komşu il ve ilçelerle) sağlanması,

Gerekmektedir.

3) 6292 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; “Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin değerlendirme ve tasarruf işlemleri, özel kanunları gereğince ilgili idarelerden görüş alınmaksızın yapılır.” şeklinde, 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında ise; “... özel kanunları kapsamında kalan ve özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gerekenler ile diğer sebeplerle satılamayacağı Maliye Bakanlığınca belirlenecek Hazineye ait tarım arazileri bu madde kapsamında hak sahiplerine satılmaz.” şeklinde hüküm yer almaktadır. Ayrıca, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasında; “Taşınmazların özel kanunlar kapsamında kalıp kalmadığı konusunda iki ay içerisinde görüş vermemeleri halinde olumlu görüş verdikleri kabul edilerek işlemlerin buna göre tamamlanacağı hususu da belirtilerek, ilgili kurum ve kuruluşlardan nihai görüşlerinin verilmesi istenilir.” şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Buna göre, özel kanunları kapsamında kalıp kalmadıkları konusunda nihai görüşleri sorulan ilgili idarelerce süresi içinde görüş verilemese dahi, tapu kütüğünde veya dosyasında özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerlerden olduğu anlaşılan taşınmazların satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Diğer taraftan, ilgili idarelerce satılmaması yönünde görüş bildirilen taşınmazların, özel kanunları kapsamında değerlendirilmesinin gerekip gerekmediği İdarenizce belirlendikten sonra işlem tesis edilecektir. Özel kanunlar kapsamında değerlendirilmesi gerekmeyen yerlerde ilgili idarelerin satış yapılmaması şeklinde görüşü olsa dahi, Bakanlığımızca satılmaması ayrıca bildirilenler hariç diğer taşınmazların satışlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda;

-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında I. ve II. derece arkeolojik sit alanı ile I. derece doğal sit alanlarında kaldığına ilişkin tapu kütüğünde belirtme bulunan veya ilgili idarece parsel bazında bildirilen taşınmazlar,

-2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm alan ve merkezlerinde bulunan, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış yerlerden Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsisi talep edilen taşınmazlar,

gibi özel kanunlar kapsamında değerlendirilmesi gereken taşınmazlar satışa konu edilmeyecektir.

Ayrıca, maden sahalarında kalan ve aynı zamanda 6292 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlarda anılan Kanuna göre hak sahiplerinin satış hakkı bulunduğu Maden İşleri Genel Müdürlüğünce ruhsatlandırılan alanlarda kalan Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerine şartname düzenlenmeden ve tapu kütüğüne şerh konulmadan yalnızca ruhsat sahipleri bilgilendirilerek devam edilmesi, İl Özel İdarelerince ruhsatlandırılan alanlarda kalan Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerine İl Özel İdaresinin görüşü alınarak devam edilmesi gerekmektedir.

İlgili idarelerce şartlı olarak satılmasına izin verilen taşınmazlarda, belirtilen şartın özel kanun kapsamında karşılanmasının zorunlu olduğunun İdarenizce de belirlenmesi ve ayrıca, hak sahipleri tarafından, tapu kütüklerine bu yönde belirtme konulması suretiyle satışın kabul edilmesi halinde satış talebi değerlendirilecektir. Bu kapsamda, özellikle DSİ Müdürlüklerince taşkın etki alanında kalması nedeniyle üzerinde yapılaşma olmadan yalnızca tarımsal amaçlı olarak kullanılması şartıyla satışın uygun olacağı bildirilen taşınmaza ilişkin hak sahibinden bu hususa ilişkin taahhütname (EK-1) alınarak ve tapu kütüğüne bu yönde belirtme konularak satış işlemi gerçekleştirilecektir.

Ancak, orman kadastro çalışması yapılmayan veya kıyı kenar çizgisi tespit edilmeyen ya da özel kanunları gereği ilgili idaresince işlem tesis edilmesi gereken yerlerde, yapılacak çalışma sonrası verilecek görüş doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, ilgili idarelerin, parsel bazında olmayan genel nitelikli (satış işlemi için parsel numarası belirtmeksizin idarelerinden izin alınması gerektiği, taşınmazların koordinatlarının bildirilmesinin istenildiği vb.) bildirimleri dikkate alınmayacaktır. Ancak, koordinatları veya sınırları net bir şekilde ilgili idarece bildirilen (örneğin; A köyünün tamamının birinci derece doğal sit alanında kaldığının bildirilmesi vb.) yerler de satış işlemi yapılmayacaktır. İlgili idarece özel kanun kapsamında değerlendirilmesi gerektiği parsel bazında bildirilen taşınmazlar ile sınırları net bir şekilde bildirilen yerler satışa konu edilmeyecektir.

Diğer taraftan, Hazineye ait tarım arazilerinin kısmen 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında (satılamayacak taşınmazlar arasında) kalması halinde kalan kısımlarının ifraz edilerek satışı değerlendirilebilecektir. Bu durumda ifraza ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşünün alınması gerekmektedir.

6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinde; hak sahiplerine satılamayan taşınmazların yerine rayiç değerine eşdeğer taşınmaz satılması yönünde hükme yer verilmediği için, satılamayan taşınmazlara karşılık olarak başka taşınmaz satılması mümkün bulunmamaktadır.

4) 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; “Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılanlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlarda tarım dışı kullanıma ayrılmış alanlar, denizlerde kıyı kenar çizgisine beş bin metre, tabii ve suni göllerde kıyı kenar çizgisine beş yüz metreden az mesafede bulunan alanlar ile içme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde kalan yerler, ... bu madde kapsamında hak sahiplerine satılmaz.” şeklinde hüküm yer almaktadır.

Ayrıca, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 15 inci maddesinin yedinci fıkrasında da belirtildiği üzere; Hazineye ait tarım arazilerinin satışında, 6292 sayılı Kanununun yürürlüğe girdiği 26/4/2012 tarihi itibarıyla geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları esas alınacağından; bu araziler daha sonra belediye ve mücavir alan sınırları içine alınmış olsa dahi yapılan başvurular değerlendirilerek satış işlemleri sonuçlandırılacaktır.

Öte yandan, 6292 sayılı Kanununun yürürlüğe girdiği 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye veya mücavir alan sınırları içinde kalan yerler; sonradan belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılsa ve tarımsal amaçlı kullanılsa, hatta planlarda tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılrsa dahi, bu yerlerde 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesine göre satış yapılamayacaktır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlarda tarım dışı kullanıma ayrılmış alanlar da satışa konu edilemeyecektir. Ancak, bunun için kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planların taşınmazlarda kullanım amaçlarını belirleyen imar planı benzeri planlar olması gerekmekte olup, çevre düzeni planı gibi taşınmaz bazında kullanım amaçlarını belirlemeden ilke kararları belirleyen planlar bu kapsamda dikkate alınmayacaktır.

Ayrıca, köy yerleşik alan sınırları içinde kalan, planlama yapılmamış ve fiilen tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazların satışı mümkün olup, satışa engel başkaca bir husus bulunmaması halinde bu alanlarda bulunan taşınmazların satışı gerçekleştirilebilecektir.

Diğer taraftan, 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında akarsulara ilişkin kısıtlama getirilmediği için akarsu bulunan yerlerde, akarsu kıyılarının dışında kalan taşınmazların satışı değerlendirilebilecektir.

Kıyı kenar çizgisi tespit çalışmaları yapılmamış yerlere ilişkin (akarsu bulunan yerler de dahil) bu çalışmaların yapılarak kıyı kenar çizgisinin tespiti ilgili idareden istenilecek ve bu çalışmanın tamamlanması sonucunda belirlenecek kıyı kenar çizgisi dikkate alınacaktır. Satılamayacak taşınmazların belirlenmesinde bu taşınmazların denizlere ve göllere olan mesafesi en yakın olduğu deniz ve/veya göl baz alınarak hesaplanacak ve kuş uçuşu (yatay) uzaklık dikkate alınacaktır.

5) 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinde akdi halefiyete ilişkin özel düzenleme bulunmadığından, mirasçılar ve paydaşlar dışında hak sahibi olan kişilerin satın alma haklarını başkalarına devretmeleri mümkün bulunmamaktadır. Mirasçılar ve paydaşların devir işlemleri 355 Sıra Sayılı Tebliğ ve bu yazımızda belirtilen usullere göre yapılacaktır.

6) Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin olarak hak sahiplerinin kullanım sürelerinin tespitinde miras bırakanın kullanım süresi ile mirasçıların kullanım süresi birlikte değerlendirilecektir.

Buna göre; bu taşınmazları kullanan kişilerin Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra vefat etmesi ve mirasçılardan en az birisinin taşınmazı kullanmaya devam etmesi halinde, miras bırakanın veya mirasçılardan en az birisinin süresi içerisinde satın alma başvurusunda bulunması şartıyla miras payları oranında tüm mirasçılara veya noter onaylı muvafakat verilmesi halinde lehine muvafakat verilen mirasçı/mirasçılara satış işlemi yapılacaktır.

Ancak, bu şekilde muvafakatname alınarak satışın talep edilmesi durumunda muvafakatnamelerin satışın değerlendirilmesine uygun ve tutarlı olması ve muvafakatname silsilesinin bozulmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, bu taşınmazlarda da mirasçılar haricinde üçüncü kişilerin lehine muvafakatname verilmesi halinde hak sahipliği değerlendirilmeyecek ve üçüncü kişilere satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Aynı taşınmazdaki hak sahipliğinin birden fazla mirasçıya mükerrer devri mümkün olmadığından; mirasçıların aynı taşınmaz kısmını birden fazla mirasçıya devretmesi ve bu kişilerin de satın alma başvurusunda bulunmaları halinde, taşınmazın mükerrer devre konu edilen kısmıyla ilgili herhangi bir işlem (tebligat, satış işlemi vs.) yapılmayacaktır.

Ayrıca, mirasçının diğer mirasçı için verdiği muvafakatnameyi tek taraflı olarak iptal ettiğine ilişkin beyanı İdarece dikkate alınmayacaktır. Verilmiş olan bir muvafakatnamenin iptali için muvafakat veren ile muvafakat verilen kişinin anlaşarak daha önce verilen muvafakatnameyi iptal etmek için yeni bir muvafakatname düzenlemeleri gerekecektir

7) Bilindiği üzere, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında; “İdarece taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önceki tarımsal amaçlı kullanımının tespitinin bu tarihten sonra yapılması da mümkündür. Taşınmazların 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanıldığının belirlenmesi işlemi; milli emlak veya muhakemat birimlerinin kayıtlarında bulunan ve birbirini doğrulayan bilgi veya belgeler (tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisil tahsilat makbuzları, mahkeme kayıtları, kamu kurum ve kuruluşlarının yazıları, muhtar ve bilirkişilerin yazılı beyanları, kadastro veya tapulama kayıtları, varsa hava fotoğrafları, tapu kütüğünde yer alan şerh, belirtmeler vb.) dikkate alınarak yapılır.” şeklinde düzenleme yer almaktadır.

Buna göre, kullanıcı ve kullanım sürelerinin belirlenmesi işleminin yalnızca muhtar ve bilirkişilerin yazılı beyanlarına göre yapılması halinde, muhtarın yanı sıra en az bir bilirkişinin yazılı beyanı olması gerekmektedir. Kullanımın tespitine yönelik işlemler, başvuru yapıldıktan sonra da belirlenebilecektir.

Ayrıca, 355 Sıra Sayılı Tebliğde belirtildiği üzere, taşınmazların kullanım sürelerinin tespitinde; nadas süresi kullanım süresine dâhil olacak şekilde dikkate alınacak olup, taşınmazların nadasa bırakılma durumu ve süresi ile ilgili tereddüt edilmesi halinde gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün görüşüne göre işlem yapılması gerekmektedir.



Diğer taraftan, taşınmazın; tarım arazisi niteliğinde ve/veya üzerindeki yapının veya kullanımının tarımsal amaçlı olup olmadığı hususlarında 6292 sayılı Kanunda ve 355 Sıra Sayılı Tebliğde ve Bakanlığımız yazılarında belirtilen hüküm ve düzenlemelere rağmen tereddüt oluşması halinde, ilgili gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünden alınacak görüş değerlendirilerek işlem yapılması gerekmektedir.

Örnek: Malatya İlinde bulunan 3 parsel numaralı ve 7.500 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin (D) kişisi tarafından 250 m² lik kısmı sürekli ikamet amaçlı kullanılan konut, 7.250 m² lik kısmı ise kayısı ağacı dikmek suretiyle 10 yıldan beri kullanıldığı belirtilerek satın alma talebinde bulunulmuştur.

Buna göre, satışa engel bir husus bulunmaması halinde taşınmazın tamamının (D) kişisine satışı gerçekleştirilecektir.

Ancak, taşınmaz üzerindeki yapı sürekli ikamet amaçlı kullanılmayan konut olması halinde (villa, yayla evi vb) konutun isabet ettiği kısmın satış işlemi gerçekleştirilmeyecek, 7.250 m² lik kısmın satışı gerçekleştirilecektir. Kalan 250 m² lik Hazine payı ise talep olması halinde genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

8) 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında (mülga 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan Hazineye ait tarım arazilerinin şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarının satış) hak sahipliği ve 6292 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında (4070 sayılı Kanunun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunanlardan hak sahibi olduğu anlaşılana satış) hak sahipliği ile 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında (paydaş, kiracı ve kullanıcılara satış) hak sahipliğinin çakışması halinde öncelik sırasıyla; Kanunun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında hak sahibi olanlara, sonra 14 üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında hak sahibi olanlara, daha sonra ise 12 nci maddenin birinci fıkrası kapsamında hak sahibi olanlara tanınır.

Bilindiği üzere, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında; paylı taşınmazların paydaşları dışında kiracı veya başka bir kişi tarafından kullanılması halinde, önceliğin paydaşlara tanınacağı ve paydaşlar tarafından satın alınmaması halinde taşınmazın varsa sırasıyla hak sahibi kiracıya veya kullanıcısına satılabileceği ve 6 ncı maddesinde de; tarım arazilerindeki Hazine payının diğer paydaşına, birden fazla paydaşın olması halinde payları oranında diğer paydaşlara veya lehine muvafakatname verilmesi halinde ilgili paydaşa doğrudan satılabileceği ile paylı taşınmazların paydaşları dışında kiracı veya başka kişiler tarafından kullanılması ve paydaşların da Hazine payını satın almak istemediğine dair noter onaylı muvafakatname vermeleri halinde, Hazine payının sırasıyla muvafakatname alan kiracısına veya kullanıcısına satılabileceği belirtilmiştir.

Buna göre, Hazineye ait tarım arazilerinin satışında; satın alma önceliği bulunan hak sahiplerinin satın alma başvurusunda bulunmaması veya taşınmazı satın almaması halinde sırasıyla diğer hak sahiplerinin satış talepleri değerlendirilerek taşınmazların satışının sonuçlandırılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, satın alma önceliği bulunan paydaşın taşınmazı satın almak için başvuruda bulunmaması veya kendisine yapılan tebligata rağmen satın almaması ya da diğer paydaş/paydaşlar veya kullanıcısına/kiracısına muvafakatname vermemesi halinde, kullanıcının (veya kiracının) satış taleplerinin değerlendirilerek taşınmazların satışının sonuçlandırılması gerekmektedir.



Ayrıca, 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında, şerh veya belirtme lehtarları ile bunların kanuni mirasçılarının satış yapabilmek için tapu kayıtlarındaki söz konusu şerh veya belirmelerin, yukarıda belirtilen mülga 766 sayılı Kanununun 37 nci maddesi uyarınca konulmuş olması (151 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde açıklanan ihya belirmeleri olması) gerekmektedir. Buna göre; tapu kayıtlarında, mülga 766 sayılı Kanununun 37 nci maddesi uyarınca konulup konulmadığı anlaşılabilen şerh ve belirtme lehtarlarının bulunması durumunda, ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerinden şerh veya belirtmenin kanuni dayanağının sorulması, anılan 37 nci madde kapsamında olmayan şerh ve belirtme lehtarlarına satış yapılmaması gerekmektedir.

Diğer yandan, tapu kütüklerinde “Üzerindeki ağaçlar, bağ vb.’ya aittir.” gibi, anılan 37 inci madde uyarınca konulmayan muhdesat (veya kullanım) şerhi bulunan taşınmazlarda muhdesat (veya kullanım) şerhi lehtarı ile kullanım süresi şartlarını taşıyan fiili kullanıcının farklı olması halinde, satışın hak sahibi olan fiili kullanıcıya yapılması gerekmektedir.

Örnek: Kars ilinde bulunan 36 parsel numaralı ve 81.000 m² yüzölçümlü tarım arazisi niteliğindeki taşınmazın 12.000 m² lik kısmı Hazinenin, 23.000 m² lik kısmı (A) isimli kişinin, 11.500 m² lik kısmı (B) isimli kişinin, 34.500 m² lik kısmı (C) isimli kişinin mülkiyetinde olup (A), (B) ve (C) isimli kişiler taşınmazın kendi mülkiyetlerindeki kısmını kullanmakta söz konusu taşınmazdaki Hazine payına isabet eden kısmı kadar ise (D) isimli şahıs kullanmaktadır. 6292 sayılı Kanun kapsamında taşınmazdaki Hazine payını satın almak için (A), (B) ve (D) isimli şahıslar başvuruda bulunmuş, (C) isimli şahıs başvuru yapmadığı gibi diğer paydaşlara ya da kullanıcıya muvafakatname de vermemiştir.

Bu durumda, (C) isimli paydaş hak sahibi olmadığından satışa engel bir husus bulunmaması halinde taşınmazdaki 12.000 m² lik Hazine payının;

4.000 m² lik kısmının paydaş olan (A) isimli kişiye,
2.000 m² lik kısmının paydaş olan (B) isimli kişiye,
6.000 m² lik kısmının kullanıcı olan (D) isimli kişiye,

Satışının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

9) Bilindiği üzere, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 4 üncü maddesinde, tarımsal amaçlı yapıların tanımı yapılmış ve bu Tebliğin 13 üncü maddesinde; “Hazineye ait tarım arazilerinden tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılanlar ile bu arazilerin üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ve sürekli ikamet edilen konutların bulunduğu kısımların satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden belirlenir. Bu nitelikteki taşınmazların üzerinde bulunan konut amaçlı yapıların kısmen işyeri olarak kullanılması halinde de bu kapsamda değerlendirme yapılır.” şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir.

Buna göre, tamamında tarımsal amaçlı yapı bulunan araziler 6292 sayılı Kanun kapsamında satışa konu edilebilecektir. Üzerinde kısmen konut bulunan taşınmazların esaslı unsuru tarım arazisi olması şartıyla satışa konu edilebilecektir. Ancak, tarım arazisi olarak kullanılan taşınmazın üzerinde; sürekli ikamet amacıyla kullanılmayan, ikincil konut niteliğinde (villa, yayla evi, vb) yapılar bulunması durumunda, bu yapıların bulunduğu kısım satış işlemine konu edilmeyecektir.

Ayrıca, bilindiği üzere, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 6 ncı maddesinde; Hazineye ait tarım arazilerindeki Hazine payının kullanım ve süre şartına bakılmaksızın diğer paydaşına/paydaşlarına satılabileceği belirtildiğinden, taşınmazın tarım arazisi niteliğinde olması ve/veya üzerindeki yapıların tarımsal amaçlı yapı veya kısmen sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut olması durumunda, taşınmaz paydaş/paydaşlar tarafından kullanılmasa dahi satışa konu edilebilecektir.

Örnek 1-): Yozgat İli, Yerköy İlçesinde bulunan 350 m² yüzölçümlü 66 parsel numaralı taşınmazın 100 m² lik kısmı sürekli ikamet amacıyla konut olarak kullanılması ve aynı taşınmazın kalan kısmında tarımsal faaliyet yapılması halinde, söz konusu taşınmazda esaslı unsur tarımsal kullanım olduğundan bu taşınmazın tamamı 6292 sayılı Kanun kapsamında satışa konu edilebilecektir.

Örnek 2-): Isparta İli, Eğirdir İlçesinde bulunan 15.000 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı taşınmazın 13.300 m² sinde elma bahçesi, 1.400 m² sinde tarımsal amaçlı yapı, 300 m² sinde ise sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut bulunması durumunda, söz konusu taşınmazın tamamı 6292 sayılı Kanun kapsamında satışa konu edilebilecektir.

Örnek 3-): Antalya İli, Kumluca İlçesinde bulunan 100 m² yüzölçümlü 3 parsel numaralı taşınmazın tamamı sera olarak kullanılması durumunda, söz konusu taşınmaz 6292 sayılı Kanun kapsamında satışa konu edilebilecektir.

Örnek 4-): Ankara İli, Çubuk İlçesinde bulunan 1.200 m² yüzölçümlü 6 parsel numaralı taşınmazın 130 m² lik kısmında sürekli ikamet amacıyla kullanılmayan konut bulunması ve kalan kısmında ise tarımsal faaliyet yapılması halinde, söz konusu taşınmazın üzerinde bulunan ve sürekli ikamet amacıyla kullanılmayan konutun bulunduğu kısım satışa konu edilmeyecek ve tarımsal amaçlı olarak kullanılan geri kalan kısım satışa konu edilebilecektir.

10) Bilindiği üzere, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 13 üncü maddesinin onuncu fıkrasında; “Mülga 16/2/1995 tarihli ve 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 5 inci, 6 ncı ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunanlardan halen hak sahipliği şartlarını taşıyanlar Kanunun 12 nci maddesine göre hak sahibi sayılır ve Kanunda yer alan satış bedeli ve ödeme koşullarından taşınmazın varsa imar planında tarımsal kullanım dışındaki amaçlara ayrılmaması ve fiilen tarımsal amaçlı olarak kullanılıyor olması şartıyla aynen yararlanır. Kanunun 12 nci maddesinin yedinci fıkrasında başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedellerinin satış bedelinden mahsup edileceği belirtildiğinden; bu kapsamda kalan hak sahiplerinin daha önce yaptıkları başvurular Kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yapılmış kabul edilir.” şeklinde düzenleme yapılmıştır.

6292 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin dördüncü fıkrası gereğince mülga 4070 sayılı Kanununun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunanlardan mülga 4070 sayılı Kanuna göre hak sahibi olduğu anlaşılanlar, 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen kullanım şartlarını taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın hak sahibi sayılacaktır. Bu kapsamda hak sahibi olanlara taşınmazların satılabilmesi için 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre satılamayacak taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

Buna göre, mülga 4070 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunan taşınmazlardan, 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları imar planlarında tarımsal amaçlı olarak ayrılanların 355 Sıra Sayılı Tebliğin 13 üncü maddesinde belirtildiği üzere fiilen tarımsal amaçlı olarak kullanılıyor olması koşuluyla satışa konu edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, mülga 4070 sayılı Kanuna göre yapılmasına rağmen henüz sonuçlandırılmamış tüm başvuruların, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 13 üncü maddesinde belirtildiği üzere, 6292 sayılı Kanun kapsamında ayrıca başvuru aranmaksızın değerlendirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir.

Mülga 4070 sayılı Kanununun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunanlardan hak sahibi olduğu anlaşılmanın satış işleminden önce vefat etmesi halinde, ayrıca başvuru aranmaksızın miras paylarına göre mirasçılara satış işlemlerinin devam ettirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir.

Ayrıca, bu şekilde yapılacak satışlarda, mirasçılarının haklarını diğer mirasçılara devredebilmesi imkanı bulunmaktadır.

11) Bilindiği üzere, 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılacak yerlerin hak sahiplerine satılamayacağı belirtilmiştir.

Konu hakkında Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığında (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) alınan 21/1/2014 tarihli ve 6384 sayılı yazıda; 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen yerlere ilişkin toplulaştırma çalışmaları devam etmekte olup projesi tescil edilmeyen köylerdeki taşınmazların Bakanlıklarına (Genel Müdürlüklerine) görüş sorulması kaydıyla satışında ve toplulaştırma projesi tescil edilerek kesinleşen köylerde ise görüş sorulmaksızın satış yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Ayrıca, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 29/3/2016 tarihli ve 7630 sayılı yazısında ise; yazıları eki CD içerisinde 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen yerlerin gönderildiği, bu Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen ve Karayolları Protokolü kapsamında bulunan ve yazıları eki (Ek-2) listede bulunan yerlerde Hazineye ait taşınmazların satışının uygun görülmediği, bu alanların dışında kalan uygulama alanlarında ise, Hazineye ait taşınmazların; dağıtım normundan daha büyük parsellerin, bölge için tespit edilenden daha küçük parçalara, dağıtım normundan daha küçük parsellerin ise hiçbir şekilde bölünmemesi ve ayrıca satın alacak kişilerin de yürütülen arazi toplulaştırma projesi kapsamında yapılan parsellasyon planlarını kabul etmesi şartıyla satışında sakınca bulunmadığının belirtilmesi üzerine konuya ilişkin ilgi (f) yazımızda; 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanları ile Karayolları Protokolü kapsamında bulunan yerler bildirilerek, uygulama alanında kalan ve Karayolları Protokolü kapsamında bulunan Hazineye ait taşınmazların 6292 sayılı Kanununun 12 nci maddesi kapsamında doğrudan satın alma başvurularının reddedilerek MEOP sisteminde pasif hale getirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Buna göre, 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen yerlerde bulunan ve ilgi (f) yazımızla bildirilen Karayolları Protokolü kapsamı dışında kalan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin;

- Toplulaştırma çalışmaları devam etmekte olup projesi tescil edilmeyen yerlerdeki taşınmazların; dağıtım normundan daha büyük parsellerin, bölge için tespit edilenden daha küçük parçalara, dağıtım normundan daha küçük parsellerin ise hiçbir şekilde bölünmemesi ve ayrıca satın alacak kişilerin de yürütülen arazi toplulaştırma projesi kapsamında yapılan parsellasyon planlarının hak sahibi tarafından kabul edildiği ve bu hususun itiraz ve dava konusu edilmeyeceğine ilişkin ekte (Ek-2) yer alan taahhütnamenin verilmesi ve bu konuda tapu kütüğüne belirtme yapılması şartıyla satışının yapılması,

-Toplulaştırma projesi tescil edilerek kesinleşen (toplulaştırma çalışmaları tamamlanan) yerlerdeki taşınmazların; toplulaştırma yapılmadan önce kullanılan zeminin toplulaştırma sonrasında değişmeyen kısımlarının halen kullanılması ve toplulaştırma öncesi ve sonrası süre yönünden birlikte değerlendirilerek 6292 sayılı Kanunun kullanım süresine ilişkin aradığı şartları taşıması kaydıyla satışının yapılması,

Gerekmektedir.

12) 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin altıncı fıkrasında; “Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinden tek parselde birden fazla hak sahibinin olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi hâlinde; bu araziler, 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir.” şeklinde hüküm yer almakta olup, 355 Sıra Sayılı Tebliğin 15 nci maddesinin ikinci fıkrasında da bu doğrultuda düzenleme yapılmıştır.

Ancak, 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde yapılan değişiklikle; tarımsal arazi büyüklükleri konusunda Hazineye ait tarım arazilerinin satışında istisna getirilmiştir. Buna göre, Hazineye ait tarım arazilerinin satışında hak sahibinin bulunması halinde, taşınmazların yüzölçümü büyüklüklerine bakılmaksızın kısmen ve/veya tamamen satış işleminin değerlendirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir. Bu durumda, hak sahipleri ile Hazine satışa konu taşınmazlarda paydaş olabilecektir.

Örnek: Erzurum İli, Pazaryolu İlçesinde bulunan 1 parsel numaralı 7.500 m² yüzölçümlü taşınmazın 250 m²'lik kısmı için (B) kişisi tarafından, 2.250 m²'lik kısmı için (C) kişisi tarafından, 4.750 m²'lik kısmı için (D) kişisi tarafından, uzun yıllardan beri kendilerince kullanıldığı belirtilerek satın alma talebinde bulunulmuştur.

Buna göre, satışa engel bir husus bulunmaması halinde (B), (C) ve (D) adlı kişilere bu taşınmazda kullandıkları kısımların satışı gerçekleştirilecek, kalan 250 m² lik kısım Hazine uhdesinde kalacaktır.

13) Ağaçlandırma Yönetmeliği kapsamında kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesi kapsamında değerlendirilmeyecektir.

14) 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; “Hazineye ait tarım arazilerinden kadastrosu yapılmayan yerler kadastrosu yapıldıktan, tescil harici olanlar ise Hazine adına tapuya tescil edildikten sonra bu maddeye göre değerlendirilir.” hükmü çerçevesinde bu taşınmazlarda hak sahipliği belirlenirken Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen süreler (başvuru ve kullanım/kira süreleri) dikkate alınacaktır. Bunlarda da kullanıcı ve kullanım süreleri tespiti 355 Sıra Sayılı Tebliğde belirtildiği şekilde yapılacaktır.

15) 6292 sayılı Kanun kapsamında satışı yapılacak taşınmazların tapu kütüklerinde, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 inci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi kapsamında çalışma (yenileme işlemi) yapılacağına ilişkin belirtme bulunması ve hak sahipleri tarafından bu aşamada taşınmazın satışının talep edilmesi halinde;

Satış yapılacak olan hak sahibinden, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 inci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi kapsamında yapılacak çalışmalar sonucunda taşınmazın yüzölçümünde artış veya azalma olması halinde, satış bedelinin fazla kısmının iadesinin ya da eksik kısmının tahsilinin kanuni faiziyle birlikte yapılacağına ilişkin taahhütname (Ek-3) alınarak ve tapu kütüğüne bu yönde belirtme konularak satış işlemi gerçekleştirilecektir.

16) Bu yazımız öncesinde satılamayacağı düşünülerek İdarenizce reddedilen başvurulara ilişkin taşınmazların bu yazımıza göre satılmasının mümkün olması halinde, yeniden başvuru talep edilmeksizin bu taşınmazların (başvuruların) tekrar değerlendirilmesi gerekmektedir.

17) Hazineye ait tarım arazilerinden satış işlemleri hakkında hazırlanacak olan İl Raporunu ve satış işlemlerine hazır olup olmadıklarına ilişkin Valilikleri görüşünü istediğimiz ilgi (g) yazımıza cevaben Valiliklerden (Defterdarlık) alınan yazılar ve eki İl Raporları incelenerek, satış işlemlerine hazır olan illerimize satış talimatı Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) daha sonra bildirilecektir.

Bilgi edinilmesi ve gereği ile bu yazımızın bir örneğinin İlinize bağlı İlçe Kaymakamlıklarına (Malmüdürlükleri) da iletilerek gereğinin yapılmasının sağlanmasını rica ederim.


Naci AĞBAL
Bakan

DAĞITIM :
78 İl Valiliğine (Defterdarlık)
[İstanbul, Kocaeli ve Hatay hariç]

TAAHHÜTNAME

19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun hükümlerine göre satın aldığım İli, İlçesi, Mahallesinde/Köyünde bulunan ada, parsel numaralı yüzölçümlü Hazineye ait tarım arazisinin özel kanunları kapsamında..... şartıyla satışının yapıldığının farkında olduğumu, bu şartı kabul ettiğimi, bu nedenle Hazineden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunmayacağımı ve bu konularda tapu kütüğüne belirtme konulmasını kabul ve taahhüt ederim.

...../...../.....

Adı Soyadı
T.C. Kimlik No.

TAAHHÜTNAME

19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun hükümlerine göre satın aldığım İli, İlçesi, Mahallesinde/Köyünde bulunan ada, parsel numaralı yüzölçümlü Hazineye ait tarım arazisinin 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında belirlenen/belirlenecek dağıtım normundan daha küçük parçalara hiçbir şekilde bölünmemesini ve ayrıca yürütülen arazi toplulaştırma projesi kapsamında yapılan/yapılacak parselasyon planlarını kabul ettiğimi, bu nedenle Hazineden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunmayacağımı ve bu konularda tapu kütüğüne belirtme konulmasını kabul ve taahhüt ederim.

...../...../.....

Adı Soyadı
T.C. Kimlik No.

TAAHHÜTNAME

19/04/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun hükümlerine göre satın aldığım İli, İlçesi, Mahallesinde/Köyünde bulunan ada, parsel numaralı yüzölçümlü Hazineye ait tarım arazisinin, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 inci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi kapsamında yapılacak çalışmalar sonucunda yüzölçümünde artış olması halinde, satış bedelinin eksik kısmını kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimi, bu nedenle Hazineden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunmayacağımı ve bu konularda tapu kütüğüne belirtme konulmasını kabul ve taahhüt ederim.

...../...../.....

Adı Soyadı
T.C. Kimlik No.