

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 387)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 –(1) Bu Tebliğin amacı; imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına kiralanması ve satışına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 –(1) Bu Tebliğ; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 6 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- a) Bakanlık: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünü,
- b) Başvuru süresi: 19/11/2018 tarihine kadar olan süreyi,
- c) Hak sahibi: Hazineye ait tarım arazilerini, 31/12/2017 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullandığı İdarece belirlenmiş olan ve başvuru tarihi itibarıyla da kullanımları halen devam edenlerden süresi içerisinde başvuruda bulunanları,
- ç) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- d) Hazineye ait tarım arazisi: İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan ve tarımsal amaçla kullanılan Hazine taşınmazlarını,
- e) İdare: İllerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü), ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa malmüdürlüğünü,
- f) Kira bedeli: İlk yıl için Hazineye ait tarım arazisinin cari yıl ecrimisil bedelinin yarısını, müteakip yıllar için ise bu bedelin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyatları Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle belirlenen bedeli, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kira İşlemleri

Genel esaslar

MADDE 4 –(1) Bu Tebliğ kapsamında Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerinin talepleri dikkate alınmak suretiyle on yıla kadar doğrudan kiralanabilir.

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

(3) Hazineye ait tarım arazilerinin kiraya verilmesinde geçici teminat alınmaz.

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

Hak sahipliği

MADDE 5 –(1) Hazineye ait tarım arazilerini; 31/12/2017 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullandığı İdarece belirlenmiş olan ve başvuru tarihi itibarıyla da kullanımları halen devam edenlerden 19/11/2018 tarihine kadar başvuruda bulunanlar hak sahibi sayılırlar.

(2) Birinci fıkra kapsamında hak sahibi olanlara kiralama yapılabilmesi için varsa ecrimisil borçlarının ödenmiş veya taksitlendirilmiş olması gerekmektedir.

(3) 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.

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

Kiralama yapılmayacak taşınmazlar

MADDE 6 –(1) Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralanması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar üzerinde tarımsal amaçlı kiralama yapılamaz.

(2) Bu Tebliğ kapsamında, kiralama işlemine konu taşınmazlar için İdare kayıtlarında bulunan bilgiler esas alınarak kiralama yapılır. Kiralama işleminden sonra birinci fıkra kapsamında kaldığı anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.

Başvuru

MADDE 7 –(1) İdare tarafından kullanıcıların bu Tebliğ kapsamından yararlanmalarının sağlanması amacıyla Hazineye ait tarım arazilerinin bulunduğu ilgili belediye, belde, mahalle ve köy ile ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası vb. yerlerde başvuru süresi de dikkate alınmak suretiyle başvuru süresi, şartları vb. hususları içerecek şekilde gerekli duyurular yapılır.

(2) Bu Tebliğ kapsamında Hazineye ait tarım arazilerini kiralamak isteyenlerin, başvuru süresi içerisinde kiralama talebini içeren örneği bu Tebliğ ekinde (Ek-1) yer alan başvuru formu ile İdareye başvurmaları gerekir.

(3) Kiralama işlemleri, hak sahibinin belirlenmesi işlemleri de dahil olmak üzere başvuru tarihinden itibaren üç ay içerisinde sonuçlandırılır.

Değerlendirme

MADDE 8 –(1) Başvuruda bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarının hak

sahipliği şartlarını sağlayıp sağlamadıkları ile ecrimisil borçlarının bulunup bulunmadığı İdarece belirlenir.

(2) Tarımsal amaçlı kullanımın belirlenmesinde 31/12/2017 tarihinden önce düzenlenen; 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, kadastro veya tapulama kayıtları, varsa hava fotoğrafları, tapu kütüğünde yer alan şerh, belirtmeler vb.) dikkate alınır.

(3) Dosya, kayıt ve belgeler üzerinden gerekli hazırlıklar yapıldıktan sonra bir program dahilinde talep konusu Hazineye ait tarım arazilerinin mahallinde tespitleri yapılarak başvuruda bulunanların başvuru tarihi itibarıyla kullanıcı olup olmadıkları tespit edilir. Yapılan bu tespit sonucunda başvuruda bulunanın hak sahipliğine ilişkin tüm şartları taşıdığına anlaşılması halinde başvuru sahibi hak sahibi olarak belirlenir.

(4) Paylı taşınmazlarda;

a) Paydaşın/paydaşların hak sahibi olmaları durumunda Hazineye ait tarım arazisi fiili kullanımları da dikkate alınarak payları oranında kiraya verilebilir.

b) Paydaşın/paydaşların dışında başka bir kişi tarafından kullanılması halinde, öncelikle paydaşlara Hazineye ait tarım arazisini kiralamak isteyip istemediği sorulur. Paydaşı tarafından kiralanmasının talep edilmesi halinde genel hükümlere göre kiralama işlemi yapılır. Aksi takdirde, pay ve paydaş çoğunluğu dikkate alınmak suretiyle Hazineye ait tarım arazisi hak sahibine kiralanabilir.

Kira bedelinin belirlenmesi

MADDE 9 – (1) Bu Tebliğ kapsamında yapılacak kiralamalarda ilk yıl kira bedeli;

a) Cari yılda bedel tespit komisyonunca tespit ve takdir edilen ecrimisil bedeli varsa bu bedelin yarısı,

b) Cari yıl ecrimisil bedeli yoksa, taşınmazın yakınında emsal olabilecek nitelikteki taşınmaza ait cari yıl ecrimisil bedelinin yarısı,

c) (a) ve (b) bentlerine göre belirlenen ecrimisil bedelinin bulunmaması halinde cari yıl öncesi tespit ve takdir edilen son yıl bedelinin (en fazla üç yıl öncesi) Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyatları Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle belirlenecek tutarın yarısı,

ç) (a), (b) ve (c) bentlerine göre belirlenen ecrimisil bedelinin bulunmaması halinde, bedel tespit komisyonunca cari yıl için belirlenecek ecrimisil bedelinin yarısı, olarak belirlenir.

(2) Birinci fıkranın (ç) bendi uyarınca ecrimisil tespit ve takdiri yapılırken, birbirine yakın ve emsal olabilecek taşınmazlarda tutarsız bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve köy geçişlerinde gerekli kontrollerin yapılarak kıymet takdirlirinin birbirleriyle tutarlılığı İdare tarafından sağlanır.

(3) Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, sözleşme günü itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

Kira işlemleri

MADDE 10 –(1) İdare tarafından başvuru tarihinden itibaren üç ay içerisinde kiralama işlemlerinin sonuçlandırılacağı da dikkate alınmak suretiyle hak sahibi olduğu belirlenenlere, kira bedeli, kira süresi, ödeme koşulları, ödeme süresi, kira bedelinin yatırılacağı yer, sözleşme giderleri (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) gibi bilgileri de içeren bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek-2) tebliğat yapılır.

(2) İdarece verilen süre içerisinde hak sahibinin ecrimisil borçlarını, ödemesi gereken kira bedeli ile sözleşme giderlerini (vergi, resim, harçları ve diğer giderler) ödemesi ve varsa diğer yükümlülükleri yerine getirmesini müteakip bu Tebliğ ekinde (Ek-3) yer alan kira sözleşmesi düzenlenir.

(3) Kira bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. İlk yıl kira bedelinin taksitle ödenmesi halinde dörtte biri sözleşme imzalanmadan önce peşin olarak, kalanı ise aynı yıl kira dönemi içinde iki eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir. Müteakip yıllar kira bedelleri ise aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla üç eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir. Taksitlere kanuni faiz uygulanmaz.

(4) Üst üste iki yıllık kira bedelinin ödenmemesi halinde yapılacak tebliğat ile otuz gün içerisinde bu bedellerin ödenmesi istenir. Bu süre içerisinde de ödenmemesi durumunda 12 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre işlem tesis edilir.

(5) Bu Tebliğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmelerinin notere tasdik ve tescili zorunlu değildir.

(6) Kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiracısı tarafından yeniden kiralama talebinde bulunulan Hazineye ait tarım arazisinin yeniden eski kiracısına kiraya verilinceye kadar geçen süre içindeki kullanımı için, yeni sözleşmede öngörülen bedel üzerinden kullanım bedeli tahsil edilir.

(7) Kira sözleşmesi feshedilen, kira süresi sona erdiği halde yeniden kiralama talebinde bulunulmayan ve yeniden kiralanması talep edilip de kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazların tahliyeleri sağlanıncaya kadar geçen süre içindeki kullanımı nedeniyle ecrimisil takdir ve tahsili yapılır.

(8) Süresi içinde ödenmeyen kira ve kullanım bedelleri ile diğer alacaklara, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

Devir yasağı

MADDE 11 – (1) Bu Tebliğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez ve bu

sözleşmelere ortak alınamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

Fesih ve tahliye

MADDE 12 – (1) Kiraya verilen Hazineye ait tarım arazilerinin tarımsal amaçla kullanılması zorunludur. Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi halinde tebligat yapmaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.

(2) Kiraya verilen taşınmaza, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, zorunlu olarak ihtiyaç duyulması veya taşınmazın özel kanunlar gereğince değerlendirilmesinin talep edilmesi halinde, sözleşme İdarece tazminat alınmaksızın tek tarafı olarak feshedilir. Kiracı hasat sezonu dikkate alınmak suretiyle yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye eder.

(3) Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece tazminat alınmaksızın feshedilir. Taşınmazın kiracı tarafından rızaen tahliye edilmemesi hâlinde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hasat sezonuna müteakip tahliye edilir.

Kiraya verme yetkisi

MADDE 13 – (1) Hazineye ait tarım arazilerinin kiraya verme işlemlerinde İdare yetkilidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Satış İşlemleri**

Genel esaslar

MADDE 14 – (1) Bu Tebliğ kapsamında on yıl süre ile sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılan Hazineye ait tarım arazileri talep edilmesi halinde kiracılarına doğrudan satılabilir.

(2) Satış işlemleri 26/4/2012 tarihi itibarıyla;

a) 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,

b) 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.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Son Hükümler**

Hüküm bulunmayan haller

MADDE 15 – (1) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 16 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 17 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

[Eklere için tıklayınız.](#)