



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ÖZEL SATIŞ



- 4706 Sayılı Kanuna Göre Doğrudan Satış
- Özel Kanun Hükümlerine Göre Satış
- Özel Satış İşlemlerine İlişkin Veriler
- 6292 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Satışlar

Ahmet AKCAN

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Esra DİNÇSOY SİNAT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Mükremin KARACA

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Serdar TORUN

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Özel Satış

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Özel Satış / 2022

YAZARLAR

Ahmet AKCAN

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Mükremin KARACA

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Serdar TORUN

Millî Emlak Daire Başkanı

Esra DİNÇSOY SİNAT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak

Genel Müdürlüğü

Özel Satış Kitabı

Yayın No - 2022 / 10

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Hazine taşınmazları özel kanunlarda belirtilen şartlar uyarınca kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek kişilere doğrudan satılabilmektedir. Bu sayede birçok sektöre taşınmaz desteği sağlanmakta, ayrıca hak sahibi vatandaşların devlet ile yıllardır süregelen mülkiyet sorunları çözülmektedir.

Bu kitapta, Devlete ait taşınmazların kamu kurum ve kuruluşlarına ve gerçek kişilere özel kanunlar uyarınca doğrudan satışı başta olmak üzere, kamuoyunda 2/B olarak bilinen taşınmazların ve tarım arazilerinin hak sahiplerine satışı ile kamu konutlarının satışına yönelik işlemlere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazine taşınmazlarının doğrudan satış yöntemlerine ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Ahmet AKCAN ve Mükremin KARACA ile Daire Başkanı Serdar TORUN ve Çevre ve Şehircilik Uzmanı Esra DİNÇSOY SİNAT ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyorum, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II
HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN ÖZEL HÜKÜMLERE GÖRE SATIŞI	X

BİRİNCİ BÖLÜM 4706 SAYILI KANUNA GÖRE DOĞRUDAN SATIŞ

1. 4706 SAYILI KANUNA GÖRE DOĞRUDAN SATIŞ	2
1.1 RAYİÇ BEDEL ÜZERİNDEN DOĞRUDAN SATIŞ	2
1.1.1. Yabancı Devletlere Taşınmaz Satışı	3
1.1.2. Üzerlerinde Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Taşınmazların Hak Lehtarlarına Satışı	3
1.1.2.1. Satış Talepleri	3
1.1.2.2. Bedel Tespiti	4
1.1.3. Hazinesinin Hissedar Olduğu Taşınmazların Diğer Hissedar veya Hissedarlara Satışı	5
1.1.3.1. Satış Koşulları	5
1.1.3.2. Satış Usulü	6
1.1.4. Köy ve Mezra Yerleşme Alanlarında Kalan Taşınmazların Satışı	7
1.1.4.1. Satış Koşulları	7
1.1.5. Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Taşınmaz Satışı	8
1.1.6. Kanunla Kurulmuş Kurum ve Kuruluşlar ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Taşınmaz Satışı	8
1.1.7. Tapu Fazlalıklarının Satışı	8
1.1.7.1. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	8
1.1.8. Serbest Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda Kalan Taşınmazlarının Satışı	9
1.1.9. Konut Yapılmak Amacıyla Belediyelere Satışı	9
1.1.10. Konut Yapılmak Amacıyla Rayiç Bedel Üzerinden Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine veya Bu Birliklerin Oluşturduğu Üst Birliklere, Bunlar Arasında Yapılacak İhale ile Taşınmaz Satışı	9
1.1.10.1. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	10
1.2 HARCA ESAS DEĞER ÜZERİNDEN DOĞRUDAN SATIŞ	10
1.2.1. Küçük Sanayi Sitesi ve Borsa Yerleri için Yapılacak Satışlar	11
1.2.1.1. Satış Koşulları	11
1.2.1.2. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	12
1.2.1.3. Borsa Yapılmak Üzere Ticaret Borsalarına Satış	12
1.2.1.4. Küçük Sanayi Sitesi ve Borsa Yerleri için Yapılacak Satışlarda Yatırım Projelerinin Faaliyete Geçmesi ve Denetlenmesi	12
1.2.2. Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri İçin Yapılacak Satışlar	13
1.2.2.1. Satış Koşulları	13
1.2.2.2. Satış İşlemi	14
1.2.3. Toplu Konut Üretmek Amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Satış	14

İçindekiler

1.2.3.1. Satış Koşulları	14
1.2.4. Tapu Kaydına Şerhler ve Beyanlar Hanesine İşlenecek Hususlar	15
1.2.5. Amacında Kullanılmayan Taşınmazların Geri Alınmasına Yönelik İşlemler	15
1.2.6.5393 Sayılı Belediye Kanununa Göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İçerisinde Kalan Hazine'ye Ait Taşınmazların Satışı	15

İKİNCİ BÖLÜM ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ

2. ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ	18
--------------------------------------	----

2.1. 4071 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	18
------------------------------------	----

2.1.1. Kanunun Amacı ve Kapsamı	18
2.1.2. Bu Kanun Hükümlerinden Yararlanabilecek Kişiler	18
2.1.2.1. Kadastro Gören Yerlerde	18
2.1.2.2. Kadastro Görecek Yerlerde	19
2.1.3. Devredilmesi Uygun Olmayan Taşınmazlar	19
2.1.4. Geçerli Sayılan Tapu Kayıtları	20
2.1.5. Başvuruların Değerlendirilmesi	21
2.1.5.1. Başvuru Usulü	21
2.1.5.2. Başvuru Zamanı	21
2.1.5.2.1. Davası Devam Eden Yerlerde Başvuru Zamanı	21
2.1.5.2.2. Kadastro Görecek Yerlerde	22
2.1.6. Bedelin Hesaplanması, Ödenmesi ve Tescil	22
2.1.7. Ecrimisil	23
2.1.7.1. Peşin Ödemelerde	23
2.1.7.2. Taksitli Ödemelerde	23
2.1.8. Hak Kaybı	23
2.1.9. Uygulama Yetkisi	24

2.2. 4072 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	24
------------------------------------	----

2.2.1. Kanunun Kapsamı	24
2.2.2. Devri Yapılmayacak Taşınmazlar	25
2.2.3. Devredilebilecek Taşınmaz Miktarı	25
2.2.4. Kanunun Uygulama Şekli	26
2.2.4.1. Kanundan Yararlanacak Olanlar	26
2.2.4.2. Başvuru Şartı	26
2.2.4.3. Devir Bedeli	27
2.2.4.4. Bedelin Tahsili	27
2.2.4.5. Tescil İşlemleri	27
2.2.4.6. Ecrimisil	27
2.2.4.7. Uygulama Yetkisi	27

İçindekiler

2.3. 2942 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	28
2.4. 4562 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	29
2.5. 3385 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	30
2.6. 2886 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	31
2.7. 233 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEYE GÖRE SATIŞ	32
2.8. TİCARİ FAALİYETLERDE KULLANILMAK ÜZERE KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLARIN SATIŞI	32
2.9. 4706 SAYILI KANUNUN 5 İNCİ MADDESİNE GÖRE SATIŞ	33
2.9.1. Devir Talebi	33
2.9.2. Belediyelere Devredilmeyecek Taşınmazlar	34
2.9.3. Belediyelerin Devir Talepleri Ekinde Yer Alacak Bilgi ve Belgeler	34
2.9.4. İdarece Yapılacak İşlemler	35
2.9.5. Devir	36
2.9.6. Belediyece Yapılacak Satışlar	37
2.9.7. Belediyece Satıştan Sonra Gönderilecek Bilgi ve Belgeler	38
2.9.8. Taşınmazların Geri Alınması	38
2.10. 3194 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	38
2.10.1. Satılamayacak Taşınmazlar	39
2.10.2. Başvuru ve Değerlendirme	40
2.10.3. Satış İşlemleri	41
2.10.4. Satış Bedelinin Belirlenmesi ve Tahsili	44
2.10.5. Satış Bedelinin Tahsili	44
2.11 3303 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	45
2.11.1. Başvuru	47
2.11.2. Devir Şartları	47
2.11.3. Devredilmeyecek Taşınmazlar	47
2.11.4. Devir Konusu Yapılacak Taşınmaz Miktarları	48
2.11.5. Devir Bedelinin Ödenmesi ve Ecrimisil	48
2.11.6. İfraz İşlemleri	48
2.11.7. Devir ve Tescil İşlemleri	49
2.11.8. Devir Bedellerinin Ödenmemesi	49
2.11.9. Ret ile Sonuçlanmış Tescil Davaları	49

İçindekiler

2.12. 4706 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 18 İNCİ MADDESİNE GÖRE SATIŞ	50
2.12.1. Hak Sahipliği	50
2.12.2. Satış Bedelinin Ödenmesi	51
2.12.3. İfraz İşlemleri	51
2.13. 4706 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 22 NCI MADDESİNE GÖRE SATIŞ	51
2.14. 4706 SAYILI KANUNUN EK 3 ÜNCÜ MADDESİNE GÖRE SATIŞ	51
2.14.1. Satış Şartları	52
2.14.2. Başvuru	53
2.14.3. Satış Taleplerinin Değerlendirilmesi	53
2.14.4. Satış Bedeli	53
2.14.5. Ön İzin	53
2.14.6. Satış İşlemleri	54
2.14.7. Yatırımcının Yükümlülükleri	55
2.14.8. Geri Alma	55
2.15. 4342 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	56
2.15.1. Maddenin Uygulanacağı Mera, Yaylak Ve Kışlaklar	56
2.15.2. Gerçek Kişilerle Özel Hukuk Tüzel Kişileri Hakkında Yapılacak İşlemler	57
2.15.2.1. Devredilebilecek Taşınmazlar	57
2.15.2.2. Devredilebilecek Kişiler	57
2.15.2.3. Bedelin Hesaplanması	57
2.15.2.4. Bedelin Tahsili	58
2.15.2.5. Kamu İdarelerince Gerçek Ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerine Tahsis Edilen Meraların Durumu	58
2.15.2.6. Kamu İdarelerince Gerçek Ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerine Satılan Meraların Durumu	58
2.16. 2004 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	59
2.16.1. Satış İhalelerine İştirak	59
2.16.2. Bilgi ve Belgeler	60
2.16.2.1. Bilgiler	60
2.16.2.2. Belgeler	61
2.16.3. Satış İhalesi Sırasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	61
2.16.4. İcra Daireleri ile İdarece Belirlenen Bedeller Arasındaki Farklılıklar	62
2.17. 5901 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	62
2.18. 2644 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	62
2.19. 4046 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	63

İçindekiler

2.20. 7269 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ	64
2.21. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİ YERLERİN SATIŞI	64
2.22. SAĞLIK BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI	65
2.23. EMNİYET GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI	65
2.24. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI	66
2.25. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI	66

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÖZEL SATIŞ İŞLEMLERİNE İLİŞKİN VERİLER

3. MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÖZEL SATIŞ İŞLEMLERİNE İLİŞKİN VERİLER	68
---	----

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM GENEL NİTELİKLİ DOĞRUDAN SATIŞLAR

4.1. 2/B TAŞINMAZLARININ SATIŞI	72
4.1.1. 2/B Taşınmazları	72
4.1.2. 2/B Taşınmazlarının Değerlendirilmesi	73
4.1.3. 2/B Taşınmazlarının Satışı	73
4.1.3.1. 2/B Taşınmazlarına İlişkin Tanımlar	74
4.1.3.2. Hak Sahibi Olabilme Koşulları	76
4.1.3.2.1. 2/B alanları kullanıcılarının hak sahibi olabilmesi için;	76
4.1.3.2.2. Mahkeme kararlarına göre belirlenen kullanıcıların hak sahibi olabilmesi için;	76
4.1.3.2.3. Hak sahibi olunmasında halefiyet	76
4.1.3.2.4. İade hakkı sahiplerinin bulunduğu taşınmazlarda satış	77
4.1.3.3. Satış yetkisi	77
4.1.3.4. Başvuru	77
4.1.3.4.1. Başvuru Süresi	77
4.1.3.4.2. Başvuruda istenilecek belgeler	78
4.1.3.4.3. Başvuru bedeli	78
4.1.3.4.4. Kanuni mirasçıların başvuruları	78
4.1.3.5. Bedelin belirlenmesi	79
4.1.3.6. Tebligat	79
4.1.3.7. Satış bedeli ve tahsili	79
4.1.3.7.1. Tarımsal Amaçlı Taşınmazlar	79

İçindekiler

4.1.3.7.2. Tarımsal Amaç Dışında Kullanılan Taşınmazlar	80
4.1.3.7.3. Hak Sahibinin Beyanı ve Tercihi	80
4.1.3.7.4. Satış Bedelinin Tahsili	80
4.1.3.7.5. Ecrimisil ve Başvuru Bedellerinin Mahsup Edilmesi	81
4.1.3.7.6. Hak Sahipliği Belgesi	82
4.1.3.7.7. İpotek Tesisi ve Teminat Mektubu ile Kredili Ödeme	82
4.1.3.7.8. Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi	82
4.1.3.8. Satışı mümkün olmayan taşınmazlar	83
4.1.3.9. Satışı Mümkün Olmayan 2/B Taşınmazlarına Karşılık Eşdeğer Taşınmaz Satışı	84
4.1.4. 2/B belirtmelerinin terkini işlemleri	84
4.1.5. Davaların durdurulması	85
4.1.6. 2/B Taşınmazları Satış Rakamları	85

4.2. HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI 86

4.2.1. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI DIŞINDAKİ HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI 86

4.2.1.1. Hak Sahipliği Koşulları	86
4.2.1.2. Satışı Yapılabilecek Taşınmazlar	87
4.2.1.3. Satışa Konu Edilmeyecek Taşınmazlar	88
4.2.1.4. Satış Bedeli ve Tahsili, Ecrimisil ve Kira Bedellerinin Mahsup İşlemleri	88
4.2.1.5. Satış Yapılabilecek Hak Sahipleri	89
4.2.1.5.1. Pay Sahiplerine (Hissedarlarına) Satış	89
4.2.1.5.2. Kiracılara Satış	89
4.2.1.5.3. Kullanıcılara Satış	89
4.2.1.5.4. Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara satış	90
4.2.1.5.5. Mülga 4070 Sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara satış	90
4.2.1.6. Hazineye Ait Tarım Arazileri Satış Rakamları (6292 sayılı Kanun)	90

4.2.2 BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDEKİ HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI 91

4.2.2.1. Hak Sahipliği Olabilmenin Koşulları	91
4.2.2.2. Satışı Yapılabilecek Taşınmazlar	91
4.2.2.3. Satışa Konu Edilmeyecekler	92
4.2.2.4. Satış Bedeli ve Tahsili, Ecrimisil ve Kira Bedellerinin Mahsup İşlemleri	93
4.2.2.5. Satış Yapılabilecek Hak Sahipleri	94
4.2.2.5.1. Pay Sahiplerine (Hissedarlarına) Satış	94
4.2.2.5.2. Kiracılara Satış	94
4.2.2.5.3. Kullanıcılara Satış	94
4.2.2.5.4. Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara satış	95
4.2.2.5.5. Mülga 4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara satış	95

İçindekiler

4.2.2.5.6. Hak sahipliğinde öncelik	95
4.2.2.6. Hazineye Ait Tarım Arazileri Satış Rakamları (4706 sayılı Kanun)	96
4.2.2.7. Satılan taşınmazların imar planında tarım dışı amaca ayrılması	96
4.2.3. 2/B VE HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİ ÖDEME SEÇENEKLERİ	97
4.2.4. İMAR PLANI BULUNMAYAN VEYA İMAR PLANINDA TARIMSAL AMACA AYRILAN HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN KULLANICILARINA KİRALANMASI VE SATIŞI	97
4.2.4.1. Kira İşlemlerinde Genel Esaslar	98
4.2.4.2. Kira İşlemlerinde Hak sahipliği	98
4.2.4.3. Kiralama yapılmayacak taşınmazlar	98
4.2.4.4. Satış İşlemleri	99
4.3 KAMU KONUTLARININ SATIŞI	99
4.3.1. Kamu Konutlarının Satış Esasları	99
4.3.2. Satışa Konu Kamu Konutları	100
4.3.2.1. Satışa Konu Edilebilecek Kamu Konutları	100
4.3.2.2. Satışa Konu Edilemeyecek Kamu Konutları	100
4.3.3. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti, Öncelikli Alım Hakkı ve İhale İşlemleri	101
4.3.3.1. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti	101
4.3.3.2. Öncelikli Alım Hakkı	101
4.3.3.3. İhale İşlemleri	101
4.3.4. Kamu Konutlarının Satış İhalesine Katılamayacak Olanlar	102
4.3.5. Kamu Konutlarının Satışında Ödeme Şekli	102
4.3.6. Kamu Konutlarının Satışından Elde Edilen Gelirlerin Değerlendirilmesi	103
4.3.7. Kamu Konutları Satış Rakamları	103

Sonuç

SONUÇ	104
-------	-----

Kaynakça

KAYNAKÇA	104
----------	-----



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLARIN ÖZEL HÜKÜMLERE GÖRE SATIŞI

Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin birçok kanunda düzenlemeler yer alsa da, genel olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda temel hükümler bulunmaktadır.

Ayrıca 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu da genel satış hükümleri içermektedir. İlaveten Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte de Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin hükümler yer almaktadır.

Hazine taşınmazlarının özel satışı kapsamında ise, temel olarak, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğ hükümleri esas alınmaktadır.

Bunun dışında ilgili mevzuat hükümlerine başvurulmaktadır.

Hazine taşınmazlarının; çeşitli kanunlarda yer alan hükümlere dayanılarak ihale hükümlerine tabi olmaksızın, kamu idarelerine ve özel hukuk kişilerine bedeli karşılığında satışına ilişkin işlemleri yürütmek de, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesi gereği, Millî Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevleri arasındadır.

İlaveten, kitapta geçen "İdare" kavramı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ve 396 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde tanımlanmıştır.

Buna göre;

İdareyi; merkezde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Millî Emlak Genel Müdürlüğü), illerde Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri; Millî Emlak Dairesi Başkanlığı veya Millî Emlak Müdürlüğü) ve ilçelerde Kaymakamlık (Millî Emlak Müdürlüğü yoksa Millî Emlak Şefliği) temsil etmektedir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

4706 Sayılı Kanuna
Göre Doğrudan Satış

www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

4706 SAYILI KANUNA GÖRE DOĞRUDAN SATIŞ

1. 4706 SAYILI KANUNA GÖRE DOĞRUDAN SATIŞ

Doğrudan satış, bir taşınmazın Kanunen tanınan bir hakka istinaden hak sahibine, idarece belirlenmiş bulunan bedel üzerinden ihale yapılmadan “doğrudan” satılmasıdır. Dolayısıyla bu yöntemin kullanılması, genel satış yönteminden farklı olarak ihale yapılmayacağı anlamına gelir.

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; aşağıdaki taşınmazlara ilişkin doğrudan satış işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sonuçlandırılacaktır.

- a.**29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun’un 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c), (d), (e) ve (g) bentlerine göre doğrudan satılacak taşınmazlardan,
 - b.**4706 sayılı Kanun’un 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’ndaki kısıtlamalara tabi olan tarım arazilerindeki Hazine hisselerinin hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılacak taşınmazlardan,
- Satış bedeli 327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin “F. Satış İşlemleri” başlıklı bölümünde (2) numaralı alt bölümünün birinci fıkrasıyla Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) devredilen yetkiyi aşan taşınmazlara ilişkin doğrudan satış işlemleri,
- c.**4706 sayılı Kanun’un 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (f), (h) ve (i) bentleri ile ikinci ve diğer fıkralarına göre doğrudan satılacak taşınmazlara ilişkin işlemler.

1.1. RAYIÇ BEDEL ÜZERİNDEN DOĞRUDAN SATIŞ

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde; rayiç değer üzerinden doğrudan satılabilecek Hazineye ait taşınmazlar ve satışa ilişkin esaslar belirtilmiştir.

Satış bedeline ilişkin olarak; 2886 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinde tahmin edilen bedelin idarelerce tespit edileceği veya ettirileceği, söz konusu bedelin nasıl belirleneceği ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelikte belirtilmiştir. Söz konusu Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre; tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. Rayiç bedel tanımı ise “değerleme günündeki normal alım satım değeri” olarak 2014/1 sayılı Millî Emlak Genelgesinde yapılmış olup, Genelgede rayiç bedelin belirlenme aşamaları da ayrıntılı şekilde hüküm altına alınmıştır. Ayrıca, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (b), (c) ve (g) bentlerine göre rayiç bedel üzerinden yapılan satışlarda, satış bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır.

1.1.1. Yabancı Devletlere Taşınmaz Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre; Hazineye ait taşınmazlar, karşılıklı olmak ve Dışişleri Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak suretiyle, diplomatik amaçla kullanılmak üzere yabancı devletlere doğrudan satılabilecektir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, ilgili devlet ile Türkiye Cumhuriyeti arasında karşılıklılık olup olmadığına ve satışın uygun olup olmadığına Dışişleri Bakanlığı karar vermektedir.

1.1.2. Üzerlerinde Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Taşınmazların Hak Lehtarlarına Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre; üzerlerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehtarına doğrudan satılabilir. Doğrudan rayiç bedel üzerinden satışında, satış bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır.

Ancak 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Tebliğindeki hükümden orman vasıflı olup; 6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu uyarınca kesin izin verilmiş veya kesin tahsis yapılmış ya da sınırlı ayni hak tesis edilmiş yerlerin bu kapsam dışında olduğu anlaşılmaktadır. İlaveten, Tebliğe göre; turizm yatırımı yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların 4706 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesi kapsamında¹ satışının talep edilmesi halinde satış işlemi, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılır.

1.1.2.1. Satış Talepleri

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre, üzerlerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazların satın alma taleplerinin değerlendirilebilmesi için, irtifak hakkı sözleşmesinde yer alan mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve uygulama projesindeki yapı ve tesislerin en az yüzde seksen oranında tamamlanmış olması gerekir. Kısaca irtifak hakkı sözleşmesinde yer alan yükümlülüklerini yerine getirmeyen ve üzerindeki yapıyı projesine uygun olarak tamamlamayan hak lehtarlarının doğrudan satın alma talepleri değerlendirilmez.

Yapı ve tesislere ait uygulama projesi bulunmaması halinde ise satın alma talepleri; irtifak hakkının verilmiş amacı ve konusu, irtifak hakkı sözleşmesi, hak lehtarının yapı ve tesislere ilişkin taahhütleri, taşınmazın kullanım şekli ile hâlihazır durumu da dikkate alınarak değerlendirilir.

Turizm yatırımı yapılmak üzere irtifak hakkı tesis edilmiş yerlerde ise 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi dikkate alınır. Buna göre; turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kamu arazisi tahsis edilen ve ilgili bakanlıkların iznine tâbi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılara 4706 sayılı Kanun kapsamında satış yapılabilmesi için, öncelikle, bahsi geçen 4916 sayılı Kanun hükümleri uygulanmalıdır (Şimşek, 2021).

¹ Söz konusu madde hükmü irtifak hakkı süresinin uzatılmasına yöneliktir.

1.1.2.2. Bedel Tespiti

Bedel tespiti, zemin için 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğin IV üncü bölümünde belirtilen esaslara göre tespit edilen bedele, üzerindeki yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısımları için takdir edilen bedel ilave edilmek suretiyle yapılır. Bu bedele; makine, teçhizat ve demirbaş bedelleri dahil edilmez.

Ancak, taşınmazın üzerinde turizm tesisi bulunuyor ise veya üzerinde turizm tesisi bulunan taşınmazlara ek alan olarak kullanılmak üzere sınırlı ayni hak tesis edilmiş ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca turizm tesisleri için belirlenen birim maliyetler ile aşınma payı da rayiç bedel tespitinde dikkate alınır.

Hazine taşınmazının zemini için belirlenen bedel, daha önce de açıklandığı üzere, rayiç bedeldir. Yapı ve tesislerin rayiç bedelleri ise; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenir.

Toplam satış bedeli belirlenirken; yapı ve tesislerin tamamı hak lehtarınca yapılmış ise yapı ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısımlarının değeri dikkate alınır. Bina ve tesislerin bir kısmı Hazineye bir kısmı hak lehtarına ait ise Hazineye ait bina ve tesislerin tamamına, hak lehtarına ait bina ve tesislerin ise Hazineye geçmesi gereken kısmı için değer takdiri yapılır.

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğ, yapı ve tesislerin tamamının irtifak hakkı süresi sonunda Hazineye geçeceğini ve irtifak hakkı süresini de aylık olarak dikkate almış olup bir örnek üzerinden, satış bedeli hesaplamasını göstermiştir. Bu hesaplamada ayrıca ay kesirleri dikkate alınmamaktadır. Buna göre; 10 yıl 4 ay 9 gün önce, üzerinde 49 yıl süreyle sınırlı ayni hak tesis edilmiş bir taşınmazın satış bedeli:

Sınırlı ayni hakkın toplam süresi: 49 yıl x 12 ay = 588 ay

Hakkın başlangıcından itibaren geçen süre: (10 yıl x 12 ay) + 4 ay = 124 ay

Bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı = {(Bina ve tesislerin toplam bedeli)-(Yıpranma payı)}x124/588

Taşınmazın Satış Bedeli = Bina ve Tesislerin Hazineye Geçmesi Gereken Kısım + Zemin Bedeli

olacaktır.

Görüldüğü gibi sürenin hesaplanmasında hakkın başlangıç tarihi önem arz etmektedir. Bilindiği gibi irtifak hakkında sürenin başlangıç tarihi tapuya tescil tarihidir. Bununla birlikte, 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yapılan kesin tahsise dayalı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tesis ve tapuya tescil edilen sınırlı ayni hakkın tapuya tescil tarihinin tahsis tarihinden sonra olması halinde, irtifak hakkının başlangıç tarihi (kesin tahsis tarihi) esas alınır.

İlaveten, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre; üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazlarda (b) bendine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yarısıdır. 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre de; üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazların hak lehtarının vakıf üniversitesi veya Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması ve hak lehtarına satışının yapılması halinde tapu kütüğüne taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağına dair şerh konulur ve "Taşınmaz Satış Sözleşmesi" düzenlenir.

1.1.3. Hazinesin Hissedar Olduğu Taşınmazların Diğer Hissedar veya Hissedarlara Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; çeşitli nedenlerle hisseli hale gelmiş taşınmazlardaki Hazine'ye ait hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına doğrudan satılabilir. Doğrudan rayiç bedel üzerinden satışında, satış bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır.

Ancak, 4706 sayılı Kanun'un 4 üncü maddesine, 6009 sayılı Kanun'un 32 nci maddesi ile eklenen ek fıkra da *"Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan taşınmazlar bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendindeki kısıtlamalara tabi olmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilir."* denilmektedir.

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde de bu yönde hüküm mevcuttur. Buna göre; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8. maddesinde belirtilen bölünemez büyüklük kısıtlamalarına tabi olan ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın ilgili taşra teşkilatınca tarım arazisi niteliğinde olduğu bildirilen taşınmazlardaki Hazine hisseleri, söz konusu sınırlamalar dikkate alınmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilecektir. Tahmin edilen satış bedeli, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca belirlenecek parasal sınırları aşan satın alma taleplerine ilişkin bilgi ve belgeler, konu hakkındaki Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) görüşü ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na gönderilecektir.

1.1.3.1. Satış Koşulları

4706 sayılı Kanuna göre Hazine hissesinin hissedar veya hissedarlarına satılabilmesi için; ya hisse oranı yüzde kırkıdan az olacak ya da hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareden az olacaktır.

Daha ayrıntılı açıklayabilmek için örneklere aşağıda yer verilmiştir.

Buna göre;

Örnek 1 – Uygulama imar planı içinde tamamı 800 m² olan bir taşınmazdaki Hazine hissesi 400 m² dir. Buradaki hisse oranı yüzde elli olup, taşınmazın yüzde kırkıdan fazla olmasına rağmen Hazine hissesi 400 m² yi aşmadığından doğrudan satılabilecektir.

Örnek 2 – Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, uygulama imar planı yapılmamış 10.000 m² büyüklüğündeki bir taşınmazın, 4.000 m² si Hazineye aittir. Bu durumda Hazine hissesinin miktarı 4.000 m² yi, hisse oranı da yüzde kırkı geçmediğinden doğrudan satış mümkün olabilecektir.

Örnek 3 – Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, 17.000 m² büyüklüğündeki bir taşınmazın, 5.000 m² si Hazineye aittir. Bu durumda hisse miktarı 4.000 m² den fazla olmasına rağmen Hazine hissesinin oranı yüzde kırkı geçmediğinden doğrudan satış yapılabilecektir.

1.1.3.2. Satış Usulü

Yukarıda açıklanan koşulların varlığı halinde;

1. Hazine hissesi dışında sadece bir hissedar varsa satış ona yapılır.
2. Birden fazla hissedar olması ve Hazine hissesini satın almak istemeleri durumunda, bu hissedarlara hisseleri oranında satış yapılır.
3. Birden fazla hissedarın bulunması ve hissedarlardan birinin talep etmesi halinde, idarece diğer hissedarlara Hazine hissesinin hisseleri oranında kendilerine doğrudan satılabileceğine ilişkin tebligat yapılır. Adlarına tebligat yapıldığı halde, en geç otuz gün içinde satın alma talebinde bulunmayan hissedarın hissesi oranına düşen Hazineye ait miktar diğer hissedarlara satılabilir. Diğer hissedar veya hissedarların adreslerinin tespit edilememesi ve tebligat yapılamaması halinde 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilan tebligat yapılır ve süresi içerisinde satın alma talebinde bulunulmadığı takdirde, hissedarın hissesine düşen miktar diğer hissedarlara satılabilir.
4. Tebligat yapıldığı halde süresi içinde satın alınamayan Hazine hissesinin, hissedarı tarafından yeniden talep edilmesi ve geçerli bir mazereti bulunması halinde satış talebi bir defaya mahsus olmak üzere değerlendirilebilir.

Örnek ile açıklanacak olursa;

Örnek 1 – Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, uygulama imar planı yapılmamış taşınmazın yüzölçümü 12.000 m² dir. Taşınmazın, Hazine de dahil olmak üzere dört hissedarı olup, her birinin pay oranı dörtte birdir. Hazine hissesini (3.000 m²) sadece bir hissedar satın almak isterse hissenin tamamı bu hissedara; iki hissedar satın almak isterse her birine (3.000/2) 1.500 m², üç hissedar da satın almak isterse her birine (3.000/3) 1.000 m² doğrudan satılabilecektir.

Örnek 2 – Hazine dahil beş hissedarı olan taşınmazın yüzölçümü 500 m² olup, Hazine payı 36/100, yani 180 m² dir. Diğer hissedarların payları sırası ile 23/100 (115 m²), 20/100 (100²), 17/100 (85 m²), 4/100 (20 m²) dir.

Hazine payını sadece bir hissedar satın almak isterse, Hazine hissesinin tamamı olan 180 m² bu hissedara satılacaktır. Hazine payı iki veya üç hissedar tarafından satın alınmak istenirse, Hazine payı (180 m²) satın almak isteyen hissedarların payları toplamına bölünecek, çıkan rakam satın alma talebinde bulunan hissedarların payları ile çarpılarak, her bir hissedara satışı yapılacak taşınmaz miktarı bulunacaktır.

Örneğimizde; Hazine payını 23/100 ve 17/100 paylı hissedarlar satın almak isterlerse;

Hissedarların payları; $23 + 17 = 40$

180 m² (Hazineye ait miktar) / 40 = 4.5 m²

23/100 pay sahibine satılacak miktar; $23 \times 4.5 \text{ m}^2 = 103.5 \text{ m}^2$

17/100 pay sahibine satılacak miktar; $17 \times 4.5 \text{ m}^2 = 76.5 \text{ m}^2$ dir.

1.1.4. Köy ve Mezra Yerleşme Alanlarında Kalan Taşınmazların Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metrekareye kadar (bu miktar dahil) olan Hazineye ait taşınmazlar kullanıcılarına, bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılabilir.

1.1.4.1. Satış Koşulları

Köy ve mezra yerleşme alanlarında kalan Hazineye ait taşınmazların doğrudan satışı için;

1. Köy ve mezra yerleşme alanının Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesine göre tespit edilmiş olması,
2. Satın alma talebinde bulunanların taşınmazın kullanıcısı veya bunların kanuni veya akdi halefleri olması,
3. Satın alma talebinde bulunanların 4706 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 18.7.2001 tarihinde, o köy nüfusuna kayıtlı veya 31/12/2000 tarihinden beri o köyde ikamet ediyor olması,
4. Taşınmazların köy ve mezra yerleşme alanı sınırları içinde bulunması,
5. Her bir kullanıcıya veya bunların kanuni veya akdi haleflerine beş bin metrekareye kadar (bu miktar dahil) doğrudan satış yapılması, bu miktarı aşan kısmın ise ifrazı yapılarak genel hükümlere göre değerlendirilmesi,

Gerekmektedir.

1.1.5. Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Taşınmaz Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; Hazineye ait taşınmazlar, 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara doğrudan satılabilir. Satılan taşınmazın, vakfın amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne, ilgisine göre şerh konulacak ve sözleşme düzenlenecektir.

1.1.6. Kanunla Kurulmuş Kurum ve Kuruluşlar ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Taşınmaz Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; Hazineye ait taşınmazlar, kuruluş amaçlarında kullanılmak, ticari faaliyete konu edilmemek ve imar planında talep edilen amaca ayrılmış olmak kaydıyla; kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir. Bu satış talepleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılır.

Bu kapsamda, satılan taşınmazın amacı dışında kullanılamayacağına ve ticari faaliyete konu edilemeyeceğine ilişkin olarak tapu kütüğüne ilgisine göre şerh konularak satış sözleşmesi düzenlenir. Bu nedenle, taşınmazın hangi amaçla kullanılmak üzere satışının talep edildiği hususunda netlik bulunmaması halinde, konu hakkında ayrıntılı bilgi temin edildikten sonra, taşınmaza ait bilgi ve belgeler ile birlikte satış talebi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na iletilecektir.

1.1.7. Tapu Fazlalıklarının Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; tapuda Hazine dışındaki kişiler adına tescilli olup, “..metrekareden fazlası Hazineye aittir” şerhi bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar tapu malikine veya mirasçılara doğrudan rayiç bedel üzerinden satılabilir. Doğrudan rayiç bedel üzerinden satışında, satış bedelinin peşin ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır.

1.1.7.1. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

1. Bu satışlarda başvuru süresi ve miktar sınırlaması aranmaz.
2. Taşınmazın birden fazla hissedarının bulunması durumunda, Hazinenin sahip olduğu hisse miktarına ilişkin bu Tebliğde belirtilen sınırlamalar² dikkate alınmaksızın hissedarlara hisseleri oranında satılacaktır.
3. Taşınmazların imar uygulamasına konu edilmesi halinde, Hazine fazlalığının satış bedelinin hesabında, düzenleme ortaklık payı düşülerek kıymet takdir edilir.

² Çeşitli nedenlerle hisseli hale gelmiş taşınmazlardaki Hazine'ye ait hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına doğrudan satılabileceği yönündeki sınırlamalardır.

4. Yapılan işlem taşınmaz satışı olmayıp şerhin kaldırılması işlemi olduğundan, elde edilen bedelden 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrasına³ göre pay verilmez.

1.1.8. Serbest Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda Kalan Taşınmazlarının Satışı

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (h) bendine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca serbest bölge olarak belirlenen alanlarda bulunan Hazine taşınmazları, serbest bölge olarak kullanılmak kaydıyla (4916 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19/7/2003 tarihinden önce bu amaçla tahsis edilmiş olanlar da dahil olmak üzere), gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir. Yapılacak satış talepleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılır.

1.1.9. Konut Yapılmak Amacıyla Belediyelere Satışı

4706 sayılı Kanun'un 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendine göre; toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir. 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre; söz konusu (i) bendine göre satılan yerlerin satış amacı dışında kullanılmayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur. (i) bendine göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.

Bu satış talepleri 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılır.

1.1.10. Konut Yapılmak Amacıyla Rayiç Bedel Üzerinden Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine veya Bu Birliklerin Oluşturduğu Üst Birliklere, Bunlar Arasında Yapılacak İhale ile Taşınmaz Satışı

4706 sayılı Kanunun 7/B maddesine ve 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; Hazineye ait taşınmazlar konut yapılmak amacıyla rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, sadece bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir. Bu kapsamdaki satın alma talepleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.

3 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrasının ilgili kısmı şu şekildedir: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla %10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye %30, varsa büyükşehir belediyesine %10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, %25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir.

1.1.10.1. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre;

1. Plansız alanda kalan taşınmazlar ile imar planlarında konut dışı amaçlara ayrılmış veya imar planı davalı olan yerlerde konut alanı olarak bölge planındaki emsaller de dikkate alınmak suretiyle değer tespiti yapılacaktır.
2. Konut yapı kooperatiflerinin, kooperatif birliklerinin veya bunların oluşturduğu üst birliklerin ihaleye katılabilmeleri için, ihale konusu taşınmazın tahmini bedelinin dörtte birini bir bankada adlarına açılan hesapta bloke etmeleri gerekmektedir.
3. "4706 sayılı Kanunun 7/B Maddesine Göre Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine Veya Kooperatif Üst Birliklerine Taşınmaz Satış Şartnamesini" imzalayarak idareye vermeleri gerekmektedir.
4. İhale üzerine kalan alıcıdan "4706 sayılı Kanunun 7/B Maddesine Göre Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine Veya Kooperatif Üst Birliklerine Taşınmaz Satış Taahhütnamesi" alınacaktır.
5. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 32 nci maddesine göre, ihale kararının alıcıya tebliğini izleyen günden itibaren on beş gün içinde, "4706 sayılı Kanunun 7/B Maddesine Göre Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine Veya Kooperatif Üst Birliklerine Taşınmaz Satış Sözleşmesi" düzenlenecektir.
6. Bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılamayacağına, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satılan taşınmazın satış bedelinin faizsiz iade edilerek Hazineye geri alınacağına, bu maddeye göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerlerin bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edileceğine ilişkin hususlar, ilgisine göre örneği (Ek-7/C-D) de yer alan yazı ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılması istenilecektir.

1.2. HARCA ESAS DEĞER ÜZERİNDEN DOĞRUDAN SATIŞ

4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesi ve 313 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğe yapılan düzenleme gereğince, Hazineye ait taşınmazlar; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrası gereğince; kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan Hazine taşınmazlarının (eğitim ve sağlık alanları hariç) büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri için talep edilmesi halinde; büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediyesinin talebinin bulunmaması durumunda ilgili belediyelere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir.

Harca esas değer başka bir deyişle emlak vergi değeridir. Bu değer ise 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Söz konusu maddeye göre vergi değeri;

"a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırış, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tespit ve ilân edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak,

Hesaplanan bedeldir."

1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ile arsa vasfını kazanmış taşınmazlar için harca esas değer "arsa" olarak, bunun dışında kalan taşınmazlar için "arazi" olarak dikkate alınır. Ayrıca, taşınmazın mevcut durumunda vasfı arsa olarak belirtilmişse "arsa" olarak dikkate alınır (Kardeş, 2010).

313 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğ kapsamında söz konusu satışlara yönelik ayrıntılı açıklamalar aşağıda yapılmıştır.

1.2.1. Küçük Sanayi Sitesi ve Borsa Yerleri için Yapılacak Satışlar

İmar planlarında (1/5000 veya 1/1000 ölçekli) bu amaca ayrılmış Hazineye ait taşınmazların; küçük sanayi sitesi kurulmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına satışı yapılır.

1.2.1.1. Satış Koşulları

1. Kooperatif kuruluş ana sözleşmesinin küçük sanayi sitesi kurmaya yönelik amaç ve faaliyet konularını kapsamaması,
2. Kurulması planlanan küçük sanayinin tek bir faaliyet alanına yönelik olması durumunda, (Demirciler, Ayakkabıcılar, Dericiler v.b.) bu durumun ilgili kooperatifin mevcut ortaklık/üye yapısı dikkate alınarak üyelerinin küçük sanayinin ilgili faaliyet alanları ile iştigal ettiğinin ilgili oda ve diğer kurumlar (vergi dairesi, ticaret sicili kaydı vb.) nezdinde de belgelendirmesi,
3. İmar planı ile küçük sanayi amacına ayrılmış bir taşınmazın, imar planı notlarında sadece tek bir faaliyet alanına yönelik olarak kullanılması zorunluluğu getirilmiş ise bu durumda plan notlarına uygun faaliyeti gerçekleştirecek ihtisas kooperatifi niteliği taşıyan kooperatiflerin taleplerinin değerlendirilmesi,
4. Talep edilen Hazine taşınmazının kooperatiflerin ortak sayısı, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç ve projeleri dikkate alınarak gerçekleştirilecek faaliyet için yeterli kısmının belirlenmesi,

Gerekmektedir.

1.2.1.2. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

Küçük sanayi sitesi yapımı için aynı taşınmaza birden fazla talepte bulunulması halinde; öncelikle, kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri değerlendirilir, bu amaçla kurulmuş kooperatiflerin taleplerinin değerlendirilmesinde ise imar planı notlarına bakılır, faaliyet alanının aynı olması durumunda ise müracaat tarihleri dikkate alınır.

31/10/2008 tarihli ve 55915 sayılı Millî Emlak Genel Yazısına göre; 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası hükmü uyarınca küçük sanayi sitesi amaçlı olarak harca esas değer üzerinden satışı yapılan ve bankalardan kredi kullanabilmek amacıyla üzerinde ipotek tesis ettirilen Hazine taşınmazlarının, bankalarca kullandırılan kredilerin tamamının veya bir kısmının ilgili kooperatif ya da kamu kurum ve kuruluşu tarafından ödenmemesi nedeniyle ilgili banka tarafından satışa çıkarılması halinde, söz konusu taşınmaz/taşınmazların rayiç bedelinin Hazinece satışı yapılan ilgili kooperatif veya kamu kurum ve kuruluşundan rızaen tahsilinin sağlanması, bunun mümkün olmaması halinde sebepsiz zenginleşme davası açılarak tahsili yoluna gidilmesi gerekmektedir.

1.2.1.3. Borsa Yapılmak Üzere Ticaret Borsalarına Satış

Emtiaların alınıp satılması ve serbest rekabet ortamında emtianın piyasa fiyatlarının oluşturulmasını sağlamaya yönelik faaliyetlerin gerçekleştirileceği imar planlarında (1/5000 veya 1/1000 ölçekli) bu amaca ayrılmış alanların (tahıl borsası, canlı hayvan borsası vs.), bu faaliyeti gerçekleştirecek ticaret borsalarına satışı yapılabilir.

Ticaret borsaları tarafından hizmet binası ve borsa yeri olarak birlikte kullanılmak üzere satışı talep edilen taşınmazların, esaslı unsurun borsa yeri olması durumunda, satış talepleri bu kapsamda değerlendirilir.

1.2.1.4. Küçük Sanayi Sitesi ve Borsa Yerleri için Yapılacak Satışlarda Yatırım Projelerinin Faaliyete Geçmesi ve Denetlenmesi

Küçük sanayi sitesi ve borsa yerleri kapsamında gerçekleştirilecek projelerde aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılacaktır:

- İlgili tüzel kişilikler tarafından, projeye başlandığı tarih idareye⁴ bildirilecektir. İdarece bildiri takiben on beş gün içinde mahallinde yapılacak tespit ile projeye başlandığı, bir tutanak ile yatırımcı veya temsilcisi ile müştereken imza altına alınacaktır. Tutanak iki örnek olarak düzenlenecek bir örneği ilgisine imza karşılığı verilecek bir örneği de dosyasında muhafaza edilecektir.
- Yapılacak yatırımlara ilişkin projeler, satışın yapıldığı yatırımcısı tarafından bizzatı gerçekleştirilecek ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı satış yazısı tarihinden itibaren en geç bir yılın sonunda projeye başlanılacak ve dördüncü yılın sonunda tamamlanarak faaliyete geçirilecektir.

4 Bu kapsamdaki başvurular idareye yapılır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan başvurular ilgili il müdürlüğüne iletilir. Gerekli değerlendirmeleri ve harca esas değere göre kıymet takdirini ilgili müdürlükler yaparken, satış işlemi yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na aittir (Şimşek, 2021).

- Belirlenen süreler içerisinde yatırıma başlanıp da mücbir sebepler nedeniyle tamamlanamaması ve bu durumun belgelendirilmesi ile taşınmazların imar planında satış amacına ayrılması taahhüdüyle yapılan satış işlemlerinde⁵, projeye başlanılmadan önce imar planı çalışmalarına başlanılmış ancak ilgisinin iradesi dışında sonuçlandırılmayan plan çalışmalarının tamamlanması amacıyla ilgisinin talebini müteakip bir yılı geçmemek üzere ek süre verilebilecektir.
- Projenin tamamlanmasından sonra ilgilileri tarafından idareye projenin tamamlandığı ve faaliyete geçeceği tarih bildirilecek ve idarece de bu bildirimi takip eden on beş gün içinde mahallinde yapılacak tespit ile projenin satın alma amacına uygun olarak tamamlandığının tespit edilmesi durumunda tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yer alan belirtme terkin edilecektir.
- Taşınmazın satış işlemlerini müteakip tapuda ferağ aşaması sırasında tapu kaydına amacı dışında kullanılamayacağına ilişkin olarak işlenen şerhe istinaden projenin tamamlanmasından sonra taşınmazın satış amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, yılda bir kez gerektiğinde ilgili kuruluşlardan da teknik eleman alınmak suretiyle idare tarafından denetlenecektir.

1.2.2. Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri İçin Yapılacak Satışlar

Hazine taşınmazları; 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununa göre Serbest Bölgeler, bölgenin işleticisi olarak belirlenen kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununa göre Teknoloji Geliştirme Bölgeleri, bölgenin işleticisi olarak belirlenen yönetici şirkete, harca esas değer üzerinden satılabilir.

Genel olarak Serbest Bölgeler; *“ülkede geçerli ticari, mali ve iktisadi alanlara ilişkin hukuki ve idari düzenlemelerin uygulanmadığı veya kısmen uygulandığı, sınai ve ticari faaliyetler için daha geniş teşviklerin tanındığı ve fiziki olarak ülkenin diğer kısımlarından ayrılan yerler”*⁶olarak tanımlanmaktadır.

4691 sayılı Kanuna göre; Teknoloji Geliştirme Bölgesi, *“yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı”* temsil eder.

1.2.2.1. Satış Koşulları

1. Hazineye ait taşınmazlardan Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge ilan edilmiş veya edilecek alanların satışı yapılabilecektir. Buna göre, satışa konu taşınmazların satıştan önce serbest bölge ilan edilmiş olması gerekmez. Satıştan sonra da söz konusu şekilde ilan edilmiş olması yeterlidir.

⁵ Bu ibareden; Hazine taşınmazlarının söz konusu amaçlarda kullanılmak üzere, imar planı yapılmadan veya imar planında söz konusu amaçlara ayrılmadan da satılabileceği anlamı çıkartmak mümkündür (Şimşek, 2021).
⁶ https://ticaret.gov.tr/data/5b9b61fc13b8761cc09f9b92/genel_bilgi.TB.pdf (Erişim Tarihi: 25.01.2022)

2. Hazineye ait taşınmazlardan Bakanlar Kurulu Kararı ile teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmiş veya edilecek alanların satışı yapılabilir. Buna göre, satışa konu taşınmazların satıştan önce teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmiş olması gerekmez. Bununla birlikte, Teknoloji Geliştirme Bölgesi kurulacak yerlerde yönetici şirketin önceden ilgili kanun hükümlerine göre tüzelkişilik kazanması gerekmektedir. Yönetici Şirket 4691 sayılı Kanunda *"Bu Kanuna uygun ve anonim şirket olarak kurulan, Bölgenin yönetimi ve işletmesinden sorumlu şirket"* olarak tanımlanmıştır.
3. Satışı yapılan taşınmazlardan henüz Bakanlar Kurulu Kararı ile serbest bölge veya teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmemiş yerlerde kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından veya yönetici şirketten, söz konusu Kanunların öngördüğü şartların yerine getirilmemesi ya da bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması durumunda, taşınmazın satış bedelinin faizsiz olarak Hazine tarafından aynen iade edileceğine ve herhangi bir hak, tazminat, faiz v.s. talebinde bulunulmayacağına dair taahhütname alınır.

1.2.2.2. Satış İşlemi

Taahhütname alınmadan taşınmazın satış bedeli tahsil edilmeyecek, taahhütname alındıktan sonra satış bedeli tahsil edilir.

Alınacak taahhütname çerçevesinde; söz konusu Kanunlarda öngörülen şartların yerine getirildiğinin, ilgilileri tarafından belgelendirilmesi ve bu durumun idarece belirlenmesinden sonra tapuda ferağ işlemi gerçekleştirilir.

1.2.3. Toplu Konut Üretmek Amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Satış

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, ilgili Kanunları uyarınca toplu konut yapmak göreviyle ilgili olarak ihtiyaç duyulan Hazine taşınmazlarının 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre harca esas değer üzerinden satışı yapılabilir.

1.2.3.1. Satış Koşulları

1. Satışı yapılacak taşınmazların imar planlarında toplu konut alanlarına ayrılmış olması şartı aranmaz.
2. 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin son fıkrası hükmü uyarınca tapu kaydına işlenecek şerhin "taşınmaz toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına satılmış olup satış amacı dışında kullanılmayacaktır." şeklinde işlenmesi, ferağ işlemi için ilgili tapu sicil müdürlüklerine yazılacak yazılarda belirtilecektir.
3. Bu kapsamda yapılacak satışlarda, tapu kaydının beyanlar hanesine ayrıca işlenmesi öngörülen belirtme yapılmaz.

1.2.4. Tapu Kaydına Şerhler ve Beyanlar Hanesine İşlenecek Hususlar

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrasında belirtilen ve bu kapsamda satışı yapılan Hazine taşınmazlarının ferağ işlemleri sırasında tapu kütüğüne, bu yerlerin amacı dışında kullanılamayacağına dair şerh konulması sağlanır. 313 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğe göre; Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri kurulmak üzere yapılacak satışlar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılacak satışlarda şerh konulmayacaktır.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca yapılacak satış işlemine konu taşınmaz ile ilgili olarak, *"Bu taşınmaz, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin son fıkrası uyarınca projesine uygun olarak faaliyeti yapılmak ve bu amaçta kullanılmak üzere satılmıştır. Öngörülen yatırım için belirlenen sürelerde yatırımın faaliyete geçirilmesi zorunludur. Projeye süresi içinde başlanmaması veya tamamlanmaması ya da satış amacı dışında kullanılması durumunda, taşınmaz Hazinece geri alınacak ve tahsil edilen satış bedelinin yüzde beşi mahrum kalınan gelire karşılık olarak bütçeye irat kaydedilecektir. Geriye kalan satış bedeli faizsiz olarak iade edilecektir. Taşınmaz üzerine ilgili tüzelkişilik tarafından yapılmış olan muhdesatlar için Hazineden herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulmayacak ve taşınmaz genel hükümlere göre tahliye edilecektir. Projede öngörülen yatırım faaliyete geçmeden önce 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu uyarınca yapılabilecek satışlar haricinde üçüncü kişilere hiç bir şekilde devredilemeyecektir."* şeklinde ilgililerinden noter tasdikli taahhütname alınması ve bu taahhütname hükümlerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine de işlenmesi, ferağ işlemi için ilgili tapu sicil müdürlüklerine yazılan yazılarda belirtilecektir.

1.2.5. Amacında Kullanılmayan Taşınmazların Geri Alınmasına Yönelik İşlemler

İdarece 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında harca esas değer üzerinden yapılan satış işlemleri nedeniyle satışa konu taşınmazların satış amacı dışında kullanıldığı, yapılan tespitler sonucunda belirlenirse, bu taşınmazların herhangi bir bildirimle gerek kalmaksızın tapu kaydının şerhler hanesine istinaden öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili ilgililerinden talep edilecek, talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline muvafakat verilmez ise ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davası açılacaktır.

1.2.6. 5393 sayılı Belediye Kanununa Göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İçerisinde Kalan Hazine'ye Ait Taşınmazların Satışı

5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesinde, Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanabileceği, bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması gerektiği, ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesinin Cumhurbaşkanı kararına bağlı olduğu ifade edilmiştir.

Bu çerçevede, Kanunun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasında, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredileceği belirtilmiştir.

Hükme göre, devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

İKİNCİ BÖLÜM

Özel Kanun
Hükümlerine
Göre Satış



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM

ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ

2. ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE SATIŞ

2.1. 4071 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) Tarihli Ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmazlardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanuna göre satış işlemleri, 313 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğ hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. Ayrıca 327 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğe göre, 4071 sayılı Kanun uyarınca; 431 sayılı Kanun gereğince Hazineye intikal eden taşınmazların, tapu kaydı içinde kalmaları sebebiyle Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin zilyedlerine yapılacak devir işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sonuçlandırılacaktır.

2.1.1. Kanunun Amacı ve Kapsamı

3 Mart 1340 (1924) tarih ve 431 sayılı Hilafetin ilgasına ve Henadanı Osmanî'nin Türkiye Cumhuriyeti Memalîki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun gereğince Osmanlı İmparatorluğu'nda padişahlık etmiş kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde kalan tapuya kayıtlı tüm taşınmazları Devlete intikal etmiştir.

4071 sayılı Kanun 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı Hilafetin ilgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun; Hazineye intikal eden söz konusu taşınmazların tapu kaydı içinde kalmaları sebebiyle Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin, zilyetlerine 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değer üzerinden satılması amacıyla çıkarılmıştır.

4071 sayılı Kanun özel niteliktedir. Bu nedenle, bu Kanun kapsamında kaldığı bilinen yerler 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre satışa çıkarılmayacaktır. 4071 sayılı Kanunda belirtilen başvuru süresi içinde ayrıca, Kanun kapsamındaki yerler tahsis, devir, terk, irtifak hakkı ve benzeri bir işleme de konu edilmemelidir.

Kanunun uygulanması süreklilik arz etmektedir. Çünkü hem Hazine adına tapu sicilinde intikal işlemleri tamamlanmış taşınmazlara uygulanacaktır, hem de bugün için bilinmeyen fakat ileride ortaya çıkacak 431 sayılı Kanun kapsamına girip de Hazineye intikali gereken taşınmazlara uygulanacaktır.

2.1.2. Bu Kanun Hükümlerinden Yararlanabilecek Kişiler

2.1.2.1. Kadastro Gören Yerlerde

- Kadastro gören yerlerde, kadastro veya tapulama tutanaklarına göre adlarına tespit veya tescil edilen, ancak 431 sayılı Kanuna dayanarak, Hazinenin yaptığı itiraz nedeniyle kadastro veya tapulama komisyonu kararları yahut mahkeme

ilamları sonucu Hazine adına tescil edilen taşınmazların tutanaklarında gösterilen tespit veya tescil malîki veya bunların akdî veya kanunî halefleri 4071 sayılı Kanundan yararlanacaktır.

- Ayrıca, zilyedi belirtilerek 431 sayılı Kanun uyarınca doğrudan Hazine adına tespit ve tescil edilen taşınmazların tutanakta belirtilen zilyetleri veya bunların akdî veya kanunî halefleri de bu Kanundan faydalanacaklardır.
- Malikin, zilyedin, kanunî veya akdi halefin birden fazla olması durumunda, Kanundan yararlanmak için başvuru zorunluluğu getirildiğinden, başvuranın kendisi dışında diğerleri adına da hareket etmesi halinde, temsil yetkisi olup olmadığı hususu noter onaylı vekâletnameye bakılarak kontrol edilecektir. Temsil etmiyor ise, sadece başvuran kişinin hissesine ilişkin işlemler yapılacaktır. Başvurmayanların hisseleri Hazine mülkiyetinde bırakılacaktır.
- Mirasçı birden fazla ise yukarıda açıklandığı şekilde ve veraset belgesindeki miras hisseleri oranında işlem yapılacak, başvurmayan veya vekâleten temsil edilmeyen mirasçı hakkında işlem yapılmayacaktır. Terekeye mümessil atandığı durumlar saklı kalacaktır.
- İdare, başvuranların malik, zilyet, akdi veya kanunî halef olup olmadıklarını araştıracaktır.

2.1.2.2. Kadastro Görececek Yerlerde

- 4071 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra, yapılacak kadastro çalışmaları sırasında 431 sayılı Kanuna göre Hazineye intikal etmesi gereken bir taşınmaz ortaya çıktığı takdirde, bu taşınmazın zilyetlerinden 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen zilyetlik şartlarını taşıyanların isimleri kadastro tutanağında belirtilerek taşınmaz öncelikle Hazine adına tespit ve tescil edilecektir.
- Ancak, kadastro tutanağında isimleri belirtilmiş olan zilyetler, tutanakların kesinleşmesinden itibaren bir yıl içinde başvurdukları takdirde, bu Kanundan yararlanacaklardır.
- Tutanakta ismi geçen zilyet, tutanağın kesinleşmesinden önce veya sonra ölmesi veya taşınmazı satması durumunda başvuru hakkı mirasçılara ya da akdi halefe geçecektir. Maddede öngörülen süre içinde mirasçılar veya akdi halefler yukarıda açıklandığı şekilde başvurabileceklerdir.

2.1.3. Devredilmesi Uygun Olmayan Taşınmazlar

Bu Kanun kapsamına giren taşınmazlardan;

a. Herhangi bir nedenle Hazine mülkiyetinden çıkmış olanlar

b. Bir kamu hizmetine tahsisli olan veya tahsisli olmamakla beraber fiilen kamu hizmetinde kullanılanlar

- c. İmar planları ile kamu hizmetine ayrılanlar
- d. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin (B) ve (C) bentlerinde belirtilen yerler
- e. “Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi” arasında kalan yerler
- f. 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman sayılan yerler
- g. Hazinece, 10 yıldan uzun süreli kiraya verilen yerler ile üzerinde her türlü irtifak hakkı tesis edilen yerler
- h. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup da Kültür Bakanlığı’nca satılmasına izin verilmeyenler
- i. 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamına giren yerler
- j. İçme suyu amaçlı barajların mutlak koruma alanları içerisinde bulunan yerler

Devredilmez.

2.1.4. Geçerli Sayılan Tapu Kayıtları

431 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra, bu Kanun kapsamına girdiği bilinmeyen birçok yer çeşitli Kanunlara göre Devletçe satılmış, iskânen veya toprak dağıtımı yoluyla verilmiş yahut açılan tescil davaları sonucunda kişiler adına tescil edilmiştir. Daha sonra bu taşınmazların büyük bir kısmı el değiştirmiştir. Bu Kanunun 5 inci maddesinin (a) bendindeki amaç, söz konusu tapu senetlerinin geçerliliğini korumaktır. Buna göre; padişah adına tapu kaydı oluşturulmadan önce veya oluşturulduktan sonra, herhangi bir yolla edinilmiş tapu senedine dayanılarak tasarruf edilen taşınmazlar, 3402 sayılı Kanunun 13 üncü maddesine göre ilgilileri adına tespit ve tescil edilecektir.

Bu hüküm her ne kadar “Kadastro Görececek Yerlerde Yapılacak İşlem”ler kısmında yer almış ise de genel niteliktedir. Çünkü kadastro görececek yerlerde geçerli sayılacak bir kaydın kadastro görmüş veya halen gören yerlerde geçerli sayılmaması eşitlik ilkesine ve hukuk devleti anlayışına aykırı olacaktır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın bu güne kadarki uygulaması da söz konusu tapu kayıtlarının geçerli sayılması yönündedir. Dolayısıyla, anılan madde ile, kadastro görmüş, halen gören ve görececek yerlerde kişiler adına daha önceden herhangi bir yolla oluşturulmuş tapu kayıtlarından doğan haklar müktesep hak olarak kabul edilmiş ve geçerli sayılmıştır. Bu kişilerin mülkiyet hakları korunmuştur.

431 sayılı Kanun kapsamına giren bir taşınmaza ilişkin mükerrer kayda rastlandığı takdirde kişi adına olan tescil geçerli sayılacak ve 4071 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (a) bendine göre bu tür taşınmazlar için idarece bir işlem yapılmayacaktır.

Ancak, kadastro görmemiş yerlerde sadece zilyetliğe dayanılarak alınan tapuların kadastro tutanaklarının kesinleşme tarihinden itibaren on yıl geçmemiş olanların iptali için dava açılması gerektiğinden, 4071 sayılı Kanundan yararlanmak isteniyorsa taşınmazın bedelinin peşin ya da taksitle ödenmesi, ödemeler için idareye yazının tebliği tarihinden itibaren on beş gün (Zaman aşımı dikkate alınarak daha az süre belirlenebilir.) içinde başvurulması hususları ilgisine bildirilecektir.

Verilen süre içinde bir başvuru olmadığı takdirde dava açılacaktır. Dava açıldıktan sonra yapılacak başvurularda bu Kanunun geçici 2 nci maddesine göre işlem yapılacaktır.

2.1.5. Başvuruların Değerlendirilmesi

2.1.5.1. Başvuru Usulü

4071 sayılı Kanun'dan yararlanmak isteyenler, bir dilekçe ile idareye başvurmak zorundadırlar. Başvuru olmadan idare kendiliğinden bir işleme girişmeyecektir.

Dilekçeler posta yoluyla da gönderilebilir. Dilekçeye devri istenilen taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler ve başvuranın tebligat adresi yazılacaktır. Başvuru dilekçesine tapulama veya kadastro tutanağı, varsa komisyon kararı, mahkeme ilamı, başvuran mirasçı ise veraset belgesi, akdî veya kanunî halef ise bunu kanıtlayan belgelerle vekil ise vekâletnamesi ve gerekli olabilecek diğer belgelerin noterce onaylı örnekleri eklenecektir. Bu belgelerin geçerliliği ise idare tarafından araştırılacaktır.

2.1.5.2. Başvuru Zamanı

Kadaastro görmüş yerlerdeki hak sahiplerinin bu Kanundan yararlanabilmeleri için başvuru süresi olan 19/2/1995 ve 19/2/1996 tarihleri ile 4707 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile getirilen düzenleme çerçevesinde 13/7/2001 ve 13/7/2003 tarihleri arasında başvuruda bulunmuş olmaları gerekir. Ancak davası devam eden taşınmazlar için başvuru süresi dava sonuçlanıncaya kadar devam etmektedir.

4071 sayılı Kanun'un 7. maddesi gereğince posta ile yapılan başvurularda, dilekçenin taşınmazın bulunduğu yerdeki idarede kayda geçtiği tarih başvuru tarihi olarak kabul edilecektir.

2.1.5.2.1. Davası Devam Eden Yerlerde Başvuru Zamanı

4071 sayılı Kanun'un geçici 2 nci maddesinin (a) bendi gereğince, devam eden tapu iptal davalarında ödemeye, teminata ve ipotége ilişkin belgeler idarece mahkemeye sunulacaktır.

4071 sayılı Kanun'un geçici 2 nci maddesinin (b) bendi gereğince, Kadastro mahkemelerinde devam eden tespiti itiraz davalarında bedelin tümünün peşin ödendiğine dair belgenin, taksitle ödemelerde ise, idare ile hak sahipleri arasında "4071 Sayılı Kanuna Göre Düzenlenecek Taahhütname" düzenlenerek idarece mahkemeye sunulacak ve hak sahipleri adına tescil kararı beklenecektir.

Ayrıca, mahkeme, kalan borç için tescille birlikte Hazine lehine ipotek tesisine de kararında yer verecektir.

Davalar devam ederken, bu Kanundan yararlanmak için kişilerce yapılacak başvurularda her türlü mahkeme masrafları, avukatlık ücretleri ve harçlar mahkeme kararı üzerine kişilerden tahsil edilecektir. İdarece herhangi bir bedel ödenmeyecektir.

Eğer kişiler davaya devam etmek isterler ise; dava süresince başvuru süresi işlemeyecektir. Mahkeme kararı kesinleştikten sonra başvuru süresi işlemeye başlayacaktır. Bu durumda, mahkeme kararı kesinleştikten sonra başvuru süresi, kesinleşme tarihinden itibaren bir yıl olacaktır.

2.1.5.2.2. Kadastro Görecek Yerlerde

Kadastro görecek yerlerde başvuru süresi 4071 sayılı Kanun'un 5. maddesinin (b) bendinin son cümlesinde hükme bağlanmıştır. Buna göre, kadastro tutanağında belirtilmiş olan zilyetler, tutanakların kesinleşme tarihinden itibaren bir yıl içinde başvurmaları halinde bu Kanun'dan yararlanabileceklerdir.

2.1.6. Bedelin Hesaplanması, Ödenmesi ve Tescil

Devre konu taşınmazın değeri, harca esas değerdir. Bu bedel, peşin ödemelerde tahsilatın yapıldığı, taksitli ödemelerde ise bedelin dörtte birinin tahsil edildiği yıldaki değerler dikkate alınarak hesaplanacaktır. Genel beyan yılından sonraki yıllarda taşınmazın bedeli Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmak suretiyle tespit edilecektir.

4707 sayılı Kanunun 6 ve 8 inci maddeleri ile 4071 sayılı Kanunun 8 inci, 4072 sayılı Kanunun 1 inci maddeleri değiştirilmiş ve devir bedelinin hesaplanmasında harca esas değere, yılı içerisinde her ay için Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) kadar bedel farkı ilave edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle; harca esas değer Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca her ay için belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranında arttırılacaktır. Ancak, satışın yapıldığı aya ait oran dikkate alınmayacaktır.

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Başvuru sahibinden, kendisine hak sahibi olduğunu bildiren yazının tebliğinden itibaren otuz gün içinde bedelin tamamı veya en az dörtte birini peşin olarak yatırması istenecektir.

Taksitler, peşin ödemeyi izleyen en çok yirmi dört ayda ve hasat mevsimi dikkate alınmak suretiyle dört eşit taksitte ve kanunî faizi ile birlikte ödenecektir. Bedelin dörtten az taksitle ödenmesi de mümkündür. Taksitlerin vadeleri peşinat yatırılırken birlikte tutanakla belirlenecek ve tutanağın bir örneği başvuru sahibine verilecektir.

4071 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin 2 nci bendi gereğince bedelin tamamı ödenmedikçe, mahkeme kararıyla tescil hariç olmak üzere kişi adına tapuda devir işlemi yapılmayacaktır.

4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü bendi gereğince, Hazineye ait taşınmazların devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harca tabi değildir.

2.1.7. Ecrimisil

2.1.7.1. Peşin Ödemelerde

4071 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinde, *"Bu Kanundan yararlanmak amacıyla başvuruda bulunanlardan, taşınmazın bedelini ödemeleri şartıyla, ayrıca ecrimisil alınmaz; alınmış ecrimisiller iade edilmez ve henüz tahsilatı gerçekleşmemiş olanlar tahsil edilmez."* hükmü yer almaktadır.

Maddede geçen "...taşınmazın bedelini ödemeleri şartıyla..." ifadesi, taşınmazın bedelinin tamamının peşin ödenmesi durumunu anlatmaktadır. Bedelin tamamı peşin ödendiği takdirde, anılan madde uyarınca ecrimisil alınmayacak, alınmış olanlar iade edilmeyecektir.

2.1.7.2. Taksitli Ödemelerde

Taksit tutarları ve faizleri ödeninceye kadar, taşınmazların mülkiyeti Hazine üzerinde kalacağından, bu Kanundan yararlanacak olanlar ile satış tarihinde taşınmazı kullananların farklı kişiler olması durumunda; Kanunun amacı da göz önünde tutularak, konunun her iki hal için ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

Taksitli satışlarda; taşınmazı, satış tarihinde Kanundan yararlanacak olanlardan başkaları kullanıyorsa, tapuda tescil yapıncaya kadar ecrimisil alınacaktır.

Ancak, Kanundan yararlanacak olanlar satış tarihinde (peşinatın ödendiği tarih) taşınmazı kullanıyor ise, satış şartlarının düzenlenmesine ilişkin taahhüt senedinin alındığı tarihe kadar ecrimisil alınacaktır. Taahhüt senedinin düzenlenmesinden tapuya tescil tarihine kadar geçecek süre için Kanundan kaynaklanan kullanma nedeniyle fuzulî işgalden söz edilemeyeceğinden ecrimisil isteminin dayanağı kalmayacaktır.

2.1.8. Hak Kaybı

Kanunun 11 inci maddesinde *"Durumları 5, 9, geçici 1 ve geçici 2 nci madde hükümlerinden birine uymayanlar, bu Kanundan doğan haklarını kaybederler. Ancak, ödeme yapılmış ise, faizsiz olarak ilgisine iade edilir."* denilmektedir. Söz konusu hükme göre, kadastro görmüş ve görececek yerlerde süresinde başvurmayanlar ile taksit tutarlarını zamanında ödemeyenler bu Kanundan doğan haklarını kaybedeceklerdir.

Kanunun 11 inci maddesinin son cümlesine göre, hak kaybı durumunda idarece alınan taşınmaz bedeli ve faizlerin, faizsiz olarak ilgisine iade edileceği belirtilmiştir. Diğer bir anlatımla, geri ödeme sırasında tahsil edilen bedel ve faizlere, idarece ayrıca bir faiz ödemesi yapılmayacaktır.

2.1.9. Uygulama Yetkisi

4071 sayılı Kanunun uygulanmasında il müdürlükleri yetkilidir. İl müdürlükleri başvuruların kayda geçtiği tarihten itibaren iki ay içinde işlemleri sonuçlandıracaklardır.

2.2. 4072 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

4072 sayılı Mülga 2613 Ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanuna göre satış işlemleri, 313 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğ hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. 327 Sıra Sayılı Millî Genel Tebliğe göre, 4072 sayılı Kanun uyarınca mülga 2613 ve 766 sayılı Kanunlarla Hazine adına tescil edilen miktar fazlalıklarının ilgililerine yapılacak devir işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sonuçlandırılacaktır.

2.2.1. Kanunun Kapsamı

Mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve 766 sayılı Tapulama Kanunu ile halen yürürlükte olan 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulamasında kişilerin senetsizden zilyetlik yoluyla taşınmaz edinmesinde yüzölçüm yönünden farklılıklar ortaya çıkmıştır. Diğer bir deyişle, 2613 ve 766 sayılı Kanunların uygulandığı yerlerde kişiler aleyhine durum meydana gelmiştir. Bilindiği üzere, 766 sayılı Tapulama Kanununun 33 üncü maddesine göre, senetsizden zilyetlik yoluyla taşınmaz edinilmesinde azamî miktar yüz dönüm olarak belirlenmiş, ancak anılan madde, 1617 sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve bir tapulama bölgesinde parsel bazında yirmi dönüm, toplamda ise elli dönüm sınırlamaları getirilmiştir. Uygulamada bu yüzölçümleri aşan kısımlar miktar fazlası olarak ifraz edilerek Hazine adına tespit ve tescil edilmiştir. Bu hüküm genel nitelikte olduğu için, 2613 sayılı Kanun kapsamındaki yerlerde de uygulanmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yukarıda belirtilen yüzölçümler, sulu arazide kırk dönüme, kuru arazide yüz dönüme yükseltilmesi sonucunda, 9/10/1987 tarihinden sonraki döneme kıyasla 26/7/1972-9/10/1987 tarihleri arasında tapulaması yapılan taşınmazların zilyetleri aleyhine durum ortaya çıkmıştır. 16/2/1995 tarihli ve 4072 sayılı Kanun, bu haksızlığı gidermek için çıkarılmıştır. 4072 sayılı Kanunda konu edilen fazlalıklar; öncesi itibarıyla Hazine ile ilişkisi olmayan, kazandırıcı zamanaşımı (zilyetlik) yoluyla edinilebilecek iken 26/7/1972-9/10/1987 tarihleri arasında mülga 2613 ve 766 sayılı Kanunlardaki miktar sınırlamaları nedeniyle Hazine adına tescil edilen yerlerdir. Dolayısıyla 3402 sayılı Kadastro Kanununun uygulandığı yerlerde 4072 sayılı Kanun uygulanmayacaktır.

4072 sayılı Kanun özel nitelikte bir Kanun olup, uygulanma alanı içinde kalan taşınmazlarda 4070 sayılı "Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" ile diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmayacaktır. Bu nedenle, 4072 sayılı Kanunda belirtilen başvuru süresi içerisinde başvuruda bulunulması halinde, anılan Kanun kapsamında kalan taşınmazların devir işlemleri sonuçlandırılmadan ihale ile satışlarının yapılmaması gerekmektedir.

2.2.2. Devri Yapılmayacak Taşınmazlar

Aşağıdaki taşınmazların devri yapılmaz.

1. Herhangi bir nedenle Hazine mülkiyetinden çıkmış taşınmazlar,
2. Üzerinde sınırlı aynî hak kurulan taşınmazlar,
3. Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılan taşınmazlar,
4. Deniz kıyı kenar çizgisine 1.000 metre, tabiî ve sunî göl kıyı kenar çizgisine 300 metreden az mesafede bulunan alanlar,
5. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre 1 inci derecede askerî yasak bölge kapsamına giren yerler,
6. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında olan yerler,
7. 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanlar,
8. 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı'nın emrinde bulunan taşınmazlar,
9. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup da, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca satılmasına izin verilmeyenler,
10. Sayılanların dışında kalan, ancak özel nitelikli başka Kanunların kapsamı içinde bulunması nedeniyle, bu yasalar tarafından öngörülen amaçlarda kullanılması zorunluluk gösteren taşınmazlar (Örnek: 7269 sayılı, 775 sayılı, 2873 sayılı, 2981 sayılı, 3030 sayılı, 3083 sayılı ve 3194 sayılı Kanunlar gibi...),

Diğer taraftan, öncesi itibarıyla mülkiyeti Hazineye ait olan veya olması gereken yerlerden iken çeşitli Kanunlarla kişilere dağıtımı veya satışı yapılan taşınmazlarda kadastro sırasında çıkan miktar fazlalıklarının Hazineye ait olması gerektiğinden, Hazinece dağıtımı veya satışı yapılan bu taşınmazlarda çıkan fazlalıklar tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "... fazlası Hazineye aittir" şerhi konularak gösterilmiştir. Daha sonra bu fazlalıklar ayrı parsel olarak Hazine adına tescil edilmiştir. Bu nedenle, gerek "... fazlası Hazineye aittir" şerhi bulunan taşınmazlardaki miktar fazlalıkları, gerekse Hazinece yapılan dağıtım ya da satıştan sonra kadastro sırasında ortaya çıkan ve Hazine adına ayrı parsel olarak tescil edilen miktar fazlalıkları hakkında 4072 sayılı Kanun hükümleri uygulanmayacaktır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/B maddesinde sayılan yerlerden olması sebebiyle, miktar fazlası olarak tapu siciline tescil edilmemesi gerekirken, herhangi bir sebeple Hazine adına tescil edilmiş olan yerler de 4072 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmeyecektir.

2.2.3. Devredilebilecek Taşınmaz Miktarı

Bir kişinin bu Kanundan yararlanarak devrini isteyebileceği taşınmazın miktarı sınırlıdır. Kişinin daha önceden 2613 ve 766 sayılı Kanunlara dayanılarak senetsizden adına tescil edilen miktarlar da göz önünde tutulacaktır. Bunun için de, tapulama ve kadastro tutanakları incelenecek, bu konuda tapulamaya da kadastro müdürlüklerinde tutulan defterlere bakılacak, başvuran kişinin bir tapulama bölgesinde senetsizden edindiği taşınmaz miktarı saptanacaktır. Saptanan bu miktarlar da dahil olmak üzere, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen sulu arazide toplam kırk dönüme, kuru arazide ise toplam yüz dönüme kadar taşınmaz verilebilecektir.

2613 ve 766 sayılı Kanunlarda sulu-kuru arazi ayırımı yapılmadığı için, başvuranın senetsizden adına tescil edilen taşınmazların niteliğine bakılacaktır. Niteliğe bakılırken, tescil tarihindeki durumu göz önünde tutulacaktır. Kuru ve sulu arazi ayırımı 3402 sayılı Kanuna göre değerlendirilecektir. Bundan sonra devredilecek arazi miktarı hesaplanacaktır. Bir dönüm sulu arazi ikibuçuk dönüm kuru araziye karşılık gelmektedir. Devir, zilyedin veya mirasçılarının gösterdiği taşınmazlardan ve istediği taraftan yapılacaktır.

İfrazı gerektiren durumlarda, ilgililere "Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği"ne uygun olarak harita yaptırılması sağlanacaktır. 4072 sayılı Kanun özel nitelikte olduğundan ve bir anlama tapulaması sırasında haksızlığın giderilmesi amacıyla taşıdığından, ifraz işlemi sırasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerindeki sınırlayıcı hükümler uygulanmayacaktır.

2.2.4. Kanunun Uygulama Şekli

2.2.4.1. Kanundan Yararlanacak Olanlar

4072 sayılı Kanundan yararlanacak kişiler, Kanunun 1 inci maddesinin 2 nci bendinde belirtilmiştir. 2613 ve 766 sayılı Kanunlar uygulanırken miktar fazlası olarak Hazine adına kaydedilen taşınmazın kadastro veya tapulama tutanağındaki zilyedi veya zilyedi ölmüş ise mirasçıları bu Kanundan yararlanacaktır.

Miktar fazlası kesintisi yapılan taşınmazı satış, bağış, trampa vb. yollarla sonradan edinen malikler bu Kanundan yararlanamayacaktır.

Miktar fazlası kesilen taşınmazın birden fazla zilyedi veya mirasçısı olabilir. Zilyedin birden fazla olması durumunda, Kanundan yararlanmak için başvuru zorunluluğu getirildiğinden, başvuru sahibinin sadece kendi adına mı, yoksa diğerleri adına da mı başvurduğu noter onaylı vekâletnameye bakılarak kontrol edilecektir. Temsil etmiyor ise, sadece başvuran kişinin hissesine ilişkin işlemler yapılacaktır. Başvurmayanların hisseleri Hazine üzerinde tutulacaktır.

Mirasçı birden fazla ise, yukarıda açıklandığı şekilde ve veraset belgesindeki miras hisseleri oranında işlem yapılacak, başvurmayan veya vekâleten temsil edilmeyen mirasçı hakkında işlem yapılmayacaktır. Terekeye mümessil atandığı durumlar saklıdır.

Başvuranın zilyet veya mirasçı olup olmadığını idare inceleyecektir.

2.2.4.2. Başvuru Şartı

4072 sayılı Kanundan yararlanacak olanların, başvuru süresi olan 19/2/1995 ve 16/2/1997 tarihleri ile 13/7/2001 ve 13/7/2003 tarihleri arasında başvuruda bulunmuş olmaları gerekmektedir.

2.2.4.3. Devir Bedeli

Miktar fazlalığının devir bedeli, harca esas değerdir. Bu bedel, peşin ödemelerde tahsilatın yapıldığı, taksitli ödemelerde ise bedelin dörtte birinin tahsil edildiği yıldaki değerler dikkate alınarak hesaplanacaktır.

4072 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre; devir bedelinin hesaplanmasında harca esas değere, yılı içerisinde her ay için Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) kadar bedel farkı ilave edileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak, satışın yapıldığı aya ait oran dikkate alınmayacaktır.

2.2.4.4. Bedelin Tahsili

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Başvuru sahibinden, kendisine hak sahibi olduğunu bildiren yazının tebliğinden itibaren otuz gün içinde bedelin tamamı veya en az dörtte birini peşin olarak yatırması istenecektir.

Taksitler, peşin ödemeyi izleyen en çok yirmi dört ayda ve hasat mevsimi dikkate alınmak suretiyle dört eşit taksitte ve kanunî faizi ile birlikte ödenecektir. Bedelin dörtten az taksitle ödenmesi de mümkündür. Taksitlerin vadeleri peşinat yatırılırken birlikte tutanakla belirlenecek ve tutanağın bir örneği başvuru sahibine verilecektir.

2.2.4.5. Tescil İşlemleri

4072 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin 3 üncü bendi gereğince bedelin tamamı ödenmedikçe, kişi adına tapuda devir işlemi yapılmayacaktır.

4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü bendi gereğince Hazineye ait taşınmazların devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harca tabi değildir.

2.2.4.6. Ecrimisil

4072 sayılı Kanunda ecrimisil konusuna ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Ancak, söz konusu husus hakkında 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde açıklama yapılmış olup buna göre, 4071 sayılı Kanuna göre yapılacak satışlardaki ecrimisil işlemleri hakkındaki esaslar çerçevesinde uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

2.2.4.7. Uygulama Yetkisi

4071 sayılı Kanunun uygulanmasında il müdürlükleri yetkilidir.

İl müdürlükleri başvuruların kayda geçtiği tarihten itibaren iki ay içinde işlemleri sonuçlandıracaklardır.

2.3. 2942 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

Kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi amacıyla, Hazineye ait taşınmazlar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesine göre kamu kurum ve kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden satılabilmektedir. Söz konusu madde metni şu şekildedir:

"Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.

Taşınmaza, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idarî dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Bu durumda yapılacak yargılamada mahkemece, 29/6/1938 tarihli ve 3533 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmazın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

Bu suretle devir alınan taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmazı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir."

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesi kapsamında yapılan satış işlemlerinde;

- a. Kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilecek taşınmazların satış işlemine başlanılmadan önce; bu tebliğin "Satılamayacak Taşınmazlar" bölümünde belirtilen taşınmazlardan olup olmadığı tespit edilecektir.
- b. Satışa konu taşınmazın tahsisli olması durumunda, öncelikle tahsisli olduğu idarenin uygun görüşü alınarak tahsisi kaldırılacaktır. Tahsisin kaldırılmasının uygun görülmemesi halinde durum talep sahibi kamu kurum ve kuruluşuna bildirilecektir.
- c. Taşınmazın bir kısmının talep edilmesi halinde; bu kısım ifraz edilerek müstakil parsel olarak tescil edilecektir. İfraz ve tescil işleminde 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca işlem yapılacaktır.

- d. Taşınmazın imar planında satış amacına uygun olarak ayrılmış olması gerekmektedir. Plansız alanda kalan veya imar planında başka amaca ayrılan taşınmazlar, imar planının yapılması veya değiştirilmesi durumunda değerlendirilebilecektir. Ancak, köy sınırları içerisinde köy tüzel kişiliklerinin veya plansız alanda trafo, direk (pilon), elektrik ve gaz dağıtım merkezi gibi imar planı gerektirmeyen yerlerde ilgili kurum tarafından talep edilen taşınmazların satışında plan şartı aranmayacaktır.
- e. Satışa konu taşınmazın bedel tespiti, bu tebliğin belirtilen esaslara göre 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca oluşturulan komisyonca yapılacaktır.
- f. Satış işlemlerinde, Kamulaştırma Kanununda belirtilen sürelerle dikkat edilecektir.
- g. Taşınmazın satış işlemi sırasında, tapu kütüğüne 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin son fıkrasında belirtilen hususlarda şerh konulması sağlanacaktır.
- h. Satışın uygun görüldüğüne ilişkin izin yazısının talepte bulunan idareye tebliğinden sonra, 2942 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca bedele ilişkin dava açma hakkı, devralan idareye tanındığından; aynı maddenin dördüncü fıkrasının son cümlesine istinaden ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğince, sadece bedele ilişkin mahkeme kararının temyiz edilip edilmeyeceği hususu 4353 sayılı Kanun hükümlerine göre değerlendirilecektir.
- i. Satış işlemlerinde tereddüt edilen hususlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınacak cevaba göre işlem yapılacaktır.
- j. Bedeli, 2886 sayılı Kanunun 76 ncı maddesi gereğince yılı bütçe kanununun (i) cetvelinde tespit edilen parasal sınırı aşan taşınmaza ilişkin devir talepleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca sonuçlandırılacaktır. Belediyelerin devir talepleri ise parasal sınırlara bakılmaksızın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca değerlendirilecektir. Bu nedenle belediyelerce devri talep edilen taşınmazlara ilişkin bu tebliğde belirtilen bilgi ve belgeler ile talep yazısı ve ekleri valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüşü ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na gönderilecektir.

2.4. 4562 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre organize sanayi bölgeleri; *"sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla, sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde gerekli ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları ve teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre kurulan, planlanan ve işletilen, kaynak kullanımında verimliliği hedefleyen mal ve hizmet üretim bölgelerini"* temsil etmektedir.

4562 sayılı Kanununun 4 üncü maddesine göre; Organize Sanayi Bölgesi alanı içinde Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerin bulunması hâlinde; bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamı dışındaki illerde 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre harca esas değer üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere Organize Sanayi Bölgelerine satılır.

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, Hazineye ait taşınmazların bu Kanun kapsamında satışa konu edilebilmesi için;

- a. Taşınmazların; imar planında organize sanayi bölgesi alanı olarak ayrılan veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı koordinatörlüğünde oluşturulan “Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca” yer seçimi kesinleşen ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nca OSB sınırları belirlenmiş alanlarda kalması,
- b. Satış talebinin; Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğince veya anılan Kanuna göre oluşturulan müteşebbis heyetin tek iştirakçisinin bulunması durumunda yüzde yüz iştirak payına sahip tüzel kişilikçe yapılması,

gerekmektedir.

Satış bedeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenecek parasal sınırları aşan satın alma taleplerine ilişkin yazıya; bu Tebliğde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumca onaylanan Organize Sanayi Bölgesinin sınırlarını gösteren ve üzerinde talep konusu taşınmazların mülkiyet sınırlarının işaretlendiği kroki eklenerek Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüşü ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na gönderilecektir.

Ayrıca, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan stok araziler, ilgili mevzuatına göre Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine tapuda devredilirken 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen şerh tapuya işlenmez.

2.5. 3385 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

3385 sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesine Dair Kanunun 1 inci maddesi ile 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; küçük sanayi bölgeleri içerisinde Hazineye ait arsa veya arazi üzerinde Devletçe inşa edilen örnek sanayi siteleri işyerlerinin mülkiyeti, talepleri halinde, bu yerleri en az beş yıl süre ile kiracı olarak kullanan, belirtilen yatırımları gerçekleştiren ve üretim yapmakta olan sanayicilere, rayiç bedel üzerinden satılabilecektir.

Satışa konu edilecek işyerinin arsası ile üzerindeki yapıların rayiç bedelleri, 2942 sayılı Kanuna göre tespit edilecektir. Satış bedeli peşin ödenebileceği gibi altı yıl içinde on iki eşit taksitle de ödenebilecektir. Taksitle mülkiyeti iktisap edenler, taksitlerini mücbir sebep olmaksızın zamanında ve tam ödemedikleri takdirde, idarenin talebi üzerine tapu kaydı Hazine adına düzeltilecektir.

Küçük sanayi işletmecisi devir işleminden sonra işyerini, üzerindeki yapı ve tesislerini, Kanun ve Yönetmelikler uyarınca örnek teşkil edecek şekilde işletmediği veya amacına aykırı işletildiği ve yapılan yazılı bildirimle rağmen altı ay içinde durumunu düzeltmediği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın talebi ile tapu kaydı Hazine adına düzeltilecektir. Bu durumda, ilgilinin ödediği bedel, takdir edilecek emsal kira bedeli tutarı düşüldükten sonra kendisine iade edilecektir.

3385 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre; devredilecek taşınmazlar, hak sahibi küçük sanayici adına, yukarıda açıklanan şartlarda şerh verilerek tapuda adlarına tescil edilir. Ayrıca bu taşınmazlar on yıl süre ile; kredi karşılığı milli bankalar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemeyeceği, miras yolu ile intikal hariç herhangi bir sebeple devir ve temlike, satış vadi sözleşmesine, taksime, şuyunun giderilmesi talebine konu olamayacağına, haciz ve işgal edilemeyeceğine dair hususlarda tapuya kayıt düşülür.

2.6. 2886 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 72 nci maddesi ise şöyledir: *"Kamu yararına çalışan derneklere, kuruluş gayelerine uygun olarak kullanılmak üzere, Hazinesin özel mülkiyetinde kayıtlı bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazları, satış tarihindeki alım satım rayici nazara alınarak kıymet takdiri suretiyle satılabilir.*

Bu yolla edinilen taşınmazlar veriliş maksadı dışında kullanılamaz ve satılamaz. Ancak, satış tarihinden itibaren en az yirmi yıl geçen ve veriliş maksadına uygun olarak kullanılan taşınmazların, mevcut faaliyet aksatılmaksızın kısmen veya tamamen ticari amaçlarla değerlendirilmesinin kuruluş gayelerine daha fazla hizmet edeceği hallerde, elde edilecek gelirin yüzde otuzunun Hazineye verilmesi koşuluyla taşınmazların satış dahil değerlendirilmesine Maliye Bakanlığı'nca belirlenecek usul ve esaslara göre izin verilebilir.

Beş yıl içinde kuruluş gayesine uygun olarak kullanılmadığı takdirde, taşınmaz, satış bedeli üzerinden Hazinece geri alınır."

5253 sayılı Dernekler Kanunun "Kamu yararına çalışan dernekler" başlıklı 27 nci maddesine göre, kamu yararına çalışan dernekler, Cumhurbaşkanın kararıyla tespit edilir. Bir derneğin kamu yararına çalışan derneklerden sayılabilmesi için, en az bir yıldan beri faaliyette bulunması ve derneğin amacı ve bu amacı gerçekleştirmek üzere giriştiği faaliyetlerin topluma yararlı sonuçlar verecek nitelikte ve ölçüde olması şarttır.

Bu kapsamda 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğde de bu yönde hükümler yer almaktadır. Buna göre; kamu yararına çalışan dernek statüsünde olduğu belirlenen derneklere, kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar, satış tarihindeki alım satım rayici dikkate alınarak, 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen komisyonca takdir edilen bedel üzerinden satılmaktadır.

Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüğüne de veriliş amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağına dair şerh konulacaktır.

Beş yıl içerisinde veriliş amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, satış bedeli üzerinden idarece geri alınacaktır. Ancak, satış tarihinden itibaren en az yirmi yıl geçen ve veriliş maksadına uygun olarak kullanılan taşınmazların, mevcut faaliyet aksatılmaksızın kısmen veya tamamen ticari amaçlarla değerlendirilmesinin kuruluş gayelerine daha fazla hizmet edeceği hallerde, elde edilecek gelirin yüzde otuzunun Hazineye verilmesi koşuluyla taşınmazların satış dahil değerlendirilmesine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı izin verilebilecektir.

2.7. 233 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEYE GÖRE SATIŞ

233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 54 üncü maddesi ile 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe göre; Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden ve satış amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak kaydıyla bunlara doğrudan satılabilecektir.

Tebliğe göre; 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 54 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında harca esas değer üzerinden yapılan satış işlemleri nedeniyle satışa konu taşınmazların satış amacı dışında kullanıldığı, yapılan tespitler sonucunda belirlenirse, bu taşınmazların herhangi bir bildirimle gerek kalmaksızın tapu kaydının şerhler hanesine istinaden öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili ilgililerinden talep edilecek, talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline muvafakat verilmez ise ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davası açılacaktır.

2.8 TİCARİ FAALİYETLERDE KULLANILMAK ÜZERE KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLARIN SATIŞI

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine göre; ticari faaliyetlerde kullanılmak üzere kiraya verilen taşınmazlar, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde ihale yoluyla satışa konu edilebilir. İhalenin yapıldığı tarihte; en az üç yıl süreyle taşınmazı sözleşmeye dayalı olarak kullanan kiracılar, öncelikli alım hakkına sahiptir.

Taşınmazların satış işlemleri, İdare tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yürütülür. Satış ihalesine ilişkin bilgiler ilan tarihinden önce bu taşınmazların kiracılarına ayrıca bildirilir.

Satış ihalesi, varsa öncelikli alım hakkı ve sahibi belirtilmek suretiyle onbeş iş günü içinde onaylanır. Öncelikli alım hakkı bulunanlara, ihalenin onaylandığı tarihten itibaren beş iş günü içinde ihale bedelini ve ödeme koşullarını gösteren tebligat yapılır ve bu durum şartnameye eklenir. Bu durum eş zamanlı olarak en yüksek teklif veren istekliye de bildirilir.

Tebliğattan itibaren onbeş gün içerisinde öncelikli alım hakkı sahibinin;

a) Taşınmazı satın almak istemesi ve süresi içerisinde satış bedelini peşin olarak ödemesi veya peşinatı ödeyerek taksitli satış sözleşmesini imzalaması halinde bu durum en yüksek teklif veren istekliye bildirilir.

b) Taşınmazı satın almak istemediğini bildirmesi, bu süre içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklif veren istekliye tebligat gönderilerek satış bedelini peşin veya taksitle ödemesi gerektiği bildirilir.

Öncelikli alım hakkı sahibinin;

a) İhaleye katılması ve ihalenin başkası üzerinde kalması halinde satış işlemlerine yukarıda belirtildiği şekilde devam edilir.

b) İhaleye katılması ve ihalenin üzerine kalması durumunda ayrıca tebligat yapılmaksızın işlemlere devam edilir.

Taşınmazın ön alım hakkı sahibi veya en yüksek teklif veren istekli tarafından satın alınması halinde; satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi indirim uygulanır. Taksitle ödenmesi halinde ise 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen şekilde en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenebilir.

2.9. 4706 SAYILI KANUNUN 5 İNCİ MADDESİNE GÖRE SATIŞ

4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tespit edilen, Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu kapsamdaki satışlara ilişkin esaslar 4706 sayılı Kanun ile 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde yer almaktadır.

2.9.1. Devir Talebi

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, üzerinde 30/03/2014 tarihinden önce yapılanma bulunan taşınmazın ilgili belediyeye devri için belediyelerce, taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğine müracaat edilecektir.

Bu maddeye göre, şahıslardan gelecek devir talepleri değerlendirilmeden ilgili belediyeye yönlendirilecektir.

2.9.2. Belediyelere Devredilmeyecek Taşınmazlar

313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğin “Satılamayacak Taşınmazlar” başlığı altında belirtilenler ile aşağıda belirtilen taşınmazlar Belediyeye devredilmeyecektir.

- a. 30/3/2014 tarihinden önce boş iken, bu tarihten sonra üzerine inşa edilen yapıların bulunduğu taşınmazlar,
- b. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan taşınmazlar,
- c. Üzerinde hissedarı dışında üçüncü kişilere ait yapı bulunan veya Hazine dışında birden fazla hissedarı olup, bu hissedarlara ait olmayan yapı bulunan ve hissedarından muvafakat alınamayan hisseli taşınmazlar,
- d. Üzerinde kamuya ait bina ve müştemilatı bulunan taşınmazlar,
- e. Medeni Kanun hükümleri uyarınca, üzerinde irtifak hakkı kurulan ve hak süresi dolmayan taşınmazlar,
- f. Mülkiyeti ihtilaflı olan taşınmazlar,
- g. 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca tespit edilen içme ve kullanma sularının koruma alanlarında kalan taşınmazlar,
- h. Özel çevre koruma bölgelerinde kalan ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca uygun görülmeyen taşınmazlar,
- i. 2981 sayılı Kanun gereğince muhafazası mümkün olmayan yapıların bulunduğu alanlar ile 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olup, hak lehtarının muvafakatı olmayan taşınmazlar,
- j. Bakanlıkça devri uygun görülmeyen taşınmazlar.

2.9.3. Belediyelerin Devir Talepleri Ekinde Yer Alacak Bilgi ve Belgeler

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan Hazineye ait taşınmazların, ilgili belediyece devrinin talep edilmesi halinde, talep yazısı ekinde aşağıdaki belgelerin aslı veya onaylı örnekleri belediyece Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğine verilecektir.

- a. Devri talep edilen taşınmazların üzerinde 30/3/2014 tarihinden önce yapılanma olduğunu ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az birisinin (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari ve adli yargı mercilerince verilmiş kararların, seçmen kütük kayıtları, devri talep edilen taşınmaz üzerindeki yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazıların) aslı veya onaylı örneği,
- b. Devre konu taşınmazın bulunduğu yerin imar planının bulunup bulunmadığı, parselasyon planlarının yapıp yapılmadığının belirtilmesi, varsa onaylı imar durum belgesinin ve mevcut yapıların işaretlendiği onaylı imar planı örneği veya devri istenilen taşınmazın/taşınmazların imar planı sınırları dışında ise kadastral sınırları ve mevcut yapıların işaretlendiği halihazır haritası,
- c. Yapılanmayı gösterir fotoğrafları,
- d. Devri talep edilen taşınmazın/taşınmazların pafta, ada, parsel numarası, yüzölçümü, imar durumu, işgal durumu ve işgalcisine ilişkin bilgilerin yer aldığı liste, disket veya cd,
- e. Üzerinde hissedarı dışında üçüncü kişilere ait yapı bulunan veya Hazine dışında birden fazla hissedarı olup, bu hissedarlara ait olmayan yapı bulunan taşınmazlar için hissedarından alınmış muvafakatnameleri.

2.9.4. İdarece Yapılacak İşlemler

İlgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğine intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmayacaktır. Bu nedenle;

- a. Öncelikle, belediyece verilen belgelerin eksik veya devre konu taşınmazın üzerindeki yapı/yapılara ait olup olmadığı hususları incelenecek ve en kısa sürede talep konusu taşınmazın belediyece devredilebilecek yerlerden olup olmadığı tespit edilecektir. Taşınmazın belediyece devrinde sakınca bulunduğu tespit durumunda, devir talebinde bulunan belediyece bilgi verilecektir.
- b. Taşınmazın belediyece devrinde sakınca olmadığı tespit durumunda, devir talebinin idareye intikal tarihinden itibaren tahakkuk ettirilen ecrimisil alacakları hangi aşamada olursa olsun terkin edilecektir. Ancak, taşınmazın belediyece genel hükümlere göre satılması durumunda, taşınmazın mülkiyetinin ilgili belediyece devir tarihine kadar geçen süre için ecrimisil alınması gerektiğinden; bu süre için ecrimisil alınacak ve varsa tahsil edilen ecrimisil bedelleri iade edilmeyecektir.

Ayrıca, belgelerdeki eksikliklerin tamamlanması ve adres değişikliği varsa buna ilişkin numarataj değişikliği belgesi ilgili belediyeden istenilecektir. Mahallinde Taşınmaz Tespit Tutanağı düzenlenerek, taşınmazın üzerinde bulunan binanın açık adresinin, üzerindeki her bir yapının veya çok katlı ise her bir katın elektrik ve su tesisat numaralarının tespit edilmesi sağlanacaktır.

Belgelere ilişkin eksikliklerin tamamlanmasından sonra devir konusundaki Valilik görüşü de eklenerek aşağıdaki bilgi ve belgeler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na gönderilecektir.

- a. 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğin ekinde yer alan "Hazineye Ait Taşınmaz Satış İşlemi Bilgi Formu",
- b. İlgili Belediyesinden alınan belgeler,
- c. Şerh ve beyanları içerir tapu kayıt örneği,
- d. İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar planı örneği,
- e. Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile taşınmazın üzerinde 30/3/2014 tarihinden önce yapılanma olduğunu belirtir, muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden ve belediyece gönderilen bilgi ve belgelerdeki adres, abone bilgileri ve kapı numaralarının taşınmazın üzerindeki yapıya ait olup olmadığı hususlarını da içeren tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi ve tahsilat makbuzu vb. belgeler.

2.9.5. Devir

Belediyeye devri uygun görülen taşınmazlar, belediyeye yapılacak tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde belediye başkanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliği arasında düzenlenecek protokol ile belediyeye devredilecektir.

Taşınmazların belediyeye devri sırasında, devredilen taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine; *"taşınmazın haczedilemeyeceğine, üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceğine, devredilen taşınmazların belediyece satışı halinde, satış bedelinin tamamı tahsil edilmeden veya taksitli satışlarda kalan taksit tutarı ile kanunî faizleri karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu defterdarlık veya malmüdürlüğüne verilmeden ya da taşınmazın üzerinde Hazine lehine ipotek tesis edilmeden alıcısı adına tapuda devir işleminin yapılamayacağına, taşınmazın belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içinde satılamadığı takdirde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edileceğine"* dair şerh konulacaktır.

Belediyeye devredilen taşınmazlar MEOP programında "Belediyelere Satış Amaçlı Devirler" programında izlenecektir.

Devredilen taşınmazlardan gerekli olanlar için belediyece öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılacaktır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, taşınmazın imar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satış yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne belediyece şerh koydurulacaktır. Bu hizmetlere ayrılan kısmın yüzde yirminin altında kalması halinde eksik ayrılan kısma isabet eden bedele, kanuni faiz uygulanarak tahsil edilecektir. Belediyece, taşınmazın kadastral parsel olarak satışı sırasında bu hususa ilişkin taahhütname alınarak, bir örneği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğine gönderilecektir. Bu husus, uygulama imar planları üzerinden titizlikle takip edilecektir.

Bir örnekle açıklanacak olursa; Belediye mücavir alan sınırları içinde plansız alanda kalan, üzerinde yapılanma olan 10.000 m² yüzölçümlü taşınmaz belediyeye devredilmiş olup, belediye tarafından da imar uygulaması yapılmadan, kadastral parsel üzerinden kullanıcısına satılmıştır. Taşınmazın belediyece tespit edilen metre kare rayiç bedeli 2,00 TL dir. Taşınmazın belediye tarafından üçüncü kişiye devri sırasında, tapu kaydına yukarıda belirtilen şerh konulacak; tahsil edilecek satış bedelinin hesaplanmasında, taşınmazın toplam değeri olan 20.000,00. TL den, imar uygulaması sonucu Hazine adına tescil edilecek eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanlarının değeri olan yüzde yirmilik kısma ait 4.000,00.TL düşülerek, sadece 16.000,00.TL tahsil edilecektir. İmar uygulamasında eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları olarak ayrılacak alanlar, Hazine adına bedelsiz ve müstakil parsel olarak tescil edilecektir.

İmar uygulaması sonucunda eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları olarak düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde yirmisinin altında, örneğin yüzde on oranında pay ayrılması durumunda; eksik ayrılan yüzde onluk kısma isabet eden 2.000,00.TL, satış tarihinden tahsil tarihine kadar geçecek süre için hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte alıcısından ayrıca tahsil edilecektir.

2.9.6. Belediyece Yapılacak Satışlar

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlardan, ilgili belediyesine bedelsiz olarak devredilebilecek taşınmazlara; 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce görevlendirilecek iki, taşınmazın bulunduğu yer belediyesince görevlendirilecek üç kişinin katılımıyla beş kişiden oluşturulacak takdir komisyonu tarafından kıymet takdir ettirilecektir. 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin onbirinci fıkrası kapsamında Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanacaktır.

Beş kişilik komisyonca oyçokluğu ile takdir edilecek bedel üzerinden belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine doğrudan, bunların satın almak istememesi halinde ise genel hükümlere göre satış yapılacaktır. Kıymet takdir bedelleri bir yıl süre ile geçerli olacaktır.

Belediyece yapılacak satışlarda satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır ve satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir.

Bu kapsamda kalan ve hak sahiplerine Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü tarafından 6306 sayılı Kanuna göre yapılan satışlarda da bu fıkra hükümleri uygulanacaktır.

4706 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesi⁷ kapsamında Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan belediyelere devredilenlerin belediyelerce yapı sahiplerine satış ve genel hükümlere göre değerlendirilmesi işlemleri, aynı Kanunun 5 inci maddesine göre yapılacaktır.

Satış bedelleri Belediyeler tarafından tahsil edilmeyecek, satış bedellerinin tamamı alıcısı tarafından ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliği hesabına yatırılacaktır. Hesap numaraları devir aşamasında ilgili belediyeye bildirilecek, belediye tarafından de vatandaşlara duyurulacaktır. Tahsil edilen bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemeyecektir.

⁷ Söz konusu madde hükmüne göre; Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilir.

2.9.7. Belediyece Satıştan Sonra Gönderilecek Bilgi ve Belgeler

Devredilen taşınmazların belediyece satılması halinde; taşınmaza, satın alan kişiye ve bedele ilişkin bilgiler ile bedelin ödenme şekli, taksitle ödeme halinde taksitlerin sayısını, tutarını gösteren satış sözleşmesi, satış bedelinin yatırıldığını gösteren makbuzun bir örneği, kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda tapu kütüğüne şerh konulduğunu gösteren tapu kaydı veya tapu senedi örneği ile alıcıdan alınan taahhütname, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğine gönderilecektir.

2.9.8. Taşınmazların Geri Alınması

Devredilen taşınmazlar, belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içerisinde yapı sahipleri ile bunların kanuni ve akdi halefleri tarafından satın alınmaması ya da belediyece genel hükümlere göre değerlendirilememesi halinde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilecektir.

Belediyelere verilen üç yıllık sürenin sonunda satışı yapılamadığı için Hazine adına tescil edilen taşınmazların aynı Kanun maddesi uyarınca değerlendirilmesi amacıyla 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan "Bu süre Bakanlık tarafından beş yıla kadar uzatılabilir." hükmü uyarınca yeniden belediyelerine devredilmesine veya devir süresinin uzatılmasına yönelik taleplerde;

- a. Taşınmazın belediyeye devredildiği tarih ile taşınmazın Hazine adına tescil edildiği tarih arasında belediyece taşınmazın satışına ilişkin yapılan işlemler hakkında ayrıntılı bilgi talep edilmesi ve zorunlu nedenlerden dolayı (idari dava, imar planında yapılan değişiklik vb.) bu işlemin gerçekleşmediği veya yapı sahiplerine doğrudan satış haklarını kullanabilmeleri için belediyece tebligat yapılamadığının tespit edilmesi halinde, talepler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na iletilecektir.
- b. Devir tarihinden itibaren belediyeye verilen üç yıllık süre geçmesine rağmen Hazine adına tescil edilmeyen ve beş yıldan uzun süredir belediye uhdesinde kalan taşınmazların süre uzatımı talepleri değerlendirilmeyecektir.

2.10. 3194 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16 ncı maddesine göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

Söz konusu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin usul ve esaslar 396 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir. Buna göre; söz konusu taşınmazların hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satışına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri yetkilidir.

2.10.1. Satılamayacak Taşınmazlar

396 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre, 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında satılamayacak taşınmazlar aşağıda sıralanmıştır:

- a.** 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar,
- b.** 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- c.** 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,
- d.** 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,
- e.** 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu uyarınca Millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalan taşınmazlar,
- f.** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında satış mümkün olmayan taşınmazlar ve ilgili idare tarafından satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- g.** 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda bulunan taşınmazlar,
- h.** İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda bulunan taşınmazlar,
- i.** 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanunun 2 ncı maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda bulunan taşınmazlar,
- j.** Özel kanunlar kapsamında kalan ve ilgili idare tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- k.** Sosyal donatı için tahsisli alanlarda kalan taşınmazlar,
- l.** İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilenler, fiili veya hukuki durumu itibarıyla kamu hizmetlerinde kullanılması mümkün bulunmayanlar veya ilgili Millî emlak idaresince fiilen kamu hizmetinde kullanılmadığı tespit edilenler hariç) veya fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan taşınmazlar,
- m.** Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,
- n.** Kamulaştırma yoluyla edinilip 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,

- o.** Taşkın yapı durumunda olanlar hariç; üzerinde havuz, spor sahası, konteyner ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapı bulunan taşınmazlar,
- p.** Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- r.** Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- s.** Hatay ili sınırları içerisinde bulunanlar ile Çanakkale ilinin Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar,
- t.** Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen taşınmazlar,
- u.** Bakanlıkça satışı uygun görülmeeyen taşınmazlar.

2.10.2. Başvuru ve Değerlendirme

Hak sahipleri⁸, satın alma başvurularını dilekçe ile 31/12/2022 tarihine kadar İdareye yaparlar. İdare satın alma başvurularını, herhangi bir yazışma yapmaksızın, öncelikle Millî Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ve İdare kayıtları üzerinden inceler.

Yapılan bu incelemede başvuruda bulunulan taşınmazın Hazine taşınmazı olup olmadığı kontrol edilir. Taşınmazın, Hazine taşınmazı olmadığı anlaşıldığında bu durum başvuru sahibine bildirilir. Taşınmazın, Hazine taşınmazlarından olması durumunda ayrıca yukarıda bahsi geçen satılamayacak taşınmazlardan olup olmadığı tespit edilir. Başvuruda bulunulan taşınmazın satılamayacak taşınmazlardan olduğunun tespit edilmesi halinde bu husus gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine bildirilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar için başvuruda bulunulması halinde; öncelikle taşınmazın tescile konu edilip edilemeyeceği incelenir; tescil edilebilecek olanların tescil edildikten sonra satışa konu edilebileceği başvuru sahibine bildirilir.

Açıklanan şekilde yapılan ilk inceleme sonucunda satın alma başvurusunda bulunulan taşınmazın Hazinesinin özel mülkiyetinde satılabilecek taşınmazlardan olması durumunda başvuru sahiplerinden aşağıda belirtilen belgeler yapılacak tebligatla istenir.

- a.** T.C. kimlik numarası beyanı,
- b.** Başvuranın vekil olması durumunda onaylı vekâletname sureti,
- c.** Yapı Kayıt Belgesi başvuru numarası,
- d.** Yapının veya bağımsız bölümün adresi ile sahibi olunduğunu gösterir belgelerden en az biri (noter onaylı satış sözleşmesi, mahkeme kararları, veraset ilamı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, yapı sahipliğine ilişkin resmi kurum yazıları ve benzeri),

⁸ 396 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre hak sahibi; Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının veya yapıdaki bağımsız bölümlerin sahibi ya da sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerini ifade etmektedir.

- e. Yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az biri (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari veya adli yargı mercilerince verilmiş kararlar, seçmen kütük kayıtları, yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazı ve benzeri),
- f. Tüzel kişiler için ayrıca, başvuru yapan şahsın tüzel kişi adına taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,
- g. Hazinesinin paydaş olduğu taşınmazlarda, diğer paydaşlardan alınacak noter onaylı muvafakatname,
- h. Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda hak sahiplerinin arsa payı konusunda uzlaşmaları halinde, her bir bağımsız bölüme isabet eden arsa payı oranı ile hak sahiplerini gösteren noter onaylı muvafakatname.

İdarece bu belgelerde eksiklik bulunduğunun tespiti halinde bunun giderilmesi başvuru sahibinden istenir.

Hak sahipleri tarafından verilen belgeler de dikkate alınarak İdarece satışı talep edilen taşınmazın mahallinde düzenlenecek taşınmaz tespit tutanağında; satışının talep edilip edilmediğine bakılmaksızın Yapı Kayıt Belgeli yapının/yapıların sahibi/sahipleri ile varsa bağımsız bölümlerin sahipleri, yapının/yapıların niteliği, yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapıp yapılmadığı ile Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarih itibarıyla mevcut olup olmadığı ve yapının/yapıların yapı inşaat alanı, taban alanı, varsa bağımsız bölüm sayısı ile her birinin alanı ayrıca belirtilir.

Yapı Kayıt Belgesi ile tespit sonucu belirlenen alanlar arasında bir farklılık bulunduğunun belirlenmesi halinde, satış işlemlerine devam edilir ancak, bu konuda Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 10 uncu maddesine göre işlem yapılması istenir. Bu kapsamda, satışı yapılan taşınmazların tapu kütüğüne, "Bu taşınmaz tarihli ve no.lu Yapı Kayıt Belgesine dayanılarak satılmıştır. Bu belgenin herhangi bir nedenle iptal edilmesi halinde, satış işlemi iptal edilerek taşınmaz Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak hak sahibine iade edilir." şeklinde şerh konulur.

2.10.3. Satış İşlemleri

Satış işlemlerinde satılacak alanın belirlenmesi, başvuru ve ilk değerlendirmeden sonra, ikinci öncelikli konudur. Satılacak alanın belirlenmesinde dikkat edilecek hususlar örnekler çerçevesinde aşağıda açıklanmıştır.

1. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bulunduğu taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek satış işlemi gerçekleştirilir. İfrazın mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz paylı olarak satışa konu edilir.
2. Taşınmazın; 18/5/2018 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m²'ye, dışında olması halinde ise 2.000 m²'ye kadarlık kısmı satılır. Yapının taban alanının bu alanlardan fazla olması halinde yapı alanının tamamı bu kısıtlamalara tabi olmadan satılır. Örneğin belediye sınırları içinde taban alanı 1.000 m² olan yapı bulunması halinde 1.000 m² yer satılabilecektir.

3. Taşınmaz üzerinde birden fazla yapı bulunması ve taşınmazın yüzölçümünün yeterli olmaması halinde (yani belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m²'ye, dışında olması halinde ise 2.000 m²'ye kadarlık kısmının satılamaması durumunda), yapıların taban alanlarının dışında kalan kısmı, yapının taban alanının, toplam yapı taban alanına oranı ile çarpılır ve bulunacak alan, yapının taban alanına ilave edilerek satılır.

Örneğin; 18/5/2018 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan 1.200 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde,

- 100 m² taban alanlı ve eşit oranda (a) ve (b) kişilerine ait olan (X),
- 300 m² taban alanlı, giriş ve 2 kattan oluşan (c), (d), (e), (f), (g), (h) kişilerine ait 6 bağımsız bölümlü ve giriş katta bulunan 2 bağımsız bölümün her biri için 30/300, birinci kattaki 2 bağımsız bölümün her biri için 50/300, ikinci kattaki 2 bağımsız bölümün her biri için 70/300 arsa payı olduğu belirtilen (Y),
- 400 m² taban alanlı ve satın alma talebinde bulunmayan (i) kişisine ait (Z),

yapıları bulunmaktadır.

Buna göre, (X), (Y), (Z) yapılarının toplam taban alanı 800 m², satılabilecek alan 1.800 m² (her bir yapı için 600 m²) olmasına karşın, taşınmazın yüzölçümü 1.200 m² olduğundan, kalan 400 m² yüzölçümlü kısmı; yapının taban alanının, toplam yapı taban alanına oranı ile çarpılır ve her yapının taban alanına ilave edilir.

Bu durumda;

	Taban Alanı	Satılacak Alan	Satılacak İlave Alan	Toplam Satılacak Alan
X)	100	150	Yok	150
Y)	300	450	Yok	450
Z)	400	600	Yok	600

şeklinde hesaplanır ve söz konusu taşınmazda,

- (X) Yapısında 75/1200 payı (a) adına, 75/1200 payı (b) adına,
- (Y) Yapısında 45/1200 payı (c) adına, 45/1200 payı (d) adına, 75/1200 payı (e) adına, 75/1200 payı (f) adına, 105/1200 payı (g) adına, 105/1200 payı (h) adına,

tapuya tescil edilir.

- (Z) Yapısında ise 600/1200 pay (i) kişisi adına tescil edilmesi gerekirken, bu kişi tarafından satın alma talebinde bulunulmadığından herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

4. Taşınmazın hak sahiplerine satılacak alan dışında kalan kısmı, taşınmazın yüzölçümünün yüzde kırkıdan az olması durumunda bu kısım, talep edilmesi halinde bu Tebliğ kapsamında satılabilir. Birden fazla yapı bulunması halinde bu kısım, yapının taban alanının, toplam yapı taban alanına oranı ile çarpılarak yapının satılacak alanına ilave edilerek satılabilir.

5. Birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda, hak sahiplerinin uzlaştıklarına dair noter onaylı muvafakatnameyi İdareye vermeleri halinde, arsa payları bu muvafakatnameye dayanılarak belirlenir. Ancak hak sahiplerinin uzlaşamamaları halinde, her bir bağımsız bölümün arsa payı, bağımsız bölüm alanının toplam inşaat alanına oranlanması suretiyle bulunur. Bu nitelikteki yapılarda bağımsız bölümdeki hak sahiplerine satılacak alan, arsa payı ile yapı için satılabilecek alanın çarpımı suretiyle bulunur.

Örneğin; 18/5/2018 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan 2.250 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde,

- 200 m² taban alanlı (a) ve (b) kişilerine ait olan (X),
- 300 m² taban alanlı, 2 kattan oluşan (c), (ç), (d), (e), (f) ve (g) kişilerine ait 4 bağımsız bölümlü her biri için 50/200 oranında arsa payı olduğu belirtilen (Y),
- 400 m² taban alanlı ve satın alma talebinde bulunmayan (h) kişisine ait (Z),

yapıları bulunmaktadır.

Buna göre;

- (X), (Y), (Z) yapılarının toplam taban alanı 900 m²,
- Satılabilecek alan 1.800 m² (X, Y ve Z yapılarının her biri için 600 m²),
- Satılacak alan dışında kalan kısım 450 m²,
- 450 m², taşınmazın yüzölçümünün yüzde kırkıdan az olduğundan (2250*0,40=900) bu kısım, yapı taban alanının toplam yapı taban alanına oranı ile çarpılarak, yapının satılacak alanına ilave edilir.

Bu durumda;

	Taban Alanı	Satılacak Alan	Satılacak İlave Alan	Toplam Satılacak Alan
X)	200	600	100	700
Y)	300	600	150	750
Z)	400	600	200	800

şeklinde hesaplanır ve söz konusu taşınmazda,

- (X) Yapısında 350/2250 payı (a) adına, 350/2250 payı (b) adına,
- (Y) Yapısında 125/2250 payı (c) adına, 125/2250 payı (ç) adına, 125/2250 payı (d) adına, 125/2250 payı (e) adına, 125/2250 payı (f) adına, 125/2250 payı (g) adına,

tapuya tescil edilir.

- (Z) Yapısında ise 800/2250 pay (h) kişisi adına tescil edilmesi gerekirken, bu kişi tarafından satın alma talebinde bulunulmadığından herhangi bir işlem yapılmayacaktır.

6. Kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda yer alan yapı, istinat duvarı ve benzeri nitelikteki müstemilatın bir kısmının Hazine taşınmazı üzerinde taşkın yapı niteliğinde olması ve bunlara ilişkin Yapı Kayıt Belgesi bulunması halinde satışa konu edilebilir. Taşkın yapı için satılacak Hazine taşınmazının alanı, Yapı Kayıt Belgesi sahibinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazın alanının yüzde beşini geçemez.

İlaveten, 10/02/2021 tarihli ve 37462 sayılı Millî Emlak Genel Yazısında; bir kısmı Hazine taşınmazına, bir kısmı ise yapı kayıt belgesi sahibinin mülkiyetinde bulunmayan ya da paylı şekilde malik olduğu taşınmaza isabet eden yapıya ilişkin olarak alınan yapı kayıt belgesinin geçerli olup olmadığı veya güncellenmesinin gerekip gerekmediği konusunda, büyük kısmı (yüzde elliden fazla) yapı kayıt belgesi sahibi dışındaki kişilere, kalan kısmı Hazineye ait taşınmaza isabet eden yapılar ile ilgili düzenlenen yapı kayıt belgelerinin iptali gerektiğinden, bundan önce bu konuda satış konusunda talimat verilenler de dahil olmak üzere, bu nitelikteki Hazine taşınmazlarının 396 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği hükümleri kapsamında satışının yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

2.10.4. Satış Bedelinin Belirlenmesi ve Tahsili

Satış bedeli rayiç bedeldir. Rayiç bedel, Hazineye ait taşınmazın, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedeli ifade etmektedir. Satışa konu taşınmaz üzerindeki yapı ve tesisler hakkında 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin on birinci fıkrası uygulanmayacağından, bu taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin bedeli satış bedeline dahil edilmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazlar için 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde ödenen kısma ilişkin bu Tebliğ uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz.

Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından, Yapı Kayıt Belgesinin alındığı tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası ise iade edilmez.

2.10.5. Satış Bedelinin Tahsili

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalanı ise beş yıla kadar taksitlendirilir ve "Taksitli Satış Sözleşmesi" düzenlenerek sözleşmenin bir örneği hak sahibine verilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanuni faiz oranının yarısı uygulanır. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir.

Taşınmazın satış bedeli tamamen ödenmedikçe tapuda ferağ verilmez; ancak, taksitli satışlarda; tahsil edilen bedeller düşüldükten sonra kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve süresi son taksit tarihini altı ay geçecek şekilde banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz tapuda hak sahibi adına devredilir.

Taksitli satışlarda iki taksitin süresi içinde ödenmemesi durumunda;

- a. Mülkiyet devredilmeden yapılan satışlarda; on beş gün içinde hak sahibine tebligat yapılarak, iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksitlerin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin süresi içinde ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilir ve on beş gün içinde ilgisine tebligat yapılarak tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak kendisine ödenebilmesi için adına açılmış banka hesabı numarasını İdareye bildirmesi istenir, bu bildirimi müteakip en geç otuz gün içinde de tahsil edilen bedel aynen ve faizsiz olarak iade edilir.
- b. Mülkiyetin devri suretiyle yapılan satışlarda; on beş gün içinde hak sahibine ve mülkiyetin üçüncü kişilere devredilmiş olması halinde ayrıca en son kayıt maliklerinden adresleri tespit edilenlere tebligat yapılarak, iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksitlerin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin süresi içinde ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilir ve teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek kalan borcun tamamı tahsil edilir.

Satışlardan elde edilen gelirler, genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. Bu gelirler hakkında 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

2.11. 3303 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

Havza-i Fahmiye olarak bilinen taşkömürü havzasının sınırları 17 Ocak 1326 (1910) tarih ve 289 sayılı Teskere-i Samiyye (Başbakanlık Teskeresi) ile belirlenmiş olup, daha sonra bu sınır 1958 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile genişletilmiştir.

Belirlenen bu sınırlar dâhilinde kalan taşınmazlar Hazine adına tescil edilmiştir. Bu sahada zilyetlik yoluyla taşınmaz edinilmesi 1986 yılına kadar yasaklanmıştır. 3303 sayılı "Taşkömürü Havzasındaki Taşınmazların İktisabına Dair Kanun" ile bu yasak kaldırılmış ve havzadaki arazilerin zilyetlik yoluyla özel mülkiyete konu edilmelerine imkan sağlanmıştır. Ancak uygulamada zilyetlik süreleri ile ilgili sorun çözümlenememiştir.

Sorunun çözümü ile ilgili olarak, Havza-i Fahmiye sınırları içinde kalmaları nedeniyle Hazine adına tescil edilmiş bulunan taşınmazların zilyetlik durumu araştırıldıktan sonra hak sahiplerine bedelli devrine ilişkin olarak 3303 sayılı Kanuna ek 1 ve ek 2 inci madde eklenmiştir.

Ek 1 inci maddeye göre; 3303 sayılı Kanun kapsamında kalan ve bu maddeyi ihdas eden 4479 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 14/11/1999 tarihinden önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sonucunda hükmen de olsa tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler; 14/11/1999 tarihindeki zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve aynı tarih itibarıyla varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle fiili durumlarına uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilmek suretiyle kadastro yapılarak tapuda Hazine adına tescil edilir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de aynen aktarılır.

Bu çerçevede, tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan hak sahiplerine devrinde sakınca bulunmayanlar, kadastro işlemlerinin kesinleştiği tarihten itibaren beş yıl içinde müracaat etmeleri hâlinde hak sahiplerine, 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen miktarları aşmamak kaydıyla 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden devredilir.

Ayrıca, 3303 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesine göre hak sahiplerinin, daha önce bu taşınmazlar hakkında 2981 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak arsa bedelinin tamamını ödeyerek; tapu tahsis belgesi almış olan kişiler veya tapu tahsis belgesi almak için yetkili idaresine müracaat eden ancak işlemleri henüz sonuçlandıramamış olan kişiler olması hâlinde, bu taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen miktar kadar olan kısmı 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu miktardan fazla olan kısmı ise 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden devredilir. Devredilen taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen ve arsa bedeli tamamen ödenen kısımları için hak sahiplerinden kadastro harcı dışında bir bedel alınmaz. Bu taşınmazlar için hak sahipleri tarafından kısmen ödenen arsa bedelleri ise, devir işleminin yapılacağı tarihe kadar kanuni faizi uygulanarak güncellenir ve devir bedelinden düşülür. Arsa bedelini hiç ödemeyen hak sahipleri hakkında ise bu maddeye göre harca esas değer üzerinden devir işlemi yapılır. Taşınmaz üzerindeki zilyede ait ağaçlar ve muhdesat değer tespitinde dikkate alınmaz.

Söz konusu kapsamda, Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin usul ve esaslar 244 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğde düzenlenmiştir.

Buna göre; bu Tebliğ kapsamında her türlü işlemleri yapmaya, illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî emlak dairesi başkanlığı veya Millî emlak müdürlüğü), ilçelerde Millî emlak müdürlüğü yoksa Millî emlak şeflikleri yetkilidir. Tereddüt edilen konularda, Millî emlak müdürlüğü veya Millî emlak şeflikleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden (Millî emlak dairesi başkanlığı veya Millî emlak müdürlüğü), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü de Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan görüş alacaklardır.

2.11.1. Başvuru

Hak sahiplerinin⁹ dilekçe ile kadastro işlemlerinin kesinleştiği tarihten itibaren beş yıl içinde devrini istedikleri taşınmazların bulunduğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî emlak dairesi başkanlığı veya Millî emlak müdürlüğü), ilçelerde Millî emlak müdürlüğü yoksa Millî emlak şefliklerine başvurmaları gerekir.

2.11.2. Devir Şartları

3303 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında bedelli devir hükümlerinden yararlanmak için;

- a. Hak sahiplerinin süresi içinde başvuruda bulunmuş olması,
- b. Devri istenen taşınmazın 14/11/1999 tarihinden önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sonucunda hükmen de olsa Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm tasarrufu altındaki yerlerden olması,
- c. Taşınmazın, 1958 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile genişletilen sınırları da dahil olmak üzere, Havza-i Fahmiye sınırları içinde olması,
- d. Taşınmazın, 3303 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinde sayılan yerlerden olmaması,
- e. Devir talebinde bulunanların; tapu kütüğünün beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi halefleri olması,

gerekmektedir.

2.11.3. Devredilmeyecek Taşınmazlar

3303 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi gereğince aşağıda belirtilen taşınmazların devri yapılmaz. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte;

- a. Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılan taşınmazlar,
- b. İmar planları ile kamu hizmetine ayrılan yerler,
- c. Herhangi bir yolla Hazine mülkiyetinden çıkmış olan yerler,
- d. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre birinci derecede askeri yasak bölge kapsamına giren yerler,
- e. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlar,
- f. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre kültür varlıkları ve bunlara ait koruma alanları ile tabiat varlıklarının bulundukları yerler,
- g. 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca işme ve kullanma sularının mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma alanları,
- h. 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu kapsamında kalan yerler,

⁹ 3303 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesine göre; tapu kütüğünün beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi halefleri, bu madde kapsamında hak sahibi sayılır.

- i. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen yerler,
- j. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ıncı maddesinin (B) ve (C) bentlerinde belirtilen yerler,
- k. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan yerler,
- l. 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanlar ile 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun uyarınca Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,
- m. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken yerler.

2.11.4. Devir Konusu Yapılacak Taşınmaz Miktarları

3303 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesine göre bedelli devir konusu yapılacak yerlerin miktarı konusunda da sınırlama getirilmiştir. Buna göre; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen miktarlara kadar bedelli devir yapılabilecektir.

Kadastro Kanununun 14 üncü maddesi, kazandırıcı zaman aşımı yoluyla edinilebilecek taşınmazların miktarı konusunda; sulu arazide 40, kuru arazide 100 dönümlük bir sınırlama getirmiştir. Bu nedenle, hak sahiplerine sulu arazide 40 ve kuru arazide 100 dönümden fazla taşınmaz devre konu edilmeyecektir.

2.11.5. Devir Bedelinin Ödenmesi ve Ecrimisil

Taşınmazlar için belirlenen devir bedeli, peşin ya da taksitle ödenebilir. Taksitle ödenmesi durumunda, bedelin dörtte biri idarenin devir kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde, kalanı ise en çok yirmi dört ayda ve dört eşit taksitle ve kanuni faizleri ile birlikte ödenir.

Taksitle ödeme hallerinde hak sahiplerinden taahhütname alınır. İki nüsha olarak düzenlenecek taahhütnamenin birisi, hak sahibine verilir. Taksitler, en çok 24 ayda ve dört eşit taksitte alınır. Taksitler, kanunî faizleri ile birlikte tahsil edilir. İlgililerin kabul etmeleri halinde; taksit tutarları, daha kısa zamanda ve daha az sayıdaki taksitle de ödenebilir.

Hak sahibi olan kullanıcılardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedeli satış bedelinden mahsup edilir, satış bedelinden fazlası iade edilmez.

2.11.6. İfraz İşlemleri

3303 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesine göre; ifraz işlemleri fiilî duruma göre; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yapılır ve tüm masraflar hak sahiplerince karşılanır. Bu taşınmazlardan fiili durumuna uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilerek müstakil parsel olarak devredilmesi mümkün olmayanlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat irtifakı/mülkiyeti tesisi suretiyle, bunun mümkün olmaması hâlinde ise paylı olarak hak sahiplerine devredilebilir.

İfraz işlemlerinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Uygulama Yönetmelikleri hükümleri uygulanmaz.

2.11.7. Devir ve Tescil İşlemleri

Taşınmazların bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi durumunda; bedelin tamamı ve kanunî faizleri ile varsa diğer giderler tahsil edildikten sonra hak sahibi adına tescil edilir.

Hak sahiplerinin kanunî veya akdî halef olmaları ve sayılarının birden fazla olması halinde, taşınmaz mümkünse müstakil mülkiyet, değilse bu kimselerin payları oranında ve müşterek mülkiyet esaslarına göre tescil edilir.

Tescil işlemi için tapu sicil müdürlüklerine yazılacak yazılarda 3303 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen şerh ile 3 üncü maddesinde belirtilen sınırlamaların beyanlar hanesinde gösterilmesi istenir.

2.11.8. Devir Bedellerinin Ödenmemesi

- a.** Peşin ödemelerde, bedelin tebligatı izleyen otuz gün içinde ödenmesi gerekmektedir.
- b.** Taksitle ödemelerde, bedelin dörtte birinin tebligatı izleyen otuz gün içinde yatırılması gerekmektedir.

Taksit bedellerinin belirlenen sürede ödenmemesi halinde kanuni faiz oranı uygulanmak suretiyle geçmiş dönemlere ait taksit tutarları son taksit süresi sonuna kadar tahsil edilir.

Son taksit süresi sonuna kadar herhangi bir sebeple ödenmemiş taksit bedeli ile buna ilişkin faizin bulunması halinde hak sahipliği ortadan kalkar ve tahsil edilen bedeller ilgisine faizsiz olarak ödenir.

2.11.9. Ret ile Sonuçlanmış Tescil Davaları

3303 sayılı Kanunun 4'üncü maddesi hükmüne göre; evvelce açılan davalarda, taşınmazın kömür havzasında kalması nedeniyle verilen tescil taleplerinin reddine dair kararlar muhkem kaziye (Kesin hüküm) teşkil etmez.

Bu hüküm, yeniden tescil davası açma yanında, zilyetlikle edinme için de geçerlidir. Kadastro yapılacak yerlerde, zilyetlikle edinme konusundaki tüm şartların mevcut olması halinde, kesin hükme bakılmaksızın, ilgililer adına tespit ve tescil yapılabilecektir.

2.12. 4706 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 18 İNCİ MADDESİNE GÖRE SATIŞ

4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesine göre; 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlük tarihinden önce geçerli olan Şanlıurfa ili Ceylanpınar ilçesinin belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan ve tapuda Hazine adına tescilli olan taşınmazlar ile tescil harici bırakılan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihteki zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve aynı tarih itibarıyla varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle fiili durumlarına uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilmek suretiyle kadastroları yapılarak tapuda Hazine adına tescil edilir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de aynen aktarılır. Bu madde kapsamında kalan taşınmazlar ile tescil harici yerlerin kadastro çalışmaları ile diğer iş ve işlemleri, 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre yürütülür.

Bu çerçevede, tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan imar planında kamu hizmetlerine ayrılanlar ile fiilen kamu hizmetlerinde kullanılanlar hariç olmak üzere hak sahiplerine satışında sakınca bulunmayanlar, kadastro işlemlerinin kesinleştiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilçe Millî emlak şefliğine müracaat etmeleri hâlinde hak sahiplerine, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden satılır.

Hak sahiplerinin, daha önce bu taşınmazlar hakkında 2981 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak arsa bedelinin tamamını ödeyerek; tapu tahsis belgesi almış olan kişiler veya tapu tahsis belgesi almak için yetkili idaresine müracaat eden ancak işlemleri henüz sonuçlandıramamış olan kişiler olması hâlinde, bu taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen miktar kadar olan kısmı 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre, bu miktardan fazla olan kısmı ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak harca esas değeri üzerinden satılır. Satılan taşınmazların tapu tahsis veya müracaat belgelerinde belirtilen ve arsa bedeli tamamen ödenen kısımları için hak sahiplerinden kadastro harcı dışında bir bedel alınmaz. Bu taşınmazlar için hak sahipleri tarafından kısmen ödenen arsa bedelleri ise, satış işleminin yapılacağı tarihe kadar kanuni faizi uygulanarak güncellenir ve devir bedelinden düşülür.

Arsa bedelini hiç ödemeyen hak sahipleri hakkında ise bu maddeye göre harca esas değer üzerinden satış işlemi yapılır. Taşınmazın üzerindeki hak sahibine ait ağaçlar ve muhdesat değer tespitinde dikkate alınmaz.

2.12.1. Hak Sahipliği

4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci maddesine göre; tapu kütüğünün beyanlar hanesinde taşınmazın zilyedi/kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişiler veya bunların kanuni ya da akdi haleflerinden bu taşınmazları satın almak için süresi içinde ilçe Millî Emlak Şefliğine başvuran ve ilçe Millî Emlak Şefliğince tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır.

2.12.2. Satış Bedelinin Ödenmesi

Taşınmazın satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Taksitle ödenmesi hâlinde, satış bedelinin dörtte biri, ilçe Millî Emlak Şefliğince yapılacak tebliğden itibaren otuz gün içinde, kalanı ise en çok yirmi dört ayda, dört eşit taksitle ve kanuni faizleri ile birlikte ödenir. Taksit tutarı ve faizleri ödenmedikçe taşınmaz tapuda devralan adına tescil edilmez.

2.12.3. İfraz İşlemleri

4706 sayılı Kanunun geçici 18 inci madde kapsamında kalan taşınmazlar ile tescil harici yerler, daha öncesinde tapuda Hazine adına tescil edilmiş olup olmadığına veya tescil harici bırakılıp bırakılmadığına bakılmaksızın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit de yapılabilir.

Bu taşınmazlardan fiili durumuna uygun olarak ifraz ve/veya tevhit edilerek müstakil parsel olarak satılması mümkün olmayanlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat irtifakı/mülkiyeti tesisi suretiyle, bunun mümkün olmaması hâlinde ise paylı olarak hak sahiplerine satılabilir.

2.13. 4706 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 22 NCİ MADDESİNE GÖRE SATIŞ

6360 sayılı Kanun ile tüzel kişiliği kaldırılarak bağlı bulundukları ilçe belediyesine mahalle olarak katılan İstanbul ili Silivri ilçesine bağlı Sayalar, Danamandıra ve Çayırdere köyleri ile Çatalca ilçesi Hallaçlı, Gümüşpınar, Aydınlar, Karamandere ve Yaylacık köylerinin eski köy yerleşim alanları ile Çatalca ilçesi Binkılıç Mahallesi'nin yerleşim alanında bulunan Hazineye ait taşınmazların yedi bin metrekareye kadar olan kısmı; 19/7/2003 tarihinden önce kullanılıyor olması ve kullanımın hâlen devam etmesi kaydıyla ve 31/12/2022 tarihine kadar idareye başvuruda bulunulması hâlinde, kullanıcılarına veya bunların kanuni haleflerine doğrudan satılabilir. Bu madde kapsamında yapılacak satışlarda; satış bedeli, ödeme şekli, taksit süresi ve sayısı, uygulanacak faiz oranı ve diğer hususlarda 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

2.14. 4706 SAYILI KANUNUN EK 3 ÜNCÜ MADDESİNE GÖRE SATIŞ

4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesine göre; Hazineye ait taşınmazlar; tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, birinci fıkra kapsamında en az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacaklara, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Bahsi geçen birinci fıkra ise; " 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içindeki organize sanayi veya endüstri bölgelerinde bu yatırımlar için tahsis

edilebilecek boş parsel bulunmaması, gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarının, talep edilen taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması kaydıyla; Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait arazi veya arsaların üzerinde kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilebilir. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise aynı şartlarla kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilebilir.” şeklindedir.

Söz konusu kapsamda, Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin usul ve esaslar 334 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğde düzenlenmiştir¹⁰.

2.14.1. Satış Şartları

Hazineye ait taşınmazların, üzerlerinde 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi kapsamında yatırım yapılmak amacıyla harca esas değer üzerinden yatırımcı gerçek veya tüzel kişilere doğrudan satılabilmesi için;

- a.** Yapılacak yatırımın; finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri, 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ve 3996 sayılı Bazı Yatırımlar ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkındaki Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar ile tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararıyla gruplandırılan ve 334 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğin ekinde (Ek-1) yer alan illerde ve teşvik edilen sektörlerde olması,
- b.** Yatırımcının; Hazine Müsteşarlığından yatırım teşvik belgesi veya yatırım teşvik belgesine esas olmak üzere yine bu Müsteşarlık tarafından yatırımın karakteristik değerlerini (firma adı, yatırımın konusu, kapasitesi vb.) içerecek şekilde yatırım yeri tahsis edileceğine ilişkin yazı alması,
- c.** Yatırımcı tarafından satışa konu taşınmazın üzerinde en az elli milyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapılacağı ve ayrıca, en az yüz kişiye istihdam sağlanacağına taahhüt edilmesi,
- d.** Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde otuzunu karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olunduğunun ve yatırımın finansmanının ne şekilde yapılacağına belgelendirilmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunun idareye teslim edilmesi,
- e.** Satışı talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya yatırımın bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması,

Gereklidir.

¹⁰ Mezkur maddenin uygulanmasına ilişkin esaslar ise Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda düzenlenmiştir. Bu bölümde Hazine taşınmazlarının bu madde kapsamında satışa açıklanacağı için 334 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğe yer verilmiştir.

Yatırımcıların istihdama ilişkin taahhüdünün; yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren en az yüz kişiye beş yıl süreyle istihdam sağlanacağına ilişkin olması ve bu istihdam koşuluna, her bir kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık toplam üzerinden uyulacağının taahhüt edilmesi zorunludur.

2.14.2. Başvuru

Yatırımcı gerçek veya tüzel kişiler tarafından; dilekçe ile talep formu doldurularak ekleri ile birlikte satın alınmak istenilen taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî emlak dairesi başkanlığı veya Millî emlak müdürlüğü), ilçelerde Millî emlak müdürlüğü yoksa Millî emlak şefliklerine ya da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Millî Emlak Genel Müdürlüğüne) başvurulur.

2.14.3. Satış Taleplerinin Değerlendirilmesi

Aynı taşınmaz için birden fazla talep olması halinde; yatırımcıların öz kaynakları, taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarlarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhüt ettikleri öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarından en yüksek öz kaynak, istihdam ve yatırım miktarı oranına göre puanlama yapılarak en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir. Yapılacak bu puanlamada eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

Satış talebinin idarece incelenmesi sonucunda; yapılması taahhüt edilen yatırım için teknik olarak yeterli olacak miktarda taşınmazın satışı yapılır.

2.14.4. Satış Bedeli

Bu kapsamda yatırım amaçlı satılacak Hazineye ait taşınmazların satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden hesaplanacak değerdir. Ancak, satışa konu taşınmazın üzerinde kamuya ait ihtiyaç duyulmayan bina ve müştemilatın da bulunması durumunda, ayrıca bina ve müştemilatın değeri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanmasında esas alınan bina inşaat metrekare maliyet bedelleri dikkate alınarak belirlenir.

2.14.5. Ön izin

Bu kapsamda yatırım amaçlı satış talep edilen ve satış talebi uygun görülerek kendisine satış yapılmasına karar verilen yatırımcı gerçek veya tüzel kişilere satılacak Hazineye ait taşınmazlardan;

- a. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olan ve imar planında gerçekleştirilecek olan yatırım türüne uygun amaca ayrılmış olanlar doğrudan satılabilir.
- b. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olan ve plansız alanda kalan taşınmazlara yönelik olarak yatırımcılara, satış işlemine esas olmak üzere ve taşınmazın üzerinde yapılacak yatırımların türüne uygun hale getirilmesinin sağlanması amacıyla; tescil, ifraz, tevhid, terk ve benzeri

işlemlerin yapılması, gerekli izinlerin alınması ve imar planının yaptırılmasını ve onaylatılmasını, uygulama projesinin hazırlatılmasını ve onaylatılmasını sağlamak üzere bir yıla kadar bedelsiz ön izin verilir ve yatırımcı ile “Ön İzin Sözleşmesi” düzenlenir.

- c. İmar planı sınırları içinde kalan, ancak imar planında ayrıldığı amaca uygun olmayan yatırım için satışı talep edilen taşınmazın imar durumunun yatırımın amacına uygun hale getirilmesini sağlamak üzere imar planının değiştirilmesi ve onaylatılması ile uygulama projesinin hazırlatılması ve onaylatılması amacıyla bir yıla kadar bedelsiz ön izin verilir ve yatırımcı ile “Ön İzin Sözleşmesi” düzenlenir.

Ön izin süresi içerisinde mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle (b) ve (c) maddelerinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması halinde, bu süre en çok bir yıla kadar uzatılabilir.

2.14.6. Satış İşlemleri

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde taşınmaz, yeni niteliğine göre belirlenecek harca esas değer üzerinden ön izin verilen yatırımcı gerçek ve tüzel kişilere doğrudan satılır. Taşınmazın tapuda satışına ve diğer tüm işlemlere ilişkin masraflar ile her türlü vergi, resim, harç, katılma payı ve sair diğer giderler yatırımcı tarafından karşılanır.

Söz konusu kapsamda yatırım yapılması amacıyla yatırımcı gerçek ve tüzel kişilere satışı yapılacak Hazineye ait taşınmazın tapuda devrinden önce, “Yatırım Taahhütnamesi” yatırımcı tarafından iki nüsha olarak notere tasdik ettirilerek idareye verilir. Taahhütnamenin bir örneği dosyasında muhafaza edilir, bir örneği de devir sırasında tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Taşınmazın tapuda satışı sırasında tapu kütüğüne;

“Bu taşınmaz; 4706 sayılı Kanuna 18/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi ile eklenen ek 3 üncü maddenin dokuzuncu fıkrası uyarınca üzerinde projesine uygun olarak..... yatırımı yapılmak ve bu amaçta kullanılmak üzere satılmış olup;

-Satış tarihinden itibaren on yıl süresince amacı dışında kullanılamaz,

-Taahhüt edilen yatırım süresinde tamamlanarak işletmeye geçilmeden üzerinde ipotek tesis edilemez, teminat olarak gösterilemez ve üçüncü kişilere devredilemez,

-Yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren en az yüz kişiye beş yıl süreyle istihdam sağlanması ve istihdam koşuluna, her bir kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık toplam üzerinden uyulması zorunludur,

-Taahhüt edilen şekilde yatırıma süresi içinde başlanılmaması, yatırımın tamamlanmaması, istihdam sayısına uyulmaması veya taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl içinde satış amacı dışında kullanılması durumunda taşınmaz Hazinece geri alınır, tahsil edilen satış bedelinin yüzde onu mahrum kalınan gelire karşılık olarak Hazineye irat kaydedilerek geriye kalan satış bedeli faizsiz olarak yatırımcıya iade edilir. Bu durumda taşınmazın üzerine yatırımcı tarafından yapılmış olan muhdesatlar için Hazineden herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulamaz.”

Şeklinde şerh konulur.

İdarece yapılan tespit sonucunda;

- a. Taahhüt edilen yatırım süresinde tamamlanarak işletmeye geçildiğinin belirlenmesi halinde, taşınmazın tapu kütüğünde bulunan; *“taahhüt edilen yatırım süresinde tamamlanarak işletmeye geçilmeden üzerinde ipotek tesis edilemeyeceğine, teminat olarak gösterilemeyeceğine ve yatırım faaliyete geçmeden üçüncü kişilere devredilemeyeceğine”,*
- b. İstihdam sayısına taahhüt edilen şekilde uyulduğunun belirlenmesi halinde, taşınmazın tapu kütüğünde bulunan; *“istihdam sayısına uyulmaması durumunda taşınmazın Hazinece geri alınacağına,”*
- c. Taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl süresince satış amacıyla kullanıldığının belirlenmesi halinde, taşınmazın tapu kütüğünde bulunan; *“taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl içinde satış amacı dışında kullanılması durumunda taşınmazın Hazinece geri alınacağına,”*

İlişkin şerhler idarenin talebi üzerine kaldırılır.

2.14.7. Yatırımcının Yükümlülükleri

Yatırımcı daha önce belirtildiği gibi; taahhüt edilen sürede yatırımı tamamlamak, istihdam sayısına taahhüt edilen şekilde uymak ve taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl süreyle satış amacıyla kullanmak yükümlülüklerine sahiptir. Ayrıca, yatırım teşvik belgesinde veya bu belgeye esas yazıda belirlenen, uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurularak taahhüt edilen yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen bina, yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek süresi içerisinde faaliyete geçilmesi zorunludur. Hazine Müsteşarlığınca yatırım teşvik belgesinde veya bu belgeye esas yazıda belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği idareye verilir. Yatırım teşvik belgesinde veya bu belgeye esas yazıda belirlenen, uzatılmış ise uzatılan süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında ek süre verilmez.

Satışa konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek bina, yapı ve tesisler onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak yapılmak zorundadır. İdare; inşaat aşamasında ve işletme süresince gerekli gördüğü takdirde taşınmazın üzerindeki bütün bina, yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu kontroller sırasında belirlenecek hata ve eksiklikler, idarece belirlenecek süre ve şartlarla yatırımcı tarafından tamamlanacaktır. İşletme süresince; yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları ile yatırım teşvik belgesi veya bu belgeye esas yazıda, yatırım bilgi formu ve yatırım taahhütnamesinde belirtilen hükümlere uyulup uyulmadığı idare tarafından her zaman denetlenebilir.

2.14.8. Geri Alma

Hazine Müsteşarlığınca verilmiş olan yatırım teşvik belgesi veya bu belgeye esas yazının iptal edilmesi veya idarece yapılan denetimlerde, taahhüt edilen şekilde; yatırıma süresi içinde başlanılmadığı, yatırımın tamamlanmadığı, istihdam sayısına uyulmadığı veya taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl içinde satış amacı dışında kullanıldığının tespit edilmesi hallerinde; üzerine yapılan bina, yapı ve tesisler de dâhil olmak üzere taşınmazın öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili (devri) ilgililerinden talep edilir, talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline (devre) muvafakat verilmez ise, bu amaçla ve ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davası açılır.

2.15. 4342 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3 üncü maddesi ile belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1/1/2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera, yaylak ve kışlak olarak kullanımı teknik açıdan mümkün olmayan yerlere ilişkin devir hükümleri düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin uygulamasına yönelik olarak da 314 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde yayımlanmıştır.

2.15.1. Maddenin Uygulanacağı Mera, Yaylak ve Kışlaklar

Mera, yaylak ve kışlakların söz konusu madde kapsamında değerlendirilebilmesi için aşağıda belirtilen şartları taşıması gerekmektedir:

- a.** Meraların 3/5/2005 tarihi, yaylak ve kışlakların ise 20/6/2007 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunması gereklidir. Bu tarihler itibarıyla köy sınırları içerisinde bulunan veya bu tarihten sonra belediye ve mücavir alan sınırları içerisine alınan mera, yaylak ve kışlaklarda bu madde hükümleri uygulanmayacaktır.
- b.** Mera, yaylak ve kışlakların 1/1/2003 tarihinden önce kesinleşmiş imar planı içerisinde kalması gereklidir. Bu tarihten sonra imar planı içerisine alınan veya imar planı bulunmayan yerlerdeki mera, yaylak ve kışlaklarda bu madde hükümleri uygulanmayacaktır. İmar planından maksat her tür ve ölçekteki plan, yani nazım, uygulama veya mevzi imar planıdır. İmar planlarında, mera, yaylak ve kışlak olarak korunacak alanda kalan taşınmazlar, madde kapsamında değerlendirilmeyecektir.
- c.** Mera, yaylak ve kışlakların, yerleşim yeri olarak işgal edilmesi, yani bu şekilde kullanılması, yerleşim ve işgal durumunun da 1/1/2003 tarihinden önce olması gereklidir. Bu tarihten sonra işgal edilerek yerleşim yeri olarak kullanılan mera, yaylak ve kışlaklarda, bu madde hükmü uygulanmayacaktır. Bu maddenin uygulanmasında “yerleşim yeri” kavramı; konut, konaklama, turizm, sanayi, askeri ve benzeri amaçlar için kullanılmak üzere planlanarak yapılaşmış veya eskiden beri bu amaçlarla kullanılan şehir, kasaba ve beldelerin üzerinde yapılaşma bulunan yerleşik alanlarını ifade etmektedir. Yerleşik alan içinde kalan ancak üzerinde yapılaşma olmayan parseller de bu kapsamda değerlendirilir.
- d.** Bu nitelikteki taşınmazların mera, yaylak ve kışlak olarak kullanımının teknik açıdan mümkün olmaması gereklidir. Bu husus, Mera Kanununda belirtilen mera komisyonunca tespit edilecektir.

Yukarıda belirtilen dört temel şartı birlikte taşıyan mera, yaylak ve kışlaklar, Mera Kanununda öngörülen ot bedeli alınmaksızın bu madde uyarınca Hazine adına tescil edilecektir.

2.15.2. Gerçek Kişilerle Özel Hukuk Tüzel Kişileri Hakkında Yapılacak İşlemler

2.15.2.1. Devredilebilecek Taşınmazlar

4342 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası; *"Birinci fıkrafta nitelikleri belirtilen taşınmazlardan Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek ya da özel hukuk tüzel kişileri adına tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin Hazinece açılan davalardan, taşınmazların emlak ve rayiç bedellerinin toplamının yarısı üzerinden hesaplanacak bedelin ilgililerce Hazineye ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Bu hüküm, henüz dava açılmamış taşınmazlar hakkında da uygulanır. Evvelce açılan davalarda Hazine adına tesciline veya mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen ve kesinleşen kararlara konu olan bu nitelikteki taşınmazların tapuları da talep etmeleri halinde aynı esaslara göre önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılarına devredilir."* şeklindedir.

Yukarıda "a" bölümünde belirtilen şartların tamamının gerçekleşmiş olması ve Mera Kanununun geçici 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen bedelin ilgililerince Hazineye ödenmiş olması kaydı ile; bu nitelikteki taşınmazlardan Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek ya da özel hukuk tüzel kişileri adına tescil edilmiş olanlar hakkında açılacak davalar ile Hazinece bu kişiler aleyhine açılan ve halen derdest olan davalardan vazgeçilecek, açılan davalar sonucunda bu nitelikteki taşınmazların Hazine adına tesciline ya da mera, yaylak ve kışlak vasfı ile özel siciline yazılmasına ilişkin olarak mahkemelerce verilen kararlar infaz edilmeyecek, infaz yapılmış ise, Hazine adına tescilli taşınmazlar doğrudan, özel siciline yazılmış olan taşınmazlar ise vasıfları kaldırılarak Hazine adına tescilleri sağlandıktan sonra ilgililerine devredilecektir.

2.15.2.2. Devredilebilecek Kişiler

Bu nitelikteki taşınmazlar; geçerli bir hukuki işlemle bu taşınmazları edinen gerçek kişilere, bunların kanuni mirasçılarına ve özel hukuk tüzel kişilerine bedeli karşılığında devredilebilecektir. Mera Kanununun geçici 3 üncü maddesinde akdi mirasçılardan söz edilmediği için, bunlara taşınmaz devri yapılmayacaktır.

Sözü edilen maddenin ikinci fıkrasında, uygulamanın talebe bağlı olarak yapılması öngörülmüştür. Bu nedenle, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine, talep halinde ve bedeli karşılığında taşınmaz devredilebilecektir.

Ancak, Hazinece dava açılması gereken durumlarda, dava açılmadan önce ilgililere yazılı tebligat yapılarak, bu maddeden yararlanmak isteyip istemediğinin sorulması ve verilecek otuz günlük sürede talep olmaması halinde, dava açılması gerekmektedir.

2.15.2.3. Bedelin Hesaplanması

Bu nitelikteki taşınmazların bedelleri, Mera Kanununun geçici 3 üncü maddesine göre emlak ve rayiç bedellerinin toplamının yarısıdır. Emlak değeri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre hesaplanacaktır. Rayiç değer ise, Hazine taşınmazlarının satışına yetkili satış komisyonu tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74 üncü maddesine göre çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenecektir.

2.15.2.4. Bedelin Tahsili

Mera Kanununun geçici 3 üncü maddesinde; taşınmazların bedelinin ödenmesi şart koşulduğundan ve bu taşınmazlarla ilgili olarak dava açmama, açılmış davalardan ve mahkemece verilen ve infaz edilmeyen kararların infazından vazgeçme veya devir işlemlerinin yapılması bedelin tamamının ödenmesine bağlı olduğundan, bu işlemler; bu taşınmazların bedelinin peşin ödenmesi halinde hemen, taksitle ödenmesi halinde ise; taksit tutarlarının tamamının ödenmesi veya kalan taksit tutarları ile bunların kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi ya da Hazine lehine ipotek tesis edilmesi halinde yapılacaktır.

Bu madde kapsamında yapılan özel nitelikli satışlardan elde edilecek gelirlerden 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre belediyelere pay verilmeyecek ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre oluşturulan fon hesabına pay aktarılmayacaktır.

2.15.2.5. Kamu İdarelerince Gerçek Ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerine Tahsis Edilen Meraların Durumu

4342 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası; mezkur maddenin birinci fıkrasında nitelikleri belirtilen taşınmazlardan, Hazine adına tescil edilmesi gerekirken sadece belediyeler adına tescil edilen ve belediyelerce konut veya işyeri yapılmak üzere bedelsiz olarak veya bedeli karşılığında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsis edilen, daha sonra Hazine tarafından ilgili belediye aleyhine açılan davalar sonucu mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilerek mera, yaylak ve kışlak özel siciline yazılan, fakat daha sonra Mera Kanunu hükümlerine göre mera, yaylak ve kışlak vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilen taşınmazlar ile doğrudan Hazine adına tesciline karar verilen taşınmazlardan; herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan, Hazinece herhangi bir tasarrufa konu edilmeyen ve halen tapuda Hazine adına kayıtlı olan taşınmazlar hakkında uygulanacaktır.

Söz konusu üçüncü fıkra gereğince uygulama yapılabilmesi için, bu nitelikteki taşınmazların herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmaması, Hazinece herhangi bir tasarrufa konu edilmemesi ve halen tapuda Hazine adına kayıtlı olması gereklidir.

Bu nitelikteki taşınmazların tahsis tarihindeki arsa değerlerine devir tarihine kadar geçen süre için yasal faiz eklenerek belirlenecek bedelin ilgililerce yukarıda "Bedelin Tahsili" alt başlıklı bölümde belirtilen şekilde peşin veya taksitli olarak Hazineye ödenmesinden sonra, yine aynı alt bölümde belirtilen şekilde bu taşınmazların adlarına tahsis yapılan gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine devirleri yapılacaktır.

2.15.2.6. Kamu İdarelerince Gerçek Ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerine Satılan Meraların Durumu

4342 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasına göre; söz konusu maddenin birinci fıkrasında nitelikleri belirtilen taşınmazları belediyeler, il özel idareleri veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarından bedeli karşılığında satın alan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile bunların kanuni ve akdi haleflerinden bedel istenilmeyecektir.

Bu taşınmazlar hakkında dava açılmayacak, devam eden davalardan vazgeçilecek, açılan davalar sonucunda Hazine adına tesciline veya mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen, kesinleşen ve henüz tapuda infaz edilmeyen kararlar uygulanmayacaktır.

Kesinleşen kararlar gereğince doğrudan tapuda Hazine adına tescil edilen veya mera özel siciline yazılan fakat daha sonra bu Kanun hükümlerine göre meralık vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan, Hazinece herhangi bir tasarrufa konu edilmeyen ve halen tapuda Hazine adına kayıtlı olanların tapuları da talep etmeleri halinde bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılarına devredilecektir.

2.16. 2004 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 642 ve 698 inci maddelerinden paylı mülkiyette paydaşlardan ve elbirliği mülkiyetinde ortaklardan her birinin malın paylaşılmasını isteme hakkına sahip olduğu anlaşılmaktadır. Paydaşlığın giderilmesi, paylı (hisseli) mülkiyette veya elbirliği (iştirak halinde) mülkiyetinde, hissedarların veya ortakların, dava yoluyla, hisseli durumun sona erdirilmesini talep etmeleri şeklinde yapılmaktadır. Söz konusu davalara Ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) davaları denilmektedir. Ortaklığın giderilmesi davaları, temel olarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda düzenlenmekle birlikte ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilen parsellerin satışı ise 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre yapılmaktadır.

Hazinenin de hissedar bulunduğu taşınmaz mallardaki hissedarlığın giderilmesi için açılan davalar, mahkemelerce, genellikle paydaşlığın satış yoluyla giderilmesi şeklinde karara bağlanmaktadır. Bu kapsamda, Hazinenin izale-i şüyu işlemleri 184 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

184 ve 327 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği göre; Hazinenin de hissedar bulunduğu taşınmazın icradairesatışlarında; taşınmazın tamamına idarece takdir edilen bedel, her yıl bütçe kanunu gereğince, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76. maddesine göre iller için belirlenen parasal sınırın iki katına kadar (bu miktar dahil) ise, ihaleye girip girmeme konusunda karar verme yetkisi Valiliklere devredilmiştir. İlçelerden gelen talepler Valiliklerce değerlendirilerek, yukarıdaki parasal sınıra kadar olanların ihalelerine katılıp katılmayacağına Valilikler karar verecektir. Valiliklerce ihaleye katılma uygun görülüyor ise, ödenek olup olmadığı önceden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan öğrenilerek ihaleye girilmesi ve satın alınması durumunda da yeterli ödeneğin istenmesi gerekmektedir.

Taşınmazın tamamı için idarece takdir edilen bedel, yukarıda belirtilen miktarlardan fazla ise, ihalelere girip girmeme konusundaki yetki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına ait olduğundan, bu taşınmazlar için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından gönderilecek talimata göre işlem yapılacaktır.

2.16.1. Satış İhalelerine İştirak

Hazinenin paydaş olduğu taşınmazlar hakkında diğer paydaşlar tarafından açılan izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davaları sonucunda mahkemelerce dava konusu taşınmazlardaki ortaklığın satış suretiyle giderilmesine dair verilen kararlar

gereğince, mahkeme satış memurluklarınca yapılan izale-i şüyu satış ihalelerine Hazine tarafından iştirak edilmektedir. Satış ihalelerine katılmanın temel amaç ve gerekçesi ise Hazine hissesinin ucuz bir bedelle satışını önlemektir. 2004 sayılı Kanun kapsamında; icra dairelerince takdir ettirilen bedeller zaman zaman rayiç değer in altında da olabildiğinden, satışa çıkarılan taşınmazdaki Hazine hissesinin değeri in altında satılması ihtimali söz konusu olabilmektedir. Hazinece ihaleye katılmanın bir diğ er nedeni ise, satılacak taşınmaz malın, imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmış olmasıdır. Bu durumda, ileride söz konusu yer in Hazine lehine kamulaştırılması gerekebileceğinden uygun bir bedelle, ihaleye katılıp satın alınması Hazine lehine olmaktadır.

Bununla birlikte; aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmazların, icra dairelerince yapılan satış ihalesine iştirak edilmeyecek ve konu Çevre, Şehircilik ve İklim Değ işi kliğ i Bakanlığ ına da intikal ettirilmeyecektir. Ancak, satış takip edilerek Hazineye düş en bedelin tahsili sağ lanacaktır.

1. Hazine hissesi 1/10'dan az olan ve imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmayan taşınmazların ihalesine iştirak edilmeyecektir.
2. İmar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmamış olan ve kayyım la idare edilen taşınmazlardan, kayyım ın idaresindeki hisse miktarına bakılmaksızın ihaleye iştirak edilmeyecektir. Ancak, özel durumlar nedeniyle ihaleye girmede Hazine yararı varsa, bu husus Valiliklerce 184 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ hükümlerine göre değ erlendirilecektir.
3. Hazinenin de hissedar bulunduğ u taşınmazlardaki Hazine dış ındaki hissedarların hisseleri, bir borç nedeni ile satılıyorsa, bu tür satış ihalelerine girilmemesi gerekmektedir.

2.16.2. Bilgi ve Belgeler

İhaleye katılıp katılmama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değ işi kliğ i Bakanlığ ına ait olan taşınmazlar hakkında bir karar verebilmesi için; aşağıdaki bilgi ve belgelerin, ilk ihale gönünden en az 20 gün önce gönderilerek alınacak talimata göre iş lem yapılması gerekmektedir.

2.16.2.1. Bilgiler

Yetki isteme yazılarında; satışa çıkarılan taşınmazın ilçesi, mahalle veya köyü, cinsi, pafta, ada ve parsel numaraları veya cilt, sayfa ve sıra numaraları, Hazine hissesinin oranı, yüzölçümü, varsa cadde veya sokak adı ve kap ı numarası yazılacaktır.

Yazıda aşağıdaki bilgilere de açık şekilde yer verilecektir:

1. Taşınmazın imar planı içinde olup olmadığı; plan içinde kalan yerlerden ise hangi ölçekli, hangi tür plan (bölge planı, çevre düzeni planı, nâzım planı, uygulama imar planı gibi) içinde olduğ u, planda ne kadarının hangi amaca ayrıldığ ı; inşaat yapılabilecek yer ise kaç kata müsaadeli olduğ u; arsa karş ılığ ı daire verme yüzdesinin ne olduğ u,

2. Belediye, belediye mücavir alanı, köy veya diğer yerleşik alan sınırlarının hangisinin içinde olduğu veya bu yerlerin dışında mı bulunduğu,
3. Taşınmazın bulunduğu yerin, il veya ilçe merkezine tahmini uzaklığı ve elektrik, su, kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, bulunduğu yere toplu taşıma aracı gidip gitmediği,
4. Taşınmazın bitişiğinde, Hazineye ait taşınmaz bulunup bulunmadığı, varsa birleştirilmesinin imar planı açısından mümkün olup olmadığı, mümkünse birleştirmenin Hazine yararına olup olmadığı,
5. Üzerinde muhdesat (bina, tesis, ağaç v.s.) varsa ne olduğu; muhdesat Hazineye ait değilse kime ait olduğu; bina ise toplam inşaat yüzölçümü, binanın iskân izninin olup olmadığı ve kaç yıldır kullanıldığı,
6. En son kullanım şekli ve ne kadarının hangi amaçlarda kullanıldığı; boş olup olmadığı,
7. Kıyı mevzuatı açısından, kıyı tanımına giren yer olup olmadığı, kıyıda ise kıyı kenar çizgisi açısından durumu, deniz, göl veya ırmağa olan uzaklığı,
8. Tapu kayıtlarında herhangi bir şerh veya beyan bulunup bulunmadığı, varsa ne olduğu,
9. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına girip girmediği,
10. Genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetleri için gerekli bulunup bulunmadığı,
11. Hazinenin ihaleye girip girmemesi konusunda valilik görüşü ve bunun gerekçeleri,
12. Satışa konu edilen taşınmazlarla ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yazışma yapılmış ise, tarihleri ve sayıları.

2.16.2.2. Belgeler

Yetki isteme yazılarına; aşağıdaki belgelerin onaylı birer örnekleri eklenecektir.

1. Taşınmazın en son durumunu belirtir şekilde, tapu sicilinden çıkarılacak olan şerhler ile beyanları da içine alan tapu kayıt örneği,
2. Çaplı tasarruf vesikası veya tapu senedi örneği,
3. Kıymet takdirine dair komisyon kararı (Bu kararda; icra dairesi ile idarece belirlenen bedeller arasında farklılıklar varsa gerekçeleri ayrıntılı şekilde açıklanacaktır.),
4. İmar planı içinde ise, belediyesince onaylı imar durumu belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı plan örneği; plan içinde değil ise yerini belirleyen ölçekli ve koordinat değerli krokisi,
5. Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş, krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiilî durumları konusunda bilgiler içeren tespit tutanağı,
6. Paydaşlığın satış yoluyla giderilmesi konusundaki mahkeme kararının örneği,
7. Satış memurluğunca düzenlenmiş satış şartnamesinin örneği,
8. Satış ihalesi ile ilgili ilan örneği.

2.16.3. Satış İhalesi Sırasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

Hangi miktar veya orana kadar ihalelere iştirak edileceğinin, diğer hissedarlar ve ihaleye iştirak edecekler tarafından bilinmemesi, taşınmazın Hazinece daha uygun

şartlarla alınmasını sağlayacağından, bu konudaki gizliliğe özen gösterilmesi uygun olacaktır.

İhaleye iştirak edilecek miktar ve oran, azamî miktar olduğundan, ihale sırasında mümkün olan en düşük teklifle ihaleye başlanılmalı, mümkün olan en uygun bedelle satın alınmaya çalışılmalı ve verilen yetki limiti aşılmamalıdır.

Ayrıca, amaç taşınmazdaki Hazine hissesinin rayiç değer altında satılmasını önlemek olduğundan, ihalelere hissedarlar da dahil olmak üzere, iştirak eden olmadığı takdirde ihaleye girme yetkisi olsa da, ihalelere girilmeyecek veya pay sürülmeyecektir.

Diğer taraftan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında verilen talimat, birinci ve ikinci ihaleler için geçerli olduğundan, ikinci ihale için tekrar yetki istenilmemelidir. Ancak, ikinci ihale için durumun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bildirilmesi istenilmiş olan yazılara cevap verilecektir.

2.16.4. İcra Daireleri ile İdarece Belirlenen Bedeller Arasındaki Farklılıklar

İdare ile icra dairelerince veya mahkemelerce belirlenen bedellerin zaman zaman farklılıklar gösterdiği; idarece belirlenen bedelin mahkemeye veya icra dairelerince belirlenen bedele göre yüksek olabildiği görülmektedir. Ayrıca, Hazineye ait olmayan muhdesat bedellerinin yüksek, zemin bedellerinin ise, düşük olarak takdir edilebildiği de olmaktadır. Bu nedenle, mahkeme veya icra dairelerince yaptırılan kıymet takdirlerinin rayice uygunluğunun sağlanması için gerekli girişimlerin süresi içinde yapılmasına özen gösterilmelidir.

21/03/2011 tarihli ve 08807 sayılı Millî Emlak Genel Yazısında; taşınmazlara ait kıymet takdirlerinin, İdarelerce 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilen kriterlerde göz önünde bulundurulmaksuretiyle, taşınmazın bulunduğu bölgede Hazine ve diğer kamu kurum veya kuruluşları tarafından gerçekleştirilen satış, kamulaştırma, satın alma ve kiralama işlemlerinden oluşan bedellerin bulunup bulunmadığı, taşınmaz imar planı içinde ise inşaat alanı, kat adedi, bölgedeki kat karşılığı verme oranı vs. diğer hususların dikkate alınarak tereddüde mahal bırakılmayacak şekilde yapılması ile mahkemelerce ve idarelerce yapılan kıymet takdir kararları arasında farklılıklar olduğundan, bu farklılıkların neden kaynaklandığının açık ve net bir şekilde açıklanması gerektiği belirtilmiştir.

2.17. 5901 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunun 33 üncü maddesine göre; vatandaşlığı iptal edilenler en geç bir yıl içinde Türkiye'deki mallarını tasfiye etmek zorundadır. Aksi halde malları, Hazine tarafından satılarak bedelleri nam ve hesaplarına, kamu haznedarlığı sistemine dahil bir kamu bankasına yatırılır.

2.18. 2644 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

2644 sayılı Tapu Kanunun 35 inci maddesine göre; kanuni sınırlamalara uyulmak

kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2013/15 sayılı Genelgesinde “Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri”ne ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Buna göre; yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma ve ilgili Bakanlığın ise projeyi başlama ve bitirilme sürelerini belirleyerek onaylama ve onaylanan projenin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderme yükümlülüğü vardır. İlgili Tapu Müdürlüğü tarafından söz konusu iki yıllık süre içerisinde onaylanmış projeye ilişkin bir belirtme yapılamadığı hallerde edinimden itibaren iki yılın sonunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulacaktır.

İlgili tapu müdürlüğü ya da ilgili bakanlık tarafından projenin süresi içinde tamamlanmadığının bildirilmesi durumunda tasfiye işlemlerine, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca başlanılacaktır. İlgili yabancı şahsa tebligat yapılarak, en fazla bir yılı geçememek üzere süre verilerek taşınmazın tasfiyesi istenecektir. Şahıs bu süre içerisinde satmaz ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından tasfiye edilir. Tasfiyenin şekline dair Kanunda açık bir hüküm olmamakla birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 27/12/2016 tarihli ve 36522 sayılı Genel Yazısında tasfiyenin 2886 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacağı yönünde görüş bildirilmiştir (Şimşek, 2021).

2.19. 4046 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkındaki Kanunun 1 inci maddesine göre; söz konusu Kanun, Hazineye ait taşınmazları değerlendirmek suretiyle kamuya gelir elde etmek gerekçesiyle özelleştirme işlemlerine ilişkin esasları düzenlemektir.

Söz konusu Kanun çerçevesinde, özelleştirme kapsamına alınan Hazine taşınmazlarının satışına yönelik olarak, 5/5/2011 tarihli ve 13945 sayılı ve 3/9/2012 tarihli ve 23356 sayılı Millî Emlak Genel Yazılarında; 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 17/B maddesi gereğince söz konusu taşınmazların başka bir işleme gerek olmadan ve bedel alınmaksızın Özelleştirme İdaresi Başkanlığına devredilmiş sayıldığından ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca satışı gerçekleştirilen Hazineye ait taşınmazların tapuda yapılacak ferağ işlemlerine dair Özelleştirme İdaresi Başkanlığının taleplerinin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı talimatı aranılmaksızın ilgili mevzuat hükümleri ile Hazine hak ve menfaatleri göz önünde bulundurulmak suretiyle Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) veya Kaymakamlıklarca (Millî Emlak Şefliği) yerine getirileceği bunun gibi, bu kapsamda bilgi ve belge temini konularında da ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü veya Millî Emlak Şefliğinin görevlendirileceği belirtilmiştir.

2.20. 7269 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ

7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 31 inci maddesine göre, bu Kanuna göre veya afete ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre yapılan veya yaptırılan binalardan ve çeşitli biçimlerde iktisap olunan arsa veya arazilerden türlü sebeplerle arta kalanlar hâlihazır durumlarıyla, taşınmazların bulunduğu Valiliklerce tespit edilerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na onaylanacak rayiç bedel üzerinden satılabilir veya devredilebilir.

Bu bina, arsa ve araziler Cumhurbaşkanı kararı ile kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak devredilebilir.

7269 sayılı Kanunda belirtilen satış veya devir işlemleri aşağıdaki öncelik sırasına göre, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

- a. Afetten zarar gören veya zarar görmesi muhtemel bulunanlardan hak sahibi olanlara, bu Kanun esaslarına göre satış.
- b. Kamu kurum ve kuruluşlarına, faizsiz ve en çok 2 yıl vade ile satış.
- c. Mahalli belediyeler, İl Özel İdareleri, köy tüzelkişileri ile gerçek ve tüzelkişilere, %25 (yüzde yirmi beş) peşin alınmak kaydıyla %20 (yüzde yirmi) faiz ve en çok 5 yıl vade ile satış.

2.21. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞINA TAHSİSLİ YERLERİN SATIŞI

189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanun 1 inci maddesine göre Millî Savunma ihtiyaçları için bu kanunun neşri tarihine (02/01/1961) kadar gerek muhtelif kanunlara ve 3887 sayılı kanuna göre iktisabedilen, gerekse tahsisli ve tahsissiz olarak işgal edilmek suretiyle kullanılan Devlete ait gayrimenkullerden hizmet için lüzumu kalmayanların Millî Savunma Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve Muhasebe-i Umumiye Kanununun¹¹ 24 üncü maddesine bağlı olmaksızın satmaya Çevre, Şehircilik

¹¹ 1050 sayılı Kanunu yürürlükten kaldıran 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunun geçici 9 uncu maddesine göre 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununa yapılan atıflar 5018 sayılı Kanuna yapılmış sayılır.

ve İklim Değişikliği Bakanı yetkilidir. Buna göre; 02/01/1961 tarihinden sonra Millî Savunma Bakanlığı'na tahsis edilmiş taşınmazlar için bu hüküm uygulanmayacaktır.

Kanunun ikinci maddesinde bu taşınmazların halihazır durumları ile veya parsellenmek, ifraz edilmek veya gerekli diğer işlemlere tabi tutulmak suretiyle satılabileceği belirtilmiştir. Bu gayrimenkuller, Millî Savunma ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlıklarınca kurulacak müşterek komisyonun muvafakati alınmak şartıyla sermayesinin en az yarısı Devlete ait müesseselerle bunların aynı nispette iştirakleri ile kurulan teşekküllere pazarlıkla ve taksitle de satılabilir.

2.22. SAĞLIK BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI

3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununun ek 2 inci maddesinde yapılan düzenlemeye göre, Sağlık Bakanlığı'na tahsisli Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar ile Sağlık Bakanlığı kullanımında bulunan diğer taşınmazlardan gerekli görülenlerin, mülkiyetinin Hazineye bedelsiz devrinden sonra, Sağlık Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununun 24 üncü maddesine bağlı olmaksızın satmaya¹² Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yetkilidir.

Yapılacak satış sonucunda elde edilecek satış bedelleri bütçeye gelir kaydedilir. Sağlık kurum ve kuruluşlarının yapımı, onarımı ve donatımı ile tıbbi araç ve gereçlerin alımında kullanılmak üzere Sağlık Bakanlığı bütçesine gerekli ödenek öngörülür.

Ayrıca Bakanlığın kullanımı için şartlı bağış yapan kişilerin taşınmazları amacına yönelik kullanılmaması halinde kişilere iade edilir.

2.23. EMNİYET GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI

4645 sayılı Emniyet Genel Müdürlüğüne Ait Araç, Gereç, Mal ve Malzemenin Satış, Hibe, Hek ve Hurda Durum ve İşlemleri İle Hizmet Satışına Dair Kanunun ek 1 inci maddesine göre, mülkiyeti Hazineye ait olup İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisli taşınmazlardan gerekli görülenlerin, İçişleri Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 46 ncı maddesine bağlı olmaksızın satmaya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir.

Satış bedelleri bütçeye gelir kaydedilir.

Emniyet Genel Müdürlüğünün ihtiyacı olan bina ve tesislerin yapımı, onarımı ve donatımı ile asayiş, trafik ve güvenlik hizmetleri için gerekli mal ve hizmet alımında kullanılmak üzere Emniyet Genel Müdürlüğü bütçesine gerekli ödenek öngörülür.

12 Söz konusu maddede yer alan "... ve 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununun 24 üncü maddesine bağlı olmaksızın satmaya ..." ibaresi; "Sağlık Bakanlığı kullanımında bulunan diğer taşınmazlar" yönünden, Anayasa Mahkemesi'nin 2/6/2009 tarihli ve E.: 2004/85, K.: 2009/69 sayılı Kararı ile iptal edilmiş, yine Anayasa Mahkemesi'nin 2/6/2009 tarihli ve E.: 2004/85, K.: 2009/8 (Yürürlüğü Durdurma) Kararı ile, İptal Kararının Resmî Gazetede yayımlanacağı tarihe kadar yürürlüğünün durdurulması hüküm altına alınmıştır.

2.24. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI

1739 sayılı Millî Eğitim Temel Kanunun 51 inci maddesine göre Millî Eğitim Bakanlığı'na tahsisli Hazine mülkiyetindeki taşınmazların Millî Eğitim Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerini kaldırmaya ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 46 ncı maddesine bağlı olmaksızın satışına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yetkilidir.

Ayrıca bu taşınmazlardan Millî Eğitim Bakanlığı'nca uygun görülenler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde özelleştirilmek üzere Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bildirilir.

Bunun üzerine söz konusu taşınmazlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca özelleştirme kapsam ve programına alınır. Özelleştirme uygulamasına ilişkin iş ve işlemler 4046 sayılı Kanuna göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülür.

4046 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde taşınmazların özelleştirilmesi sonucu elde edilecek gelirler, özelleştirme giderleri düşüldükten sonra Hazineye aktarılır. Bu taşınmazların satışından elde edilen gelirleri, bir yandan genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir, diğer yandan ihtiyaç duyulan yerlerde okul yapımı ve onarımı amacıyla kullanılmak üzere Millî Eğitim Bakanlığı bütçesine ödenek kaydetmeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yetkilidir.

2.25. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİSLİ TAŞINMAZLARIN SATIŞI

4706 sayılı Kanunun geçici 10 uncu maddesine göre Hazineye ait taşınmazlardan bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte;

- a.** Karayolları Genel Müdürlüğüne tahsisli veya kullanımında olanlardan Cumhurbaşkanının onayı ile tespit edilenlerin satışından elde edilecek gelirleri, bir yandan genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir, diğer yandan bölünmüş yol veya Devlet ve il yolları yapım, bakım ve kamulaştırma hizmetlerinde kullanılmak üzere Karayolları Genel Müdürlüğü bütçesine ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir.
- b.** Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne tahsisli veya kullanımında olanlardan Cumhurbaşkanının onayı ile tespit edilenlerin satışından elde edilecek gelirleri, bir yandan genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir; diğer yandan baraj, sulama ve içme suyu tesislerinin yapım, bakım ve kamulaştırma hizmetlerinde kullanılmak üzere Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü bütçesine ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Millî Emlak Genel
Müdürlüğü Özel Satış
İşlemlerine İlişkin
Veriler



www.milliemlak.gov.tr



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÖZEL SATIŞ İŞLEMLERİNE İLİŞKİN VERİLER

3. MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÖZEL SATIŞ İŞLEMLERİNE İLİŞKİN VERİLER

Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2021 yılı Faaliyet Raporuna göre; 2021 yılında özel kanunlar uyarınca satışı yapılmak üzere satış talimatı verilen Hazine taşınmazlarının yasal dayanaklarına göre dağılımı tabloda gösterilmiştir.

SATIŞ TÜRÜ	YASAL DAYANAĞI	TAŞINMAZ ADEDİ	SATIŞ BEDELİ (TL)
İrtifak Hakkı Lehtarlarına Satış	4706/4.1. fıkrasının (b)	23	533.429.640,85
3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara Satış	4706/4.1.fıkrasının (e)	4	1.569.086,83
Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Satış	4706/4.1. fıkrasının (f)	4	37.861.940,13
Ticaret Borsalarına Satış	4706/4.3. fıkrası	2	528.271,05
Kamu Yararına Çalışan Derneklere Satış	2886/72	1	1.279.550
Kamu Hizmeti Amaçlı Kamu Kurumlarına Satış	2942/30	137	9.870.360,52
Organize Sanayi Bölgesine Satış	4562/4	119	56.252.548,52
KİT'lere Satış	233 KHK/54.md	35	12.304.151,41
Kentsel Dönüşüm Amaçlı Satış	5393/73	142	13.809.228,55
İmar Barışı Satışı	3194/16. md.	1.273	186.618.651,8
TOPLAM		1.740	853.523.429,66

Tablodan da anlaşılacağı üzere; değer olarak 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre irtifak hakkı lehtarlarına satış işlemleri dikkat çekmekte iken, hem adet hem de değer olarak imar barışı kapsamındaki satışlar da önemli bir büyüklüğe sahiptir.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2021 yılı Faaliyet Raporuna göre; 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre, 2021 yılı için Hazineye ait 1.307 adet taşınmazın belediyeye devredilmesi için Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talimat verilmiştir.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2021 yılı Faaliyet Raporuna göre; 1/1/2021-31/12/2021 tarihleri arasında yapılan izale-i şüyu ihaleleri sonucunda; 36.938.059,24.-TL gelir elde edilmiştir. Hazine adına gerçekleşen satışlar için yapılan gider ise 3.407.189,46.-TL'dir.

İmar uygulamaları sonucunda veya çeşitli nedenlerle Hazine ile hissedar olan şahısların tasarruf haklarındaki kısıtlamalar gibi mülkiyet sorunlarının giderilmesi, yatırım ortamının iyileştirilmesi, kalıcı istihdam olanaklarının artırılmasını ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin desteklenmesi vb. amaçlarla Hazine taşınmazları özel hükümler çerçevesinde satılmaktadır.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Genel Nitelikli
Doğrudan Satışlar



www.milliemlak.gov.tr



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

GENEL NİTELİKLİ DOĞRUDAN SATIŞLAR

4.1. 2/B TAŞINMAZLARININ SATIŞI

4.1.1. 2/B Taşınmazları

6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesinde; "Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır." demek suretiyle ormanın tanımını yapılmış ve maddenin devamında orman sayılmayan yerler belirtilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu 1 inci maddesinde ormanın ne olduğunu belirtildikten sonra hemen akabinde 2 nci maddede orman sınırları dışına çıkarma düzenlenmiştir.

Buna göre; "Orman sayılan yerlerden:

- Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,
- 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları,

Orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır.

Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz. ..." 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerin (tarım alanları, hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ve yerleşim alanları), orman sınırları dışına çıkartılma işlemi 6831 sayılı Orman Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının 'B' bendinde düzenlendiği için bu taşınmazlara 2/B taşınmazları (2B, 2/B alanları, 2/B arazileri) denilmekte ve kamuoyunda da bu şekilde bilinmektedir.

4.1.2. 2/B Taşınmazlarının Değerlendirilmesi

Orman Kanununun 1 inci maddesinde ormanların tanımı yapılmakla beraber bu alanların yani ormanların zeminde nereler olduğunun belirlenmesi için orman kadastrolarının yapılması gerekmektedir.

Ancak, ülkemizde ormanların sınırlandırılması işlemlerine 6831 sayılı Orman Kanununun yürürlükten kaldırdığı 3116 sayılı Orman Kanunu ile başlanılmış ise de bugün dahi ormanların kadastro ve tescil işlemleri tamamlanamamıştır.

Ormanların kadastrolarının zamanında yapılamaması, yapılan kadastro çalışmalarında oluşan anlaşmazlıklar ve hatalar ile fiili durumun hukuki duruma uymaması vs. sebeplerle ortaya birçok uyuşmazlıklar ve boşluklar çıkmıştır.

Bu nedenle, gerek 1961 anayasasında gerekse 1982 anayasasında yer alan hükümlere istinaden orman sınırları dışına çıkarma işlemi ile çıkarılan taşınmazların tasarrufuna yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

Bu düzenlemelerin kapsamının dar olması, şartlarının ağır olması ve bazı hükümlerinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi nedeniyle geniş çerçevede uygulama imkanı olmadığı için sorunların çözümü sağlanamamıştır.

Bunun üzerine, 6292 sayılı Kanun çıkarılmış ve Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6292 sayılı Kanunda genel olarak üç husus düzenlenmiştir. Bunlardan Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi (2/B taşınmazlarının değerlendirilmesi) ile ilgili kısımda da;

- Kullanıcılara doğrudan satış (6. Madde),
- Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapuları iptal edilenlere iade (7. Madde),
- Proje alanlarında devir (8. Madde), Düzenlenmiştir.

Bu düzenlemelerden en önemlisi; taşınmaz sayısının çokluğu, bedel ödemek gerekmesi vs. nedenlerle kullanıcılara doğrudan satış işlemleridir.

4.1.3. 2/B Taşınmazlarının Satışı

2/B taşınmazlarının 6292 sayılı Kanun kapsamında satışına ilişkin uygulama usul ve esasları 345 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde¹³ belirtilmiştir.

13 Resmî Gazete Tarihi: 04.07.2012 Resmî Gazete Sayısı: 28343

4.1.3.1. 2/B Taşınmazlarına İlişkin Tanımlar

345 Sıra Sayılı Tebliğin 4 üncü maddesinde; "(1)

Bu Genel Tebliğde geçen;

- a. 2/B alanları: 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri,
- b. Akdi halef: Doğrudan satış işlemlerinde taşınmazı kullanıcılarından satın aldığını Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenen muvafakatnameyle belgeleyen kişileri,
- c. Bakanlık: Mülga Maliye Bakanlığını (Milli Emlak Genel Müdürlüğü),
- d. Emlak vergi değeri: Taşınmazın, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen asgarî metre kare birim değeri üzerinden hesaplanacak bedelini,
- e. Güncelleme listesi: 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesine göre düzenlenen ve 2/B alanlarından daha önce kullanım kadastro yapılan yerler hakkındaki fiili kullanım durumlarını, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğunu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığını gösteren ve tescil edilen listeleri,
- f. Hak sahibi: Kanunda belirtilen yükümlülöklere uyulması şartıyla doğrudan satın alma ve iade hakkına sahip olanları,
- g. İdare: İllerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, ilçelerde milli emlak şefliğini
- h. Kadastro tutanağı: 3402 sayılı Kanuna göre düzenlenen ve 2/B alanlarının fiili kullanım durumlarını gösteren ve kesinleşen tutanakları,
- i. Kanun: 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 Kanunu,
- j. Proje alanı: 2/B alanlarını ve proje bütünlüğünü sağlamak amacıyla gerektiğinde bu alanların dışında kalan yerleri de kapsayan ve sınırları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ilgili büyükşehir ya da diğer belediyelerce belirlenen ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onaylanan gecekondü veya kentsel dönüşüm projesi uygulanacak alanları,
- k. Rayiç bedel: Taşınmazın, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,
- l. Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda satış bedeli: Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanması şartıyla, hak sahiplerine doğrudan satılacak taşınmazların dört yüz metre kareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde elliisini, hak sahipliğinin devredilmesi

halinde ise taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için rayiç bedelin yüzde ellisi esas alınarak ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanmak suretiyle hesaplanacak bedeli, taşınmazın bundan fazlası ile diğer taşınmazları için rayiç bedelin yüzde yetmişini,

- m. Satış işlemleri: Peşin satışlarda bedelin tahsilinden ferağ dâhil diğer işlemlere, taksitli satışlarda ise sözleşmenin düzenlenmesine kadar olan süreci,
- n. Tarımsal amaçlı yapı: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, ağıl, kümes, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Mülga Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (Tarım ve Orman Bakanlığı) tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,
- o. Tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlarda satış bedeli: Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ile bu taşınmazların üzerinde bulunan tarımsal amaçlı yapılar ve sürekli ikamet edilen konutların bulunduğu kısımlarda rayiç bedelin yüzde ellisini, ifade eder.”

Şeklinde tanımlamalar yapılmıştır.

Ancak, 4 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin¹⁴ 798 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; “Millî Emlak Genel Müdürlüğünün görevleriyle ilgili olarak Maliye Bakanlığına veya birimlerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına veya birimlerine, Maliye Bakanına veya Maliye Bakanlığı görevlilerine yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanına veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlilerine yapılmış sayılır.” hükmü ile 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin¹⁵ 1 inci maddesiyle “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı” isminin “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı” şeklinde değiştirilmesi ve 7 nci maddesinde; “(1) Mevzuatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılan atıflar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, Çevre ve Şehircilik Bakanına yapılan atıflar ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanına yapılmış sayılır.” şeklinde hüküm nedeniyle 2/B taşınmazlarının satışında;

- Bakanlık; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)
- İdare; İllerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı veya Milli Emlak Müdürlüğü), İlçelerde Milli Emlak Müdürlüğünü yoksa Milli Emlak Şefliğini,

İfade etmektedir.

14 Resmî Gazete Tarihi: 15.07.2018 Resmî Gazete Sayısı: 30479

15 Resmî Gazete Tarihi: 29/10/2021 Resmî Gazete Sayısı: 31643

4.1.3.2. Hak Sahibi Olabilme Koşulları

4.1.3.2.1. 2/B alanları kullanıcılarının hak sahibi olabilmesi için;

- a. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3402 sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına göre oluşturulan ya da Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 3402 sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenecek güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde isimlerinin yer alması ve bu kişilerin 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olduklarının belirtilmesi,
- b. Kanunda belirtilen başvuru süresi içinde İdareye başvurması (345 Sıra Sayılı Tebliğin ekinde matbu başvuru dilekçesi bulunmaktadır.),
- c. İdarece tebliğ edilen satış bedelinin itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilmesi,

Gerekmemektedir.

4.1.3.2.2. Mahkeme kararlarına göre belirlenen kullanıcıların hak sahibi olabilmesi için;

Kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi oldukları tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilenler de İdarece tebliğ edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmemeleri halinde hak sahibi olarak kabul edilecektir.

Buna göre mahkemelerce;

- Orman İdaresince orman olduğu iddiasıyla açılan davalar sonucunda taşınmazın kısmen 2/B olduğuna ve kullanıcısı bulunduğu ilişkin tapu kütüğüne belirtme konulmasına,
- 2/B kapsamında kalıp tapu kütüğünde yer alan kullanıcı belirtmelerinin düzeltilmesine,
- Kullanıcısı bulunmasına rağmen buna ilişkin belirtme konulmamış taşınmazların mevcut kullanıcıları tarafından açılan dava sonucunda taşınmazın tapu kütüğüne belirtme konulmasına,

İlişkin verilmiş kararlar ile vb. kararlar bu kapsamda kabul edilecektir.

4.1.3.2.3. Hak sahibi olunmasında halefiyet

6292 sayılı Kanunun 6 ıncı maddesinde; hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdî halefiyet hükümlerinin geçerli olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kadastro tutanaklarında veya güncelleme listelerinde kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak bildirilen kişilerin haklarını, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noterde düzenlenecek muvafakatnameyle kendisine devrettiğini belgeleyen akdi haleflerin başvuruları İdarece kabul edilecektir. Kullanıcılar ve/veya muhdesat sahipleri, İdareye başvuru yaptıktan sonra da haklarını noterde düzenlenen muvafakatnameyle akdi haleflere devredebileceklerdir. İdarece, tebligat ve satış işlemi akdi halefe yapılacaktır.

4.1.3.2.4. İade hakkı sahiplerinin bulunduğu taşınmazlarda satış

Tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre kişiler adına oluşturulan veya özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ve açılan davalar sonucunda Hazine adına tescil edilen taşınmazın, iadesinden yararlanabilecek kişiler ile mevcut kullanıcılarının farklı kişiler olması durumunda, kullanıcıların doğrudan satın alma hakkı ancak iade hakkından yararlanacak kişilerin bu hakkından yararlanmamaları durumunda doğabilecektir.

4.1.3.3. Satış yetkisi

2/B taşınmazlarının doğrudan satışına İdare (İllerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İlçelerde Milli Emlak Müdürlüğü yoksa Milli Emlak Şefliği) yetkilidir.

Ayrıca, 2/B alanlarında bulunan taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesine göre terkininin gerekmesi halinde, bu kısımlarının yüzölçümüne bakılmaksızın terkinini yapmaya ve satış bedelini terkedilen kısım da dikkate alarak uyarlamaya il müdürlükleri yetkilidir.

4.1.3.4. Başvuru

4.1.3.4.1. Başvuru Süresi

Hak sahibi olabilme koşullarından birinin süresi içinde başvuru yapmak olduğunu belirtmiştik. 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde düzenlenen kullanıcılara doğrudan satış işlemlerinde başvuru iki kısımdan oluşmaktadır.

- Birincisi; 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi gereğince güncelleme veya kullanım kadastrosu çalışmaları ile mahkeme kararları Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kesinleşenlerin satış işlemlerinde başvuru,
- İkincisi ise güncelleme veya kullanım kadastrosu çalışmaları ile mahkeme kararları Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kesinleşenlerin satış işlemlerinde başvuru,

Birinciler açısından Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay olarak belirlenen başvuru süresi iki kez uzatılmış ve 26/02/2013 tarihinde sona ermiştir.

İkinciler açısından kadastro çalışmalarının kesinleşme tarihinden itibaren 8 ay olarak belirlenen (daha sonra 2 ay uzatılarak 10 ay olan) başvuru süreleri kesinleşme tarihine göre devam edenler olabildiği gibi,

ayrıca, 6292 sayılı Kanuna 6527, 6745, 7144, 7181 ve 7394 sayılı Kanunlarla eklenen geçici maddelerle başvuru ve ödeme süreleri 31/12/2022 tarihine kadar uzatılmıştır.

4.1.3.4.2. Başvuruda istenilecek belgeler

Başvuru sahiplerinden;

- Satın alma talebini içeren 345 Sıra Sayılı Tebliğin ekinde yer alan matbu dilekçe,
- Nüfus cüzdanının fotokopisi,
- Başvuru bedeli yatırılmışsa buna dair belge veya makbuz,
- Varsa ecrimisil bedeli ödendiğine ilişkin belge örneği,
- Kanuni mirasçılardan veraset ilamının onaylı örneği,
- Akdi haleflerden, hak sahibi veya mirasçılarının Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noterde düzenlenmiş muvafakatı,
- Tüzel kişiler için ayrıca, taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi,

İstenilmektedir.

4.1.3.4.3. Başvuru bedeli

Başvuru sahiplerinden satış bedellerine mahsup edilmek üzere; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan yerler için iki bin Türk Lirası, dışında olan yerler için bin Türk Lirası başvuru bedeli alınarak ilgilileri adına emanet hesabına kaydedileceği Kanunun ilk halinde düzenlenmişti. Ancak, 6412 sayılı Kanunla “Daha önce başvuru bedeli yatırmadan yapılan başvurular ile bundan sonra yapılacak başvurular başvuru bedeli alınmaksızın geçerli kabul edilir.” şeklinde Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasına cümle eklenerek başvuru bedeli zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır.

4.1.3.4.4. Kanuni mirasçılarının başvuruları

Kanuni mirasçılardan; doğrudan satış hakkından yararlanacakların tamamının imzasını içeren tek başvuru dilekçesiyle başvurmaları esastır; ancak, herhangi birinin tek başına başvurması durumunda diğer mirasçılarla birlikte değerlendirilecektir. Yetki içeren vekâletname vermeleri durumunda mirasçılardan birinin başvurması yeterli

sayılacaktır. Başvuru yapan mirasçılarının her birine durumlarına uygun düşen tebligat yapılacaktır. Yapılan tebligat sonucunda, başvurmayan kanuni mirasçıların bulunması durumunda süresi içinde noter tarafından düzenlenecek muvafakatnameyi vermeleri koşuluyla hisseleri, veraset belgesinde gösterilen hisselerine eklenmek suretiyle başvuran ve muvafakat verilen diğer mirasçı/mirasçılara satılacaktır.

4.1.3.5. Bedelin belirlenmesi

Kanun kapsamında kalan taşınmazlarının satış bedeli; 2886 sayılı Kanunun 9. maddesine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak belirlenir. 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 sağlanmaktadır.

4.1.3.6. Tebligat

Süresi içinde yapılan başvurular değerlendirilerek hak sahipliği tespit edilenlerin adreslerine idarece;

- Taşınmazın satış bedelini, peşin veya taksitle ödenmesi halinde ödeme koşullarını ve ödeme süresini,
- Satış bedelinin itiraz veya dava konusu edilmesinin hak sahipliğini ve doğrudan satın alma hakkını düşüreceğini,
- Satış bedelinin yatırılacağı yeri,
- İstenilen belgeleri (tapuda ferağ işlemleri için üç adet vesikalık fotoğraf, tüzel kişiler için taşınmaz tasarrufuna izinli olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi,

Gösteren tebligat yapılmaktadır.

4.1.3.7. Satış bedeli ve tahsili

4.1.3.7.1. Tarımsal Amaçlı Taşınmazlar

Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunan taşınmazların satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisidir.

Bu nitelikteki taşınmazların üzerinde bulunan konut amaçlı yapıların kısmen işyeri olarak kullanılması halinde de bu kapsamda değerlendirme yapılacaktır.

Bu şekilde satılan taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine; "Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde,

taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte,

2886 sayılı Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir.” şeklinde belirtme konulmaktadır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme İdarece kaldırılacaktır.

4.1.3.7.2. Tarımsal Amaç Dışında Kullanılan Taşınmazlar

Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda ise, hak sahiplerine doğrudan satılacak olanların satış bedeli; taşınmazın yüzölçümünün dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanarak belirlenecektir.

Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanacaktır.

Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metrekaresi için ve hak sahiplerinin taşınmazdaki hisselerine oranlanarak yapılacaktır.

4.1.3.7.3. Hak Sahibinin Beyanı ve Tercihi

Taşınmazların kullanım durumuna göre satış bedelinin, rayiç bedelin yüzde ellisi (tarımsal) veya yetmişi (tarım dışı) üzerinden hesaplanması işlemi; hak sahiplerinin beyanları esas alınarak yapılacaktır. Ancak İdarenin kayıtlarında taşınmazın kullanımı konusunda hak sahibinin beyanından farklı bilgi ve belge bulunması halinde satış bedeli buna göre hesaplanacaktır.

Öte yandan, tarımsal amaçlı kullanılan ve idarenin kayıtlarında da bu duruma aykırı bilgi bulunmayan taşınmazın hak sahibi tarafından rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden satın alınma talebinde bulunması halinde, bu taşınmaz veya satış bedeli rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak olup daha öncesinde taşınmazın dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için yüzde elli indirim oranından yararlanmamış olması kaydıyla dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için yüzde elli indirim oranından yararlanabilecektir.

4.1.3.7.4. Satış Bedelinin Tahsili

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilecektir.

Peşin ödemelerde satış bedeline yüzde yirmi oranında indirim uygulanacak ve bu bedel İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenecektir.

Taksitli satışlarda ise;

- Satış bedeline yüzde on indirim uygulamasından yararlanmak istenilmesi halinde bu şekilde belirlenen tutarın en az yarısı,
- En az yarısının peşin ödenmek istenilmemesi halinde satış bedelinin;

1. Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan taşınmazlar ile üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ve sürekli ikamet edilen konutlar bulunan taşınmazlar için yüzde onu,

2. Diğer taşınmazlar için ise yüzde yirmisi,

yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenecektir.

Kalanı ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitle, dışında en fazla altı yılda oniki eşit taksitle faizsiz olarak ödenecektir.

4.1.3.7.5. Ecrimisil ve Başvuru Bedellerinin Mahsup Edilmesi

Hak sahiplerine doğrudan satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmayacak, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilecektir.

Doğrudan satışa konu edilecek taşınmazlardan başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisiller satış bedelinden mahsup edilecektir. Satış bedelinden fazla olan ecrimisil bedelleri ise iade edilmeyecektir.

Ecrimisil bedelleri gecikme zammı ile tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmayacaktır. Akdi halefler ecrimisil mahsuplaşmasından; varsa ödedikleri ecrimisil tutarlarına akdi halefi oldukları kişilerden tahsil edilen ecrimisil tutarları da eklenmek suretiyle yararlanacaklardır.

Kullanıcı olarak belirlenen kişilerin yüzde elli ve daha yukarı hissesine sahip oldukları tüzel kişilerden aynı taşınmaz için tahsil edilen ecrimisil bedelleri mahsuplaşmada dikkate alınacaktır.

Mahsup edilecek ecrimisil bedelleri, başvuru sahiplerinin vereceği belgelerin yanı sıra İdarece yapılacak incelemeyle de tespit edilecektir.

Başvuru sahiplerinden tahsil edilen başvuru bedelleri; peşin satışlarda satış bedelinden, taksitli satışlarda peşinat bedelinden ve kalan taksitlerden mahsup edilecektir. Ancak hak sahiplerinden varsa başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedelleri satış bedelinden öncelikle düşülecektir.

Başvuru bedellerinin taşınmazın satış bedelinden fazla olması durumunda aradaki fark, ferağ işleminin gerçekleştirilmesinden itibaren ilgilinin başvurusu üzerine otuz gün içinde iade edilecektir.

4.1.3.7.6. Hak Sahipliği Belgesi

İdare tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile kanuni ipotek sözleşmelerinde resmî şekil şartı aranmayacaktır.

İdarece; hak sahibinin satın aldığı taşınmaza ilişkin bilgiler ile T.C. kimlik numarası, nüfus bilgileri, fotoğrafı ve imzasını içerecek şekilde düzenlenen Hak Sahipliği Belgesi yazıyla tapu idaresine bildirilecektir. Devir ve kanuni ipotek tapu idaresince tapu siciline resen tescil edilecektir.

4.1.3.7.7. İpotek Tesis ve Teminat Mektubu ile Kredili Ödeme

Satışı yapılan taşınmazın satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez.

Ancak, taksitli satışlarda, tahsil edilen bedeller düşüldükten sonra kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve süresi son taksit tarihini altı ay geçecek şekilde banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz tapuda hak sahibi adına devredilecektir.

İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazlar için Hak Sahipliği Belgesi kalan taksit tutarını da gösterecek şekilde düzenlenecektir. Bu taşınmazların üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcıların sorumlu olacağına yönelik tapu kütüğünde gerekli belirtmenin konulması yazıyla Tapu İdaresine bildirilecektir.

Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, hak sahibi tarafından ilgili kredi kuruluşu ile yapılan kredi sözleşmesi veya kredi açıldığına dair kredi kuruluşunun resmî yazısı verilecek ve kredi kuruluşu tarafından bedel ilgili muhasebe biriminde açılacak emanet hesabına aktarılacaktır. İdarece, Hak Sahipliği Belgesi düzenlenerek Tapu İdaresince kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesi ve alıcı adına tescil işleminin yapılması hususu yazıyla bildirilecektir. Ferağ ve ipotek tesis işlemleri yapıldıktan sonra emanet hesabında tutulan bedel bütçe/gelir hesabına aktarılacaktır.

4.1.3.7.8. Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi

Taksitli satışlarda, iki taksitin ödenmemesi halinde onbeş gün içinde hak sahibine yapılacak tebligatta; iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksit bedellerinin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilecektir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilecek ve;

- Mülkiyet devredilmeden yapılan satış işlemlerinde onbeş gün içinde ilgisine yapılacak tebligat ile; adına açılmış hesap numarasını İdareye bildirmesini müteakip en geç otuz gün içinde tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak tarafına iade edileceği bildirilecektir.

- Taşınmaz, banka teminat mektubu verilmek veya ipotek tesis edilmek suretiyle hak sahibi adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek kalan borcun tamamı tahsil edilecektir.

Taksidde bağlanan borca faiz uygulanmaz. Süresinde ödenmeyen en fazla iki taksit, taksit süresinin sonuna kadar ödenecektir. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanacaktır.

Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı süresi içinde ödemeyenler ile hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşecektir.

4.1.3.8. Satışı mümkün olmayan taşınmazlar

2/B taşınmazlarından;

- Ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilenler,
- Kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılanlar,
- İlgili kamu kurum ve kuruluşlarınca Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde İdareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler,
- En geç üç ay içinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca bildirilmesi şartıyla içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren 300 metrelik bant içinde kalanlar,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenenler,

Satışa konu edilmeyecektir.

Diğer taraftan, 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesinde yer alan; “Kadastro çalışmalarına başlanılmadan önce, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin içinde özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığı kadastro müdürlüğüne ilgili kurum ve kuruluşlarına yazı ile sorulur. İlgili idarelerce onbeş gün içinde kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde, söz konusu alanların bulunmadığı yönünde cevap verilmiş sayılır.” hükmü gereğince; daha önce yapılan güncelleme ve kadastro çalışmalarında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş sorulduğundan ve ayrıca, Kanunun 11 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; “Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin değerlendirme ve tasarruf işlemleri, özel kanunları gereğince ilgili idarelerden görüş alınmaksızın yapılır.” hükmüne yer verildiğinden; İdarece bu kapsamda kamu kurum ve kuruluşlardan görüş sorulmayacaktır.

Ancak, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde İdareye bildirilen özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken yerler ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün yapmış olduğu çalışmalar sonucunda özel kanunlar kapsamında kaldığı belirlenen yerlerde satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Bunların dışında, tapu kütüğünde veya dosyasında taşınmazın satışa konu edilemeyeceğine dair bilgi ve belge bulunması durumunda satış işlemi gerçekleştirilmemektedir.

Hak sahiplerine satılmaması gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; bu hususların İdarece belirlenmesini müteakip en geç onbeş gün içinde tahsil edilen bedel kanuni faiziyle iade edilecek, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınacaktır. Ecrimisil bedelleri mahsup edilerek satış bedeli tahsil edilmişse iade edilecek bedelden ecrimisil miktarı kadar düşülecektir.

4.1.3.9. Satış Mümkün Olmayan 2/B Taşınmazlarına Karşılık Eşdeğer Taşınmaz Satışı

Hak sahipliği kesinleşen ancak satış mümkün olmayan taşınmazlara karşılık olmak üzere hak sahipleri tarafından talep edilmesi halinde, genel hükümlere göre değerlendirilecek 2/B taşınmazlarından öncelikle aynı il sınırları içinde bulunanlardan bedeli hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç bedeline eşdeğer başka bir taşınmaz doğrudan satılabilecektir.

Satışa konu edilemeyen taşınmazın üzerinde kişiye ait muhdesat bulunması durumunda, muhdesata ilişkin olarak bu 345 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin “Diğer İşlemler” başlıklı 17 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek bedel (19/7/2003 tarihinden önce yapılan yapı ve eklentiler, yıkımın yapılacağı yıla ait Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yapı birim fiyatlarından eksik imalat bedelleri ve yıpranma payı düşüldükten sonra kalan bedeli) zemin bedeline eklenecektir.

Satışa konu edilemeyen taşınmaz ile önerilen taşınmazın rayiç bedelleri arasında en fazla yüzde yirmi fark olabilecektir. Bu orana kadar Hazine lehine olan farklar ilgisi tarafından ödenecektir. İdarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamayacak, başkaca talepte bulunamayacak, hak ve tazminat talep edemeyecek ve dava açamayacaklardır.

Satın alma talebinde bulunulan taşınmazın kısmen “Satış Mümkün Olmayan Taşınmazlar” kapsamında kalması halinde; bu kısımları mümkün olması halinde ifraz edilerek, kalan diğer kısımları hakkında satışa ilişkin hükümlere göre işlem tesis edilecektir. Satışa konu edilemeyen kısım hakkında, 345 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğin 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrası ile 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre işlem yapılacak (rayiç bedeline eşdeğer başka bir taşınmaz satışı), ifrazen oluşan taşınmazı kullanıcıların satın almak istememeleri durumunda bu hükümler uygulanmayacaktır.

4.1.4. 2/B belirtmelerinin terkinin işlemleri

2/B taşınmazlarından doğrudan satılanların tapu kütüklerindeki Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmelerin terkinin İdarece satış işlemleriyle eş zamanlı olarak tapu idaresinden talep edilecektir.

Hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile doğrudan satın alınmak üzere hak sahipleri tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmayan veya başvuruda bulunulmasına rağmen satış bedelini süresi içinde ödememek suretiyle yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle doğrudan satın alma hakları düşen ya da hak sahipliği koşullarının bulunmaması sebebiyle doğrudan satılması mümkün olmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin terkin, bu hususların tespiti üzerine İdarece tapu idaresinden talep edilecektir.

Ancak, taşınmazların hak sahiplerine doğrudan satılması, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığına yönelik konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin kaldırılması; bu taşınmazların üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar bakımından kazanılmış hak oluşturmayacak, Hazineden herhangi bir şekilde hak veya tazminat talebinde bulunulamayacaktır.

4.1.5. Davaların durdurulması

2/B alanlarındaki taşınmazlar hakkında 6292 sayılı Kanuna göre yapılacak işlemler sonuçlanıncaya kadar, bu alanlarda bulunan taşınmazlar hakkında kişiler aleyhine açılması gereken davalar açılmayacak, açılmış ve devam eden davalar durdurulacaktır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar sonucunda; güncelleme listelerinde veya kadastro tutanaklarında belirtilen kişilerin kullanıcı olmadıklarına yönelik olarak İdarece açılmış davalar bu kapsamda değerlendirilmeyecektir. Süresi içinde gerekli başvuruların yapılmaması veya başvuru yapılmasına rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde açılmayan davaların açılması ve durdurulan davalara devam edilmesi hususunda gerekli işlemler İdarece yerine getirilecektir. Tescil edilen güncelleme listelerine veya kesinleşen kadastro tutanaklarına yönelik kişiler tarafından açılan davalarda mahkemelerce verilen ihtiyati tedbir kararının İdareye bildirilmesi veya ihtiyati tedbir kararın tapu kütüğüne şerh edilmesi halinde, dava konusu taşınmazlar hakkında nihai karar verilinceye kadar satış veya iade işlemi gerçekleştirilmeyecek, ihtiyati tedbir kararı verilmemesi halinde ise İdarece işlemlere devam edilecektir.

4.1.6. 2/B Taşınmazları Satış Rakamları ¹⁶

2021 yıl sonu itibariyle 2/B taşınmazlarına ilişkin Bakanlığımıza 1.092.216 satın alma başvurusu yapılmıştır.

Bu başvurulardan; 843.019 hak sahibine 599.062 adet taşınmazın satış işlemi 2021 yıl sonu itibariyle gerçekleştirilmiştir.

Bu taşınmazların toplam rayiç bedeli 26.569.652.360 TL, toplam satış bedeli ise 13.698.398.687 TL'dir. Bu bedelin 10.771.928.748 TL'si tahsil edilmiş, geri kalan kısmı ise taksitler halinde ödenmektedir.

2021 yılında toplam 16.564 adet 2/B taşınmazının 25.429 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

¹⁶ Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2021 Yılı Faaliyet Raporu

2021 yılı içerisinde 2/B taşınmaz satış geliri olarak 836.940.361 TL tahsil edilmiştir. Tahsil edilen bu tutarın yaklaşık 25.108.210 TL'si Vakıflar Genel Müdürlüğüne aktarılmış olup, 123.398.486 TL'si Bakanlığımıza özel gelir olarak kaydedilmiştir.

4.2. HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI

Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına, hissedarlarına ve kiracılarına ihale yapılmaksızın doğrudan satış hususunda iki farklı kanunda düzenleme yapılmıştır.

6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin satış düzenlenmiştir. Ayrıca, 26/4/2012 tarihinden sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılan yerler de bu maddeye göre değerlendirilmektedir.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasında ise, 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin satış düzenlenmiştir.

4.2.1. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI DIŞINDAKİ HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI

26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan ve bu tarihten sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılan yerler de bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satış, 6292 sayılı Kanunda düzenlenmiştir.

Bu taşınmazların satışına ilişkin usul ve esaslar 355 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir.

4.2.1.1. Hak Sahipliği Koşulları

26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satın alınmasında kiracılarının, kullanıcılarının ve paydaşlarının hak sahibi olabilmesi için belirli şartları sağlamaları gerekmektedir.

Kiracıları, bu taşınmazları 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri taşınmazı kiralamış olmalı ve halen kira sözleşmesi devam ediyor olmalıdır.

Kullanıcıları ise, bu taşınmazları 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri tarımsal amaçlı kullanıyor olmalı ve kullanımlarının halen devam ettiğinin idarece belirlenmiş olmalıdır.

Paydaşlarda ise, taşınmazların kullanım ve süre şartlarına tabi olunmaksızın yalnızca paydaşı olunması yeterlidir.

Ayrıca, bu kişilerin 6292 sayılı Kanunda belirtilen başvuru süreleri içinde doğrudan satın almak için İdareye başvurması (355 Sıra Sayılı Tebliğ ekinde matbu başvuru dilekçesi bulunmaktadır.) ve İdarece tespit ve tebliğ edilen satış bedelinin itiraz edilmeksizin kabul etmesi gerekmektedir.

Paylı taşınmazların paydaşları dışında kiracı veya başka bir kişi tarafından kullanılması halinde öncelik paydaşlara tanınır. Paydaşlar tarafından satın alınmaması halinde taşınmaz varsa sırasıyla hak sahibi kiracıya veya kullanıcısına satılabilmektedir.

Taşınmazların kullanım sürelerinin tespitinde; kiracı veya kullanıcı hak sahiplerinin taşınmazı kesintisiz olarak kiraladığı veya kullandığı sürelerin toplamı dikkate alınır. Hak sahibi olmayan önceki kullanıcıların kullanım süreleri dikkate alınmaz.

Nadasa bırakılan arazilerde nadas süresi, kullanım süresine dâhil olacak şekilde dikkate alınmaktadır.

4.2.1.2. Satışı Yapılabilecek Taşınmazlar

6292 Sayılı Kanun kapsamında kalan Hazineye ait tarım arazilerinden,

- a.** Kamu hizmetine tahsis edilmeyen veya fiilen bu amaçla kullanılmayanlar,
- b.** Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte (26/4/2012) geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunanlar,
- c.** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olan ve kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlar gereğince tarımsal kullanıma imkân veren alanlarda bulunanlar,
- d.** Deniz kıyı kenar çizgisine 5.000 metre mesafenin dışında bulunanlar,
- e.** Tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisine 500 metre mesafenin dışında bulunanlar,
- f.** İçme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları dışında kalanlar,
- g.** Satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılmayacaklar,
- h.** Özel kanunlar kapsamında kalmayanlar,
- i.** Kadastro yapıları,

Satışa konu edilebilmektedir.

26/4/2012 tarihi itibarıyla geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan, ancak bu tarihten sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılan Hazineye ait tarım arazileri de 6292 Sayılı Kanunun 12 nci maddesi kapsamında değerlendirilmektedir.

4.2.1.3. Satışa Konu Edilmeyecek Taşınmazlar

Hazineye ait tarım arazilerinden, Hatay İli sınırları içerisinde bulunanlar ile Çanakkale İlinin Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri sınırları içerisinde bulunanlar satışa konu edilmez ve satış kapsamı dışında tutulur. Ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından satılamayacağı tespit edilen ve Valiliklere bildirilen il, ilçe ve köylerde bulunan Hazineye ait diğer tarım arazileri de satışa konu edilmeyerek satış kapsamı dışında tutulmaktadır.

4.2.1.4. Satış Bedeli ve Tahsili, Ecrimisil ve Kira Bedellerinin Mahsup İşlemleri

Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, rayiç bedelin %50'si üzerinden belirlenmektedir. Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilmektedir.

- a. Peşin ödemelerde satış bedeline %20 indirim uygulanmakta ve bu bedel İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde ödenmelidir.
- b. Taksitli satışlarda;
 - En az yarısının peşin ödenmek istenilmesi halinde satış bedeline yüzde on indirim yapılmasından yararlanmak istenilmesi halinde, bu şekilde belirlenen tutarın en az yarısının ödenmesi halinde satış bedeline %10 indirim uygulanmakta ve bu bedelin İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde ödenmesi gerekmekte olup,
 - En az yarısının peşin ödenmek istenilmemesi halinde ise, satış bedelinin %10'u yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde ödenmesi gerekmekte olup,

Kalan bedel, en fazla 6 yılda 12 eşit taksitle faizsiz olarak ödenebilmektedir.

Ayrıca, başvuru tarihi itibarıyla son 5 yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilmektedir. Satış bedelinden fazla olan ecrimisil ve kira bedelleri iade edilmemekte, bedeller gecikme zammıyla tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmamaktadır.

Taksitli satışlarda; tahsil edilen bedeller düştükten sonra kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve süresi son taksit tarihini 6 ay geçecek şekilde banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz, tapuda hak sahibi adına devredilebilmektedir.

Mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, iki taksitin süresi içinde ödenmemesi halinde 15 gün içinde hak sahibine yapılacak tebligatta; iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksit bedellerinin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği (Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanmaktadır) ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilir.

İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilir ve 15 gün içinde ilgisine tebligat yapılarak tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak kendisine ödenebilmesi için adına açılmış banka hesabı numarasını İdareye bildirmesi istenir, bu bildirimi müteakip en geç 30 gün içinde de tahsil edilen bedel aynen ve faizsiz olarak iade etmektedir.

Banka teminat mektubu alınarak veya ipotekli olarak mülkiyeti devredilen taksitli satışlarda; iki taksitin süresi içinde ödenmemesi halinde 15 gün içinde hak sahibine ve mülkiyetin üçüncü kişilere devredilmiş olması halinde ayrıca en son kayıt maliklerinden adresleri tespit edilenlere tebligat yapılarak, iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksitlerin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin süresi içinde ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilir ve teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek kalan borcun tamamı tahsil edilir

Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı süresi içinde ödemeyenler ile hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları kalmamaktadır.

4.2.1.5. Satış Yapılabilecek Hak Sahipleri

4.2.1.5.1. Pay Sahiplerine (Hissedarlarına) Satış

Tarım arazilerindeki Hazine payı; kullanım ve süre şartlarına bakılmaksızın diğer paydaşına, birden fazla paydaşın olması halinde payları oranında diğer paydaşlara veya lehine muvafakatname verilmesi halinde ilgili paydaşa doğrudan satılmaktadır.

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 payı sırasıyla muvafakatname alan kiracısına veya kullanıcısına satılmaktadır.

4.2.1.5.2. Kiracılara Satış

Hazineye ait tarım arazileri. 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracılarına doğrudan satılmaktadır. Ancak satış işlemi; kira süresinin 3 yıldan az olması halinde varsa kullanımında geçen süre ile kira sözleşmesinde geçen süreler birlikte değerlendirilir.

2886 sayılı Kanununun 67 nci maddesine uygun olarak mirasçılarının kira sözleşmesini devralmaları halinde mirasçılar da doğrudan satış hakkından yararlanır.

4.2.1.5.3. Kullanıcılara Satış

Hazineye ait tarım arazileri. 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen

kullanıcılarına doğrudan satılmaktadır. Ancak satış işleminde; kullanım süresinin 3 yıldan az olması halinde varsa kiralamada geçen süre ile kullanımda geçen süreler birlikte değerlendirilir.

Taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önceki tarımsal amaçlı kullanımının tespiti bu tarihten sonra yapılabilir. Taşınmazların 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 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 yapılmaktadır.

4.2.1.5.4. Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara satış

Hazineye ait tarım arazilerinden; mülga 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 46 ncı maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçilenler; şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarının süresi içerisinde fiili kullanım şartı aranmaksızın başvuranlara doğrudan satılabilmektedir.

4.2.1.5.5. Mülga 4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara satış

Mülga 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunan ve 4070 sayılı Kanuna göre hak sahipliği şartlarını taşıyanlar, Kanunun 12 nci maddesine göre hak sahibi sayılır ve 355 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilen satış koşullarından taşınmazın varsa imar planında tarımsal kullanım dışındaki amaçlara ayrılmaması şartıyla aynen yararlanmaktadırlar.

4.2.1.6. Hazineye Ait Tarım Arazileri Satış Rakamları (6292 sayılı Kanun) ¹⁷

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 2021 yılı sonu itibarıyla toplam 739.34.737 m² yüzölçümlü 65.605 adet taşınmazın 85.336 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiş olup, 2021 yılı sonu itibarıyla satış gerçekleştirilen taşınmazların toplam satış bedeli 1.467.990.867 TL'dir.

Bu bedelin 663.083.023 TL'si tahsil edilmiş, geri kalan kısmı ise taksitler halinde ödenmektedir.

6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesine göre Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerinde 2021 yılında 5.778 adet taşınmazın 7.831 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

¹⁷ Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2021 Yılı Faaliyet Raporu

4.2.2. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDEKİ HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI

26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan Hazineye ait tarım arazilerinin satışı, 4706 sayılı Kanuna 7061 sayılı Kanunla eklenen onikinci fıkrafta düzenlenmiştir.

Bu taşınmazların satışına ilişkin usul ve esaslar 382 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde belirtilmiştir.

4.2.2.1. Hak Sahipliği Olabilmenin Koşulları

26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve halen de içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satın alınmasında kiracılarının, kullanıcılarının ve paydaşlarının hak sahibi olabilmesi için belirli şartları sağlamaları gerekmektedir.

Kiracılarının, bu taşınmazları 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri kiralamış olmalı ve halen kira sözleşmesi devam ediyor olmalıdır.

Kullanıcıların ise, bu taşınmazları 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri tarımsal amaçlı kullanıyor olmalı ve kullanımlarının halen devam ettiğinin İdarece belirlenmiş olmalıdır.

Paydaşlarda ise, taşınmazların kullanım ve süre şartlarına tabi olunmaksızın yalnızca paydaşı olunması yeterlidir.

Ayrıca, bu kişilerin 4706 sayılı Kanunda belirtilen başvuru süreleri içinde doğrudan satın almak için İdareye başvurması (382 Sıra Sayılı Tebliğ ekinde matbu başvuru dilekçesi bulunmaktadır.) ve İdarece tespit ve tebliğ edilen satış bedelinin itiraz edilmeksizin kabul etmesi gerekmektedir.

Taşınmazların kullanım sürelerinin tespitinde; kiracı veya kullanıcı hak sahiplerinin taşınmazı kesintisiz olarak kiraladığı veya kullandığı sürelerin toplamı dikkate alınır. Hak sahibi olmayan önceki kullanıcıların kullanım süreleri dikkate alınmaz. Nadasa bırakılan arazilerde nadas süresi, kullanım süresine dâhil olacak şekilde dikkate alınmaktadır.

4.2.2.2. Satışı Yapılabilecek Taşınmazlar

26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan Hazineye ait tarım arazilerinden,

- a. İmar planı bulunmayan veya imar planında (ölçeğine bakılmaksızın nazım imar planları ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı) tarımsal amaca ayrılanlar,

- b. Kamu hizmetine tahsis edilmeyen veya fiilen bu amaçla kullanılmayanlar,
- c. Deniz kıyı kenar çizgisine 5.000 metre mesafenin dışında bulunanlar,
- d. Tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisine 500 metre mesafenin dışında bulunanlar,
- e. İçme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları dışında kalanlar,
- f. Satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılmayacaklar,
- g. Özel kanunlar kapsamında kalmayanlar,
- h. Kadastro yapıları,

Satışa konu edilebilmektedir.

Hazineye ait tarım arazilerinden, üzerinde tarımsal amaçlı yapı (depo, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma, çiftlik atölyesi ve sera) bulunan araziler ile kullanım amacının esaslı unsuru tarımsal faaliyet olan ve üzerinde sürekli olarak ikamet edilen konut bulunan tarım arazileri satışa konu edilebilmektedir. Bu yerlerin üzerinde bulunan konut amaçlı yapıların kısmen işyeri olarak kullanılan yerleri de satışa konu edilebilmekte ve taşınmazın üzerinde bulunan yapılardan bedel alınmamaktadır.

Taşınmazın kullanım amacının esaslı unsuru tarımsal faaliyet olmakla birlikte sürekli ikamet amaçlı olmayan ve tarımsal üretimi destekleyici nitelikteki yapıların (bağ evi vb.) bulunduğu arazilerin de satışı yapılabilmektedir. Ancak bu kapsamda satılan arazilerin üzerinde bulunan yapılardan bedel alınmaktadır. Hazineye ait tarım arazilerinden henüz kadastro yapılmayan yerler kadastro yapıldıktan, tescil harici olanlar ile kadastro gören yerlerden iken tescil harici bırakılan yerler tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra satılabilmektedir.

Hazine veya şahıslar tarafından açılan davalar sonucunda 30/3/2014 tarihinden sonra Hazine adına tescil edilen taşınmazların da satışı yapılabilmektedir. Bu taşınmazlarda hak sahipliği belirlenirken 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında belirtilen kullanım süreleri dikkate alınmakta ve kullanıcı veya kullanım süreleri tespiti bu şekilde yapılmaktadır. Yine bu taşınmazlarda da başvuruların süresi içinde yapılması gerekmektedir.

Tarım arazisi niteliğinde olan ve fiilen tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar tapudaki vasıflarına bakılmaksızın satılmaktadır. Ayrıca, imar ve ihya edilerek tarım arazisi niteliği kazandırılan ve fiilen tarımsal amaçla kullanılan taşlık, kayalık, çalılık gibi tescil harici Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler de bu kapsamda değerlendirilebilmektedir.

4.2.2.3. Satışa Konu Edilmeyecekler

Hazineye ait tarım arazilerinden; Hatay ili sınırları içerisinde bulunanlar ile Çanakkale ilinin Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri sınırları içerisinde bulunanlar satışa konu edilmez. Ayrıca, Bakanlıkça satılamayacağı tespit edilen ve Valiliklere bildirilen il, ilçe ve köylerde bulunan Hazineye ait tarım arazileri de satışa konu edilmez.

Hazineye ait tarım arazilerinden; irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilenler ile Resmî Gazetede yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği kapsamında kiraya verilenler satışa konu edilmez.

4.2.2.4. Satış Bedeli ve Tahsili, Ecrimisil ve Kira Bedellerinin Mahsup İşlemleri

Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, rayiç bedelin %50'si üzerinden belirlenmektedir. Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilmektedir.

- a.** Peşin ödemelerde satış bedeline %20 indirim uygulanmakta ve bu bedel İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde ödenmelidir.
- b.** Taksitli satışlarda;
 - En az yarısının peşin ödenmek istenilmesi halinde satış bedeline yüzde on indirim yapılmasından yararlanmak istenilmesi halinde, bu şekilde belirlenen tutarın en az yarısının ödenmesi halinde satış bedeline %10 indirim uygulanmakta ve bu bedelin İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde ödenmesi gerekmekte olup,
 - En az yarısının peşin ödenmek istenilmemesi halinde ise, satış bedelinin %10'u yapılacak tebligat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde ödenmesi gerekmekte olup,

Kalan bedel, en fazla 5 yılda 10 eşit taksitle faizsiz olarak ödenebilmektedir.

Ayrıca, başvuru tarihi itibarıyla son 5 yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilmektedir. Satış bedelinden fazla olan ecrimisil ve kira bedelleri iade edilmemekte, bedeller gecikme zammıyla tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmamaktadır.

Taksitli satışlarda; tahsil edilen bedeller düşüldükten sonra kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve süresi son taksit tarihini 6 ay geçecek şekilde banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz, tapuda hak sahibi adına devredilebilmektedir.

Mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, iki taksitin süresi içinde ödenmemesi halinde 15 gün içinde hak sahibine yapılacak tebligatta; iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksit bedellerinin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği (vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanmaktadır) ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilir ve 15 gün içinde ilgisine tebligat yapılarak tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak kendisine ödenebilmesi için adına açılmış banka hesabı numarasını İdareye bildirmesi istenir, bu bildirimi müteakip en geç 30 gün içinde de tahsil edilen bedel aynen ve faizsiz olarak iade etmektedir.

Banka teminat mektubu alınarak veya ipotekli olarak mülkiyeti devredilen taksitli satışlarda; iki taksitin süresi içinde ödenmemesi halinde 15 gün içinde hak sahibine ve mülkiyetin üçüncü kişilere devredilmiş olması halinde ayrıca en son kayıt maliklerinden adresleri tespit edilenlere tebligat yapılarak, iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksitlerin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin süresi içinde ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği bildirilir. İdarenin bu tebligatına rağmen ilgilisi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda sözleşme feshedilir ve teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek kalan borcun tamamı tahsil edilir.

Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı süresi içinde ödemeyenler ile hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları kalmamaktadır.

4.2.2.5. Satış Yapılabilecek Hak Sahipleri

4.2.2.5.1. Pay Sahiplerine (Hissedarlarına) Satış

Tarım arazilerindeki Hazine payı; kullanım ve süre şartlarına bakılmaksızın diğer paydaşına, birden fazla paydaşın olması halinde payları oranında diğer paydaşlara veya lehine muvafakatname verilmesi halinde ilgili paydaşa doğrudan satılmaktadır.

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 payı sırasıyla muvafakatname alan kiracısına veya kullanıcısına satılmaktadır.

4.2.2.5.2. Kiracılara Satış

Hazineye ait tarım arazileri. 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracılarına doğrudan satılmaktadır. Ancak satış işleminde; kira süresinin 3 yıldan az olması halinde varsa kullanımında geçen süre ile kira sözleşmesinde geçen süreler birlikte değerlendirilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 67 nci maddesine uygun olarak mirasçılarının kira sözleşmesini devralmaları halinde mirasçılar da doğrudan satış hakkından yararlanır.

4.2.2.5.3. Kullanıcılara Satış

Hazineye ait tarım arazileri. 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcılara doğrudan satılmaktadır. Ancak satış işleminde; kullanım süresinin 3 yıldan az olması halinde varsa kiralamada geçen süre ile kullanımda geçen süreler birlikte değerlendirilir.

Taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önceki tarımsal amaçlı kullanımının tespiti bu tarihten sonra yapılabilir. Taşınmazların 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 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 yapılmaktadır.

4.2.2.5.4. Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara satış

Hazineye ait tarım arazilerinden; mülga 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kadaastro Kanununun 46 ncı maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçilenler; şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarında süresi içerisinde fiili kullanım şartı aranmaksızın başvuranlara doğrudan satılabilmektedir.

4.2.2.5.5. Mülga 4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara satış

Mülga 4070 Kanunun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunan ve 4070 sayılı Kanuna göre hak sahipliği şartlarını taşıyanlar, kullanım şartlarını taşıyıp taşımadığına bakılmaksızın Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasına göre hak sahibi sayılır ve bu Tebliğde belirtilen satış koşullarından taşınmazın varsa imar planında tarımsal kullanım dışındaki amaçlara ayrılmaması şartıyla aynen yararlanılmaktadır.

Hak sahibi olanlara satış yapılabilmesi için taşınmazların, satışa konu edilebilecek Hazineye ait tarım arazilerinden olması gerekmektedir.

4.2.2.5.6. Hak sahipliğinde öncelik

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan Hazineye ait tarım arazilerinde hak sahipliğinin çakışması halinde satın alma önceliği sırasıyla;

- Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara,
- Mülga 4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara,
- Paydaşlara,
- Kiracılara,
- Kullanıcılara,

olarak değerlendirilir.

Satın alma önceliği bulunan hak sahipleri diğer hak sahiplerine muvafakatname ile satın alma haklarını devredebilirler. Bu durumda satın alma önceliği bulunan başka hak sahipleri olsa dahi, muvafakatname alan hak sahiplerinin başvurusu muvafakatname verenin öncelik sırasına göre değerlendirilir. Hak sahibi olmayan üçüncü kişilere muvafakatname (akdi halefiyet) ile satın alma hakkını devredemez.

4.2.2.6. Hazineye Ait Tarım Arazileri Satış Rakamları¹⁸ (4706 sayılı Kanun)

Bu kapsamda, 2021 yılı sonu itibarıyla 105.211 adet başvuru yapılmış olup, bunlardan 21.682'si Kanunda belirtilen şartları sağlamamaları nedeniyle reddedilmiştir. Kalan 83.529 başvurunun değerlendirilme işlemleri devam etmektedir.

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 2021 yılı sonu itibarıyla toplam 105.826.457 m² yüzölçümlü 4.905 adet taşınmazın 7.080 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiş olup, 2021 yılı sonu itibarıyla satış gerçekleştirilen taşınmazların toplam satış bedeli 471.235.328 TL'dir.

4.2.2.7. Satılan taşınmazların imar planında tarım dışı amaca ayrılması

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında satılan Hazineye ait tarım arazisi, satış tarihinden itibaren 30 yıl içerisinde 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planında tarım dışı amaca ayrılırsa, taşınmazın güncel satış bedeli ile satış tarihinden itibaren TÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen bedel arasındaki fark, aynı Kanun hükümlerine göre en son kayıt malikinden tahsil edilmektedir.

Ayrıca taşınmaz bu süre içerisinde 3 yıl aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaz ise, satış işlemi iptal edilerek taşınmazın resen Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edilir.

Satış işlemi esnasında taşınmazın tapu kütüğüne bu hususta belirtme konulmaktadır.

İdare tarafından satış gerçekleştirilen tarım arazilerinin bulunduğu alandaki imar planı çalışmaları takip edilerek, satış bedeli ile TÜFE oranında arttırılarak güncellenen bedel arasındaki farkın tahsilatı işlemleri yapılması gerekmektedir.

Satılan Hazineye ait tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren 30 yıl içerisinde nadasa bırakılma süresi hariç aralıksız olarak üç yıl tarımsal amaçla kullanılmaması halinde satış işlemi iptal edilerek, taşınmaz resen Hazine adına tescil edileceğinden ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edileceğinden satış yapılan taşınmazların bu kapsamda takip ve tespiti İdarece yıllık olarak yapılır.

Nadasa bırakılan arazilerde nadas süresi, kullanım süresine dâhil olacak şekilde dikkate alınır.

Bu taşınmazların satış tarihinden itibaren 30 yıl geçmesi veya belirtilen mali yükümlülüklerin taşınmazın en son kayıt maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, tapu kütüğüne konulan belirtmeler İdarece kaldırılır.

¹⁸ Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2021 Yılı Faaliyet Raporu

4.2.3. 2/B VE HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİ ÖDEME SEÇENEKLERİ

NİTELİĞİ		SATIŞ BEDELİ	ÖDEME SEÇENEKLERİ		
			PEŞİN ÖDEME	TAKSİTLİ ÖDEME	
				TAKSİTLİ ÖDEME	EN AZ YARISI PEŞİN TAKSİTLİ ÖDEME
2/B	TARIMSAL AMAÇLI KULLANIM	RAYIÇ BEDELİN % 50 si	%20 İNDİRİM	%10 PEŞİNAT KALAN BEDEL 5 YIL VADE /10 EŞİT TAKSİT 6 YIL VADE /12 EŞİT TAKSİT	%10 İNDİRİM KALAN BEDEL 5 YIL VADE / 10 EŞİT TAKSİT 6 YIL VADE / 12 EŞİT TAKSİT
	TARIMSAL AMAÇ DIŞI KULLANIM	RAYIÇ BEDELİN % 70 i	%20 İNDİRİM	%20 PEŞİNAT KALAN BEDEL 5 YIL VADE /10 EŞİT TAKSİT 6 YIL VADE /12 EŞİT TAKSİT	%10 İNDİRİM KALAN BEDEL 5 YIL VADE / 10 EŞİT TAKSİT 6 YIL VADE / 12 EŞİT TAKSİT
BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN İÇİNDEKİ TARIM ARAZİSİ		RAYIÇ BEDELİN %50 si	%20 İNDİRİM	%10 PEŞİNAT KALAN BEDEL 5 YIL VADE /10 EŞİT TAKSİT	%10 İNDİRİM KALAN BEDEL 5 YIL VADE /10 EŞİT TAKSİT
BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN DIŞINDAKİ TARIM ARAZİSİ		RAYIÇ BEDELİN %50 si	%20 İNDİRİM	%10 PEŞİNAT KALAN BEDEL 6 YIL VADE /12 EŞİT TAKSİT	%10 İNDİRİM KALAN BEDEL 6 YIL VADE / 12 EŞİT TAKSİT

- Tarımsal amaçlı olmayan 2/B taşınmazlarında hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli; dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplama, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanır. Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplama, taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanarak uygulanır.
- 2/B taşınmazlarının taksitli satışlarında peşinat sonrası kalan taksit tutarları belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitte, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise en fazla altı yılda on iki eşit taksitte faizsiz olarak ödenir.

4.2.4. İMAR PLANI BULUNMAYAN VEYA İMAR PLANINDA TARIMSAL AMACA AYRILAN HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN KULLANICILARINA KİRALANMASI VE SATIŞI

4706 sayılı Kanuna 7143 sayılı Kanunla eklenen ek 6 ncı maddesinde; imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına kiralanması ve satışı hüküm altına alınmış olup, uygulama usul ve esasları 387 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

4706 sayılı Kanun ek 6 ncı maddesinde; “İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullandığı 31/12/2019 tarihinden önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen ve başvuru tarihi itibarıyla kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcılardan; bu arazileri doğrudan kiralamak için başvuruda bulunanlara, ecrimisil borçları bulunmaması şartıyla, cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden on yıla kadar doğrudan kiralanabilir. Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir veya bu araziler sözleşme hükümleri çerçevesinde on yıllık kullanımı müteakip kiracılarına doğrudan satılabilir.

Bu arazilerin satışında 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan araziler için bu Kanunun 4 üncü maddesinin on ikinci fıkrası, bu tarih itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan araziler için ise 6292 sayılı Kanunun Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.” şeklindedir.

4.2.4.1. Kira İşlemlerinde Genel Esaslar

387 Sıra Sayılı Tebliğ kapsamında Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerinin talepleri dikkate alınmak suretiyle on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

Kiraya verilecek Hazineye ait tarım arazisinin ilk yıl kira bedeli cari yıl ecrimisil bedelinin yarısıdır.

Hazineye ait tarım arazilerinin kiraya verilmesinde geçici teminat alınmaz.

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir.

4.2.4.2. Kira İşlemlerinde Hak sahipliği

Hazineye ait tarım arazilerini; 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullandığı İdarece belirlenmiş olan ve başvuru tarihi itibarıyla da kullanımları halen devam edenlerden İdareye başvuruda bulunanlar hak sahibi sayılırlar.

Hak sahibi olanlara kiralama yapılabilmesi için varsa ecrimisil borçlarının ödenmiş veya taksitlendirilmiş olması gerekmektedir.

Kullanıcının ölümü halinde hak sahibinin belirlenmesinde Hazineye ait tarım arazisini halen kullanan kanuni mirasçı ile murisin kullanımları birlikte dikkate alınır. Bu durumda fiilen kullanmaya devam eden mirasçı hak sahibi olarak kabul edilir.

Hak sahibi olmayan üçüncü kişilere muvafakatname (akdi halefiyet) ile kiralama hakkının devredilmesi mümkün değildir.

4.2.4.3. Kiralama yapılmayacak taşınmazlar

Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralanması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar üzerinde tarımsal amaçlı kiralama yapılamaz.

Bu kapsamda, kiralama işlemine konu taşınmazlar için İdarenin kayıtlarında bulunan bilgiler esas alınarak kiralama yapılır. Kiralama işleminden sonra kiralama yapılmayacak taşınmazlardan olduğu anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.

4.2.4.4. Satış İşlemleri

387 Sıra Sayılı Tebliğ kapsamında on yıl süre ile sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılan Hazineye ait tarım arazileri talep edilmesi halinde kiracılarına doğrudan satılabilir.

Satış işlemleri 26/4/2012 tarihi itibarıyla;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve satış tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan Hazineye ait tarım arazileri için 4706 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazileri ile bu tarihten sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılanlar için ise 6292 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında,

Belirlenecek bedel üzerinden gerçekleştirilir.

4.3. KAMU KONUTLARININ SATIŞI

4.3.1. Kamu Konutlarının Satış Esasları

Kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin olarak 4706 sayılı Kanunun "Doğrudan satış" başlıklı 4 üncü maddesine 7061 sayılı Kanunun 58 inci maddesiyle eklenen ek beş ilâ onbirinci fıkralarında yasal düzenlemelere yer verilmiş olup buna ilişkin usul ve esaslar ise 385 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

Kanunun gerekçesinde kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasındaki amacın; çoğunluğu ilgili mevzuatı uyarınca gerekli koşulları sağlayamadığı için kat mülkiyetine geçememiş ve konut olarak kullanımı riskli olan bu konutların dönüşümünün sağlanması, kamu konutlarında ikamet eden personele sağlıklı ve güvenli yaşama alanlarının oluşturulması şeklinde ifade edilmiştir.

Bu kapsamda; savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılanlar hariç olmak üzere, genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutları satışa konu edilebilecektir.

Kanun kapsamında bulunan kamu konutlarından kat mülkiyeti veya kat irtifakı olanlar bağımsız bölümler halinde, üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı olmayanlar ise üzerindeki yapılarla birlikte bir bütün olarak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda yer alan hükümler çerçevesinde ihale yoluyla satılabilmektedir.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutlarının ihalesinin yapıldığı tarihte görev, sıra ve hizmet tahsisli olarak konutta fiilen oturanlar, ikamet ettikleri kamu konutunu öncelikli olarak satın alabileceklerdir. Bu kişiler ihalenin gerçekleşmesi kaydıyla ihaleye katılsın ya da katılmasın ihale bedeli üzerinden doğrudan öncelikli alım hakkına sahip olmaları nedeniyle kamu konutlarının satışı doğrudan satış olarak değerlendirilebilmektedir.

Kamu konutlarının satışından elde edilen gelirler, genel bütçeli idarelerde ilgili idarenin merkez muhasebe birimi hesaplarına aktarılarak özel gelir olarak kaydedilmektedir. Özel gelir kaydedilen bu tutar karşılığında idarenin yatırım bütçesine öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla ödenek kaydetmeye Hazine ve Maliye Bakanının yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Özel bütçeli idareler ile diğer kamu idarelerinde ise bu gelirler muhasebe birimi hesaplarına aktarılarak bütçelerine gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir olarak kaydedilen bu tutarlar öncelikle ilgili idare personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanılabilir.

4.3.2. Satışa Konu Kamu Konutları

4.3.2.1. Satışa Konu Edilebilecek Kamu Konutları

Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin¹⁹, döner sermayelerin, fonların, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç özel kanunla veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle kurulmuş diğer kamu idarelerinin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bunların bağlı ortaklıkları ile müesseselerinin ve sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait diğer ortaklıklar ve şirketlerin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan kamu konutları ekonomiye kazandırılmaktadır.

Kurumların mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan görev, sıra ve hizmet tahsisli kamu konutlarından kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulanlar ile kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması mümkün bulunan kamu konutları kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulduktan sonra satışa konu edilebilmektedir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutları bağımsız bölümler halinde satılabilir iken üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış kamu konutu bulunan taşınmazlar ise üzerindeki yapılarla birlikte bir bütün olarak satışa konu edilebilecektir.

4.3.2.2. Satışa Konu Edilemeyecek Kamu Konutları

Kamu konutlarından; özel kanunlar kapsamında satışı mümkün bulunmayanlar, savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılanlar ile özel tahsisli olanlar satışa konu edilemeyecektir.

¹⁹ 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa göre;

- Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri: Uluslararası sınıflandırmalara göre belirlenmiş olan, merkezî yönetim kapsamındaki kamu idareleri, sosyal güvenlik kurumları ve mahallî idareleri,
- Merkezî yönetim kapsamındaki kamu idareleri: Bu Kanuna ekli (I), (II) ve (III) sayılı cetvellerde yer alan kamu idarelerini,
- Genel bütçeli idareler: Bu Kanuna ekli (I) sayılı cetvelde yer alan kurumları,
- Özel bütçeli idareler: Bu Kanuna ekli (II) sayılı cetvelde yer alan kurumları,
- Düzenleyici ve denetleyici kurumlar: Bu Kanuna ekli (III) sayılı cetvelde yer alan kurumları,
- Sosyal güvenlik kurumları: Bu Kanuna ekli (IV) sayılı cetvelde yer alan kamu kurumlarını,

İfade etmektedir.

Ancak, savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan kamu konutları ilgili bakanlıkların uygun görüşü ve Cumhurbaşkanı'nın onayı ile satışa konu edilebilmektedir.

4.3.3. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti, Öncelikli Alım Hakkı ve İhale İşlemleri

4.3.3.1. Tahmin Edilen Bedelin Tespiti

Tahmin edilen bedel genel bütçeli kamu idarelerine tahsisli bulunan kamu konutları için, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik hükümleri çerçevesinde İdarece (İdare: İllerde çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğün-millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü); ilçelerde millî emlak müdürlüğü yoksa millî emlakşefliğini, ifade eder.) tespit edilmekte veya ettirilmektedir.

Genel bütçeli idareler dışındaki Kurumların mülkiyetlerinde bulunan kamu konutları için ise tahmin edilen bedel, ilgili Kurum tarafından tespit edilmekte veya 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmektedir. Kurumun talebi üzerine İdare tarafından da tahmin edilen bedel tespit edilebilmektedir.

4.3.3.2. Öncelikli Alım Hakkı

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutlarından ihalenin yapıldığı tarihte; adlarına görev, sıra ve hizmet tahsisli kamu konutu tahsis edilen (şartlı tahsisler dahil) ve fiilen konutta oturanlar öncelikli alım hakkına sahip olup öncelikli alım hakkı sahipleri bu hakkı sadece bir kamu konutu için kullanabilmektedirler.

4.3.3.3. İhale İşlemleri

Kamu konutlarının satış işlemleri İdare tarafından 2886 sayılı Kanun ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelikte yer alan hükümler çerçevesinde yürütülmektedir. Kamu konutunun satış ihalesine ilişkin bilgiler ilan tarihinden önce kamu konutunda oturana ayrıca bildirilmektedir.

Satış ihalesi, varsa öncelikli alım hakkı ve sahibi belirtilmek suretiyle onbeş iş günü içinde onaylanmaktadır. Öncelikli alım hakkı bulunanlara, ihalenin onaylandığı tarihten itibaren beş iş günü içinde ihale bedelini ve ödeme koşullarını gösteren tebligat yapılmakta ve bu durum eş zamanlı olarak en yüksek teklif veren istekliye de bildirilmektedir.

Tebliğattan itibaren onbeş gün içerisinde öncelikli alım hakkı sahibinin; kamu konutunu satın almak istemesi ve süresi içerisinde satış bedelini peşin olarak ödemesi veya peşinatı ödeyerek taksitli satış sözleşmesini imzalaması halinde bu durum en yüksek teklif veren istekliye bildirilmektedir. Öncelikli alım hakkı sahibinin kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, bu süre içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklif veren istekliye tebligat gönderilerek satış bedelini peşin veya taksitle ödemesi gerektiği bildirilmektedir.

Öncelikli alım hakkı sahibinin, oturduğu kamu konutunun ihalesine katılması ve ihalenin üzerine kalması durumunda başkasına ayrıca tebligat yapılmaksızın işlemlere devam edilmekte ve bu durumda öncelikli alım hakkı sahibi indirim veya taksitlendirmeye ilişkin haklardan yararlandırılmaktadır.

Kamu konutlarının satış ihalelerinde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde ilgili kamu konutu ivedilikle tekrar ihaleye çıkarılmaktadır. Diğer taraftan kurumların mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan kamu konutlarının satış işlemi gerçekleşmesini müteakip beş iş günü içerisinde bu durum ilgili Kuruma bildirilmektedir.

4.3.4. Kamu Konutlarının Satış İhalesine Katılamayacak Olanlar

İhaleyi yapan idarenin; ita amirleri, ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar ve bunların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve sıhri hısımları ile belirtilen tüm bu kişilerin ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç) ile 2886 sayılı Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamayacaklardır.

Satış ihalesine katılmayacak kişilerin aynı zamanda öncelikli alım hakkı sahibi olması durumunda, bu kişiler de ihalelere katılamazlar ancak oturdukları konut için öncelikli alım haklarını kullanabilmektedirler.

4.3.5. Kamu Konutlarının Satışında Ödeme Şekli

Kamu konutlarının satışında, ihale bedelinin öncelikli alım hakkı sahibi tarafından; peşin olarak ödenmesi durumunda ihale bedeline yüzde on indirim uygulanmaktadır, taksitle ödenmesi halinde ise indirim uygulanmaksızın;

- En az yüzde yirmisi peşin, kalanı beş yılda ve altmış taksitle,
- En az yüzde yirmi beşi peşin, kalanı yedi yılda ve seksen dört taksitle,
- En az yüzde otuzu peşin, kalanı on yılda ve yüz yirmi taksitle, ödenebilmektedir.

Öncelikli alım hakkı sahibi bu ödeme seçeneklerinden herhangi birini tercih edebilmektedir. Bu durumda borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranında artırılarak hesaplanmaktadır. Bu şekilde yapılacak hesaplamalarda aylık değişim oranları toplamının yıllık yüzde on ikiye geçmesi halinde geçen kısım hesaba katılmamaktadır.

Öncelikli alım hakkı sahibinin kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, süresi içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklifi veren istekli tarafından satış bedeli peşin veya en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenebilmektedir.

Bedelin yetkili kredi kuruluşlarından kredi temin edilerek ödenmek istenilmesi halinde, alıcı tarafından kredi kuruluşu ile yapılan kredi sözleşmesi veya kredi açıldığına dair kredi kuruluşunun resmî yazısı verilmekte ve kredi kuruluşu tarafından bedel ilgili muhasebe biriminde açılacak emanet hesabına aktarılmaktadır. İdarece, tapu müdürlüklerine kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesi ve alıcı adına tescil işleminin yapılması hususu yazıyla bildirilmektedir. Ferağ ve ipotek tesisi işlemi yapıldıktan sonra emanet hesabında tutulan bedel ilgili hesaba aktarılmaktadır.

4.3.6. Kamu Konutlarının Satışından Elde Edilen Gelirlerin Değerlendirilmesi

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin yedinci fıkrasına göre; kamu konutlarının satışından elde edilen gelirler, genel bütçeli idarelerde ilgili idarenin merkez muhasebe birimi hesaplarına aktararak özel gelir olarak kaydedilmektedir. Özel gelir kaydedilen bu tutar karşılığında idarenin yatırım bütçesine öncelikle personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla ödenek kaydetmeye Hazine ve Maliye Bakanının yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Özel bütçeli idareler ile diğer kamu idarelerinde ise bu gelirler muhasebe birimi hesaplarına aktararak bütçelerine gelir olarak kaydedilmektedir. Gelir olarak kaydedilen bu tutarlar öncelikle ilgili idare personelinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanılabilir.

4.3.7. Kamu Konutları Satış Rakamları

Bu kapsamda Millî Emlak Genel Müdürlüğü 2021 yılı faaliyet raporuna göre; toplam 76 ilimizde 3 milyar 533 milyon TL değerinde 14.162 adet kamu konutunun satış talimatı verilmiştir. Satış talimatı verilen kamu konutlarından toplam satış bedeli 3 milyar 197 milyon TL olan 10.877 adet kamu konutunun satışı tamamlanmış olup 1 milyar 930 milyon TL tahsil edilmiştir.

KAYNAKÇA

1. Kardeş, S. (2010). *Millî Emlak*. Ankara: Millî Emlak Kontrolörleri Derneği Yayınları
2. Kardeş, S. (2008). *Millî Emlak Sözlüğü*. Ankara: Devlet Malları Uzmanları Derneği Yayınları
3. Şimşek, S. (2021). *Millî Emlak*. Ankara: Kişisel Yayın
4. <https://gayrimenkulmevzuati.com>
5. <https://milliemplak.csb.gov.tr>
6. <http://ticaret.gov.tr/>
7. <http://www.mevzuat.gov.tr/>
8. <http://www.resmigazete.gov.tr/>



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara