

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

19/04/2012 tarih ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ile gerekçesi ekte sunulmuştur.



M. Akif HAMZAÇEBİ
İstanbul Milletvekili



GENEL GEREKÇE

Ülkemizde 1950'li yıllardan bu yana köyden kente yoğun bir göç yaşanmakta olup bu süreç halen devam etmektedir. Kentleşmeye yönelik politikaların yokluğu nedeniyle büyük göçlerin kentlerde yarattığı konut ihtiyacının gerektirdiği arsa, belediyeler ve diğer kamu otoritelerince karşılanamadığı için arsa talebinin yarattığı baskı karşısında zaman içerisinde 2/B arazileri yasal olmayan bir şekilde yerleşime açılmıştır. Sonuçta bu araziler üzerinde çok büyük bir yerleşim meydana gelmiş, altyapı yatırımları ve kamu hizmet binaları yapılmış; mahalleler, ilçeler kurulmuş, şehirler oluşmuştur. Ancak bu alanlarda yerleşik insanlarımız mülkiyetten kaynaklanan sorunlarla iç içe yaşamaktadırlar.

Bu sorunların giderilmesi iddiası ile 19/04/2012 tarihinde kabul edilen 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile 2/B arazilerinde hak sahibi olanlara doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli, hak sahipleri arasında herhangi bir ayırım gözetilmeksizin herkes için rayiç bedelin yüzde yetmişi olarak belirlenmiştir. Ancak, yapılan bu düzenlemeyle belirlenen satış bedelinin; özellikle meskun alanlarda ve kırsal kesimlerde bulunan 2/B taşınmazlarının dört yüz metre kareye kadar kısmı veya bir tane ve daha küçük ise bu taşınmazın üzerinde sadece oturabilecek bir evi, müştemilatı, işyeri ya da geçimini sağlayabilecek bir bahçesi olan dar gelirli ve alım gücü olmayan vatandaşlarımızı ödemede zorlayabileceği gerekçesiyle, Kanunun 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasında 6412 sayılı Kanunla; hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli; dört yüz metre kareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için ise yüzde yetmişi üzerinden hesaplanması, birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmazı için uygulanacağı; bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi halinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanarak uygulanması şeklinde değişiklik yapılmıştır.

Türkiye'nin 68 ilinde var olan 2/B arazilerinin çok büyük bir bölümü orman köylüleri tarafından kullanılmaktadır. Halen orman içi ve bitişiği köylerde yaklaşık 7 milyon insanımız yaşamaktadır. Bu vatandaşlarımız 2/B arazilerini kentsel yerleşimdeki arazilerden farklı olarak atalarından dedelerinden bu yana kullanmaktadırlar. Köylerde yaşayan vatandaşlarımızın en yoksulları olarak ifade edebileceğimiz orman köylülerinin geliri Türkiye'deki kişi başına gelirin 1/10'u düzeyindedir. Bu nedenle 6412 sayılı Kanun ile tespit edilen bedel, orman köylüleri için yine de olağanüstü denebilecek ölçüde yüksektir. Bu bedel ayrıca başka evi olmayıp yaşamını sürdürebilmek için daimi olarak kullanılmak üzere 2/B arazilerinde bina yapmış olanlarla, yatırım amaçlı bina yapmış olanlar, ya da yatırım amaçlı bu arazileri ellerinde bulunduranlar arasında yeterince ayırım gözetmediği için de adil değildir. Bu çerçevede Teklif satış bedelini; başka evi olmayıp da 2/B arazilerinde

konut amaçlı kullanılmak üzere bina yapmış olanlar için emlak vergi değeri, diğerleri için rayiç bedel, tarımsal amaçlı kullanımlar için de yine emlak vergi değeri olarak belirlemektedir. Orman köylüleri için ise bedelsiz devir öngörülmüştür. Böylece, hak sahiplerine doğrudan satılacak olan 2/B arazilerinin satış bedelinin Anayasa'nın eşitlik ve sosyal devlet ilkeleri göz önüne alınarak hakkaniyete uygun bir biçimde belirlenmesi öngörülmektedir.

Ayrıca İstanbul'un Sultanbeyli ilçesi Hasanpaşa Mahallesiindeki bazı yerleşimler ile Türkiye'nin birçok yerleşim bölgesinde olduğu gibi yapılaşma olan kimi yerlerin bir kısmı 2/B arazisi, bir kısmı ise orman arazisi olabilmektedir. Teklif 2/B ve orman arazilerinde iç içe geçtiği yerlerdeki yapıların mülkiyet sorununun çözümünü de sağlamaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

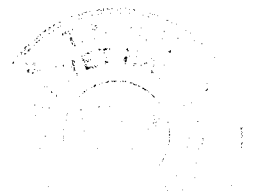
Madde 1 – Kanun Teklifinde yer alan tanım açıklanmıştır.

Madde 2 – Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedelinin kişilerin durumlarına göre bedelsiz, emlak vergi değeri veya rayiç bedel üzerinden belirlenmesi öngörülmektedir.

Madde 3 – Yapılaşmanın 2/B ve orman arazilerinde iç içe geçtiği yerlerdeki mülkiyet sorununun çözümü öngörülmektedir.

Madde 4 – Yürürlük maddesidir.

Madde 5 – Yürütme maddesidir.



**ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ VE HAZİNE
ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN
DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI
HAKKINDA KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ**

Madde 1 – 19/04/2012 tarih ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 2'nci maddesine aşağıdaki (g) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

"g) Emlak Vergi Değeri: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen asgarî metrekare birim değeri üzerinden hesaplanacak bedeli,"

Madde 2 – 6292 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin 4 numaralı fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

"(4) Hak sahiplerine doğrudan satılacak taşınmazlarda aşağıdaki hükümler uygulanır:

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olan, üzerinde konut bulunan taşınmazlar; hak sahibinin satışa konu taşınmazın bulunduğu büyükşehir belediyesi ve/veya belediye sınırları içerisinde tapuda adına kayıtlı tam mülkiyetine sahip olduğu konutunun bulunmaması halinde emlak vergi değeri üzerinden, diğer hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden satılır.

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olan ve üzerinde tarım ve hayvancılık amaçlı bina ve tesisler ile sanayi, ticaret, vb. işyeri amaçlı bina ve tesisler bulunan taşınmazlar; esnaf ile tarım ve hayvancılık faaliyetinde bulunanlara emlak vergi değeri, diğerlerine rayiç bedel üzerinden satılır.

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan, münhasıran bahçe ya da tarım veya hayvancılık amacıyla kullanılan taşınmazlar hak sahiplerine emlak vergi değeri üzerinden satılır.

d) Orman köyü sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar orman köylülerine bedelsiz olarak devredilir.

Bu fıkranın (c) ve (d) bentlerine göre; münhasıran tarım veya hayvancılık amacıyla kullanıldığı için hak sahiplerine emlak vergi değeri üzerinden satılan taşınmazlar ile orman köyü sınırları içerisinde bulunan ve münhasıran yerleşim veya tarım ya da hayvancılık amacıyla kullanıldığı için hak sahiplerine bedelsiz olarak devredilen taşınmazların tapu kütüklerine, satış ve devir işlemi sırasında, on yıl süreyle satış ve devir amacı dışında kullanılamayacağı yönünde şerh konulur."

Emlak Vergi Değeri esas alınarak hesaplanan bedel rayiç bedelin yüzde 50'sinden fazla olamaz.



Madde 3 – 6292 sayılı Kanun'un 14'ncü maddesinin sonuna aşağıdaki fıkrâ eklenmiştir.

"Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ve 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman vasfını kaybetmesine rağmen, 6831 sayılı Kanunun 3302 sayılı Kanunla değışik 2'nci maddesinin (B) bendi uygulaması ile Hazine adına orman sınırı dışına çıkartılma işlemleri henüz yapılamayan yerlerin orman kadastro ve 6831 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin (B) bendi uygulaması ile 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesine göre kadastro çalışması, öncelikle büyükşehir belediyesi olan yerlerden başlanılmak üzere en geç bu maddenin yürürlüğe girdiğı tarihten itibaren en geç bir yıl içinde tamamlanır. Bu yerler de, bu maddede belirtilen bedeller üzerinden bu Kanun hükümleri çerçevesinde hak sahiplerine satılır."

Madde4 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 5 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

