

382 SAYILI MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM –Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar	2
İKİNCİ BÖLÜM –Satışa Konu Edilebilecek ve Edilemeyecek Hazineye Ait Tarım Arazileri	8
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM –Hak Sahipliği ve Satış İşlemleri	12
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM –Çeşitli ve Son Hükümler	31

NOT: Bu Tebliğde değişiklik yapan 390 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

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;

a) Bakanlık: (Değişik:RG-2/8/2019-30850) Çevre ve Şehircilik Bakanlığını (Milli Emlak Genel Müdürlüğü),

b) Başvuru süresi: (Değişik:RG-2/8/2019-30850) 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasında belirtilen 31/12/2019 tarihine kadar olan süreyi,

c) 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 (Mülga ibare:RG-2/8/2019-30850) (...) bedeli itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenleri,

ç) İdare: (Değişik:RG-2/8/2019-30850) İllerde çevre ve şehircilik il müdürlüğünü (milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü), ilçelerde milli emlak müdürlüğünü yoksa milli emlak şefliğini,

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: (Değişik:RG-2/8/2019-30850) Rayiç bedelin yüzde ellisini,

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 dönüştürülebilen 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 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 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 yapıları,

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 Milli 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 (Değişik ibare: RG-2/8/2019-30850) (çevre ve şehircilik il müdürlüğü) 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 (Mülga ibare:RG-2/8/2019-30850) (...) 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 (Değişik ibare:RG-2/8/2019-30850) tarım ve orman 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.

Kiracılara 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 Kanununun 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 kullanıcılara doğrudan satılabilir.

(2) İdarece taşınmazların 30/3/2014 tarihinden önceki tarımsal amaçlı kullanımının tespiti bu tarihten sonra yapılması da mümkündür. Taşınmazların 30/3/2014 tarihi itibarıyla **en az üç yıldan** beri tarımsal amaçla kullanıldığı belirlenmesi işlemi; milli emlak veya muhakat 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 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 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 ayrılmaması şartıyla 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 mirasçıların 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 (Mülga ibare:RG-1/8/2021-31555) ,

istenir.

Tebligat: –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 (Mülga ibare:RG-1/8/2021-31555)),

gösteren tebligat yapılır.

Satış bedeli ve tahsili: –Madde 17

(1) (Değişik: RG-2/8/2019-30850) Satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisidir. Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Peşin ödemelerde satış bedeline yüzde yirmi oranında indirim uygulanır ve bu bedel İdarece yapılacak tebligat tarihinden itibaren **en geç üç ay** içinde ödenir. Taksitli satışlarda; satış bedeline yüzde on indirim yapılmasından yararlanmak istenilmesi halinde bu şekilde belirlenen tutarın **en az** yarısı, **en az** yarısının peşin ödenmek istenilmesi halinde ise, satış bedelinin yüzde onu yapılacak tebligat tarihinden itibaren **en geç üç ay** içinde ödenir. Kalanı ise, **en fazla beş yılda** on eşit taksitle faizsiz olarak ödenir. Taksit dönemleri, hak sahiplerinin talebi dikkate alınarak belirlenir ve bu Tebliğ ekinde (EK-3) yer alan taksitli satış sözleşmesi düzenlenir.

(2) (Değişik:RG-2/8/2019-30850) Doğrudan satışa konu edilecek taşınmazlardan başvuru tarihi itibarıyla son **beş yıl** için tahsil edilen kira ve ecrimisil bedelleri, satış bedelinden mahsup edilir. Satış bedelinden fazla olan ecrimisil ve kira bedelleri iade edilmez. Bu bedeller gecikme zammıyla tahsil edilmişse gecikme zammı miktarı mahsuplaşmada dikkate alınmaz.

(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 bildirimi 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) (Değişik:RG-2/8/2019-30850) 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.

Satılan taşınmazların imar planında tarım dışı amaca ayrılması:

–Madde 18

(Değişik: RG-2/8/2019-30850)

(1) Satılan Hazineye ait tarım arazilerinin tapu kütüğüne "Taşınmaz satış tarihinden itibaren **otuz 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, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası hükümlerine göre en son kayıt malikinden tahsil edilir. Ayrıca taşınmaz bu süre içerisinde **üç yıl** aralıksız olarak tarımsal amaçla kullanılmaz ise, satış işlemi iptal edilir, taşınmaz resen Hazine adına tescil edilir ve ödenen bedel faizsiz olarak kayıt malikine iade edilir." şeklinde belirtme konulur.

(2) Satılan Hazineye ait tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren **otuz yıl** içerisinde **1/5000 veya 1/1000** ölçekli imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde, güncel satış bedeli ile satış tarihinden itibaren TÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen 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) Ayrıca, satılan Hazineye ait tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren **otuz 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 satışı yapılan taşınmazların bu kapsamda takip ve tespiti İdarece yıllık olarak yapılır. Nadasa bırakılan arazilerde nadas süresi, kullanım süresine dâhil olacak şekilde dikkate alınır. Taşınmazların nadasa bırakılma durumu ve süresine ilişkin gerektiğinde ilgili tarım ve orman müdürlüğünün görüşü alınabilir.

(4) TÜFE 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.

(5) Bu taşınmazların satış tarihinden itibaren **otuz yıl** geçmesi veya belirtilen mali yükümlülüklerin taşınmazın en son kayıt maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, tapu kütüğüne konulan belirtmeler 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 edilirler. Bu durumda, satış işlemi sonucunda hak sahipleri ile Hazine satışa konu taşınmazlarda paydaş olabilir.

(3) Bu Tebliğ kapsamındaki tarım arazilerinin satışından elde edilen gelirlerden, Kanunun 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 Kanunun 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 (Değişik ibare: RG-2/8/2019-30850) Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.