

S İ R K Ü L E R R A P O R

FON DENETİM YMM. VE BAĞIMSIZ DENETİM A. Ş.' nin müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz. İktibas edilemez.

SİRKÜLER TARİHİ : 31 / 12 / 2017
SİRKÜLER SAYISI : 2017 / 074
SİRKÜLER KONUSU : Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 382) Hak.

31.12.2017 tarih ve 30287 sayılı Resmi Gazete nüshasında Maliye Bakanlığı tarafından konusu 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi olan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 382) yayınlanmıştır. Mezkür tebliğin metni aşağıdadır.

Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 382)

Tarih 31 / 12 / 2017
Sayı 30287
Kapsam

TEBLİĞ

Maliye Bakanlığından:

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ (SIRA NO: 382)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin işlemleri kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğ, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- Bakanlık: Maliye Bakanlığını (Milli Emlak Genel Müdürlüğü),
- Başvuru süresi: 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği 5/12/2017 tarihinden itibaren bir yıllık süreyi,
- Hak sahibi: 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini, 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; başvuru süresi içerisinde bu arazileri doğrudan satın almak için başvuruda bulunan ve tespit ve tebliğ edilen rayiç bedeli itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenleri,
- İdare: İllerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü), ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa mal müdürlüğünü,

d) Kanun: 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

e) Rayiç bedel: Taşınmazın, Kanun veya 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedelini,

f) Satış bedeli: Rayiç bedeli,

g) Satış işlemleri: Peşin satışlarda bedelin tahsilinden ferağ dâhil diğer işlemlere, taksitli satışlarda ise sözleşmenin düzenlenmesine kadar olan süreci,

ğ) Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilir arazileri,

h) 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 müstemilati, 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 Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Satışa Konu Edilebilecek ve Edilemeyecek Hazineye Ait Tarım Arazileri

Satışa konu edilebilecek Hazineye ait tarım arazileri

MADDE 5 – (1) Hazineye ait tarım arazilerinden;

a) 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar 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 beş bin metre mesafenin dışında bulunanlar,

ç) Tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisine beş yüz metre mesafenin dışında bulunanlar,

d) İçme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları dışında kalanlar,

e) Satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılmayacaklar,

f) Özel kanunlar kapsamında kalmayanlar,

g) Kadastro yapılanlar,

satışa konu edilebilir.

(2) Tarımsal amaçlı yapı bulunan taşınmazlar ile esaslı unsuru tarımsal faaliyet olması koşuluyla, üzerinde sürekli ikamet edilen konutların bulunduğu taşınmazlar da satışa konu edilir. Bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde bulunan konut amaçlı yapılar, kısmen işyeri olarak kullanılması halinde de bu kapsamda değerlendirilir. Bu kapsamda satılan taşınmazların üzerinde bulunan yapılar hakkında Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrası hükmü uygulanmaz.

(3) Ayrıca, esaslı unsuru tarımsal faaliyet olmakla birlikte sürekli ikamet amaçlı olmayan ve tarımsal üretimi destekleyici nitelikteki yapıların (bağ evi vb.) bulunduğu taşınmazlar da satışa konu edilir. Ancak bu kapsamda satılan taşınmazların üzerinde bulunan yapılar hakkında Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrası hükmü uygulanır.

(4) 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 bu Tebliğ kapsamında değerlendirilir. Ayrıca, Hazine veya şahıslar tarafından açılan davalar sonucunda 30/3/2014 tarihinden sonra Hazine adına tescil edilen taşınmazlar da bu Tebliğ kapsamında değerlendirilir. Bu taşınmazlarda hak sahipliği belirlenirken Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında belirtilen kullanım süreleri dikkate alınır ve kullanıcı ve kullanım süreleri tespiti bu Tebliğde belirtildiği şekilde yapılır. Ancak bu taşınmazlarda da başvuruların süresi içinde yapılması gerekir.

(5) Tarım arazisi niteliğinde olması ve fiilen tarımsal amaçla kullanılması koşuluyla tapudaki vasıflarına bakılmaksızın Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile 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 Tebliğ kapsamında değerlendirilir.

(6) 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 bu Tebliğ kapsamında satışa konu edilmeyerek 31/5/2013 tarihli ve 28663 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Millî Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 355) kapsamında değerlendirilir.

Satışa konu edilmeyecek Hazineye ait tarım arazileri

MADDE 6 – (1) Hazineye ait tarım arazilerinden; Hatay ili sınırları içerisinde bulunanlar ile Çanakkale İlinin Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri sınırları içerisinde bulunanlar satışa konu edilmez. Ayrıca, Bakanlıkça satılmayacağı tespit edilen ve valiliklere (defterdarlık) bildirilen il, ilçe ve köylerde bulunan Hazineye ait tarım arazileri de satışa konu edilmez.

(2) Hazineye ait tarım arazilerinden; irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilenler ile 23/8/2012 tarihli ve 28390 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği kapsamında kiraya verilenler satışa konu edilmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Hak Sahipliği ve Satış İşlemleri

Hak sahibi olabilme koşulları

MADDE 7 – (1) 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satın alınmasında hak sahibi olunabilmesi için;

a) Bu taşınmazların kiracılarının 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri taşınmazı kiralamış olmaları ve halen kira sözleşmesinin devam ediyor olması, kullanıcılarının ise bu taşınmazları 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçlı kullanıyor olmaları ve kullanımlarının halen devam ettiğinin İdarece belirlenmiş olması ya da bu taşınmazların kullanım ve süre şartlarına tabi olunmaksızın paydaşı olunması,

b) Başvuru süresi içerisinde bu taşınmazları doğrudan satın almak için İdareye başvurulmuş olması,

c) İdarece tespit ve tebliğ edilen rayiç bedelin itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilmesi, gerekir.

(2) Taşınmazların kullanım sürelerinin tespitinde; kiracı veya kullanıcı hak sahiplerinin taşınmazı kesintisiz olarak kiraladığı veya kullandığı sürelerin toplamı dikkate alınır. Hak sahibi olmayan önceki kiracıların ve kullanıcıların kira ve kullanım süreleri dikkate alınmaz. Nadasa bırakılan arazilerde nadas süresi, kullanım süresine dâhil olacak şekilde dikkate alınır. Taşınmazların nadasa bırakılma durumu ve süresine ilişkin gerektiğinde ilgili gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün görüşü alınabilir.

Paydaşlara satış

MADDE 8 – (1) 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 satılabilir.

Kiraçılara satış

MADDE 9 – (1) Hazineye ait tarım arazileri, 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracılarına doğrudan satılabilir.

(2) 2886 sayılı Kanunun 67 nci maddesine uygun olarak mirasçılarının kira sözleşmesini devralmaları halinde mirasçılar da doğrudan satış hakkından yararlanabilir.

Kullanıcılara satış

MADDE 10 – (1) Hazineye ait tarım arazileri, 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği İdarece belirlenen kullanıcılarına doğrudan satılabilir.

(2) İdarece taşınmazların 30/3/2014 tarihinden önceki tarımsal amaçlı kullanımının tespitinin bu tarihten sonra yapılması da mümkündür. Taşınmazların 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanıldığının belirlenmesi işlemi; milli emlak veya muhakemat birimlerinin kayıtlarında bulunan ve birbirini doğrulayan bilgi veya belgeler (tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisil tahsilat makbuzları, mahkeme kayıtları, kamu kurum ve kuruluşlarının yazıları, muhtar ve en az bir bilirkişinin yazılı beyanları, kadastro veya tapulama kayıtları, varsa hava fotoğrafları, tapu kütüğünde yer alan şerh, belirtmeler ve benzeri) dikkate alınarak yapılır.

Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara satış

MADDE 11 – (1) Hazineye ait tarım arazilerinden; mülga 28/6/1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 46 nci 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 satılabilir. Süresi içerisinde satın alınma talebinde bulunulmayan taşınmazların tapu kütüklerindeki şerhler ve belirtmeler, İdarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir ve bu taşınmazlar genel hükümlere göre değerlendirilir.

(2) Taşınmazın hak sahipleri tarafından başvuru süresi içerisinde satın alınmak üzere talep edilmemesi veya talep edilip de üzerlerine düşen yükümlülükleri yerine getirmemeleri nedeniyle satılamaması halinde İdarece, taşınmazların tapu kütüklerindeki şerh ve belirtmelerin terkin edilmesi tapu idarelerinden istenilir.

4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara satış

MADDE 12 – (1) Mülga 16/2/1995 tarihli ve 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, 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 ayrılmasıyla aynen yararlanır. Ancak hak sahibi olanlara satış yapılabilmesi için taşınmazların, 5 inci maddede belirtilen satışa konu edilebilecek Hazineye ait tarım arazilerinden olması gerekmektedir.

(2) Mülga 4070 sayılı Kanunun 5, 6 ve 7 nci maddelerine göre süresi içerisinde İdareye başvuruda bulunanlardan hak sahibi olduğu anlaşılanların satış işleminden önce vefat etmesi halinde, ayrıca başvuru aranmaksızın miras paylarına göre mirasçılara satış işlemlerinin devam ettirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir. Ayrıca, bu şekilde yapılacak satışlarda mirasçılarının haklarını diğer mirasçılara devredebilme imkânı bulunmaktadır.

(3) Bu kapsamda, mülga 4070 sayılı Kanuna göre yapılmasına rağmen henüz sonuçlandırılmamış satın alma başvuruları, Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasına göre ayrıca başvuru aranmaksızın bu Tebliğde belirtildiği şekilde değerlendirilerek sonuçlandırılır.

Hak sahipliğinde öncelik

MADDE 13 – (1) Bu Tebliğin 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 nci maddelerinde belirtilen hak sahipliğinin çakışması halinde satın alma önceliği sırasıyla;

- a) Tapuda lehine şerh ve belirtme bulunanlara,
 - b) Mülga 4070 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olanlara,
 - c) Paydaşlara,
 - ç) Kiracılara,
 - d) Kullanıcılara,
- tanınır.

(2) 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 hakkının devredilmesi mümkün değildir.

(3) Hazineye ait tarım arazilerinin satışında; satın alma önceliği bulunan hak sahiplerinin satın alma başvurusunda bulunmaması veya taşınmazı satın almaması ya da diğer hak sahiplerine muvafakatname vermemesi halinde sırasıyla diğer hak sahiplerinin satış talepleri değerlendirilir.

Satış yetkisi ve işlemleri

MADDE 14 – (1) Hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satışına İdare yetkilidir.

(2) Satış işlemlerinden önce taşınmazların özel kanunlar kapsamında kalıp kalmadığı konusunda iki ay içerisinde görüş vermemeleri halinde olumlu görüş verdikleri kabul edilerek işlemlerin buna göre tamamlanacağı hususu da belirtilerek, ilgili kurum ve kuruluşlardan nihai görüşlerinin verilmesi istenilir.

Başvuru ve başvuruda istenecek belgeler

MADDE 15 – (1) Bu Tebliğ kapsamında Hazineye ait tarım arazilerini satın almak isteyenlerin, başvuru süresi içerisinde bu taşınmazları doğrudan satın almak için İdareye başvurmaları gerekmektedir.

(2) Başvuru sahiplerinden başvuru sırasında;

- a) Satın alma talebini içeren örneği Tebliğ ekinde (Ek-1) yer alan dilekçe,
- b) T.C. kimlik numarası beyanı,
- c) Varsa ecrimisil ihbarnamesi ve/veya ecrimisilin ödendiğine ilişkin belge örneği,
- ç) Varsa satın alma önceliği olan hak sahiplerinden alınan noter onaylı muvafakatname,
- d) Tüzel kişiler için ayrıca, taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri, istenir.

Tebliğat

MADDE 16 – (1) Süresi içinde yapılan başvurular değerlendirilerek hak sahipliği tespit edilenlerin adreslerine İdarece Tebliğ ekinde (Ek-2) yer alan yazıyla;

- a) Taşınmazın satış bedelini, peşin veya taksitle ödenmesi halinde tahsil edilecek bedeli, ödeme koşullarını ve ödeme süresini,
- b) Satış bedelinin itiraz ve dava konusu edilmesinin hak sahipliğini ve doğrudan satın alma hakkını düşüreceğini,
- c) Ödeme yerlerini,
- ç) İstenilen belgeleri (tapuda ferağ işlemleri için üç adet vesikalık fotoğraf, tüzel kişiler için ayrıca taşınmaz tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri),

gösteren tebliğat yapılır.

Satış bedeli ve tahsil

MADDE 17 – (1) Satış bedeli, rayiç bedelin tamamıdır. Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin taksitle ödenmesi halinde, bu bedelin yüzde yirmisi yapılacak yazılı tebliğat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenir. Kalanı ise, en fazla beş yılda on eşit taksitle kanuni faiziyle birlikte ödenir. Taksit dönemleri, hak sahiplerinin talebi dikkate alınarak belirlenir ve Tebliğ ekinde (Ek-3) yer alan taksitli satış sözleşmesi düzenlenir.

(2) Doğrudan satışa konu edilecek taşınmazlara ilişkin olarak tahsil edilen kira ve ecrimisil bedelleri, satış bedelinden mahsup edilmez. Satılan taşınmazlara ilişkin tahakkuk ettirilen ancak tahsil edilmeyen ecrimisil bedellerinin ve varsa ödenmemiş kira bedellerinin tahsiline ilişkin genel hükümler uygulanır.

(3) 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 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz tapuda hak sahibi adına devredilir.

(4) İdarece; hak sahibinin satın aldığı taşınmaza ilişkin bilgiler ile T.C. kimlik numarası, nüfus bilgileri, fotoğrafı ve imzasını içerecek şekilde düzenlenen Tebliğ ekinde (Ek-4) yer alan “Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi” düzenlenir ve Tebliğ ekinde (Ek-5/A) yer alan yazıyla tapu idaresine bildirilir. Devir ve kanuni ipotek tapu siciline resen tescil edilir.

(5) İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazlar için Tebliğ ekinde (Ek-4) yer alan “Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi”, kalan taksit tutarını da gösterecek şekilde düzenlenir. Bu taşınmazların üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcıların sorumlu olacağına yönelik tapu kütüğünde gerekli belirtmenin konulması Tebliğ ekinde (Ek-5/B) yer alan yazıyla tapu idaresine bildirilir.

(6) 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 verilir ve kredi kuruluşu tarafından bedel ilgili muhasebe biriminde açılacak emanet hesabına aktarılır. İdarece, Tebliğ ekinde (Ek-4) yer alan “Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi” düzenlenerek tapu müdürlüklerine kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesi ve alıcı adına tescil işleminin yapılması hususunda Tebliğ ekinde (Ek-5/C) yer alan yazıyla bildirilir. Ferağ ve ipotek tesisi işlemi yapıldıktan sonra emanet hesabında tutulan bedel bütçe hesabına aktarılır.

(7) Taksitli satışlarda iki taksitin süresi içinde ödenmemesi durumunda;

a) Mülkiyet devredilmeden yapılan satışlarda; onbeş 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 onbeş gün içinde ilgisine tebligat yapılarak tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak kendisine ödenebilmesi için adına açılmış banka hesabı numarasını İdareye bildirmesi istenir, bu bildirim müteakip en geç otuz gün içinde de tahsil edilen bedel aynen ve faizsiz olarak iade edilir.

b) Mülkiyetin devri suretiyle yapılan satışlarda; onbeş 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.

(8) 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 düşer.

(9) Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına vade tarihine kadar kanuni faiz, vade tarihinden sonra ödeme tarihine kadar 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır. Taksit tutarlarının vade tarihinden önce ödenmesi halinde ise kanuni faiz vade tarihi yerine ödeme tarihi dikkate alınarak hesaplanır.

Satılan taşınmazların imar planında tarım dışı amaca ayrılması

MADDE 18 – (1) Satılan Hazineye ait tarım arazilerinin tapu kütüğüne “bu taşınmazın satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde taşınmazın güncel rayiç bedeli ile satış tarihinden itibaren Yİ-ÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen rayiç bedeli arasındaki fark, Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası hükümlerine göre en son kayıt malikinden tahsil edilir.” şeklinde belirtme konulur.

(2) Satılan tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde; İdarece belirlenen güncel rayiç bedel ile satış bedelinin Yİ-ÜFE oranında artırılması sonucu bulunan bedel arasındaki fark, bu Tebliğde belirtilen hükümlere göre peşin veya taksitle en son kayıt malikinden tahsil edileceğinden satışı gerçekleştirilen tarım arazilerinin bulunduğu alandaki imar planı çalışmaları İdarece takip edilir.

(3) Yİ-ÜFE oranı uygulanarak güncellenen satış bedeli, satış tarihinden itibaren bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranında artırılarak hesaplanacak olup, bu hesaplamada ay kesirleri dikkate alınmaz, yıl kesirlerinde ise kesirsiz ayların ortalaması uygulanır.

(4) Bu taşınmazların satış tarihinden itibaren yirmi yıl geçmesi veya belirtilen mali yükümlülüklerin taşınmazın en son kayıt maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, tapu kütüğüne konulan belirtme İdarece kaldırılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Diğer işlemler

MADDE 19 – (1) Taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesi aşamasında Tebliğ ekinde (Ek-6) yer alan form mahallinde düzenlenerek, bu çalışmalar sonucunda elde edilen verilere göre yapılacak kıymet takdirinde dikkate alınır. Birbirine yakın ve emsal olabilecek taşınmazlarda tutarsız rayiç bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve mahalle/köy geçişlerinde kıymet takdirlerinin birbirleriyle tutarlılığı sağlanır. Ayrıca belirlenen rayiç bedellerin aynı bölgede daha önce satışa konu edilmiş ve imar durumu, vasfı, nitelikleri, hukuki ve fiili özellikleri benzer olan Hazine taşınmazlarının rayiç bedelleri ile uyumluluğu ve tutarlılığı sağlanır.

(2) Hazine taşınmazlarının satış işlemleri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde belirtilen sınırlamalara tabi değildir. Bu nedenle Hazineye ait tarım arazileri, yüzölçüm büyüklüklerine bakılmaksızın kısmen ve/veya tamamen satış işlemine konu edilebilir. Bu durumda, satış işlemi sonucunda hak sahipleri ile Hazine satışa konu taşınmazlarda paydaş olabilir.

(3) Bu Tebliğ kapsamındaki tarım arazilerinin satışından elde edilen gelirlerden, Kanununun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında belediyelere ve il özel idarelerine pay verilmez ayrıca 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 Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları uygulanmaz.

Tebliğde yer almayan hususlar

MADDE 20 – (1) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 355)'nin bu Tebliğe aykırı olmayan ilgili hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 21 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 22 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
YILDIRIM BEYAZIT AKHAN

**HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİ
DOĞRUDAN SATIŞ BAŞVURU DİLEKÇESİ**
(4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında)

BAŞVURU SAHİBİNİN	Adı Soyadı/Unvanı				
	T.C. Kimlik Numarası/ Vergi Kimlik Numarası				
	Uyruğu				
	Tebliğat Adresi				
	Telefon Numarası (Cep Telefonu)				
	Varsa Kanuni Temsilcinin Adı, Soyadı/Unvanı ile Adresi				
	Durumu		Paydaş <input type="checkbox"/>	Kiracı <input type="checkbox"/>	Kullanıcı <input type="checkbox"/>
	Kiracı ise kira başlangıç tarihi				
	Kullanıcı ise kullanım başlangıç tarihi				
	Paydaş ise maliki olduğu pay miktarı (pay/m ²)				
T A Ş I N M A Z I N	Tapu Bilgileri				
	İli				
	İlçesi				
	Mahalle/Köyü				
	Mevkii/Yöresi				
	Ada Numarası		Parsel Numarası		
Yüzölçümü (m ²)		Kullanılan/Talep Edilen Yüzölçümü (m ²)			
Başvuru Sahibinin Belirtmek İstedığı Diğer Hususlar					
Yukarıda belirttiğim taşınmazı 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında satın almak istiyorum.		İmza:	Tarih:		

EKLER:

- 1-TC kimlik numarası beyanı,
- 2-Varsa ecrimisil ihbarnamesi ve/veya ecrimisilin ödendiğine ilişkin belge örneği,
- 3-Varsa satın alma önceliği olan hak sahiplerinden alınan noter onaylı muvafakatname,
- 4-Tüzel kişiler için ayrıca, taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,

HAK SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER
(Bu Kısım İdarece Daha Sonra Doldurulacaktır)

Takbis No.	
Taşınmaz No.	
Halen kullanıp kullanmadığı	
Hangi tarihten itibaren kullandığı	
Tespit tarihi ve sonucu	
Hak sahibi olup olmadığı	
Satışa engel durumunun olup olmadığı	

T.C.
..... VALİLİĞİ / KAYMAKAMLIĞI
DEFTERDARLIĞI / MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ / MALMÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :
Konu :

Sayın

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası hükümlerine göre satın alma başvurusunda bulunduğunuz İli, İlçesi, Mahallesinde/Köyünde bulunan ada parsel numaralı m² yüzölçümlü taşınmazın satış bedeli -TL'dir.

- Satış bedelini peşin ödemek istemeniz durumunda-TL bedeli,
- Satış bedelini taksitle ödemek istemeniz durumunda-TL peşinat bedelini,

Aşağıda belirtilen ödeme yerlerine yatırarak, belirtilen belgeler ile birlikte en geç üç ay içinde İdaremize başvurmanız gerekmektedir.

Satış bedelini taksitle ödemek istemeniz durumunda, en fazla 5 yılda 10 eşit taksitle kanuni faiziyle birlikte ödeme imkanınız bulunmaktadır. Taksitlerin vade tarihleri talebiniz de dikkate alınarak belirlenecektir.

Satış bedeline itiraz ve dava etmeniz halinde hak sahibi olmanız ve doğrudan satış hakkından yararlanmanız mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

İmza

Ödeme Yerleri:

- 1-Muhasebe birimleri (Muhasebe ve Malmüdürlükleri)
- 2-Bankalar

İstenilen Belgeler:

- 1-Üç adet vesikalık fotoğraf,
- 2-Tüzel kişiler için taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri.

Bedelin süresinde ödenmemesi

Madde 4- Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Süresinde ödenmeyen en fazla iki taksit, taksit süresinin sonuna kadar ve gecikme zammıyla birlikte ödenir. İki taksitin ödenmemesi halinde 15 gün içinde hak sahibine yapılacak tebligatta; iki taksitin süresi içinde ödenmediği ve bu taksitlerin sözleşme süresinin sonuna kadar ödenebileceği, ancak izleyen taksitlerden herhangi birinin ödenmemesi durumunda ise sözleşmenin herhangi bir bildirimine gerek duyulmadan feshedileceği bildirilir. Belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, mülkiyet devredilmeden yapılan satışlarda; onbeş gün içinde ilgisine tebligat yapılarak tahsil edilen bedelin aynen ve faizsiz olarak kendisine ödenebilmesi için adına açılmış banka hesabı numarasını İdareye bildirmesi istenir, bu bildirim müteakip en geç otuz gün içinde de tahsil edilen bedel aynen ve faizsiz olarak iade edilir. Mülkiyetin devri suretiyle yapılan satışlarda ise; sözleşme feshedilir ve teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek kalan borcun tamamı tahsil edilir.

Tapu işlemleri ve diğer işlemler

Madde 5- Satışı yapılan taşınmazın satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksite bağlanan borç miktarını karşılayacak tutarda kesin ve süresi son taksit tarihini altı ay geçecek şekilde banka teminat mektubu verilmesi veya 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 882 nci maddesi uyarınca, satışı yapılan taşınmazın üzerinde Hazine lehine birinci derecede ve birinci sırada ipotek tesis edilmesi halinde taşınmaz tapuda hak sahibi adına devredilir.

Taşınmazın satışa konu edilmemesi gereken bir taşınmaz olduğunun anlaşılması durumunda, taşınmaz geri alınır ve/veya sözleşme feshedilir, tahsil edilen bedel aynen ve faizsiz olarak iade edilir ve İdareden herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulmaz.

Taşınmazın satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde; güncel rayiç bedeli ile satış bedelinin Yİ-ÜFE oranında artırılması sonucu bulunan bedel arasındaki fark, peşin veya taksitle en son kayıt malikinden tahsil edilir.

Yetkili mahkemeler

Madde 6- İhtilaf halinde Mahkemeleri ve İcra Mahkemeleri yetkilidir.

Yürürlük

Madde 7- İş bu Sözleşme yedi (7) maddeden ibaret olup, iki (2) nüsha halinde düzenlenmiş ve taraflarca imza altına alınmıştır. / /20..

TARAFLAR

İDARE TEMSİLCİSİ

HAK SAHİBİ

DOĞRUDAN SATIŞ HAK SAHİPLİĞİ BELGESİ
(4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında)

Fotoğraf

Hak Sahibinin;

Adı ve Soyadı/Unvanı:

T.C. Kimlik No/

Vergi Kimlik No :

Baba Adı :

Doğum Yeri/Tarihi :

Taşınmazın;

İli :

İlçesi :

Mahallesi/Köyü :

Ada Numarası :

Parsel Numarası :

Yüzölçümü :

Satılan Pay/Yüzölçüm:

Satış Bedeli :

Varsa Hazine lehine konulacak ipotek bedeli:

(Taksitli satışlarda konulur)

Kredi kullanılmış ise:

-Kredi kuruluşunun adı :

-İpotek bedeli :

HAK SAHİBİNİN İMZASI

ONAY

İmza/Tarih

Malmüdürü/Milli Emlak Md./Emlak Md./Mili Emlak Md. Yrd./Emlak Md. Yrd.

T.C.
..... VALİLİĞİ / KAYMAKAMLIĞI
DEFTERDARLIĞI / MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ / MALMÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :
Konu :

..... TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının uygulamasına yönelik olarak düzenlenen ve ekte yer alan "Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi/Belgeleri"nde açık kimliği yazılı kişi/kişiler adına bu belgelerde belirtilen taşınmazın/taşınmazların tescillerinin, tapu kütüğüne "*Taşınmazın satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde; güncel rayiç bedeli ile satış bedelinin Yİ-ÜFE oranında artırılması sonucu bulunan bedel arasındaki fark, peşin veya taksitle en son kayıt malikinden tahsil edilir.*" belirtmesi konularak yapılması hususunda gereğini arz/rica ederim.

İmza
Defterdar/Milli Emlak
Müdürü/Malmüdürü

EK : Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi/Belgeleri.

T.C.
..... VALİLİĞİ / KAYMAKAMLIĞI
DEFTERDARLIĞI / MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ / MALMÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :
Konu :

..... TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının uygulamasına yönelik olarak düzenlenen ve ekte yer alan “Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi/Belgeleri”nde belirtilen kalan taksit bedeli kadar Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilerek ve tapu kütüğüne “*Taşınmazın satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde; güncel rayiç bedeli ile satış bedelinin Yİ-ÜFE oranında artırılması sonucu bulunan bedel arasındaki fark, peşin veya taksitle en son kayıt malikinden tahsil edilir.*” belirtmesi konularak bu Belgede/Belgelerde açık kimliği yazılı kişi/kişiler adına taşınmazın/taşınmazların tescilinin yapılması hususunda gereğini arz/rica ederim.

İmza
Defterdar/Milli Emlak
Müdürü/Malmüdürü

EKLER:

- 1-Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi/Belgeleri,
- 2-Taksitli Satış Sözleşmesi örnekleri.

T.C.
..... VALİLİĞİ / KAYMAKAMLIĞI
DEFTERDARLIĞI / MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ / MALMÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :
Konu :

..... TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının uygulamasına yönelik olarak düzenlenen ve ekte yer alan "Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi/Belgeleri"nde belirtilen yetkili kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edilerek ve tapu kütüğüne "*Taşınmazın satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde; güncel rayiç bedeli ile satış bedelinin Yİ-ÜFE oranında artırılması sonucu bulunan bedel arasındaki fark, peşin veya taksitle en son kayıt malikinden tahsil edilir.*" belirtmesi konularak bu Belgede/Belgelerde açık kimliği yazılı kişi/kişiler adına taşınmazın/taşınmazların tescillerinin yapılması hususunda gereğini arz/rica ederim.

İmza
Defterdar/Milli Emlak
Müdürü/Malmüdürü

EKLER:

- 1-Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi/Belgeleri,
- 2-Kredi kuruluşu sözleşme örneği.

**HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN
KIYMET TAKDİRİNE ESAS DEĞERLEME FORMU**

I. TAŞINMAZA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Taşınmaz No:

İli	
İlçesi	
Mahallesi/Köyü	
Ada Numarası	
Parsel Numarası	
Yüzölçümü	
Fiili Kullanım Durumu	
Yılı Emlak Vergi Değeri	
Taşınmazın Bulunduğu Bölgede Varsa Emsal Satışlara İlişkin Bilgiler (Satış Tarihi, m ² Bedeli, İmar Bilgisi vb.)	

II. ARAZİ VASFINDAKİ TAŞINMAZLAR

Üzerinde Yapılan Tarımsal Faaliyet	
Alternatif Tarımsal Faaliyetler	
Toprak Cinsi	
Niteliği ⁽¹⁾	Sulu () Kıraç () Taban ()
Yılda Kaç Kez Ürün Alındığı/Miktarı	
Zemine Yönelik Kullanabilme Maliyeti (TL/m ²) ⁽²⁾ (Ürün elde edilebilmesi için yapılan dolgu, drenaj, havuz oluşturma, tesfiye, artezyen vb.)	
Eğimi (%)	
Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriterine Göre Belirlenen Bedeli	

III. TAHMİN EDİLEN BEDELLER

HEYET		TL/m ²
Defterdarlık Uzmanı		
İl veya İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Teknik Elemanı		
Bilirkişiler	Emlakçılar Odası	
	Ziraat Odası	
	Diğer	
Muhtar		

IV. BEDEL TESPİT KOMİSYONUTahmin Edilen Bedel : (.....) TL/m²

Tarih :

KOMİSYON BAŞKANI**ÜYE****ÜYE****V. AÇIKLAMALAR:**

1) Arazinin sulu arazi vasfında olup olmadığı İl veya İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden sorularak belirlenecektir.

2) Belirlenen ilk yatırım maliyetleri, önerilen bedelin hesabında -indirim unsuru olarak- dikkate alınacaktır.