



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

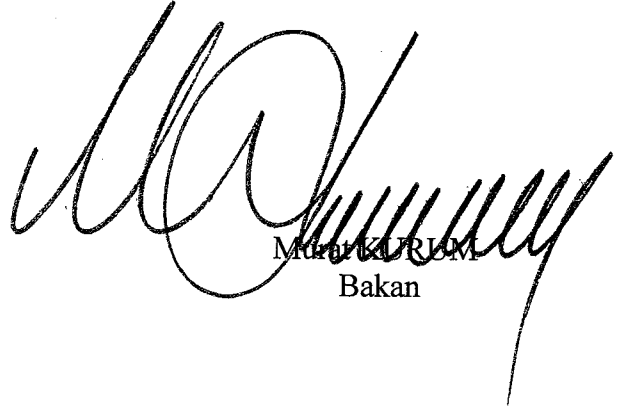
Sayı :30824082-610 - 13122022
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

24 Temmuz 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önerelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



MUSTAFA KILIÇDAROĞLU
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

MUĞLA MİLLETVEKİLİ
SAYIN METİN ERGUN'UN
TBMM 7/25257 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/25257
GK 123

SORULAR

Muğla'nın Menteşe ilçesine bağlı Sarnıç Mahallesiindeki birçok vatandaşımız, yüzyıllardır sahip oldukları, kullandıkları fakat tapusu bulunmayan 2/B arazileri nedeniyle büyük bir sıkıntı yaşamaktadır. Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından; 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'a dayanarak, 2/B alanlarında bulunan taşınmazların güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarında ismi geçen kişilere veya bunların kanuni mirasçılarına doğrudan satılacağına ilişkin vatandaşlarımıza bildirimler yapılmıştır. Vatandaşlarımıza yapılan tebliğlerde, bir komisyon tarafından belirlenen rayiç bedeller esas alınarak hesaplanan arazi fiyatları açıklanmıştır. Tebliğ tarihinden itibaren üç ay içerisinde bu ücretlerin Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yatırılması gerektiği, aksi halde hak sahipliklerinin sona ereceği belirtilmiştir.

Açıklanan fiyatlar, vatandaşlarımızın sosyo-ekonomik düzeyleri göz önüne alındığında ödenmesi mümkün olmayan seviyededir. 2/B arazisine sahip vatandaşlarımızın neredeyse tamamına yakını bu ücretleri ödeyemeyeceklerini ifade etmektedirler. Bu durum; vatandaşlarımızın atalarından kalan ve asırlar boyunca sahip oldukları, kullandıkları arazilerini kaybetme riskiyle karşı karşıya kalmalarına neden olacaktır. Dolayısıyla, 2/B arazisi sahibi olan vatandaşlarımızın arazilerinin tapusuna sahip olabilmeleri için ödemeleri gereken bedellere ilişkin bölgenin sosyo-ekonomik gerçekleri de dikkate alınarak kolaylaştırma yapılması elzemdir.

Bu doğrultuda;

- 1)Muğla'nın Menteşe ilçesine bağlı Sarnıç Mahallesiindeki 2/B arazileri için belirlenen rayiç bedellerin hesaplanmasında hangi kriterler esas alınmıştır? Bu kriterler bölgenin sosyo ekonomik yapısını dikkate almakta mıdır?
- 2)Vatandaşlarımızın büyük bir kısmının belirlenen bedelleri ödeyemeyeceğini beyan etmesi üzerine, ödeme kolaylığı sağlanması ya da taksitlendirme yapılması yönünde bir düzenleme yapılması planlanmakta mıdır?
- 3)Hak sahipliklerinin sona ermesi durumunda, bu arazilerin akıbeti ne olacaktır? Bu araziler farklı kişi veya kurumlara satılacak mıdır, yoksa farklı bir değerlendirme sürecine mi tabi tutulacaktır?

CEVAPLAR

1)Bilindiği üzere; 6831 sayılı Orman Kanunun 2 nci maddesinin (B) bendi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan alanlar, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ve 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirlenen usul ve esaslar kapsamında hak sahiplerine satılmaktadır.

08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 29/06/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre tespit ve takdir edilen bedeli tanımlamaktadır.

Bakanlığımızca yayımlanan 2014/1 sayılı Hazine taşınmazlarının değerlendirme işlemleri konulu Genelgesinde; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı işlemlerine esas olacak bedellerin,

uluslararası değerleme standartları dikkate alınarak tespitine ilişkin değerleme kriterleri oluşturmak, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamak, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemek amaçlanmış olup taşınmaz rayiç bedellerinin değerleme işlemleri bahse konu genelgeye göre tesis edilmektedir. Mezkur genelgenin 5. maddesinde “*değerlemeye konu taşınmazların rayiç bedeli, değerleme günündeki normal alım satım değeridir*” denilmektedir. 6. Maddesinde “*Taşınmazın rayiç bedelinin belirlenmesinde Ön hazırlık, Saha çalışması, En etkin ve verimli kullanım analizi, Değerleme yöntemlerinin seçimi ve uygulanmasıyla gerçekteştirilen çalışmalar sonucunda temin edilen veriler bir bütün olarak analiz edilip değerlendirilerek rayiç bedel belirlenir*” denilmektedir. 10. maddesinde “*taşınmaz hakkında varsa daha önce yapılan bedel tespit ve takdirleri de bulunarak değerlendirilir*”, 11. maddesinde “*Değerleme çalışması kapsamında, ilgili kurum ve kuruluşlar ile yazışmalar yapmak suretiyle için niteliğine göre gerekli bilgi belge temin edilir*” denilmektedir. 13. maddesinde “*Taşınmaza emsal teşkil edebilecek veriler ve taşınmazın bedelini belirlemede faydalı olabilecek diğer bilgiler internet ortamında araştırılır. Ayrıca taşınmazların mahallinde tespit yapılması taşınmazın fiziki ve fiili durumlarının tespit edilmesi gerektiği*” de söz konusu genelgede açıklanmaktadır.

Söz konusu taşınmazların rayiç bedelleri, 2014/1 genelge hükümlerine istinaden kurum ve kuruluşlardan gelen bilgiler ve geçmiş tarihli değerlendirme raporu dikkate alınarak, internet araştırması sonucunda bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle ve mahallinde yapılan tespit ile taşınmazların fiili ve fiziki durumları göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

2)345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 8.maddesinde;

“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 ellisi üzerinden belirlenecektir. 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 iř bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibariyle rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kamuni faiziyle birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsiledilir.” şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlölüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme İdarece kaldırılacaktır.

Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda ise, hak sahiplerine doğrudan satılacak olanların satış bedeli; taşınmazın yüzölçümünün dört yüz metrekaireye 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 ededeği sadece bir taşınmaz için uygulanacaktır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olanlara yüzde elli satış bedeli indiriminden yararlanılacak taşınmaza ilişkin tercih yapmaları istenilecektir. Taşınmazların kullanım durumuna göre satış bedelinin, rayiç bedelin yüzde ellisi veya yetmişi 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.

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;

a) Satış bedeline yüzde on indirim uygulamasından yararlanmak istenilmesi halinde bu şekilde belirlenen tutarın en az yarısı,

b) 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 on iki eşit taksitle faizsiz olarak ödenecektir. Taksit dönemleri, hak sahiplerinin talebi dikkate alınarak belirlenecek ve Genel Tebliğin ekinde (EK-5) yer alan sözleşme düzenlenecektir.” denilmektedir.

2/B taşınmazlarının satış işlemlerinde anılan Tebliğ hükümlerine dayanılarak tarımsal amaçla kullanım veya tarımsal amaç dışı kullanım yönünde hak sahiplerinin beyanları alınarak ve taşınmaz dosyalarındaki bilgi ve belgelerle karşılaştırarak gerekli indirimler uygulanmaktadır. Ayrıca yine tebliğ hükümlerine göre peşin veya taksitlendirme seçenekleri hakkında hak sahiplerine ayrıntılı bilgi verilmekte ve hak sahiplerinin taleplerine istinaden tebliğ hükümlerinde belirtilen indirimler uygulanmak suretiyle tahakkuk ettirilerek ödemeler gerçekleştirilmektedir.

3)345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 2/B belirtmelerinin terkinin işlemleri başlıklı 16.maddesinde; *“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 terkinin, bu hususların tespiti üzerine İdarece en geç otuz gün içinde tapu idaresinden talep edilecektir.”*

Anılan Tebliğin Diğer işlemler başlıklı 17. maddesinde ise *“ilgilisi tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmaması veya yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda taşınmazlar genel hükümlere göre değerlendirilecektir.”* denilmektedir.

Söz konusu bölgede bulunan 2/B taşınmazlarının satış işlemleri yukarıda belirtilen düzenlemeler çerçevesinde Muğla Valiliğince (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) gerçekleştirilmektedir.