

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

ÖNEMLİDİR
TELEFAX

Sayı : 22387626-300-[3313-0]- 8775
Konu : [3313-0] - 6292 sayılı Kanun
(2/B taşınmazları ve tarım arazilerinin bedelleri)

23.03.2017

81 İL VALİLİĞİNE
(Defterdarlık)

- İlgi :
- 14/09/2012 tarihli ve 24160 sayılı yazımız.
 - 14/04/2014 tarihli ve 11392 sayılı yazımız.
 - 27/11/2014 tarihli ve 41118 sayılı yazımız.
 - 20/12/2016 tarihli ve 35703 sayılı yazımız.
 - 16/03/2016 tarihli ve 7336 sayılı yazımız.
 - 04/05/2016 tarihli ve 12631 sayılı yazımız.
 - 35 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 27/02/2017 tarihli ve 6202 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 Kanun kapsamında 2/B taşınmazlarının ve Hazineye ait tarım arazilerinin değerlendirilmesi işlemlerine devam edilmektedir.

Bu taşınmazların 6292 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesine ilişkin usul ve esaslar; 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (2/B taşınmazları) ve 355 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (Hazineye ait tarım arazileri) ile Bakanlığımız genel yazılarında belirlenmiştir.

6292 sayılı Kanuna göre yapılacak satış, devir vb. değerlendirmelere esas olmak üzere, 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar ile Hazineye ait tarım arazilerinin rayiç bedellerinin belirlenmesi ve kontrol çalışmaları; 6292 sayılı Kanun, 345/355 sıra sayılı Tebliğler, Bakanlığımızın 2014/1 Sıra Sayılı Genelgesi ve ilgi yazılarımıza göre yapılmaktadır.

6292 sayılı Kanunun;

2 nci Maddesinde; “Bu Kanunun uygulanmasında; Rayiç bedel: Bu Kanun hükümlerine göre satılacak taşınmazların 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.”

6 ncı Maddesinde; “(1)) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye

başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır. (2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır. (7) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları kapsamında kalan taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen rayiç bedeller üzerinden yapılır.

12 nci Maddesinde; "(2) Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, 6 ncı maddenin dördüncü fıkrasının dördüncü cümlesinde belirtilen şekilde kullanılanlar için rayiç bedelin yüzde ellisidir, Bu tarım arazilerinin satışında da, bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme şartları uygulanır."

Hükümleri yer almıştır.

345 sıra sayılı Tebliğin 17 nci Maddesinde;

"(12) Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce güncelleme listeleri tescil edilen veya kadastro tutanakları kesinleşen taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen bedeller üzerinden yapılacaktır. Tespit tarihi ile kıymet takdir tarihi arasında zaman farkı olması halinde rayiç bedel güncellemeye tabi tutulmayacak, tespit tarihinde belirlenen bedeller üzerinden kıymet takdir kararları alınarak satış işlemi gerçekleştirilecektir. Ayrıca, bu kapsamda henüz kıymet takdiri yapılmamış taşınmazların bulunduğu mahalle veya köylerin bitişiğinde bulunan 2/B alanlarında daha önce takdir edilen bedeller dikkate alınarak yapılacak kıymet takdirlerinin bölgesel olarak tutarlı olması sağlanacaktır."

355 sıra sayılı Tebliğin 15 inci Maddesinde;

"(1) Birbirine yakın ve emsal olabilecek taşınmazlarda tutarsız rayiç bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve köy geçişlerinde kıymet takdirlerinin birbirleriyle tutarlılığı sağlanır."

Şeklinde usul ve esaslar belirtilmiştir.

Ayrıca, 6292 sayılı Kanunun;

Geçici 2 nci maddesinde (Ek: 26/2/2014-6527/22 md.);

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla, Kanunun 6 ncı maddesinin;

a) Üçüncü fıkrasında belirtilen süreler içinde başvurmayanlara altı ay başvuru süresi,

b) Sekizinci fıkrası gereğince yapılan tebligatta belirtilen bedeli üç aylık sürede ödemeyenlere altı ay ödeme süresi, verilir.

(2) Birinci fıkranın (a) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; Kanunun 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen sürenin son gününü izleyen üç aylık sürenin bittiği günden, 6 ncı madde kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi aylık değişim oranları (TÜFE) toplamında artırılarak hesaplanır.

(3) Birinci fıkranın (b) bendi kapsamında kalanlar için satış bedeli; Kanunun 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen ödeme süresinin son gününü izleyen günden, bu madde kapsamında ödeme yapmak amacıyla idareye başvurulduğu güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi aylık değişim oranları (TÜFE) toplamında artırılarak hesaplanır.

(4) İkinci ve üçüncü fıkra uyarınca yapılacak hesaplamalarda ay kesirleri dikkate alınmaz.

Hükmü yer almış, daha sonra aynı Kanuna eklenen Geçici 4 üncü Maddesi (6745 sayılı Kanun değişikliği) ile süresi içinde başvuru ve ödeme yapmayanlara ilave süre verilmiş olup, bu durumdaki taşınmazlar için de satış bedeli tüketici fiyatları endeksi aylık değişim oranları (TÜFE) toplamında artırılarak hesaplanmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinin onbirinci fıkrasında; "Bakanlık; uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak, Hazine taşınmazlarının satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı tesis edilmesi, kullanma izni verilmesi ve ecrimisil işlemlerine esas olacak bedellerin tespitine ilişkin değerlendirme kriterleri ile Bakanlık tarafından belirlenen diğer taşınmazların değerlendirme işlemleri konusundaki kriterleri oluşturmaya, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamaya, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmeye ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemeye yetkilidir." şeklinde hüküm yer almaktadır.

Bu kapsamda, İliniz sınırları içinde (İlçelerde dahil) 15/01/2009 tarihinden sonra yapılan kadastro ve/veya güncelleme çalışmaları (3402 sayılı Kanun Ek 4. Madde çalışmaları) sonucu mahalli kadastro birimlerince İdarenize bildirilen 2/B taşınmazlarının rayiç bedelleri belirlenirken kıymet takdirlerinin tutarlı olmasına dikkat edilmesi, daha önce satışı yapılan 2/B taşınmazlarına göre bariz fiyat farklılıklarının olmaması, kullanım kadastrosu veya güncelleme çalışmaları 6292 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılarak İdarenize bildirilen emsal nitelikte taşınmazların bedellerinin öncelikle birbirleriyle uyumluluğu ile tutarlılığının (il-ilçe-mahalle/köy bazında ve komşu il ve ilçelerle) sağlanması ve bu taşınmazlarda hak sahibi olan kişilerin idari işlemlerin farklı tarihlerde yapılması (kullanım kadastrolarının daha sonra yapılması), nedeniyle herhangi bir mağduriyete sebebiyet verilmemesi gerekmektedir.

Aynı şekilde, Hazineye ait tarım arazilerinde de rayiç bedel belirlenirken idari işlemlerin geç yapılması nedeniyle benzer durumların oluşmaması sağlanmalıdır.

Ancak, bazı illerden alınan bilgilerden; 2/B taşınmazlarının bulunduğu mahallerde (mahalle veya köy) bu taşınmazların belirlenen kıymet takdirleri arasında bariz farklılıklar bulunduğu (birkaç katın üzerinde bedeller belirlendiği) ve bu farklılıkların da söz konusu taşınmazlarda 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında yapılan kadastro veya güncelleme çalışmalarının ve rayiç bedel belirleme işlemlerinin farklı tarihlerde yapılmasından kaynaklandığı anlaşılmıştır.

Özellikle; 6292 sayılı Kanun kapsamında satış işlemlerine başlanıldığı 2013 yılından bugüne kadar 466 bin adet 2/B taşınmazı 635 bin hak sahibine satılmış, yapılan bu satışlar sonucunda daha önce 2/B olduğu gerekçesiyle satış yapılmayan yerlerde piyasa fiyatlarının oluşması sağlanmış, ancak satış işlemleri devam eden yaklaşık 120 bin hak sahibinin kullanıcısı olduğu taşınmazların, yukarıda belirtildiği gibi kullanım kadastrusunun daha sonra yapılması nedeniyle taşınmazların fiyatlarında spekülatif fiyat hareketlerinin olduğu, ayrıca, farklı komisyonlar tarafından belirlenen rayiç bedellerde, daha önce emsal nitelikte satış yapılmasına rağmen, birbiriyle uyumsuz ve yeterli piyasa araştırması yapılmadan rayiç bedeller belirlendiği gözlemlenmiştir.

Öte yandan, yukarıda belirtildiği gibi 6527 ve 6745 sayılı Kanunlarla daha önce satın alma başvurusu yapmamış hak sahiplerinin rayiç bedelleri, aradan geçen yıllara rağmen yeniden tespit edilmeyerek TÜFE oranında artırılırken, ilk kez rayiç bedel tespiti yapılan yerlerde daha önce bu kapsamda satış işlemi yapıldığı dikkate alınmaksızın ve bölgesel tutarlılık

gözetilmeksizin rayiç bedel belirlenerek; bariz fiyat farklılıkları oluşması nedeniyle hakkaniyet ve sosyal adalet ilkesi ile uyuşmayan durumlar ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda, daha önce satışa konu edilen 2/B taşınmazlarının rayiç bedellerinin, aynı bölgede imar durumu, vasfı, nitelikleri, hukuki ve fiziki özellikleri benzer olan ve henüz satışa konu edilmemiş 2/B taşınmazlarının bedellerinin belirlenmesinde emsal olarak dikkate alınması, bu şekilde rayiç bedellerin uyumlu ve tutarlı olmasının sağlanması ve aynı usulün Hazineye ait tarım arazilerinde de uygulanması gerekmektedir.

Buna göre, 2/B taşınmazları ile Hazineye ait tarım arazilerinin bedellerinin; yukarıda belirtildiği gibi taşınmazların imar durumu, vasfı, nitelikleri, hukuki ve fiziki özelliklerinin de dikkate alınması ve daha önce satışı yapılan emsal nitelikli 2/B taşınmazları ve/veya Hazineye ait tarım arazileri bedellerinin Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi aylık değişim oranları (TÜFE) toplamında artırılması suretiyle bulunan değer olarak (ay kesirleri dikkate alınmaksızın) belirlenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve İlçelerinizin de (Malmüdürlüğü) bilgilendirilerek gereğinin yapılmasını rica ederim.


Naci AĞBAL
Bakan

DAĞITIM :
81 İl Valiliğine (Defterdarlık)