

T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ



**HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİ SATIN ALAN ÇİFTÇİLERİN
TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KULLANIMINA YÖNELİK
DAVRANIŞLARININ İNCELENMESİ**

Hüseyin BAYRAKTAR

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TARIM EKONOMİSİ
ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

HAZİRAN 2022

ANTALYA

T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ



**HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİ SATIN ALAN ÇİFTÇİLERİN
TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KULLANIMINA YÖNELİK
DAVRANIŞLARININ İNCELENMESİ**

Hüseyin BAYRAKTAR

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TARIM EKONOMİSİ
ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

HAZİRAN 2022

ANTALYA

**T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİ SATIN ALAN ÇİFTÇİLERİN
TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KULLANIMINA YÖNELİK
DAVRANIŞLARININ İNCELENMESİ**

Hüseyin BAYRAKTAR

**TARIM EKONOMİSİ
ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Bu tez Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinasyon Birimi tarafından FYL-2020-5265 nolu proje ile desteklenmiştir.

HAZİRAN 2022

T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİ SATIN ALAN ÇİFTÇİLERİN
TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KULLANIMINA YÖNELİK
DAVRANIŞLARININ İNCELENMESİ

Hüseyin BAYRAKTAR

TARIM EKONOMİSİ
ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Bu tez 22/06/2022 tarihinde jüri tarafından Oybirliği ile kabul edilmiştir.

Doç.Dr.Süleyman KARAMAN (Danışman)



Doç.Dr.Arzu KAN



Doç.Dr.Metin Göksel AKPINAR



ÖZET

HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİ SATIN ALAN ÇİFTÇİLERİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KULLANIMINA YÖNELİK DAVRANIŞLARININ İNCELENMESİ

Hüseyin BAYRAKTAR

Yüksek Lisans Tezi, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Danışman: Doç.Dr.Süleyman KARAMAN

Haziran 2022; 54 sayfa

Hazineye ait tarım arazileri üzerindeki tarımsal amaçlı kullanımlar oldukça fazladır. Tarımsal amaçla kullanılan aynı zamanda hazineye ait olan tarım arazileri hak sahibi olan kullanıcılarına, kiracılarına veya paydaşına doğrudan satılabilmektedir. Hazineye ait taşınmazların fiili kullanımının sonucu olarak hak sahiplerince tarım arazilerine çok yoğun şekilde satın alma talepleri olmaktadır. Çalışmanın amacı Antalya ili Manavgat ilçesinde bulunan ve 26.04.2012 tarihi itibarıyla geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki mülkiyeti hazineye ait tarım arazilerini, 6292 sayılı orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi ile hazineye ait tarım arazilerinin satışı hakkında kanunun 12'nci maddesine göre satın alan hak sahibi çiftçilerin arazilerde tarımsal üretime yönelik uygulamalarını belirlemek, çiftçilerin doğrudan satış işlemleri sürecinde karşılaştıkları sorunları analiz etmek, çiftçilerin tarım arazilerini doğrudan satın alma nedenlerini, çiftçilerin tarımsal kullanımlarında meydana gelen değişimleri, çiftçilerin tarım arazileri üzerindeki gelir getirici davranışları ile hazineye ait tarım arazilerinin mülkiyetini edinmeye yönelik davranışlarını belirlemektir.

Araştırma sonucunda çalışma sahasında bulunan ve çiftçilerce doğrudan satın alınan hazine arazilerinin tamamında hak sahibi (kiracı, kullanıcı ve paydaş) olarak 31.12.2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beridir tarımsal amaçlı kullanımı bulunan ve kullanımı halen devam edenlerden, sadece kullanıcılara doğrudan satış işleminin gerçekleştirildiği belirlenmiştir. Araştırma bölgesinde çiftçilerin tamamı hazineye ait tarım arazilerinde kullanıcı iken, taşınmazın mülkiyetini idareden satın alarak edinmişlerdir. Hazineye ait tarım arazilerini satın almadan önce arazilerde kullanıcı olan çiftçiler, arazilerin mülkiyetini edindikten sonra satın almadan önceki dönem de dahil

olmak üzere, %33,3'ü 16-20 yıldır, %63,5'i 20 yıldan daha fazla süredir araziyi tarımsal üretim amacıyla kullanmaktadır. Hak sahibi olan çiftçilere satılan hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcıları, tarım arazilerini satın alma nedeni olarak en fazla (4,76) tarım arazilerinin daha uygun fiyat üzerinden idareden satın alınabilmesi olarak belirlenmiştir. Çiftçilerin %95,2'si satın aldığı arazinin, tarımsal üretim amaçlı işgal ve kullanıma başladığı ilk dönemde arazinin tarımsal üretim için elverişli olmadığını belirtmiştir. Çiftçilerin %81'i 1-5 yıl içerisinde bu arazileri tarım yapılabilir hale getirmiştir. Hazineye ait tarım arazisini satın alan çiftçilerin %42,9'u taşınmazı henüz satın almadığı dönemde, hazineye ait tarım arazisini kendi mülkü olarak benimsediğini ve ata-dede yeri, baba yeri gibi miras yoluyla kendilerine geçtiğini ifade etmiştir. Çiftçilerin %38,1'inin tarım arazilerini satın aldıktan sonra tarım arazilerinden elde ettiği gelirden artış olduğunu ifade etmiştir. Hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçiler, tarım arazisini satın alma sürecinde en fazla karşılaştıkları sorun (96,8) olarak satış işlemlerinin geç sonuçlanmasını belirtmiştir.

ANAHTAR KELİMELELER: Antalya, Doğrudan Satış, Hak Sahipliği, Hazineye Ait Tarım Arazisi,

JÜRİ: Doç.Dr. Süleyman KARAMAN

Doç.Dr. Arzu KAN

Doç.Dr. Metin Göksel AKPINAR

ABSTRACT

INVESTIGATION OF THE BEHAVIORS OF FARMERS PURCHASING TREASURY AGRICULTURAL LANDS FOR AGRICULTURAL PRODUCTION USE

Hüseyin BAYRAKTAR

Master Thesis, Department of Agricultural Economics

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Suleyman KARAMAN

June 2022; 54 pages

The agricultural uses on the agricultural lands belonging to the treasury are quite high. Agricultural lands, which are used for agricultural purposes and also belong to the treasury, can be sold directly to their users, tenants or stakeholders. As a result of the actual use of immovables belonging to the treasury, there are intense purchase demands by the right holders for agricultural lands. The aim of the study is to support the development of forest villagers numbered 6292, the agricultural lands outside the borders of the municipality and contiguous areas, which are located in Manavgat district of Antalya province and valid as of 26.04.2012, and to evaluate the areas that are taken out of the forest borders on behalf of the treasury, and to pass the law on the sale of agricultural lands belonging to the treasury. According to the 12th article, to determine the agricultural production practices of the farmers who purchase the right, to analyze the problems faced by the farmers in the process of direct sales, the reasons for the farmers to buy the agricultural lands directly, the changes in the agricultural use of the farmers, the income-generating behaviors of the farmers on the agricultural lands. To determine the behavior of the treasury to acquire the ownership of agricultural lands.

As a result of the research, it has been determined that, as the right holder (tenant, user and stakeholder) in all of the treasury lands in the study area and purchased directly by the farmers, direct sales to the users are carried out only among those that have been used for agricultural purposes for at least three years as of 31.12.2011 and are still in use. . While all of the farmers in the research area were users of agricultural lands belonging to the treasury, they acquired the ownership of the immovable by purchasing from the administration. Farmers who were users of the lands before purchasing the agricultural lands belonging to the Treasury, 33.3% of them have been

using the land for 16-20 years, 63.5% of them for more than 20 years, including the period before the purchase, after acquiring the ownership of the land. uses for the purpose. The users of the agricultural lands belonging to the treasury, which are sold to the rightful farmers, were determined as the most (4,76) reasons for purchasing agricultural lands from the administration at a more affordable price. 95.2% of the farmers stated that the land they purchased was not suitable for agricultural production in the first period when the land was occupied and used for agricultural production. 81% of the farmers made these lands arable within 1-5 years. 42.9% of the farmers who purchased the agricultural land belonging to the treasury stated that they adopted the agricultural land belonging to the treasury as their own property when they had not purchased the immovable yet and passed on to them through inheritance such as ancestral place, place of father. 38.1% of the farmers stated that their income from agricultural lands increased after purchasing agricultural lands. The farmers who purchased the agricultural lands belonging to the treasury stated that the most common problem they encountered during the purchasing process of the agricultural land (96.8) was the late completion of the sales transactions.

KEYWORDS: Antalya, Direct sales, Entitlement, Treasury-owned Agricultural Land,

COMMITTEE: Assoc. Prof. Dr. Suleyman KARAMAN

Assoc. Prof. Dr. Arzu KAN

Assoc. Prof. Dr. Metin Göksel AKPINAR

ÖNSÖZ

Hazineye ait tarım arazilerini satın alan hak sahibi çiftçilerin tarımsal kullanıma yönelik davranışlarının incelendiği bu çalışmada, tarımsal amaçla işgal edilen hazine arazilerinde çiftçiler ilk kullanımdan itibaren tarımsal faaliyette bulunmayı hedeflemiştir. Çiftçiler yoğun emek ve çaba sarf ederek arazileri tarımsal niteliğe kavuşturduğundan, geçmişten beri kendi yeri gibi kabul ederek hazine arazilerinde fiilen tarımsal üretim yaptıklarından, işgal ettikleri arazilerin mülkiyetine sahip olmayı arzulamaktadır. Çalışma kapsamında incelenen hazine mülkiyetindeki tarım arazilerinin, o arazileri fiilen kullanan çiftçilere doğrudan satış işlemlerinde, idarece tarım arazileri üzerinde çiftçilik yapanlara doğrudan ulaşılması, hazine arazileri üzerinde tarımsal faaliyette bulunduğu halde doğrudan satın alınma talebi olmayanların da ekonomiye kazandırılmasında etkinliğin artırılması ve ayrıca kullanıcıların taşınmazların mülkiyetini edinme problemlerini çözmek amacıyla satış işlemlerinin kapsamı Milli Emlak birimlerince genişletilmesiyle tarım arazilerinin ekonomiye kazandırılmasında etkinlik ve verimlilik artırılabilir.

Bu çalışmam boyunca beni yönlendiren, bilgi, tecrübe, öneri ve yardımlarını esirgemeyerek bu yüksek lisans tezine katkıda bulunan her zaman anlayışlı, tecrübelerinden yararlandığım, danışmanlığımı yapan sayın Doç. Dr. Süleyman KARAMAN hocama, değerli Tarım Ekonomisi bölüm hocalarıma en içten saygı ve şükranlarımı sunarım.

Çalışmalarında her zaman yanımda olan sabır, anlayış ve yardımlarıyla bana vermiş olduğu desteğini eksik etmeyen sevgili eşim Malmüdürü Mine Esra BAYRAKTAR'a, bugünlere gelmemde sonsuz emekleri olan, her zaman duacım, kıymetli annem Müsavat BAYRAKTAR'a ve aileme, küçücük yürekleriyle destek ve anlayışlarını eksik etmeyen sevgili oğlum Hasan Burak ve oğlum Fatih Toprak'a, hayata bakış açımında ve benliğimde derin izler bırakan rahmetli babam Hasan Basri BAYRAKTAR'a sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum. Son olarak çalışmalarında yoğun dönemlerinde bile bana zaman ayıran Milli Emlak çalışanı mesai arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunuyorum.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ	v
AKADEMİK BEYAN	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	x
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	xi
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK TARAMASI	4
3. MATERYAL VE METOT	10
3.1. Materyal.....	10
3.2. Metot	13
4. BULGULAR VE TARTIŞMA	14
4.1. Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi	14
4.1.1. Türkiye’de hazine taşınmazları arazi varlığı	16
4.1.2. Doğrudan satışa yönelik yasal süreç kronolojisi	18
4.1.3. Doğrudan satış işlemlerinde izlenen süreç	20
4.1.4. Hazinesinin elde edilen doğrudan satış gelirleri	29
4.2. Tarım Arazilerini Satın Alan Çiftçilerin Demografik Özellikleri	30
4.2.1. Cinsiyet durumu	30
4.2.2. Yaş dağılımı.....	31
4.2.3. Çiftçilerin eğitim durumu	31
4.2.4. Hazineye ait tarım arazisini kullanım süresi.....	31
4.2.5. Hazineye ait tarım arazisinden elde edilen gelir.....	32
4.3. Çiftçilerin Tarım Arazilerini Satın Alma Nedenleri.....	33
4.4. Satın Alınan Tarım Arazilerinin Karakteristik Özellikleri.....	35
4.5. Çiftçilerin Tarım Arazilerini Kullanımına Yönelik Davranışları.....	36
4.5.1. Arazi ıslahına yönelik uygulamalar	37
4.5.2. Mülkiyet durumu	38
4.5.3. Gelir sağlayıcı uygulamalar	40

4.5.4. Tarımsal üretim deseni	41
4.6. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Değerini Etkileyen Unsurlar.....	42
4.7. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış İşlemlerinde Karşılaşılan Sorunlar	44
5. SONUÇLAR	47
6. KAYNAKLAR	50
ÖZGEÇMİŞ	

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Hazineye Ait Tarım Arazilerini Satın Alan Çiftçilerin Tarımsal Üretim Amaçlı Kullanımına Yönelik Davranışlarının İncelenmesi” adlı bu çalışmanın, akademik kurallar ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını belirtir, bu tez çalışmasında bana ait olmayan tüm bilgilerin kaynağını gösterdiğimi beyan ederim.



22/06/2022

Hüseyin BAYRAKTAR

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4. 1. Genel olarak MEGM işlemleri	15
Şekil 4. 2. MEGM tarafından sunulan hizmetler	16
Şekil 4. 3. Doğrudan satış işlemleri süreci.....	28

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3. 1. Çiftçilere doğrudan satışı gerçekleştirilen tarım arazileri.....	13
Çizelge 4. 1. Hazine taşınmazlarının tiplerine göre dağılımı.....	17
Çizelge 4. 2. Hazine taşınmazların cinslerine göre dağılımı	17
Çizelge 4. 3. Tescilli hazine taşınmazların yıllara göre dağılımı.....	18
Çizelge 4. 4. Doğrudan satış işlemleri yasal süreç kronolojisi	20
Çizelge 4. 5. Arazileri satın alma şekli	26
Çizelge 4. 6. 4070 sayılı yasa kapsamında yapılan doğrudan satışlar	30
Çizelge 4. 7. Cinsiyet durumu.....	30
Çizelge 4. 8. Çiftçilerin yaş durumu	31
Çizelge 4. 9. Çiftçilerin eğitim durumu	31
Çizelge 4. 10. Çiftçilerin tarım arazilerini kullanım süresi.....	32
Çizelge 4. 11. Gelir durumu.....	32
Çizelge 4. 12. Çiftçilerin tarım arazilerini satın alma nedenleri	34
Çizelge 4. 13. Arazilerin eğim durumu.....	36
Çizelge 4. 14. Arazilerin verimlilik durumu	36
Çizelge 4. 15. Satın almadan önce arazi ıslahına yönelik davranışlar	37
Çizelge 4. 16. Satın almadan önce arazi ıslahına yönelik davranışlar	38
Çizelge 4. 17. Satın aldıktan sonra arazi ıslahına yönelik davranışlar.....	38
Çizelge 4. 18. Arazi mülkiyet durumu	40
Çizelge 4. 19. Satın alma sonrası araziden elde edilen gelir durumu	41
Çizelge 4. 20. Çiftçilerin arazide en sık yetiştirdiği ürünler	42
Çizelge 4. 21. Tarım arazilerinin satış değerini etkileyen unsurlar	42
Çizelge 4. 22. Satış işlemleri sürecinde karşılaşılan sorunlar	45

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

Simgeler

%	: Yüzde
da	: Dekar
ha	: Hektar
km ²	: Kilometrekare
km	: Kilometre
m ²	: Metrekare
m	: Metre
n	: Birey Sayısı

Kısaltmalar

AB	: Avrupa Birliği
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
HA	: Hazine Arazisi
DHTA	: Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yer
HTİHY	: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
HÖMBT	: Hazinesinin Özel Mülkiyetinde Bulunan Taşınmaz
MEGM	: Milli Emlak Genel Müdürlüğü
MEGT	: Milli Emlak Genel Tebliği
MEOP	: Milli Emlak Otomasyon Programı
2B	: 6831 sayılı Orman Kanununun 2'nci maddesi

1. GİRİŞ

Hazine mülkiyetinde bulunan tarım arazilerine olan ihtiyaç son yıllarda sürekli artmaktadır. Hazineye ait tarım arazilerinin üzerinde yapılan tarımsal üretim amaçlı faaliyetlerin son yıllarda artmasına paralel olarak tarım arazilerinin izinsiz kullanımı da artmıştır. Hazineye ait tarım arazilerinin sözleşmesiz kullanımı tarım arazilerinde hak sahibi olan çiftçilerin birçok haktan mahrum kalmasına neden olmaktadır. Taşınmazların fiili kullanımının sonucu olarak hak sahiplerince tarım arazilerine çok yoğun şekilde satın alma talepleri olmaktadır. Ülkemizde tarım sektörünün tarımsal üretimin yanında gerek istihdama gerekse ihracata önemli katkısı bulunmaktadır (Uzundumlu 2012). Tarımsal üretimin sürdürülebilirliğinin sağlanması ve tarımsal üretimin artırılması ve hazineye ait tarım arazilerinin de bu anlamda ekonomiye katkısının artırılması büyük önem arz etmektedir. Hazine özel mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (DHTA) taşınmaz mallarının yönetimi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (ÇŞİDB) bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü (MEGM) tarafından sağlanmaktadır. Milli Emlak Genel Müdürlüğünce son yıllarda yapılan yeni düzenlemelerle hazineye ait tarım arazileri üzerinde tarımsal faaliyette bulunan hak sahibi çiftçilere doğrudan satılarak ekonomiye kazandırılmaktadır. Tarım arazileri üzerinde uzun yıllardır bilfiil tarımsal üretim amaçlı faaliyette bulunan kullanıcı, kiracı ve hissedarlar taşınmazların kendilerine satılmasıyla da hukuki sorunları çözüme kavuşturularak, gereksiz emek ve kaynak israfı da ortadan kaldırılmaktadır (Anonim 2022). MEGM'nün bu tür düzenlemeleri ile hazine ait tarım arazileri üzerinde tarımsal faaliyette bulunun yeterli toprağı olmayan çiftçilerin de yasal düzenlemelerin sağladığı uygun koşullarla arazi sahibi olmaları sağlanmaktadır.

Kent nüfusu ve kentleşmenin artması sonucunda şehirleşme kırsal alanlara doğru gelişmekte ve tarım alanlarını da içerisine katmaktadır (Karakayacı 2010). Kentleşmenin tarım alanlarına doğru yayılması tarım alanlarının daralmasına sebep olmaktadır (Nas 2016). Ülkemiz nüfusunun sürekli artması tarım ürünlerine olan ihtiyacın da buna bağlı olarak artmasına neden olmaktadır. Tarım alanlarının parçalı hale gelmesi ve sürekli küçülmesi artan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanamamasına ve tarımın ülke ekonomisine katkısına engel oluşturmaktadır. Tarımla uğraşan çiftçiler, tarım arazilerinin bölünmesi sonucunda tarım yapmaktan vazgeçip farklı mesleklere

yönelme eğilimi içerisine girmektedirler. Kente göç etmeyen ve topraklarını terk etmek istemeyen yerleşik çiftçiler ise hazine arazileri üzerinde tarımsal faaliyette bulunmak istemektedir. Hazinenin özel mülkiyetindeki ve DHTA taşınmazlar da tarım yapılmak suretiyle kullanılabilir. Çoğu zaman hazine taşınmazının fiilen kullanımı idarenin izni dışında gerçekleşmektedir. Maliye hazinesi (MH) olarak bilinen bu taşınmazlar tarımsal amaçlı kullanılmakla birlikte başka amaçlar içinde işgal edilip kullanılabilir. Tarıma elverişli birçok hazine taşınmazı ise atıl durumdadır. Birçok kişi tarafından çeşitli amaçlarla kullanılmakla birlikte hazine arazileri çiftçiler tarafından tarımsal üretim amaçlı da kullanılarak işgal edilmektedir. İşgal ve tasarruf edilen bu arazilere kullananlar tarafından satın alma talepleri de oldukça fazladır. MEGM işgal edilen taşınmazlardan kullanım amacına göre mevzuatı gereği ecrimisil tahakkuk ettirmektedir. Bu şekilde tahakkuk ettirilen ecrimisil ile hazinenin zarara uğrayıp uğramadığına bakılmaksızın işgalciden tazminat talep edilmektedir (Durmuş 2021).

Hazine taşınmazlarının idaresinden sorumlu resmi kurum ÇŞİDB'na bağlı MEGM'dür. MEGM idarenin izni dışında işgal edilip kullanılagelen bu hazineye ait tarım arazilerini yürürlükteki yasal düzenlemeler doğrultusunda ekonomiye kazandırmak üzere genel ve özel usullere göre satış, kiralama vb. işlemleri yürütmektedir. Bu işlemlerde temel amaç idarenin izni dışında tarımsal amaçlı kullanılarak, işgal edilen hazine arazilerini işgalcisine kazandırmak, topraksız çiftçileri topraklandırmak, yeni tarım alanları açılmasına imkan sağlamak, atıl hazine taşınmazlarını ekonomiye kazandırmak, ülke ekonomisine katkı sağlamak ve mülkiyet sorunlarını da çözmek olmaktadır (Anonim 2020).

Dünyada ve ülkemizde tarımsal üretim gittikçe önem kazanmaktadır. Avrupa Birliği ülkelerinde yapılan düzenlemelere paralel olarak ülkemizde de MEGM'nce çiftçiyi ve tarımsal üretimi teşvik edici düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerle taşınmazların etkin kullanılması, hak sahiplerinin uzun yıllardır tarımsal amaçla kullandıkları taşınmazları satın alması, tarımsal amaçla kullanılan hazine arazilerindeki mülkiyete yönelik sorunların çözülmesi ve dolayısıyla tarımsal üretimin, üretimde kalitenin ve tarım ürünleri ihracatının artması hedeflenmektedir (Anonim 2019).

Bu çalışmada Antalya ili Manavgat ilçesinde bulunan hazineye ait tarım arazilerinin, 6292 sayılı orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi ile hazineye ait tarım arazilerinin satışı hakkında kanunun 12'nci maddesine göre satın alan kullanıcı, kiracı ve paydaş olan hak sahibi çiftçilerin, tarım arazilerini doğrudan satış işlemleri süreci, Antalya ili Manavgat ilçesinde çiftçilerce satın alınan tarım arazilerinde, arazileri satın alan çiftçilerin tarımsal üretim amaçlı kullanıma yönelik davranışları incelenmiştir.

Çiftçilerin kullanımda olan arazilerdeki tarımsal üretim deseninde meydana gelen değişiklikler, çiftçilerin arazileri satın almadan önceki ve sonraki dönemlerde arazilerin ıslahına, satış işlemlerinde karşılaşılan sorunlara yönelik davranışları ile hazineye ait tarım arazilerinde gelir sağlayıcı uygulamaları ve arazilerin verim artışı sağlayan değişikliklerin analizi belirlenen amaçlar doğrultusunda yapılmıştır. Hazineye ait tarım arazilerine ilişkin MEGM'nün istatistikî verileri ile birlikte yürürlükteki yasal düzenlemelerle uygulamaları ve yöntemleri ele alınmıştır.

Çalışma kapsamında çiftçilere doğrudan satılan hazineye ait tarım arazilerinin; kamu hizmetine tahsis edilmemiş, 6292 sayılı yasanın yayınlandığı ve resmi olarak uygulamaya konulduğu tarihte geçerli olan mücavir alan sınırlarının dışında olan, mücavir alanların dışarısında olmakla beraber resmi kamu kurum ve kuruluşlarınca hazırlanmış planlara göre tarımsal amaç dışında herhangi bir amaçla kullanıma ayrılmayanlar, denizlerin kıyı kenar çizgisine 5000 metre, doğal ve yapay göllerin kıyı kenar çizgisine 500 metre mesafenin dışında olanlar ve içme suyu amacıyla oluşturulan barajların salt kısa mesafeli koruma alanlarının dışarısında kalan ve idarece yapılacak satış tarihinde arazi toplulaştırılması tamamlanmış ve kamu kurumlarının özel kanunları kapsamında olmayan tarım arazileri ve ayrıca MEGM'nce satışında sakınca olmadığı belirlenen mülkiyeti hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerine doğrudan satılmaktadır.

2. KAYNAK TARAMASI

Söyler (2004), araştırmasında ülkemizde devlete ait malların yönetimine, ilişkin eleştirel çalışmasında mevcut ve alternatif değerlendirme yöntemlerinden oluşan farklı ve yeni bir model önerisi geliştirmeye çalışmıştır. Çalışmasında ülkemizde devlet mallarının değerlemesinin geleneksel yöntemlerle yapıldığında yeterli finansmanı olmadığından alternatif değerlendirme yöntemlerine ihtiyaç duyulduğunu belirtmektedir. Devlet mallarının kabul görmüş geleneksel değerlendirme yöntemlerinden, uygulamadan kaldırılması gerekmesi halinde bunların gerekçelerinin açıklanması, uygulamasının devam etmesi düşünülenlerin ise yapılması gereken değişikliklerin belirtilerek uygulamasının sürdürülmesi belirterek gündeme gelebilecek alternatif değerlendirme yöntemlerinin de somut olarak ortaya konması gerektiğini tespit etmiştir. Söyler, iktisat teorisinin kaynakların etkin kullanımı açısından konuya yaklaşıldığında; devlet mallarının değerlendirilmesi sonucu sağlanan gelirlerin, kamu finansmanına önemli gelirler sağlayacağını ve çalışmasına temel teşkil eden teorinin özününde bundan oluştuğunu ifade etmiştir. Söyler devlete ait özel malların gerçek işlevinin devlete gelir sağlamak olduğunu ve bu malların geleneksel değerlendirme yöntemleri (satış, kiralama, irtifak hakkı ve ecrimisil işlemleri vb.) yanında, alternatif değerlendirme ile de değerlendirme olanaklarının büyük önem taşıdığını ifade etmiştir. Alternatif değerlendirme yöntemleri olarak kat karşılığı arsa verilmesi, gelir ortaklığı senedi ihracı, gayrimenkul yatırım ortaklığı gibi yöntemlerin ortaya konması gerektiğini ifade etmektedir.

Kuşgöz (2018), araştırmasında hazine taşınmazlarının uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde nasıl değerlendirilmesinin yapılması gerektiğini ortaya koymuştur. Bir taşınmazın değerlendirme yaklaşımının belirlenmesi için en uygun yöntemin seçilmesi gerektiğini, taşınmazın değerlendirilmesinin sadece bir yaklaşım veya yöntemle yapılmasının o yöntemin çok sağlıklı ve güvenli bir yöntem olmasına bağlı olacağını bu durumu sağlamanın da güç olmasından dolayı birden fazla değerlendirme yönteminin kullanılması gerektiğini ifade etmiştir.

Sabır (1989), araştırmasında nüfus artışı, kentleşme, çevre korunması ve teknolojik gelişmeler gibi etkenler giderek artan sosyal devlet hizmetlerinin yerine

getirilmesi için diğerk kaynakların yanı sıra devletin özel taşınmaz mallarının da öneminin büyük olduğunu belirtmiştir. Sabır çalışmasında sonuç olarak devletin kamu malları ile özel mallarını kamunun yararlanmasına yada kamu hizmetine özgüleyebileceğini, devletin kamu mallarının kullanılması sağlamak suretiyle gelir elde ettiğini, kamu hizmetine özgülemediği mallarını kiraya verebildiğini veya işletme hakkı devri ile gelir elde edebildiğini ve haksız yere idarenin izni dışında kullanılan hazine mallarının tespit edildiğinde karşılığında bir ödeme isteminde bulunabildiğini belirtmiştir.

Utkucu (2007), taşınmaz değerlemesi ile taşınmaz piyasası hakkında incelemelerde bulunmuş, hazine mülkiyetindeki taşınmazların ülkemizin üretim, büyüme, istihdam, bölgeler arası dengesizlikler, gelir dağılımı vb sorunları ve tarım, sanayi, turizm, inşaat gibi sektörlere yapmış oldukları etkilerinden bahsedilerek hazine arazisinin ülkemiz ekonomisine bir katkı sağlayıp sağlayamayacağını tespit etmeye çalışmıştır. Hazineye ait taşınmaz mallarının yatırım, istihdam, üretim, gelir dağılımı konularında teşvik amaçlı kullanılarak değerlendirilmesi hususunda önemli gelişmeler olduğunu ortaya koymuştur. Sonuç olarak araştırmasında, hazine taşınmazlarının elden çıkarılarak yapılan satış politikasının yerine bu arazilerin yatırıma, istihdama, üretime, büyümeye, turizme ve gelir dağılımına ait sorunların çözümüne yönelik uygulanan destekleyici politikaların genişletilmesi gerektiğini, mülkiyeti hazineye ait taşınmazların böylelikle ülke ekonomisinde daha etkin bir rol üstlenerek ülkemiz ekonomisinin gelişimine katkısının artacağını tespit edilmiştir.

Gürses (2009), hazine arazilerinin ülkenin mevcut kaynakları arasında olduğunu, hazine arazilerinin rasyonel, etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi ile söz konusu arazilerin ülke ekonomisine olan katkısında gözle görülür bir artış olacağını öneminden bahsetmiştir. Hazine arazilerinden elde edilen gelirlerin kısa vadede bütçe üzerinde hafifletici bir etkisi olacağını ve bu gelirlerin etkili ve verimli bir yönetimle arttırılabileceğini belirterek, mevcut kurumsal yapının hazine taşınmazlarının etkili ve verimli bir şekilde yönetilmesine engel olduğunu ifade etmektedir. Gürses, mevcut yasal yapı içerisinde donanımlı personel ile teknik donanım yetersizliğinin, hazine arazilerinin yönetiminde verimlilik ve etkinliği azalttığını belirlenmiştir.

Aslan (2012), araştırmasında dijital görüntüler ve coğrafi bilgi sistemlerinin kullanılmasının, hazine taşınmazları üzerinde bulunan işgallerin belirlenmesinde ve arazilerin değerlendirilmesi işlemlerinde, hazine arazilerinin tahmini bedeli ve kıymet takdirinin yapılması işlemlerinde, altlık olarak kullanılacak taşınmaz değer haritasının oluşturulmasını amaçlamıştır. Çalışmasında hazine arazilerindeki işgal ve tecavüzlerin belirlenmesi, taşınmazların değerlemesinin yapılması işlemlerinde yüksek çözünürlüğe sahip dijital görüntüler ve CBS teknikleri kullanmanın daha ekonomik olduğunu, böylece idarenin iş ve işlemlerinde zaman ve verimini artıracığını belirlemiştir.

Lüküslü (2006), mülkiyeti hazineye ait olan taşınmazların yönetimi ve arazilerin kullanımı ile ilgili düzenlemelerin çeşitli mevzuatlarda bulunduğunu ancak bunların dağınık bir biçimde yer aldığını belirtmiş, bu düzenlemelerin güncelleştirilmesinin sağlanması gerektiğini belirtmiş, hazine taşınmazlarının bedel tespit değerlendirme işlemlerini sorgulanmıştır. Araştırmasına göre hazine taşınmazlarının değer tespitinde idarenin düzenlemiş olduğu mevzuatlarla çeşitli sınırlamalar bulunmakta ve bu sınırlamalar dikkate alınmaktadır.

Kara (2017), hazine taşınmazlarının idaresinde ve bu taşınmazların değerlendirilmesinin yapılmasında idarece yapılacak düzenlemeler ile kamu kesimi ve özel sektör arasında işbirliği modelinin geliştirileceğini bu çerçevede De Soto modelinin esas alınmasının gerektiğini, modelle tüm ticari sektörleri kapsayacak ciddi bir yatırım planlaması ve bunun icra edilmesi sayesinde ülkemizdeki sermaye birikimine önemli katkı sağlanacağını belirtmektedir. Kara'ya göre, ulusal, bölgesel ve ülke ekonomisinin kalkınmasında mülkiyeti hazineye ait taşınmaz malların katkısı çok önemli bir güç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Birben vd. (2017), hazine adına orman alanları dışarısına çıkarılmış taşınmazların birçoğu işgal ve kullanımda olduğundan, bu arazilerin orman olarak yeniden tescili ve geri dönüşümünün sağlanmasının çok zor olacağını ifade etmektedir.

Atılgan (2010), araştırmasında mülkiyeti hazineye ait taşınmazların üzerinde; yatırıma, istihdama, üretime yönelik olarak yeni düzenlemelerle gerçekleştirilen sosyal,

ekonomik ve mali amaçlı yatırımların olduğunu, hazine taşınmazları üzerinde yapılan satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı tesisi gibi işlemlerle enerji, konut, tarım, turizm gibi sektörlerin desteklenmesinin sağlandığı, bu yatırımlar sayesinde bölgeler arası dengesizliklerin azaltıldığını, yatırımların birçok ekonomik faktöre katkı sağlayacağını, hazineye ait taşınmaz malların ülkemiz ekonomisinin kalkınmasındaki etkilerinin kısa dönemde değil uzun dönemde daha fazla ortaya çıkacağını ifade etmiştir.

Çevik (2012), hazine taşınmazlarının yönetimiyle görevli MEGM'nün portföyünde bulunan taşınmazların her geçen gün çeşitlendiğini, değişik cinsten olan bu taşınmazların vasıflarına göre değerlemesinin bilinmesinin, arazilerin idaresini ve değerlemesini daha kolay hale getireceğini belirtmektedir. Çevik, hazine taşınmazlarının kıymet takdiri sayesinde değerinin bilinmesinin gerek satın almak isteyen alıcı, gerekse finansal kuruluşların gözünde çok önemli olduğunu belirtmiş, hazine taşınmazlarının değer tespitlerinde birlik sağlanması için, uluslararası kabul görmüş yöntemlerin değer kriterleri dikkate alınarak, değer tespitlerinin bu uluslararası kabul görmüş değerlendirme yöntemleriyle yapılması gerektiğini savunmuştur.

Kılıç (2011), Türkiye'de gayrimenkul değerlemesinde en fazla tartışma yaşanan konuların başında, değerlemede kullanılacak kapitalizasyon faiz oranının ne olması gerektiği konusunun olduğunu belirtmiştir. Kılıç'a göre bedel tespitinde uygun kapitalizasyon faiz oranının kullanılmaması, taşınmazın değerinin çok yüksek veyahut çok düşük hesaplanmasına sebebiyet verecektir. Çeşitli kamulaştırma davalarında, taşınmazların değerinin tespiti ile ilgili davalarda, bu durumun taraflar açısından haksız uygulamalara sebebiyet vereceğini belirtmiştir. Sonuç olarak Kılıç'a göre, Kapitalizasyon faiz oranı için en rasyonel yaklaşım, taşınmazın bulunduğu alanda önceden belirlenmiş kapitalizasyon faiz oranının bulunması ve belirlenen kapitalizasyon faiz oranının, alanda bulunan taşınmaz fiyatlarının girdi ve çıktı katsayılarının çok fazla değişmediği yakın bir zamanda belirlenmiş olması gerekmektedir. Bölgede faaliyet gösteren işletmelerin arazilerinde yetiştirilen ürünlerin üretim deseni, üretim tekniği, taşınmazların satış fiyatlarındaki değişim, kapitalizasyon faiz oranını da belirlemektedir. Bölgede daha önce bu yönde yapılmış bir çalışma bulunmuyorsa, teknik ve bilimsel olarak yapılacak bir araştırma ile taşınmazların bulunduğu alana uygun kapitalizasyon faiz oranının hesaplanması gerekmektedir. Kılıç'a göre, ülkemizde bedel tespit ve

kıymet takdiri komisyonları ile değer tespit komisyonlarının çalışmalarını kolaylaştıracak, konusunda uzman olan kişiler tarafından arazi nevelerine göre bölgesel olarak kapitalizasyon oranlarının hesaplanmasının yapılması gerekmektedir.

Kaplan (2015), araştırmasında Harran ovasında belirli özelliklere göre 14 köyde gayeli olarak seçilmiş arazilerde uygulanan münavebe sistemine göre net gelir yöntemini uygulanmıştır. Kaplan, araştırma alanında hali hazırda oluşmuş ve kullanılan bir arazi piyasası oluşturulmadığını, piyasa değerlerini gösteren veri serilerinin bulunmadığını, bu nedenle bölgedeki mülk sahiplerinin beyanına göre ortaya çıkan arazi satış değerlerinin esas alınarak kapitalizasyon faiz oranının hesaplandığını belirtmiştir. Araştırmasında bölgede kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranı pamuk yetiştirilen arazilerde %1, buğday ve mısır üretimi yapılan arazilerde %3 ve mısır yetiştirilen arazilerde %4, bölgede kullanılabilir kapitalizasyon faiz oranının ise %2 olduğunu belirtmiştir. Kaplan gelişmiş ve gelişime açık arazilerde bu oranın %1, şehir yakın olmayan ücra arazilerde %2, tuzlu arazilerde %3 olduğunu tespit etmiştir. Sonuç olarak araştırmasında arazi değerlendirme konusunda yerel ve bölgesel değerlendirme standartlarının oluşturulmasının, alım ve satımı yapılan arazilerle arazi piyasası veri tabanının oluşturulmasının, arazi değerlendirme konusunda bilimsel çalışmalar yürüten komisyon kurulmasının ve komisyonda Türkiye genelini kapsayacak kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesi çalışmalarının yapılmasının belli zamanlara yayılarak yayınlanması gerektiğini belirtmiştir.

Vural (1987), Ankara ve Konya illerindeki tarım işletmelerinde sulu, kıraç, taban ve kuru yamaç arazilerde tarımsal amaçlı kıymet takdirlerinde kullanılan kapitalizasyon faiz oranlarını tespit etmiş, işletme düzeyinde kapitalizasyon faiz oranını etkileyen başlıca faktörleri saptamaya çalışmış ve kapitalizasyon faiz oranına etkilerini incelemiştir. Vural'a göre her iki ilde de bulunan kapitalizasyon faiz oranları sulu ve kıraç arazilerde farklı miktarlarda olmalarından, tarım tekniklerinin değişmesinden, arz ve talebin farklı olmasından, verimin değişmesi gibi nedenlerle değişik seviyelerde elde edilmektedir. Araştırma sonucunda kapitalizasyon faiz oranının bölgesel düzeyde ve ayrıntılı çalışmalarla ortaya konması gerektiği sonucuna varmıştır.

Açıl (1976), çalışmasında 1950 ve 1974 yılları arasında Türkiye'de yaptığı çalışmalarında, arazi türlerinin değerlerini, arazi değerlerinin artış sebeplerini, arazi

değerini etkileyen faktörlerin neler olduğunu incelemiş araştırma sonucunda değer artışının en fazla kıraç arazilerde olduğunu ve arazi değerlerindeki artışlara taşınmaza olan yüksek talebin, bölgenin nüfus yoğunluğunun ve taşınmaz veriminde meydana gelen artışın neden olduğunu saptamıştır.

Rehber (1984), araştırmasında tarım arazilerinin bedel tespitinde kullanılan çeşitli yöntemleri ele almıştır. Bedel tespit işlemlerinde kullanılan yöntemleri, tarım işletmelerinin verilerine uygulamış, araştırma sahasında bulunan araziler için uygulanabilir kapitalizasyon faiz oranını tespit etmeye çalışmıştır.

Hurma (2007), araştırmasında gayrimenkulün değerini, taşınmazın bulunduğu mevkiinin kent merkezine uzaklığı veya yakınlığı ile taşınmazın verim düzeyinde meydana gelen değişikliğin sağladığını tespit etmiştir.

Köktürk vd. (2015), araştırmasında sulu ve kuru arazilerin değerlemede öncelikli olarak, taşınmazın arazi ya da arsa olmasının taşınmazın değerini etkileyeceği gibi bir arazinin sulak ya da kurak olmasının da arazinin değerini etkileyeceğini belirtmiş, taşınmazın sulak yada kurak olması konusunda bir belirsizlik varsa, o taşınmazın sulak tarım arazisi olarak değerlendirilme şartının, taşınmazın fiilen sulandığının belirlenmesi ile mümkün olduğundan bahsetmiştir.

Torun (2015), araştırma makalesinde tarımsal amaçla kullanılan ve işgal edilen hazine arazilerinin işgalcilerine doğrudan satış işlemleri ile bu arazilerin doğrudan satış sürecini ele almış ve çalışmasında sonuç olarak hazineye ait tarım arazilerini doğrudan satın alınmasında 6292 sayılı kanun ve bu kanuna istinaden hazırlanan 355 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği'nin büyük avantajlar sağladığını belirtmiştir.

Literatürde sunulan çalışmaların yanı sıra bu araştırma da ülkemiz ekonomisine katkı sağlamada son yıllarda etkisi oldukça artan hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin araziler üzerindeki tarımsal üretim amaçlı kullanımı Antalya ili Manavgat ilçesi özelinde incelenmiş çiftçilerin davranışları analiz edilmeye çalışılmıştır.

3. MATERYAL VE METOT

3.1. Materyal

Çalışmanın ana materyalini, Antalya ilinin, Manavgat ilçesinde deniz kıyı kenar çizgisinden itibaren beş bin metre mesafenin dışarısında bulunan hazineye ait tarım arazilerinde tarımsal üretim yapan ve bu tarım arazilerini MEGM'nden satın alan kullanıcı ve hak sahibi olan çiftçilerle yüz yüze gerçekleştirilen anketlerden elde edilen veriler oluşturmaktadır. Hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerle bire bir görüşme yapılarak anket formları doldurulmuştur. Manavgat Milli Emlak Müdürlüğü'nün Aralık 2019 verilerine göre tarım arazilerini doğrudan satın alan 63 çiftçi ile 2020 yılı Eylül ve Ekim aylarında yüz yüze anket yapılarak anketten elde edilen bulgular belirlenen amaçlar doğrultusunda değerlendirilmiştir. Yüz yüze yapılan anket sonucunda elde edilen veriler bu tez çalışmasının birincil verilerini oluşturmaktadır. Hazinesinin mülkiyetinde bulunan ve tarım arazisi niteliğinde olan veya çiftçilerce bu niteliğe kavuşturulan arazilerin ekonomiye kazandırmak amacıyla MEGM'nce yapılan yasal düzenlemeler ve bu düzenlemelerin o taşınmazları doğrudan doğruya kullananlara satış işlemlerinin uygulama süreçleri ve MEGM'nden, Tarım ve Orman Müdürlüklerinden, Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinden elde edilecek ikincil verilerden yararlanılmıştır. İkincil veriler hazine taşınmaz varlığı, niteliği, taşınmazların fiili kullanım durumu, cinsi taşınmazlardan elde edilen gelirleri içermektedir. İkincil veri olarak bu konuda yapılmış olan tez çalışmaları ve makalelerden yararlanılmıştır. Ayrıca bu konuda yapılmış tüm tez ve makaleler ile ilgili literatür taraması yapılmıştır.

Çalışma sahasını oluşturan Manavgat ilçesi, ülkemiz Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde bulunmaktadır. Batısından Antalya ili Serik ilçesi, kuzeyden Isparta ili Sütçüler ilçesi, kuzeydoğusunda Derebucak (Konya), doğusunda Antalya ili İbradı, Akseki ve Gündoğmuş ilçeleri, güneydoğusunda Antalya ili Alanya ilçesi, güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir (Akış 2018). Manavgat 64 km'lik sahil şeridinde sahiptir.

6360¹ sayılı on dört ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi yedi ilçe kurulması ile bazı kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun ile Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları genişleyerek il mülki sınırlarını kapsayacak hale gelmiştir. 2014 yılında yapılan yerel seçimlerin ardından; Antalya ili sınırlarında bulunan tüm ilçelerin mülki sınırlarındaki köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği ortadan kalkmış, bu köyler mahalleye, belediyeler ise mahalle olarak kendi isimleriyle bağlı buldukları ilçenin belediyesine bağlanmıştır.

İdari açıdan Antalya ili sınırları içerisinde bulunan bütün köy ve beldelerin kamu tüzel kişilikleri ortadan kalkmıştır. Araştırma bölgesi olan Manavgat da 2014 yerel seçimleri öncesinde toplamda 10 belediye ve 78 köy bulunmaktayken; 6360 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle ilçe sınırları içerisindeki köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği sona ermiş, ilçedeki köyler mahalle olarak, belediyeler ise aynı belde ismiyle mahalle olarak Manavgat ilçe belediyesine bağlanmıştır. Manavgat ilçesinde idari açıdan 106 mahalle bulunmaktadır (Anonim 2022).

Hazineye ait tarım arazilerinin işgalcisi olan hak sahiplerine doğrudan satışında 6292 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarih itibariyle geçerli olan mücavir alan sınırları esas alınmaktadır. 6360 sayılı yasa ile tüzel kişiliği kaldırılan köylerin mahalle olması ve Manavgat ilçe mülki sınırının tüm mahalleleri kapsamasa satışa engel teşkil etmemektedir. Araştırmada deniz kıyı kenar çizgisine yatay olarak beş bin metre mesafenin dışında bulunan hazineye ait tarım arazilerinden, Aralık 2019 itibariyle çiftçilere doğrudan satışı gerçekleştirilenlerin bulunduğu Manavgat ilçesi çalışma sahasına ait uydu görüntüsü şekil 3.1'de verilmiştir.

¹ 6360 sayılı on dört ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi yedi ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun 12.11.2012 tarihli ve 28489 sayılı resmi gazetede yayınlanmıştır.



*Kaynak: Google Maps [Son erişim tarihi: 01.09.2020]

*Kara yönünde beş bin metre (yatay) mesafeyi belirleyen çizgi koyu mavi olarak belirtilmiştir.

Şekil 3. 1. Çalışma Alanına Ait Uydu Görüntüsü

Manavgat ilçesinde hak sahipliği belirlenen ve Aralık 2019 itibariyle çiftçilere satış işlemleri gerçekleştirilen deniz kıyı kenar çizgisine kuş uçuşu (yatay) beş bin metre mesafenin dışarısında bulunan hazineye ait tarım arazilerine ilişkin bilgiler Çizelge 3.1’de verilmiştir.

Çizelge 3.1 incelendiğinde Manavgat ilçesine doğrudan satış işleminin gerçekleştirildiği mahallelerde bulunan ve doğrudan satın alma başvurusu yapılan 131 tarım arazisinden, fiili kullanım şartlarını sağlayan ve doğrudan satışa uygun olduğu

tespit edilen 48 adet hazineye ait tarım arazisinin, üzerinde tarımsal üretimde bulunan 70 hak sahibi kullanıcıya doğrudan satış işleminin gerçekleştirildiği görülmektedir.

Çizelge 3. 1. Çiftçilere doğrudan satış gerçekleştirilen tarım arazileri

Mahalle Adı	Talep Edilen Tarım Arazisi Sayısı	Satışı Gerçekleşen Tarım Arazisi Sayısı	Satın Alan Kişi Sayısı	Toplam Hazineye Ait Tarım Arazisi Yüzölçümü (m ²)	Satılan Toplam Tarım Arazisi Yüzölçümü (m ²)
Ahmetler	10	1	1	1245,5	843,52
Aksaz	34	3	7	42679,7	20874,65
Bucakşeyhler	19	8	8	14651,1	13701,13
Değirmenli (Karavca)	2	1	1	15902,8	15902,81
Demirciler	7	3	3	6470,1	4047,20
Gebece	1	1	1	4720,3	4720,36
Gençler	13	4	5	21056,0	20556
Güzelyalı	1	1	1	586,51	586,51
Karabük	2	2	3	2362	2362
Karaöz	5	2	2	2786,36	2786,36
Şişeler	18	9	13	28912,63	18641,84
Taşkesiği	5	4	4	6429,10	6429,10
Uzunkale	7	7	7	23882,17	23.882,17
Yeniköy	5	1	12	3705,70	3705,70
Yukarışıklar	2	1	2	7460	1500
Genel Toplam	131	48	70	182850,20	140539,40

*Kaynak: Manavgat Milli Emlak Müdürlüğü, Aralık 2019

3.2. Metot

Ankete katılan çiftçilerin belirlenmesinde tarım arazilerini satın alan bütün çiftçilerin örnek olma olasılığının eşit olması amaçlanmıştır ve verilerin elde edilmesinde “tam sayım” anket yöntemi kullanılmıştır. Antalya ili Manavgat ilçesinde hazineye ait tarım arazilerini satın 70 çiftçiden görüşmeyi kabul eden 63 kişiyle yüz yüze anket yapılmıştır. Araştırma bölgesinde bulunan çiftçilerden 7’si yüz yüze anket görüşmesini kabul etmediğinden bu kişilerle anket yapılamamıştır. Belirlenen amaçlar doğrultusunda elde edilen verilerde ortalama, standart sapma gibi basit tanımlayıcı istatistiksel yöntemler kullanılmıştır. Anket çalışması çizelgeler ve tablolar ile analiz edilmiştir.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

4.1. Türkiye’de Hazine Arazilerinin Yönetimi

Hazineye ait taşınmazlar ile DHTA yerlerin idaresinde genel yetkili kurum ÇŞİDB ana hizmet birimlerinden olan MEGM’dür. MEGM, Maliye Nezaretine bağlı 1909 yılında Emlak-ı Emiriye Müdüriyeti adıyla kurulmuştur. 1945 yılında MEGM olmuştur (Kardeş 2004). Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi² ile Maliye Bakanlığı bünyesindeki MEGM, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmış, Milli Emlak Müdürlüğü de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bünyesine katılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan Milli Emlak taşra birimleri işlem yönergesi ile de önceden ilçelerde Mal Müdürlüğü bünyesinde bulunan Milli Emlak iş ve işlemleri, ilçelerde Kaymakama bağlı Milli Emlak Şefliği eliyle yürütülmeye başlanmıştır. MEGM’nce yayınlanan Milli Emlak taşra birimleri işlem yönergesiyle Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri (Milli Emlak Müdürlükleri) tarafından yürütülecek olan Milli Emlak iş ve işlemleri belirlenmiştir. Son olarak 29 Ekim 2021 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 31643 sayılı bazı cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde değişiklik yapılması hakkında cumhurbaşkanlığı kararnamesi (Kararname Numarası: 85) ile Bakanlığın adı ÇŞİDB olarak değiştirilmiş ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin adı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü olarak değiştirilmiştir.

MEGM’nün görevleri 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 ilâ 126 ncı maddelerinde düzenlenmiştir. 5018 sayılı kanunun³ 45. maddesinde, Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise kendi tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil edilir denilmektedir.

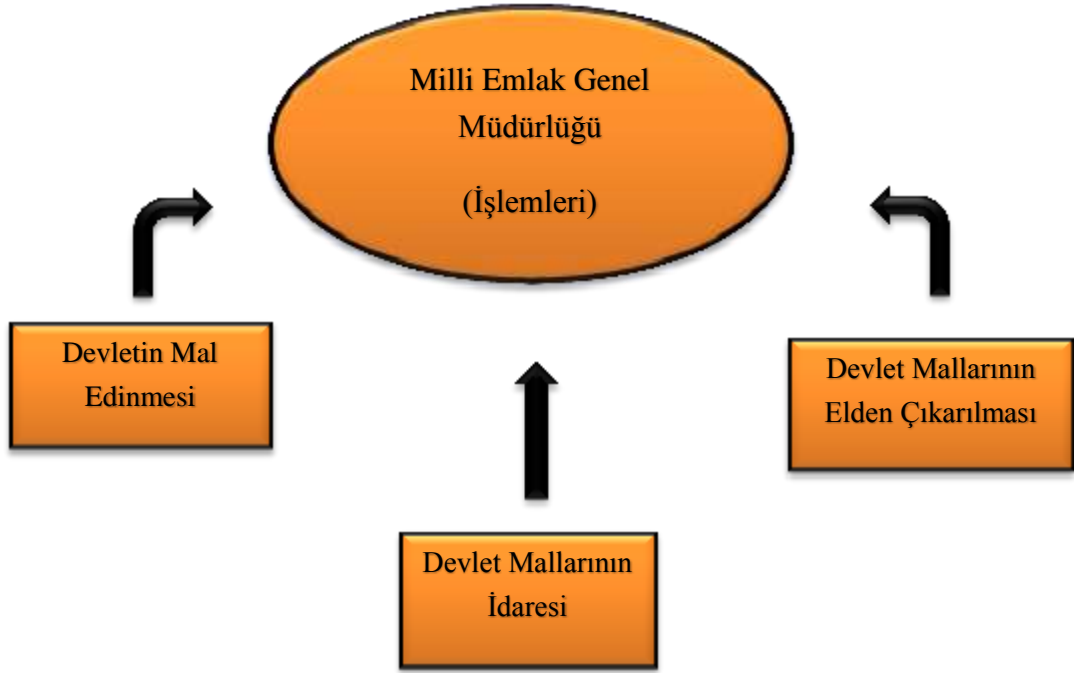
Devlete ait malları yönetmek, kamu malları ile kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazları konusundaki yönetim esaslarını belirlemek ve bunlara ilişkin diğer

² Cumhurbaşkanlığı teşkilatı hakkında cumhurbaşkanlığı 1 nolu kararnamesi 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı resmi gazete'de yayımlanmıştır.

³ 5018 sayılı kamu mali yönetim ve kontrol kanunu 24.12.2003 tarihli ve 25326 sayılı resmi gazetede yayımlanmıştır.

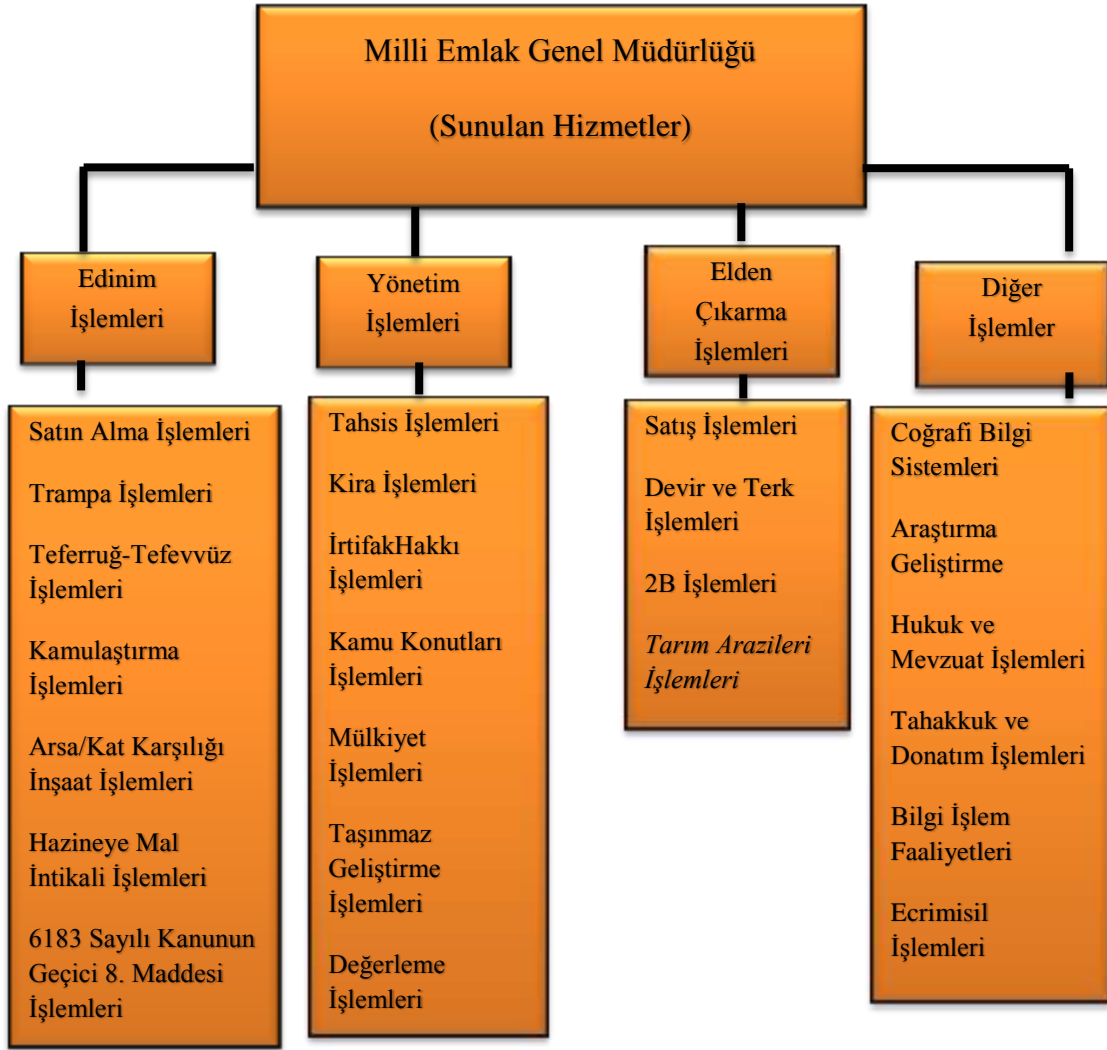
işlemleri yapmak, ÇŞİDB görevleri içerisindedir. ÇŞİDB, devlet mallarının yönetimi konusunda çok ayrıcalıklı bir yere sahiptir. Genel bütçeli kurumlara izafeten hazine tüzel kişiliğinin gerektirdiği tüm görevleri bu anlamda ÇŞİDB yerine getirmektedir. ÇŞİDB bu görevleri, bakanlığın ana hizmet birimi olan MEGM tarafından yerine getirilmektedir. MEGM, hazine taşınmazlarının edinim, yönetim ve elden çıkarma hizmetlerini yerine getirmektedir (Aliefendioğlu vd. 2017).

Hazine özel mülkiyetinde ve DHTA taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri yürütmekle görevli MEGM'nün genel olarak işlemleri ile sunulan hizmetleri aşağıda Şekil 4.1 ve Şekil 4.2'de verilmiştir.



Kaynak: milli.emlak.csb.gov.tr

Şekil 4. 1. Genel olarak MEGM işlemleri



Kaynak: milli.emlak.csb.gov.tr

Şekil 4. 2. MEGM tarafından sunulan hizmetler

4.1.1. Türkiye’de hazine taşınmazları arazi varlığı

MEGM’nün veri tabanı ve kısaca adı MEOP⁴ olan Milli Emlak Otomasyon Programında ormanlar hariç olmak üzere yaklaşık 3,4 milyon adet ve 58 bin km² yüzölçümlü hazine taşınmazının tahsisi, satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi ve sınırlı aynı hak tesis edilmesine yönelik olarak yürüttüğü işlemler ile hazine taşınmazlarının daha etkin ve verimli bir şekilde

⁴ Milli Emlak Otomasyonu Programı ile hazineye ait taşınmaz malların tüm özellikleri ve taşınmazlar üzerindeki işlemler program kapsamında kayıt altına alınmıştır. Otomasyondaki kayıtlara personel özel kullanıcı adı ve şifreleri ile girilebilmektedir. Bu verilerin bazıları milli.emlak.gov.tr adresinde ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü faaliyet raporlarında yayınlanmaktadır.

yönetilmesi yönünde çalışmalarını sürdürmektedir (Anonim 2019). Hazineye ait taşınmazlar üç tip portföyden oluşmaktadır. Bunlar; tescilli, DHTA yerler ve ilişkili taşınmazlardır. Mülkiyeti hazineye ait taşınmazların tiplerine göre, hazinenin özel mülkiyetinde olan taşınmazların cinslerine göre dağılımı ve mülkiyeti hazineye ait taşınmaz malların yıllara göre dağılımı MEOP verilerine göre Çizelgeler 4.1, 4.2 ve 4.3'te verilmiştir (Anonim 2018).

Çizelge 4. 1. Hazine taşınmazlarının tiplerine göre dağılımı

Taşınmaz Tipi	Sayısı	Oran (%)	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçüm İçindeki Toplam (%)
Tescilli	3896126	94,75	252940312745	93,67
DHTA	116142	2,82	10680653631	3,96
İlişkili	99535	2,42	6423380727	2,38
Toplam	4111803	100,00	270444347104	100,00

Kaynak: millimlak.csb.gov.tr

Çizelge 4. 2. Hazine taşınmazlarının cinslerine göre dağılımı

Taşınmaz Cins Adı	Sayısı	Adet Bazında Oranı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü Bazında Oranı (%)
Orman	467307	11,99	194764579191	77,00
Arazi	975969	25,05	31845502712	12,59
Tarla	1375679	35,31	17273240382	6,83
Orta Malları	90245	2,32	4582231135	1,81
Arsa	478902	12,29	1710219886	0,68
Bağ-Bahçe	246990	6,34	874160927	0,35
Bina	194036	4,98	672752103	0,27
Su ve Su Ürünleri Alanları	52814	1,36	531503647	0,21
Maden, Ocak Alanları	1213	0,03	113196939	0,04
Tarihi ve Kültürel Alanlar	4118	0,11	93351378	0,04
Kıyı ve Dolgu Alanları	609	0,02	5571380	0,00
Boşluk	1984	0,05	5530258	0,00
Diğer	6260	0,16	468472807	0,19
Toplam	3896126	100,00	252940312745	100,00

*Kaynak: millimlak.csb.gov.tr

Çizelge 4.2 incelendiğinde cinsi tarla ve arazi olan taşınmazların toplam hazine taşınmazları içerisindeki oranının yaklaşık %60,32 olduğu ancak toplam hazine yüzölçümü içindeki payının ise yaklaşık %20 olduğu görülmektedir. Bu taşınmazların ne kadarının tarımsal üretim amaçlı olarak kullanılabileceğini belirlemek pek mümkün görünmemektedir. Ancak araştırma kapsamında incelenen 6292 sayılı yasa kapsamında Türkiye’de kullanıcılara doğrudan satışı gerçekleştirilen hazineye ait tarım arazilerinin vasfı arazi veya tarla olan taşınmazlar içerisinde olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 4. 3. Tescilli hazine taşınmazlarının yıllara göre dağılımı

Yıllar	Sayısı	Basit Endeks (2013=100)	Yüzölçümü (ha)	Basit Endeks (2013=100)
2013	3781507	100	22874857	100,0
2014	3749420	99	22941873	100,0
2015	3787875	100	23465385	103,0
2016	3841426	102	24554840	107,0
2017	3896126	103	25294031	111,0

*Kaynak: milliimlak.csb.gov.tr

Çizelge 4.3 incelendiğinde, tescilli hazine taşınmazlarının sayısı 2014 yılında 2013 yılına göre % 1 azalış gösterirken, 2017 yılında 2013 yılına göre % 3 artış göstermiştir. Hazine adına tescilli taşınmazlarının toplam yüzölçümü 2014 yılında 2013 yılına göre hemen hemen hiç artış göstermezken, 2017 yılında 2013 yılına göre %11 oranında artmıştır.

4.1.2. Doğrudan satışa yönelik yasal süreç kronolojisi

Hazinenin özel mülkiyetindeki tarıma elverişli araziler, hazinenin sahip olduğu taşınmaz malların önemli bölümünü oluşturmaktadır. Söz konusu tarım arazilerinin bir kısmı talep üzerine veya idare tarafından resen satılarak veya kiralama yapılarak, bir kısmı ise kullananlardan ecrimisil⁵ tahsil edilmek suretiyle değerlendirilmektedir. Hazineye ait tarım arazilerini kullanmakta olan kişiler çoğunlukla bu arazilerin mülkiyetini de elde etmek istemektedirler (Cansızlar 1998).

⁵ HTİHY’e göre hazine taşınmazlarının idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişiler tarafından işgal veya tasarruf edilmesi nedeniyle, idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idare tarafından talep edilen tazminatı ifade etmektedir.

Mülkiyeti hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satışını öngören 16.02.1995 tarihli ve 4070 sayılı⁶ hazine arazilerinin satışı hakkında kanun, hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına, hissedarlarına ve taşınmaz malın bulunduğu köy veya belde ile sosyo-ekonomik ilişkisini kesmemiş kişilere doğrudan satışına ilişkin usul ve esasları düzenlenmek amacıyla hazırlanmış bir yasadır.

4070 sayılı kanunun amacı tarımsal amaçlı olarak kullanılan hazine arazisini işgal edenlere, bu arazilerin hissedarlarına, yeter toprağı olmayan taşınmazdaki kiracılara belirli kolaylıklar sağlayarak hazineye ait arazinin doğrudan satılması ve arazilerin tarımsal üretime olan katkısının artırılmasıdır (Atılğan 2010). 4070 sayılı hazine arazilerinin satışı hakkında kanunun başvuru süresi 2006 yılında sona ermiş ancak tarım arazilerinin satışına olan talepler sürekli artmıştır. Hazineye ait tarım arazilerinin çiftçilere doğrudan satışı ile ekonomiye kazandırılması 4070 sayılı kanunu yürürlükten kaldıran 6292 sayılı kanun ile sürdürülmeye çalışılmıştır. 355 sıra numaralı tebliğde; 4070 sayılı kanununa göre hak sahipliği şartlarını taşıyan ve önceden süresinde satın alma talebinde bulunanlar 6292 sayılı yasaya göre halen hak sahibi sayılmaktadır. 4070 sayılı kanuna göre idareye yapılan ve henüz sonuçlandırılmamış tüm başvurular 6292 sayılı kanun ve 355 sıra numaralı Milli Emlak tebliğine göre ayrıca başvuru alınmaksızın doğrudan satışa konu edilerek sonuçlandırılmaktadır.

6292 sayılı kanun belli koşulları sağlayan kullanıcılarına, kiracılarına ve paydaşlarına doğrudan satışı ve ödeme koşulları bakımından 4070 sayılı yasa ile kıyaslanamayacak derecede kolaylıklar göstermekte ve önemli avantajlar sağlamaktadır. 6292 sayılı kanun ile tarım arazilerinin etkin kullanımı, taşınmazlardaki hukuki sorunların çözümlenmesi, çiftçilerin uzun yıllardır kullanıcısı oldukları tarım arazilerini satın almalarının sağlanması hem de gereksiz emek ve kaynak kullanımını önlenmesi hedeflenmiştir.

6292 sayılı kanunun 12.maddesine istinaden çıkarılan 355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile de hazineye ait tarım arazilerinin hak sahiplerine doğrudan satış

⁶ 4070 hazineye ait tarım arazilerinin satışı hakkında kanun 19.02.1995 tarihli ve 22207 sayılı resmi gazetede yayınlanmıştır.

işlemlerine ilişkin hususlar belirlenmiştir. Doğrudan satışa yönelik yasal süreç kronolojisi Çizelge 4.4’te verilmiştir.

Çizelge 4. 4. Doğrudan satış işlemleri yasal süreç kronolojisi

Tarih	Sayı	Kanun Numarası	Amaç
19.02.1995	22207	4070 (Mülga)	Hazineye ait tarım arazilerinin satışı hakkında kanun ile hazineye ait tarım arazilerinin işgal eden kullanıcılara, taşınmazın hissedarlarına ve hazineye ait taşınmazın bulunduğu köy veya belde ile ilişkisi devam edenlere arazinin doğrudan satışı.
26.04.2012	28275	6292	Düzenleme ile hazineye ait tarım arazilerini, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldır tarımsal amaçlı kiralamış kiracıları, aynı süreyle tarımsal amaçla işgal eden, kullanan, kullanmaya devam eden kullanıcıları veya taşınmazın paydaşlarına, süresi içerisinde idareye doğrudan satın almak için başvuruda bulunmuş olmak ve MEGM’nce tespit ve kişilere tebliğ edilen satış bedelini kabul edenlere tarım arazilerinin doğrudan satılması.
31.05.2013	28663	355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	Hazineye ait tarım arazilerinin hak sahiplerine doğrudan satışına ilişkin esaslar belirlenmiştir.
19.06.2007	26557	Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik	Yönetmelik ile hazinenin taşınmazlarının satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslar belirlemek.
20.08.2011	28031	336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği.	Hazineye ait taşınmazların işgalinden dolayı işgal edildiği amaç ve kullanım şekline göre idarece alınacak olan tazminat olan ecrimisilin tespiti, tahakkuk ve tahsil işlemlerine ilişkin hususları belirlemek.
24.03.2010	27531	327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	MEGM’nün görev ve yetkileri ile ilgili işlemlerin yapılması ve yürütülmesinin sağlanması.
29.08.2007	26628	313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği	Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların satış işlemlerine ilişkin esaslar belirlenmiştir.

* Kaynak:<https://www.resmigazete.gov.tr/>

4.1.3. Doğrudan satış işlemlerinde izlenen süreç

355 sayılı tebliğe göre hak sahibi olan çiftçilerce tarım arazilerinin doğrudan satın alınabilmesi için çiftçilerin hazineye ait tarım arazilerini; 31 Aralık 2011 tarihinden beridir üç senedir tarımsal amaçla kiralamış ve sözleşmeye bağlı olarak kirası devam eden veya hazine arazisini tarım yapmak suretiyle işgal ederek kullanan ve işgal

ve kullanımının devam ettiği Milli Emlak birimlerince tespit edilen kullanıcıları ya da paydaşları olması gerekmektedir. Hak sahiplerinin 6292 sayılı kanuni düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra kanunda belirtilen süreler içerisinde araziye doğrudan satın almak için başvuruda bulunması ve kendisine yazıyla bildirilen satın alma tutarını itiraz etmeden kabul etmiş olmaları gerekmektedir. Arazilerin hak sahibine doğrudan satışında 6292 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihteki mücavir alan esas alındığından tarım arazilerinin sonradan belediyelerin mücavir alanları içerisinde dahil edilmesi halinde doğrudan satın alma başvuruları kabul edilerek talepler sonuçlandırılmaktadır. 6292 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihinde geçerli belediye ve mücavir alan sınırlarında kalan satışa konu arazi sonradan mücavir alan sınırları dışına çıkarılması durumunda arazide tarımsal kullanım olsa veyahut imar planlarında tarımsal alan olarak belirlense dahi düzenlemeye göre satışı yapılmamaktadır.

355 numaralı tebliğe göre hazine arazilerinin çiftçiler tarafından satın alınabilmesi için MEGM'ne süresi içerisinde doğrudan satın alma talebinde bulunacak olan çiftçilerden;

- Satın alma talebini içeren başvuru formu (dilekçe),
- Kimlik fotokopisi,
- Adına düzenlenmiş ise ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisili ödendiğine dair belge,
- Tüzel kişilerde, arazinin tasarrufuna yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi ve imza sirküleri,
- Hisseli taşınmazlarda hissesini satın almak istemeyenlerin hissedarına verecekleri noter onaylı muvafakatname, istenmektedir.

Başvuru için gerekli olan bu bilgi ve belgeler tarım arazisinin dosyasında muhafaza edilerek arazinin hak sahibi çiftçiye doğrudan satış işlemleri sürecinde değerlendirmeye alınmaktadır.

355 sayılı MEGT'ne⁷ göre hazinenin mülkiyetindeki tarım arazilerinin hak sahibi çiftçiler tarafından satın alma talepleri 26/4/2012 tarihinden itibaren iki yıl içerisinde idareye yapılmak zorundaydı. Tarım arazilerinin doğrudan satın alınmasında belirlenmiş

⁷ 355 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 31.05.2013 tarihli ve 28663 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

olan iki yıllık başvuru süresi MEGM'nce belli dönemlerde yapılan düzenlemelerle uzatılmış ve süresi içerisinde başvuru yapamayan kullanıcılar için ek başvuru süreleri verilmiştir. Son olarak 7394⁸ sayılı kanunun geçici dokuzuncu maddesi ile hazine arazisini MEGM'den satın alacak hak sahiplerine;

- Başvuruda bulunmayanlara ek başvuru süresi,
- Daha önce başvuruda bulunup, kendisine tebligat yapılan ve tebligatta belirtilen satış tutarını gerekli sürede ödemeyenler için ek ödeme süresi,
- İdareden taksitle satın alınan ve taksitlerden ikiden fazlasını süresinde ödemeyenlere ek ödeme süresi verilmiş ve bu süre 31 Aralık 2022 tarihine kadar uzatılmıştır.

Bu son yapılan düzenleme ile 31 Aralık 2022'ye kadar doğrudan satın alma başvuruları ilgili Milli Emlak birimlerine yapılabilecektir.

Hazineye ait tarım arazilerindeki kullanıcılar Milli Emlak birimlerince tarım arazisinin mahallinde tutulan tespit tutanağı ile belirlenir. Tarım arazilerinin kullanımında geçen sürenin tespitinde; 355 sayılı tebliğe göre hak sahibinin araziyi kesintisiz olarak kiraladığı süreler ve kullanımında geçen süreler toplamı birlikte dikkate alınmaktadır. Ekilmeyip ekim nöbetine bırakılmış tarım arazisi için nadas süresi, toplam kullanım süresinin hesabına dahil edilmektedir. Taşınmaz mahallinde tutulan tespit tutanağında bu hususlara detaylıca yer verilmektedir.

Hazineye ait tarım arazisinin kullanıcılarına satışında fiili kullanımın kesintiye uğramaması gerekir. Örneğin bir taşınmazı 2000 yılından 2010 yılına kadar kesintisiz kullanıp daha sonra 2010-2015 yılları arasında fiilen tarımsal amaçlı kullanmayıp boş bırakıldığı Milli Emlak birimlerince muhtelif zamanlarda yapılan tespitler ile belirlenmiş olan taşınmazda hak sahibi olduğunu belirten çiftçi, taşınmazın doğrudan satın alınmasında sıkıntı yaşayabilir. Bu nedenle taşınmazın nadasa bırakılması hali dışında fiili kullanımı sürdürülmelidir.

Hazineye ait tarım arazisinde hak sahibi olan kişilerin satın alma haklarını mirasçılar ve paydaşlar dışında başkalarına devretmeleri mümkün bulunmamaktadır. Paydaş, kullanıcı veya kiracının arazideki toplam kullanım süresi hesaplanırken miras bırakanın kullanımında geçen süre ve mirasçıların arazideki tarımsal kullanım süresi

⁸ 7394 sayılı kanun 15.04.2022 tarihli ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

beraber değerlendirilmektedir. 355 sayılı tebliğe göre tarım arazisinin muvafakatname ile mirasçı veya mirasçılara satış işlemi yapılabilmektedir. Mirasçılar dışında başka bir kişi lehine muvafakatname verilememektedir.

Doğrudan satış işleminde; arazilerdeki tarımsal kullanımın tespiti 31 Aralık 2011 tarihinden sonrada yapılabilmektedir. 355 sıra numaralı MEGT'ne göre tarım arazilerinin 31.12.2011 tarihinde önceki tarımsal amaçlı kullanımlarının tespitinin bu tarihten sonrada yapılmasının mümkün olduğu belirtilmektedir. Belirtilen tarihteki tarımsal kullanımın tespiti idarenin kayıtlarında ve ilgili taşınmazın dosyasında bulunan kanıtlayıcı evraklar dikkate alınarak yapılmaktadır. Hak sahibi çiftçilerin 31.12.2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıldan beridir tarım arazisini kullanıldığının belirlenmesi işleminde Milli Emlak kayıtlarında bulunan aşağıdaki bilgi ve belgeler;

- Taşınmaz mahalliden tutulan taşınmaz tespit tutanağı,
- Ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisilin tahsil edildiğine dair belge,
- Mahkeme kayıtları,
- Resmi kurum yazışmaları,
- Muhtarlar, bilirkişiler ve aza beyanı,
- Tapu, Kadastro tutanakları ve tapu kayıt örnekleri,
- Geçmiş yıllara ait taşınmazın zeminine ait fotoğraf,
- Tapu kayıtlarında bulunan şerhler ve beyanlar, tebliğe göre dikkate alınmaktadır.

Tarım arazisindeki kullanıcı ve kullanım sürelerinin belirlenmesi işleminde Milli Emlak birimleri ihtiyaç duyması halinde muhtar ve bilirkişilerinin yazılı beyanlarını almaktadır. Daha öncede belirtildiği gibi 355 sıra numaralı tebliğe göre tarımsal amaçlı kullanım süresinin tespitinde; ekim nöbetinde (nadas) geçen süre, toplam kullanımda geçen süreye dahil edilmektedir. Bu sürelerin hesaplanmasında tereddüt olması durumunda Tarım ve Orman İl Müdürlükleri'nden görüş alınmaktadır. Hazineye ait tarım arazisi üzerindeki tarımsal amaçlı yapılarda tarımsal kullanıma dahil edilir. Yapıların tarımsal amaçlı olup olmadığı hususlarında tereddüt oluşması halinde de yine Tarım ve Orman Müdürlüklerinden görüş alınarak işlem yapılmaktadır. Tarım arazisi üzerinde sürekli ikamet amaçlı olmayan konutların (ev, yalı, villa, yayla evi vb.) bulunduğu alanın doğrudan satışı hak sahibine yapılmamaktadır.

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 vazgeçenler, şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarında başvurulara da doğrudan satılmaktadır. 6292 sayılı yasa ile 766 sayılı Tapulama Kanununun 37'nci maddesine (mülga) istinaden belirtme konulmuş hazine taşınmazının üzerine şerh veya belirtme konulmuş lehtarları ve mirasçılarının hak sahipliğinin korunacağı düzenlemede belirtilmiştir. Yine 6292 sayılı yasada 4070 (mülga) sayılı yasa kapsamında süresi içerisinde idareye doğrudan satın almak için başvuruda bulunanların hak sahipliği korunmuştur.

Taşınmazın tapu kayıtlarında “üzerindeki ağaçlar, bağ, vb...’ya aittir.” vb. muhdesat⁹ veya kullanma şerhi bulunan arazilerdeki muhdesat veya kullanım şerhi lehtarı ile hali hazırda fiili kullanıcısının aynı kişi olmaması halinde tarım arazisinin doğrudan satışı, fiili kullanıcısına yapılmaktadır.

355 sayılı MEGT'ne göre hazineye ait arazisinin;

- Herhangi bir kamu hizmetine tahsisi yapılmamış ve fiilen bu tahsis amacıyla kullanıyor olmaması,
- 26 Nisan 2012 itibariyle geçerli belediye ve mücavir alan sınırlarında kalmaması,
- Geçerli mücavir alanın dışında ve kamu kurum ve kuruluşlarınca hazırlanmış imar planlarında tarımsal kullanıma imkân veren alanlarda olması,
- Denizlerde kıyı kenar çizgisine kara yönünde kuş uçuşu (yatay) beş bin (5000) metre uzaklıkta olması,
- Yapay ve doğal göllerin kıyı kenar çizgisine beş yüz (500) metre mesafenin dışında olması,
- Barajların (içme suyu amaçlı) mutlak koruma alanları dışında olması,
- Satışın gerçekleşeceği tarihte taşınmazda arazi toplulaştırılması çalışmasının olmaması,
- Kurumların özel düzenlemeleri kapsamında olmaması,
- Kadastro tamamlanmış olması,

halinde hak sahibi çiftçilerce doğrudan satın alınabilmektedir.

⁹ Muhdesat, taşınmaz mal üzerindeki yapı, tesis ve dikili şeyler. İhdas edilmiş, sonradan meydana gelmiş, eskiden olmayan şeyler.

355 sıra numaralı Milli Emlak Tebliğine göre hazineye ait tarım arazilerinden kadastrusu yapılmamış olanlar kadastro işlemleri tamamlandıktan sonra tescil harici olan araziler hazine adına tecil edildikten sonra satış işlemlerine konu edilmektedir. Bu şekilde tescil edilen tarım arazilerinde hak sahipliği belirlenirken 6292 sayılı kanunda belirtilen başvuru, kullanım ve kira süreleri dikkate alınmaktadır. Tarım arazilerinde çiftçilerin fiili kullanım sürelerinin başlangıcı tescil ve kadastro çalışmalarından önce olabilmektedir. Bu arazilerde de kullanıcı ve kullanım sürelerinin tespiti tebliğe göre yapılmaktadır.

355 numaralı tebliğe göre, taşınmazların özel kanunlar kapsamında kalıp kalmadığı konusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan nihai görüşlerinin verilmesi istenerek tarım arazilerinin özel kanunlar kapsamında kalıp kalmadığı değerlendirilmektedir. Özel kanunlar kapsamında satışa engel durumu olan tarım arazilerinin çiftçilere satışı yapılmamaktadır. Özel kanunlar kapsamında nihai görüşleri sorulan ilgili idarelerce süresi içerisinde görüş verilmemesi durumunda Milli Emlak birimleri tarım arazilerinin tapu kütüğünde ve dosyasındaki bilgi ve belgelere göre değerlendirmeler yaparak satış işlemlerinin sonuçlandırmaktadır.

MEGM bu kapsamda;

Özel kanunlar kapsamında kaldığı anlaşılan bu arazilerin satışını ancak hak sahibi çiftçilerden, tapu kütüklerine bu şekilde belirtme konulmasının kabul edildiğine dair taahhüt alınarak ve tapu kayıtlarına belirtme konularak doğrudan satış işlemleri gerçekleştirilmektedir.

Orman kadastro çalışmaları tamamlanmamış, deniz kıyı kenar çizgisi tespit edilmemiş ya da özel kanunları kapsamında ilgili idarenin işlem tesis etmesi gerekmekte olan arazilerde ilgili idarenin çalışmalarının tamamlanması sonrasında alınacak cevaben görüşler sonrasında hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin MEGM'nce değerlendirme yapılmaktadır.

Hazineye ait tarım arazilerinin hak sahibine doğrudan satış işlemlerinde satış bedeli taşınmazın rayiç bededir. Tarım arazisinin rayiç bedeli hazine taşınmazlarının idaresi hakkında yönetmeliğin 18'inci maddesine göre oluşturulan bedel tespit komisyonunca belirlenir. Rayiç bedellerin belirlenmesi aşamasında hazineye ait tarım arazilerinin kıymet takdirine esas değerlendirme formu, bedel tespit komisyonunca

taşınmazın mahallinde personeller tarafından doldurularak, taşınmazın kıymet takdirinde kullanılacak verilere esas teşkil edecek şekilde hazırlanmaktadır.

İdare yasayla verilen süreleri de göz önünde bulundurarak, süresinde alınan başvuruları değerlendirdikten sonra hak sahipliği belirlenenlere satış işlemleri, tapu ferağ ve ödeme koşullarına ilişkin hususları yazıyla bildirmektedir. Tebligatta satılacak olan taşınmazın bedeli, ödeme koşulları ve ödeme süresi, satış bedelinin itiraz edilmesinin hak sahipliğini ve doğrudan satın alma hakkını düşüreceği, satış bedelinin yatırılacağı yeri ve istenilen diğer belgelerin ayrıntılarına yer verilir. Ayrıca 6292 sayılı kanuna göre başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl içinde tahsil edilen ecrimisil ve kira bedellerinin satış bedelinden mahsup edileceği bildirilir. Düzenlemeye göre rayiç bedelin yüzde ellisinden çiftçilere satılan tarım arazileri sonradan farklı amaçla kullanılırsa, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte son malikinden tahsil edilmektedir. Tarım arazilerinin satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilmektedir. Peşin ödemelerde satış bedeline yüzde yirmi oranında indirim uygulanarak ve bu bedelin tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenmesi istenmektedir. Taksitli satışlarda vade en fazla altı yılda on iki eşit taksitle ve faizsiz olarak belirlenerek taksitli satış sözleşmesi düzenlenmektedir. Görüldüğü üzere düzenleme çiftçilere tarım arazilerinin doğrudan satışında, satış bedeli ve ödeme koşullarında birçok kolaylık ve büyük avantajlar sağlamaktadır. Araştırma bölgesinde çiftçilerin arazileri idareden satın alma şekli Çizelge 4.5'te verilmektedir. Çizelge 4.5 incelendiğinde çiftçilerin 61,9'u tarım arazisini idareden 6 yıl 12 eşit taksit ile vadeli olarak almış ve idare ile taksitli satış sözleşmesi imzalamıştır.

Çizelge 4. 5. Arazileri satın alma şekli

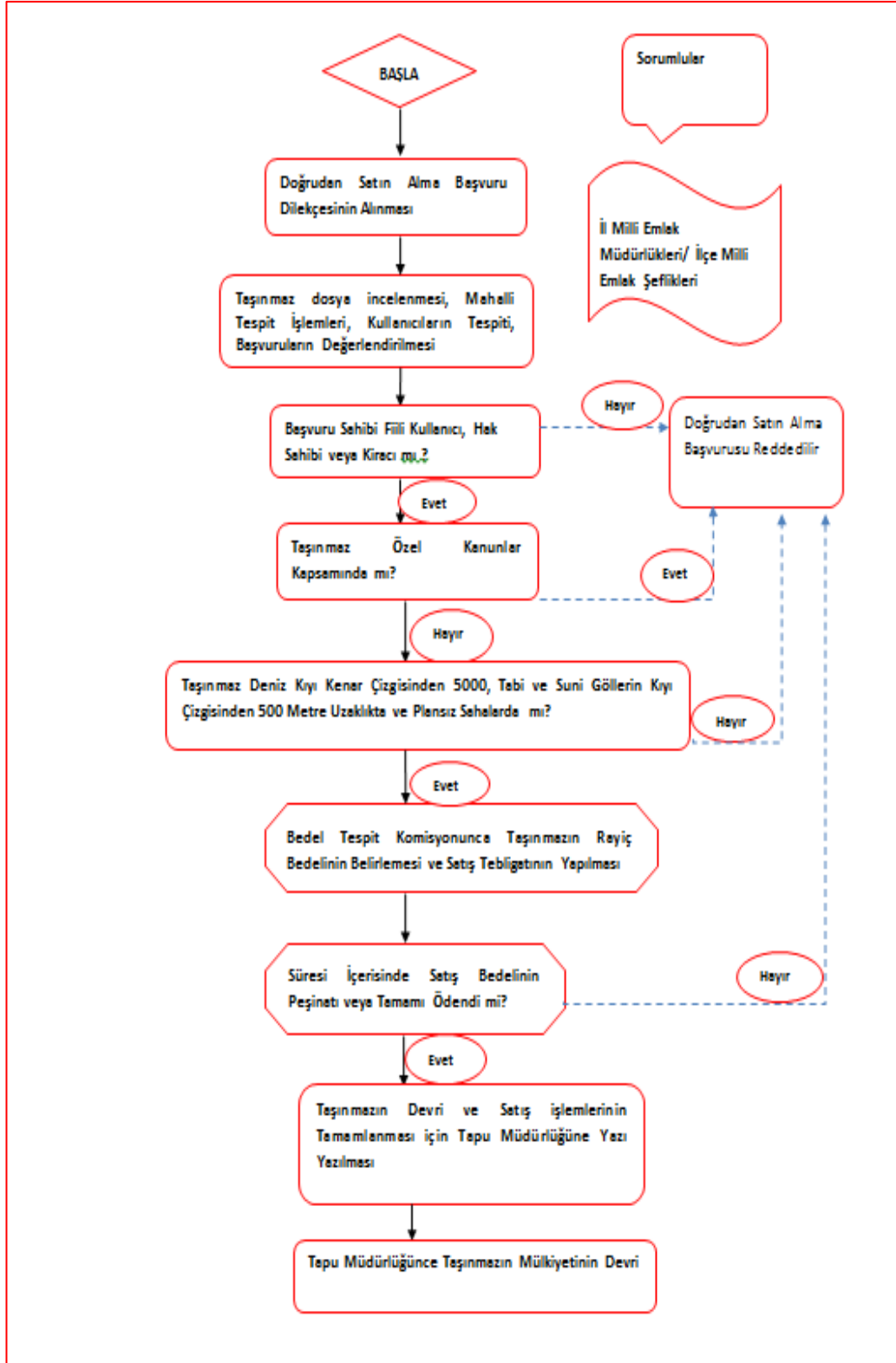
Gelir durumu	Sayısı	Oran (%)
Peşin	24	38,1
Vadeli	39	61,9
Toplam	63	100,0

Tarım arazisinin hak sahibi çiftçiye tapuda devredilmesi için idarece; hak sahibinin satın aldığı taşınmaza ilişkin bilgileri de içeren “Doğrudan Satış Hak Sahipliği Belgesi” düzenlenerek yazıyla tapu idaresine bildirilir. Böylece devir ve taksitli satışlarda kanuni ipotek tapu siciline resen tescil edilmektedir.

355 sayılı tebliğe göre 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 düşmektedir. Hazineye ait tarım arazilerinin çiftçilere doğrudan satış işlemleri süreci, iş akış şeması halinde düzenlenerek Şekil 4.3'te verilmektedir.

Şekil 4.3 incelendiğinde; 6292 sayılı yasa ve 355 numaralı tebliğde belirtilen ve üzerinde hak sahipliği bulunan tarım arazilerinin doğrudan satışında öncelikle çiftçilerden doğrudan satın alma başvuru dilekçesinin alındığı görülmektedir. Başvurular alındıktan sonra tarım arazilerindeki hak sahipliğinin belirlenmesi işlemlerine geçilmektedir. Bunun için öncelikle tarım arazilerinin dosyasının incelendiği ve tarım arazilerinin mahalli tespit işlemlerinin yapıldığı görülmektedir. Başvuru sahibi çiftçinin hak sahibi veya kullanıcı olup olmadığı belirlendikten sonra tarım arazilerinin fiili ve hukuki durumları, özel kanunlar kapsamında kalıp almadığının değerlendirilmesinin yapıldığı anlaşılmaktadır. İş akış şemasına bakıldığında taşınmazın fiili hukuki özellikleri ve özel kanunlar kapsamında değerlendirmesi yapıldıktan sonra kullanıcı ve hak sahibi olmayanlar ile satışa engel durumu bulunan taşınmazlar için kullanıcılar tarafından yapılan doğrudan satın alma taleplerinin reddedildiği görülmektedir.

Şemaya göre hak sahipliğinin belirlenmesinden, fiili ve hukuki işlemlerin tamamlanmasından sonra rayiç bedel belirleme çalışmalarının yapıldığı, yapılan çalışma sonucunda Milli Emlak personellerinden oluşan bedel tespit komisyonu marifetiyle her tarım arazisi için ayrı ayrı olmak üzere satış işlemine esas rayiç bedel belirlendiği ve sonrasında satış işlemine esas bedelin hak sahibi olan çiftçilere tebligatla bildirildiği anlaşılmaktadır. Yapılan tebligata rağmen süresi içerisinde peşinatı veya satış bedelini ödemeyen hak sahibinin başvurusu reddedilmektedir. Şema incelendiğinde süresi içerisinde başvuru bedelini veya peşinatını ödeyen kullanıcıya taşınmaz devrinin idarece tapu müdürlüğüne yazı yazılmasının sonrasında gerçekleştirildiği görülmektedir.



Şekil 4. 3. Doğrudan satış işlemleri süreci

4.1.4. Hazinesinin elde edilen doğrudan satış gelirleri

MEGM'nün 2018 ve 2019 yılı faaliyet raporları ve 01/19 Ocak 2019 Milli Emlak Bültenine göre hazineye ait tarım arazilerinin hak sahibi olan çiftçilere doğrudan satışından elde edilen gelirleri Şubat 2018'de 6.860 bin TL, Temmuz 2018'de 35.839 bin TL ve Ocak 2019'da 86.878 bin TL'dir. Ocak 2019 Milli Emlak bültenine göre hazineye ait 45 bin tarım arazisi 57 bin hak sahibine satılmış ve bu satış işlemlerinden toplamda 267 milyon TL gelir elde edilmiştir. Şubat 2020 Milli Emlak bültenine göre ise toplam 57 bin hak sahibine 45 bin adet tarım arazisi doğrudan satılmış ve satışlardan 356 milyon TL gelir sağlanmıştır. Nisan 2022 de ise toplam 92 bin hak sahibine 70 bin adet tarım arazisi doğrudan satılmış ve satışlardan 832 milyon TL gelir sağlanmıştır (Anonim 2022). Faaliyet raporları incelendiğinde hazineye ait tarım arazilerinin satışı ve bu satışlar sonucunda sağlanan gelirler sürekli artış göstermektedir.

6292 sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce 16.02.1995 tarih ve 4070 sayılı yasayla hazineye ait tarım arazilerini kullanıcısına, kiracısına ve hissedarına doğrudan satın alma hakkı tanınmıştır. Bu arazileri, 31.12.1993 tarihinden önce 10 yıldır tarım yapmak suretiyle kullananların tarımsal kullanımının idarece belirlenmiş olması halinde taşınmazlar kullananlara doğrudan satılabilmekteydi. Doğrudan satış işlemlerinin yapıldığı bu düzenlemede son müracaat süresi 19.07.2006 tarihinde sona ermiştir. 6292 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile 4070 sayılı yasa yürürlükten kaldırılmıştır. 4070 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 1995 yılından 6292 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 2012 yılına kadar geçen süreçte elde edilen gelirler (Çizelge 4.6) ile kesin satış sonuçlarına ilişkin veriler MEGM'nün 2011 yılı faaliyet raporunda belirtilmiştir (Anonim 2011).

Çizelge incelendiğinde kullanıcıların 4070 sayılı yasaya 6292 sayılı yasanın 12.maddesi kapsamından daha az ilgi gösterdiği anlaşılmaktadır. Satılan taşınmaz adet ve yüzölçümü yıllar içerisinde çok farklılık göstermekle birlikte 4070 sayılı yasa kapsamındaki satışlar, 2018 ve 2019 yılı MEGM verilerine göre 6292 sayılı yasa kapsamındaki hazineye ait tarım arazilerinin doğrudan satış işlemine göre 4070 sayılı yasanın daha çok yılı kapsamına rağmen oldukça az gerçekleşmiştir.

Çizelge 4. 6. 4070 sayılı yasa kapsamında yapılan doğrudan satışlar

Yıllar	Satılan Taşınmaz Sayısı	Basit Endeks (1995=100)	Yüzölçümü (ha)	Basit Endeks (1995=100)	Reel Satış Bedeli (1000 TL) (2003=100)
1995	580	100	675	100	237
1996	1135	196	1352	200	24023
1997	1870	322	2168	321	24195
1998	1267	218	1377	204	7597
1999	766	132	787	117	5519
2000	496	86	459	68	4719
2001	670	116	732	108	3950
2002	1023	176	1178	175	5492
2003	801	138	850	126	7207
2004	4278	738	5725	848	28367
2005	6654	1147	7545	1118	44917
2006	4711	812	6781	1005	40704
2007	1722	297	1740	258	15068
2008	1230	212	1428	212	9703
2009	719	124	696	103	6981
2010	501	86	713	106	6975
2011	543	94	983	146	7797
Toplam	28966		35190		243451

*Kaynak: Milli Emlak Faaliyet Raporu 2011

4.2. Tarım Arazilerini Satın Alan Çiftçilerin Demografik Özellikleri

4.2.1. Cinsiyet durumu

Hazineye ait tarım arazilerini satın alan hak sahibi çiftçilerin cinsiyet, yaş, eğitim, meslek, tarım arazisini kullanım süresi, tarım arazisinden elde ettiği yıllık gelir ve aylık gelir düzeyi gibi sosyal demografik özellikleri incelenmiştir. Araştırma kapsamında, ankete katılan çiftçilerin %19'u kadın %81'i erkek, üreticilerden oluşmaktadır. Çiftçilerin cinsiyet durumu hakkındaki bilgileri Çizelge 4.7'de belirtilmiştir. Cinsiyet durumuna bakıldığında hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin büyük kısmını erkek bireyler oluşmaktadır.

Çizelge 4. 7. Cinsiyet durumu

Cinsiyet	Sayısı	Oran (%)
Kadın	12	19,0
Erkek	51	81,0
Toplam	63	100,0

4.2.2. Yaş dağılımı

Araştırma kapsamında, incelenen çiftçilerin yaş durumu hakkındaki bilgileri Çizelge 4.8’de verilmiştir. Çiftçilerin %7,9’u 31-40 yaş arasında, %41,3’ü 41-50 yaş arasında ve %50,8’inin 51 yaş ve üzerinde olduğu belirlenmiştir. Çizelge 4.8 incelendiğinde hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin büyük kısmını 41-60 yaş arasında orta yaş grubu bireyler oluşturmaktadır.

Çizelge 4. 8. Çiftçilerin yaş durumu

Yaş durumu	Sayısı	Oran (%)
31-40	5	7,9
41-50	26	41,3
51-60	30	47,6
>60	2	3,2
Toplam	63	100,0

4.2.3. Çiftçilerin eğitim durumu

Araştırma kapsamında, incelenen çiftçilerin eğitim durumu hakkındaki bilgileri Çizelge 4.9’da verilmiştir. Araştırmada hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin eğitim durumları incelendiğinde, okuma yazma bilmeyen hak sahibi çiftçi olmadığı, çiftçilerin % 85,7’sinin ilköğretim, %14,3’ünün lise mezunu olduğu yüksek okul veya üniversite mezunu çiftçinin olmadığı belirlenmiştir. Çiftçilerin eğitim durumunun yüksek olmadığı aksine düşük olduğu, en yüksek öğrenim düzeyine sahip bireyin lise mezunu olduğu ve lise mezunu birey sayısının dokuz olduğu görülmüştür.

Çizelge 4. 9. Çiftçilerin eğitim durumu

Eğitim durumu	Sayısı	Oran (%)
İlköğretim	54	85,7
Lise	9	14,3
Toplam	63	100,0

4.2.4. Hazineye ait tarım arazisini kullanım süresi

Araştırma kapsamında, hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin tarım arazilerini kullanım süreleri hakkındaki bilgileri Çizelge 4.10’da verilmiştir. Çizelge 4.10’da görüldüğü gibi hazineye ait tarım arazilerini kullanım süresinde ilk kullanımdan

İtibaren arazileri satın aldıktan sonraki dönemde dahil anket yapılan dönemde toplam geçen sürede %3,2'si 16 yıl ve altı, %33,3'ü 16-20 yıl arası ve %63,5'i 20 yıl ve daha fazla süreden beridir çiftçiler arazileri tarımsal üretim amaçlı kullanmaktadır. Çiftçilerin büyük çoğunluğunun tarım arazilerini 20 yılı aşkın zamandan beridir kullandığı belirlenmiştir.

Çizelge 4. 10. Çiftçilerin tarım arazilerini kullanım süresi

Kullanım süresi (yıl)	Sayısı	Oran (%)
<16	2	3,2
16-20	21	33,3
>20	40	63,5
Toplam	63	100,0

4.2.5. Hazineye ait tarım arazisinden elde edilen gelir

Araştırma kapsamında, hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin tarım arazilerinden elde ettiği gelir bilgileri Çizelge 4.11'de verilmiştir. Çizelge 4.11'de hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin araziden elde ettiği yıllık gelire bakıldığında çiftçilerin % 38,1'inin 1000 TL'den az, %27'sinin 1001-5000 TL, %22,2'sinin 5001-10000 TL, %9,5'inin 10001-20000 TL ve %3,2'sinin 20001-30000 TL olduğu görülmüştür. Elde edilen gelirdeki farklılığının arazilerin ürün deseninden kaynaklandığı gözlemlenmiştir. Araştırma kapsamında ankete katılan çiftçiler o yılın kurak geçmesinden ve ayrıca tüm dünyayı saran salgın hastalık COVID-19'dan dolayı arazilerinden verim alamadıklarını beyan etmektedir. Çiftçilerin yaş durumuna bakıldığında orta yaş ve üzeri oldukları ve COVID-19 kısıtlamaları ve hastalığa yakalanma korkusuyla pek dışarıya çıkamadıkları gözlemlenmiştir.

Çizelge 4. 11. Gelir durumu

Araziden sağlanan gelir durumu	Sayısı	Oran (%)
<1000	24	38,1
1001-5000	17	27,0
5001-10000	14	22,2
10001-20000	6	9,5
20001-30000	2	3,2
Toplam	63	100,0

*Araziden 2020 yılı ekim ayı itibariyle elde edilen gelirleri göstermektedir.

4.3. Çiftçilerin Tarım Arazilerini Satın Alma Nedenleri

Araştırma kapsamında hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin tarım arazilerini doğrudan satın alma nedenlerini ölçmek için anket çalışmasında bazı yargılar sunulmuştur. Tarım arazilerini satın alan çiftçilere sunulan yargıları “kesinlikle katılmıyorum (1), katılmıyorum (2), ne katılıyorum ne katılmıyorum (3), katılıyorum (4) ve kesinlikle katılıyorum (5)” seçeneklerinden hangisine katıldığı sorularak tarım arazilerini satın alma nedenleri belirlenmiştir. Satın alma nedenleri Çizelge 4.12’de verilmiştir.

Çizelge 4.12 incelendiğinde, tarım arazilerini satın alan çiftçilerin büyük çoğunluğu satın alma nedeni olarak, MEGM’den uygun fiyata satın alma, arazilerde tarımsal üretim yapmak, tarımsal arazisi varlığını büyütmek, tarımsal amaçlı kullanmak düşüncesiyle hazine arazilerini kullandığı ve doğrudan satın alma hakkı doğduğundan bu arazileri kendi mülkü yapmak arzusu içerisinde oldukları görülmüştür. Araştırmada en yüksek neden (4,76) tarım arazilerinin daha uygun fiyat üzerinden idareden satın alınabilmesi olarak belirlenmiştir. Tarım arazilerinin satış bedelinin rayiç bedelin %50’si olması ve peşin ödemelerde ilave %20 daha indirim olması bu yargının birinci sırada en yüksek satın alma nedeni olmasında önemli derecede etkili olduğu görülmektedir.

Çiftçiler satın aldıkları tarım arazisini tarımsal niteliğe kavuşturulmasında yoğun emek ve çaba harcayarak taşınmazın zeminine yönelik yatırımlar yaptıkları için satın alma nedeni olarak arazilerin tarımsal niteliğe kavuşturulması (4,60) ikinci sırada yer almaktadır. Hazine taşınmazını kullanımlarında halihazırda tarım yaptıklarından (4,56) satın alma nedeni olarak üçüncü sırada, tarımsal yatırım yapma ve tarımsal üretim için (4,13) dördüncü sırada, hazineye ait arazinin kendi arazisinin bitişiği ve devamı niteliğinde olması (4,03) beşinci sıradadır.

Çiftçilerin tarım arazisini kendi arazilerinin devamı niteliğinde gördüğü, arazinin tarımsal niteliğe kavuşturulmasına katkı sağladığı, arazinin geçmişten beri tasarrufunda olduğu, arazilerini MEGM’den daha uygun fiyata almanın mümkün olduğunu düşüncelerine hakim olduğundan doğrudan satın alma nedenleri arasında en çok bu yargıların etkili olduğu görülmüştür. Çiftçilerin satın alma nedeni olarak; taşınmazın

idari yoldan hazine adına tescil ettirilmek üzere dosya hazırlanmış olması (3,21), tarımsal işletmelerini büyütmek (2,97) düşüncesi, Hazineye ait tarım arazisi tesis kadastrosunda adına tescil edilmemesi (2,90) ve hazineye ait tarım arazisinin kendisine miras kaldığı (2,60) nedenleri arasında öncelikli olduğu görülmüştür. Araştırmada çiftçilerin hazine adına kayıt ve tescil edilmemiş tarımsal kullanımlarındaki DHTA olan araziler için teknik dosya hazırlatarak Milli Emlak birimlerine müracaat ettikleri ve tarımsal amaçlı kullanımlarında bulunan arazinin öncelikle hazine adına tescil edilmesi için talepte buldukları görülmektedir. Bunun sonucunda hazine adına kayıt ve tescil edilen arazi kadastro görmüş olduğundan satın alma işlemine konu olmuştur.

Çizelge 4. 12. Çiftçilerin tarım arazilerini satın alma nedenleri

Yargılar	1	2	3	4	5	Ortalama	Standart Sapma
Hazineye ait tarım arazisi kendi parselinin ve arazimin devamı niteliğindedir.	10	4	0	9	40	4,03	1,53
Hazineye ait tarım arazisi tarımsal üretim amaçlı kullanımındadır.	0	6	0	10	47	4,56	0,91
Hazineye ait tarım arazisi üzerinde sürekli ikamet amaçlı evim bulunmaktadır.	51	4	0	1	7	1,56	1,31
Hazineye ait tarım arazisi tesis kadastrosunda adıma tescil edilmemiştir.	10	24	0	20	9	2,90	1,39
Hazineye ait tarım arazisini tarımsal niteliğe kavuşturulmasında taşınmazın zeminine yönelik çalışma ve yatırım yapılmıştır.	0	0	0	25	38	4,60	0,49
Hazineye ait tarım arazisi miras yoluyla tasarrufuma geçmiştir.	26	10	0	17	10	2,60	1,61
Tarımsal üretimi sürdürmek ve köyden göç etmemek için Hazineye ait tarım arazisini kullanma zorunluluğu vardır.	39	13	3	3	5	1,76	1,24
Hazineye ait tarım arazisini bir başkasında devraldığımdan.	49	14	0	0	0	1,22	0,42
Köyde çiftçilik faaliyetiyle uğraşacağım başka tarımsal arazi varlığım yoktur.	43	17	0	1	2	1,44	0,86
Tarımsal işletmemi büyütmek için.	15	13	4	21	10	2,97	1,47

Çizelge 4. 12'nin devamı

Tarımsal üretim yapılacak alternatif tarım arazisi bulunmamaktadır.	28	24	3	5	3	1,90	1,12
Tarımsal yatırım yapma ve tarımsal üretim için.	7	3	2	14	37	4,13	1,35
Kullanımındaki hazineye ait tarım arazisi üzerinde tasarruf ve kullanım girişimleri vardır.	54	7	0	0	2	1,24	0,76
Hazineye ait tarım arazisinde idare ile mülkiyet sorunu yaşadığımdan.	44	17	0	1	1	1,38	0,73
Hazineye ait tarım arazisini MEGM'den daha uygun fiyata satın almak mümkündür.	1	2	0	5	55	4,76	0,76
İdare ile tapu iptali ve tescil davası sonucunda mülkiyeti hazineye geçen yerlerdendir.	45	16	0	2	0	1,35	0,65
İdari yoldan hazine adına tescil ettirilmek üzere dosya hazırlanmış ve tescili sağlanmış yerlerdendir.	21	8	0	5	29	3,21	1,84

Likert ölçeği: Kesinlikle katılmıyorum (1), Katılmıyorum (2), Ne katılıyorum ne katılmıyorum (3), Katılıyorum (4) Kesinlikle katılıyorum (5)

4.4. Satın Alınan Tarım Arazilerinin Karakteristik Özellikleri

Çiftçiler tarafından satın alınan hazineye ait tarım arazilerinin karakteristik özellikleri incelenmiştir. Araştırma bulgularına göre çiftçilerin kullanımında olan ve hazineden satın alınan arazilerin % 34,9'u düz, %41,3'ü dalgalı ve %23,8'si çok dalgalı yapıya sahiptir. Arazilerin tamamına giden arazi yolu bulunmaktadır. Satın alınan arazilerin %27'si hafif taşlık, %52,4'ü orta düzeyde taşlık ve %20,6'sı çok taşlıktır. Arazilerin toprak yapısına bakıldığında %47,6'sının killi, %22,2'si kumlu, %30,2'sinin kireçli olduğu görülmüştür. Çiftçilerin satın aldığı ve tarımsal amaçlı kullandığı arazilerin %25,4'ü sulu, %74,6'sı kıraç tarladır. Satın alınan arazilerin sulama olanaklarına bakıldığında %76,2'sinin susuz olduğu, %7,9'u yeraltı suyu ile, %7,9'unun kanaldan, %3,2'si damla sulama ve %4,8'si diğer yöntemler kullanılarak sulanmaktadır.

Çiftçilerin kullanımındaki arazilerin %74,6'sının taban suyu düşük, %11,1'i orta düzeyde ve %14,3'ünün taban suyu yüksek olduğu görülmektedir. Çiftçilerin arazilerinin %1,6'sı dik yamaç, %1,6'sı plato, %20,6'sı ova, %9,5'i dağ, %3,2'si tepe, %60,3'ü yamaç ve %3,2'si vadi tabanıdır. Anket yapılan çiftçilerin tamamı satın aldığı

arazide ara sıra sel basması olduğunu ifade etmiştir. Çalışma kapsamında satın alınan arazilerin bölgenin coğrafi yapısı gereği büyük çoğunluğu eğimli yapıya sahiptir. 6292 sayılı yasa kapsamında deniz kıyı kenar çizgisinin beş bin metre dışında olan bu yerler çoğunlukla Manavgat yerleşim alanının da içinde olduğu ovanın çok yukarısında eğimin arttığı bölgelerde kalmaktadır. Çiftçilerce satın alınan arazilerin eğim durumları Çizelge 4.13 de verilmiştir.

Çizelge 4. 13. Arazilerin eğim durumu

Eğim (%)	Sayısı	Oran (%)
<5	13	20,6
6-12	6	9,5
13-20	8	12,7
21-40	1	1,6
41-50	25	39,7
>50	10	15,9
Toplam	63	100,0

Hak sahibi çiftçilerce satın alınan ve tarımsal üretim amaçlı kullanılan arazilerin verimlilik düzeyine bakıldığında çiftçilerin %4,8'i çok düşük, 44,4'ü düşük, %38,1'i normal, %11,1'i yüksek ve %1,6'sı verimliliğin çok yüksek olduğunu söylemektedir (Çizelge 4.14).

Çizelge 4. 14. Arazilerin verimlilik durumu

Verimlilik	Sayısı	Oran (%)
Çok düşük	3	4,8
Düşük	28	44,4
Normal	24	38,1
Yüksek	7	11,1
Çok Yüksek	1	1,6
Toplam	63	100,0

4.5. Çiftçilerin Tarım Arazilerini Kullanımına Yönelik Davranışları

Çalışmanın bu bölümünde hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin arazileri satın almadan önceki ve sonraki dönemlerde arazilerde tarımsal amaçlı üretim yapmak için uyguladıkları davranışları, arazilerin tarımsal kullanımına yönelik yapılan arazi ıslah çalışmaları, arazilerdeki mülkiyet edinmeye yönelik davranışları, arazilerdeki

gelir sağlayıcı uygulamaları ve arazilerdeki üretim desenine yönelik davranışları incelenmiştir.

4.5.1. Arazi ıslahına yönelik uygulamalar

Araştırma kapsamında çiftçilerin arazileri ilk kullanımdan itibaren imar ve ihya ederek tarımsal niteliğe kavuşturma çabası içerisine girdikleri görülmektedir. Tarım arazilerini satın almadan önceki dönemde; çiftçilerin %95,2'si hazineye ait tarım arazisinin tarımsal üretim amaçlı ilk kullanımında arazinin tarım yapmaya uygun olmadığı, %96,8'i gibi neredeyse tamamı arazi üzerinde ilk kullanımdan itibaren tabii toprak, dolgu, drenajı ve tesviye çalışmaları yaptığı, %9,5'i arazide su havuzu, sulama kuyusu, artezyen vb. yaptığı görülmüştür (Çizelge 4.15).

Çizelge 4. 15. Satın almadan önce arazi ıslahına yönelik davranışlar

Satın almadan önce	Arazi tarım yapmaya uygun mu?		Toprak drenaj, tesviye vb.yaptınız mı?		Sulama kuyusu, artezyen yaptınız mı?		Çevre düzenlemesi güvenlik yaptınız mı?	
	Sayısı	Oran (%)	Sayısı	Oran (%)	Sayısı	Oran (%)	Sayısı	Oran (%)
Evet	3	4,8	61	96,8	6	9,5	42	66,7
Hayır	60	95,2	2	3,2	57	90,5	21	33,3
Toplam	63	100	63	100,0	63	100,0	63	100,0

Satın almadan önceki dönemde arazinin tarım yapılı hale getirilmesinde kullandığı yöntemlere bakıldığında çiftçilerin %1,6'sı insan eliyle, %1,6'sı makine yardımıyla ve %96,8'si makine ve insan eli yöntemini birlikte kullandığı görüldü. Arazilerin tarıma elverişli hale gelmesinde geçen süreye bakıldığında çiftçilerin %3,2'si 1 yıldan az sürede, %81'i 1-5 yıl içerisinde, %15,9'u 5 yıldan fazla sürede arazileri tarımsal niteliğe kavuşturmuştur. Araştırmada çiftçilerin %66,7'si tarım arazilerinde duvar, tel örgü vb. çevre düzenlemesi yaparak arazilerini güvenlik altına aldığını belirtmiştir (Çizelge 4.16).

Çizelge 4. 16. Satın almadan önce arazi ıslahına yönelik davranışlar

Satın almadan önce	Arazinin tarım yapılı hale getirilmesinde kullandığınız yöntemler			Arazinin tarıma elverişli hale gelmesi ne kadar sürede oldu?		
	Yöntem	Sayısı	Oran (%)	Geçen Süre	Sayısı	Oran (%)
	İnsan Eliyle	1	1,6	<1 yıl	2	3,2
	Makine Yardımıyla	1	1,6	1-5 yıl	51	81,0
	Her ikisi birlikte	61	96,8	>5 yıl	10	15,9
	Toplam	63	100,0		63	100,0

Tarım arazilerini satın aldıktan sonraki dönemde; çiftçilerin %73'nün toprak, dolgu, drenajı ve tesviye çalışmaları yaptığı, %92,1'nin arazide su havuzu, sulama kuyusu, artezyen vb. yapmadığı, %54'nün tarım arazilerinde duvar, tel örgü vb. çevre düzenlemesi yaptığı görüldü (Çizelge 4.17). Araştırmada anket çalışmasının yapıldığı dönemde çiftçilerin %93,7'si arazilerini tarımsal üretim amaçlı faaliyete devam etmektedir. Görüldüğü gibi tarım arazilerini satın alan çiftçiler satın almadan önceki dönemde de olduğu gibi arazilerinde arazi ıslahı çalışmalarına devam etmektedir.

Çizelge 4. 17. Satın aldıktan sonra arazi ıslahına yönelik davranışlar

Satın aldıktan sonra	Toprak drenaj, tesviye vb. yaptınız mı?		Sulama kuyusu, artezyen yaptınız mı?		Çevre düzenlemesi güvenlik yaptınız mı?		Arazi işleniyor mu?	
	Sayısı	Oran (%)	Sayısı	Oran (%)	Sayısı	Oran (%)	Sayısı	Oran (%)
Evet	46	73,0	5	7,9	34	54,0	4	6,3
Hayır	17	27,0	58	92,1	29	46,0	59	93,7
Toplam	63	100,0	63	100,0	63	100,0	63	100,0

4.5.2. Mülkiyet durumu

Hazineye ait tarım arazilerinde hak sahibi olan çiftçiler taşınmazın mülkiyetine sahip olabilmek için idarenin nazarında fuzuli şağil (işgalci) olarak uzun yıllar bu taşınmazları kullanmış ve fiili kullanım ve tasarruflarını kesintisiz devam ettirmiştir. Araştırmada çiftçilerin tarım arazilerini kendi arazilerinin yanında veya yakınında olduğu ve arazilerinin devamı niteliğinde kabul ederek kullandıkları görülmüştür.

Araştırma kapsamında çiftçilerin %46'sının satın aldıkları arazinin kadastro çalışmaları sonucunda Maliye hazinesi adına tescil edildiği ve mülkiyetini edinemedikleri görülmüştür. İdare ile çiftçiler arasında mülkiyet probleminin çiftçilerce tarım arazilerinin satın alınmasıyla son bulduğu görülmektedir. İdarece çiftçilere sağlanan doğrudan satın alma fırsatı mülkiyet sorununun çözülmesinde önemli bir fayda sağlamıştır.

Çiftçilerin %42,9'unun tarım arazilerini kendi taşınmazı gibi görerek miras yoluyla kendilerine geçtiğini ifade etmiştir. Buradan anlaşıldığı üzere taşınmazları MEGM'den satın almadan öncede arazileri kendi mülklerindeymiş olarak kabul etmektedirler. Araştırmada çiftçilerin %3,2'sinin satın aldığı arazide hak iddia eden başkalarının olduğu görülmüştür. Çiftçi tarafından arazi satın alınmadan önceki dönemde arazide fiili kullanım ve tasarrufu olmayanların, arazide kullanım ve tasarrufta bulunma girişimleri vardır.

Çiftçilerin %3,2'sinin tarım arazilerinin mülkiyetini satın almadan önceki dönemde taşınmaza tapu iptali ve tescil davası açtığı dava sonucunda kullanımındaki arazinin hazine adına tescil edildiği görülmüştür. Çiftçilerin %52,9'unun taşınmazın idari yoldan tescili için idareye müracaat ettiği anlaşılmaktadır. Taşınmazların öncesinde hazine adına kayıt altına alınmasında ve idari yoldan tescilinde tarımsal kullanımı olan çiftçilerin tescil talepleri oldukça yüksektir.

Çalışma bölgesinde çiftçilerin %62,4'ü kullanıcı olduğu hazineye ait tarım arazisinin tamamını tek başına satın almış, %32,8'i bir başka kullanıcı ile hisseli olarak hazine arazisini satın almış, %4,8'i ise hazine arazisini kısmen satın alarak hazine ile paydaş olduğu görülmüştür. Buradan bazı hazine arazilerinin satılmayan kısmında tarımsal kullanımın olmadığı, boş ve işgalsiz olduğu veyahut tarımsal kullanım varsa da satış işlemlerinin tamamlanmadığı ya da dorudan satış işleminin MEGM tarafından uygun görülmediği anlaşılmaktadır.

Çiftçilerce satın alınan arazilerin anket yapıldığı dönemdeki mülkiyet durumuna bakıldığında; tarım arazilerini idareden satın alan çiftçilerin %98,4'ünün arazinin mülkiyetine halen sahip olduğu, %1,6'sının ise arazinin mülkiyetini bir başkasına devrettiği görülmüştür. Çiftçilerden sadece bir kişi satın aldığı taşınmazın mülkiyetini

bir başkasına devretmiştir. Çalışmada mülkiyeti devredilen arazilerin kim veya kimlere devredildiğine ilişkin çiftçilere soru yöneltilmediğinden tarımsal üretim amaçlı satın alınan arazinin son kayıt malikinin kim olduğu bilinmemektedir. Çiftçilerin tarımsal üretim amacıyla satın aldıkları arazilerin anket yapıldığı dönemdeki mülkiyet durumu Çizelge 4.18 'de verilmiştir.

Çizelge 4. 18. Arazi mülkiyet durumu

Mülkiyet durumu	Sayısı	Oran (%)
Satılan	1	1,6
Mülkiyetinde	62	98,4
Toplam	63	100,0

4.5.3. Gelir sağlayıcı uygulamalar

Çalışma kapsamında tarım arazilerini satın alan çiftçilerin tarımsal yatırım yapma ve tarımsal üretim için arazilerin zeminine yönelik davranışlarının, arazi ıslahına önemli ölçüde katkı sağladığı görülmüştür. Bu da çiftçilerin arazilerden elde ettikleri geliri de doğrudan etkilemiştir.

Araştırmada çiftçilerin %81'i arazilerini tarım yapılabilir hale getirilmesi 1-5 yıl içerisinde, %3,2'si 1 yıldan az sürede tamamlandığı görülmektedir. Çiftçilerin büyük çoğunluğunun araziden gelir sağlamaya çok erken dönemde başladığı anlaşılmaktadır. Çiftçilerin %7,9'unun tarım arazisini satın almadan önce arazi üzerinde ahır, mandıra vb. tarımsal amaçlı yapı, %4,8'i de tarım arazisini satın aldıktan sonra arazi üzerinde ahır, mandıra vb. tarımsal amaçlı yapı yaptığı görülmüştür. Bu da çiftçilerin tarım dışında hayvancılık da yaparak o taşınmazdan sağladığı gelirlerini artırdığını göstermektedir.

Araştırmada çiftçilerin %38,1'inin tarım arazilerini satın aldıktan sonra araziden elde ettikleri gelirden artış olduğu %33,3'nün ise tarımsal üretim sonucu elde ettiği gelirlerinde azalış olduğu görülmüştür. Kullanıcıların gelirlerinde meydana gelen azalmanın anket yapılan dönemde iklim koşullarının çok elverişsiz olmasından ve sezonun çok kurak geçmiş olmasının o yıl için çiftçilerin arazilerden elde ettiği gelirlerin azalmasına neden olmasından kaynaklandığı belirlenmiştir. Ayrıca tüm dünyayı saran salgın hastalık COVID-19'un çiftçilerin arazilerde tarımsal üretim yapmalarını olumsuz etkilediği belirlenmiştir. Hak sahiplerinin hazineye ait tarım

arazisini satın aldıktan sonraki dönemde araziden elde ettikleri gelir durumu Çizelge 4.19’da verilmiştir.

Çizelge 4. 19. Satın alma sonrası araziden elde edilen gelir durumu

Gelir durumu	Sayısı	Oran (%)
Arttı	24	38,1
Azaldı	21	33,3
Değişmedi	18	28,6
Toplam	63	100,0

4.5.4. Tarımsal üretim deseni

Tarım arazilerini satın alan çiftçiler, bu arazileri satın almadan önceki dönemde yoğun emek ve çaba harcayarak arazileri tarım yapılabilir ve işlenebilir hale getirmişlerdir. Çalışma bölgesinde çiftçiler tarımsal üretimi, arazilerin verimini ve arazilerden elde edilecek geliri artırmak için arazilerin üretim deseninde bir takım uygulamalar yapmıştır.

Çiftçilerden bazıları tarım arazileri üzerinde bulunan yabancı meyveleri aşılıyarak, bazıları ilk defa olmak üzere zeytin, narenciye, nar gibi meyve dikerek veya hububat ekerek zirai amaçla arazileri kullanmıştır. Araştırmada çiftçilerin %4,8’i yani sadece 3 adedinin kullanımında olan arazi tarımsal yetiştiricilik yapmaya elverişlidir. Ankete katılan çiftçilerin %15,9’u araziler üzerinde bulunan yabancı meyveleri aşılıyarak arazide tarımsal yetiştiriciliğe başlamıştır. Çiftçilerin %34,9’nun arazisinde meyve ağacı bulunmaktadır. Zamanla araziler üzerindeki ürün deseninin değiştiği de olmuştur. Üretim deseninin değişmesinde çiftçilerin araziden elde edecekleri geliri artırma çabasının etkili olduğu düşünülmektedir.

Hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin %1,6’sının arazide yılda birden fazla ürün yetiştirdiği görülmüştür. Araştırma kapsamın arazileri satın alan çiftçilerin % 7,9’u araziye idareden satın aldıktan sonra yetiştirdiği ürün desenini değiştirmiştir.

Tarım arazilerinde en sık yetiştirilen ürüne bakıldığında; ankete katılan çiftçilerin %33,3’ü hububat, %14,3’ü narenciye, %33,3’ü zeytinlik, %12,7’si diğer

tarımsal ürünler ve % 6,3'ü bağ-bahçe olarak yetiştiricilik yapmaktadır. Çiftçilerin en sık yetiştirdiği ürün grubu Çizelge 4.20'de verilmiştir.

Çizelge 4. 20. Çiftçilerin arazide en sık yetiştirdiği ürünler

En sık yetiştirilen ürün	Sayısı	Oran (%)
Hububat	21	33,3
Narenciye	9	14,3
Diğer	8	12,7
Zeytin	21	33,3
Bağ-Bahçe	4	6,3
Toplam	63	100,0

4.6. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Değerini Etkileyen Unsurlar

Yapılan çalışmada, ankete katılan çiftçilerin satın aldıkları hazineye ait tarım arazilerinin satış değerini etkileyen faktörlere ilişkin görüşleri Çizelge 4.21'de verilmiştir. Tarım arazilerini satın alan çiftçilere sunulan yargıları “çok etkili değil (1), etkili değil (2), orta etkili (3), etkili (4) ve çok etkili (5)” seçeneklerinden hangisine katıldığı sorularak tarım arazilerinin satış değerini etkileyen unsurlar belirlenmiştir. Çizelge 4.22 incelendiğinde, çiftçilerin satın aldıkları arazilerin satış değerini etkileyen unsurlara katılım düzeyinin en yüksek; hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu bölgedeki emsal satış ve kamulaştırmalara bedelleri (4,37), tarım arazilerinin verimlilik düzeyleri (4,22), tarım arazilerinin tescilli olması yani kadastro görmüş olması (4,41), tarım arazisinin toprak cinsi ve niteliği (4,49), tarım arazilerinin kullanım süresi (4,22), arazinin sulama durumunun (4,54), emlakçı, bilirkişi muhtar beyanları ve tarım müdürlüklerinin beyanlarının rayiç bedele yönelik görüşleri (4,37) olduğu görülmüştür.

Çizelge 4. 21. Tarım arazilerinin satış değerini etkileyen unsurlar

Yargılar	1	2	3	4	5	Ortalama	Standart Sapma
Hazineye ait tarım arazilerinin verimlilik düzeyi	0	0	3	43	17	4,22	0,52
Hazineye ait tarım arazilerinin tapu ve kadastro işlemlerinin yapılmış olması	1	1	1	28	32	4,41	0,75
Hazineye ait tarım arazilerinin yol durumunun iyi ve ulaşımının kolay olması	0	0	18	41	4	3,78	0,55

Çizelge 4. 21'in devamı

Hazineye ait tarım arazisinin eğimi (ova/dağ)	0	2	13	44	4	3,79	0,60
Hazineye ait tarım arazisinin toprak cinsi niteliği (sulu, kıraç,taban)	0	0	2	22	39	4,49	0,56
Hazineye ait tarım arazisi ile hisseli paydaş olması	34	17	6	3	3	1,79	1,11
Hazineye ait tarım arazisinin mevki ve sınırları	3	1	23	32	4	3,52	0,84
Hazineye ait tarım arazisinin turizm bölgesine yakın olması	32	22	6	3	0	1,68	0,84
Hazineye ait tarım arazisinin genişliği	7	25	24	6	1	2,51	0,88
Hazineye ait tarım arazisinin mücavir alan içerisinde ve imarlı sahada olması	23	24	8	8	0	2,02	1,00
Hazineye ait tarım arazisinin köy sınırları içerisinde ve köy yerleşim alanı içerisinde olması	0	6	8	32	17	3,95	0,89
Hazineye ait tarım arazisinin doğal ve arkeolojik sit bölgesine yakın olması	47	13	2	0	1	1,33	0,70
Hazineye ait tarım arazisinin özel çevre koruma bölgesine yakın olması	50	11	2	0	0	1,24	0,50
Hazineye ait tarım arazisinin çiftçilerce kullanım süresi	4	3	4	16	36	4,22	1,17
Hazineye ait tarım arazisinin tasarruf edilen miktarı	3	17	38	5	0	2,71	0,62
Hazineye ait tarım arazisi üzerinde yapılan tarımsal faaliyet ve alternatif tarımsal faaliyetler	1	6	12	41	3	3,62	0,79
Hazineye ait tarım arazisi üzerinde yılda kaç kez ürün alındığı	3	5	7	34	14	3,81	1,03
Hazineye ait tarım arazisinin kamu hizmetlerinde gerekli olup olmaması	24	17	11	11	0	2,14	1,12
Hazineye ait tarım arazisinin toprak yapısı (sınıfı)	1	2	15	42	3	3,70	0,69
Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu bölgenin gelişmişlik düzeyi	2	7	39	15	0	3,06	0,69
Hazineye ait tarım arazisi üzerinde ekilen ürünlerin fiyatlarının artması/azalması	0	1	15	39	8	3,86	0,64
Hazineye ait tarım arazisinin sulanma durumu	0	1	3	20	39	4,54	0,67

Çizelge 4. 21'in devamı

Çiftçilerce hazineye ait tarım arazisinin zeminine yönelik yapılan kullanabilme maliyetleri	15	28	14	3	3	2,22	1,03
Hazineye ait tarım arazisi üzerindeki muhtesatın cinsi niteliği ve miktarı	4	23	21	14	1	2,76	0,93
Hazineye ait tarım arazisinin diğer arazilere yakınlığı	0	1	20	40	2	3,68	0,56
Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu bölgede turizm ve sanayileşme	13	23	19	8	0	2,35	0,95
Hazineye ait tarım arazisinin anayola il ve ilçe merkezine uzaklığı	0	2	32	27	2	3,46	0,62
Hazineye ait tarım arazisinin satış bedelinin blok halinde belirlenmesi	7	17	33	5	1	2,62	0,85
Hazineye ait tarım arazilerinin birbiriyle, il ilçe ve köy geçişleri ile tutarlılığı	1	9	27	20	6	3,33	0,90
Emlakçılar, Muhtar, Bilirkişi ve Tarım Müdürlüklerinin vb. rayiç bedele yönelik görüşleri	1	2	1	28	31	4,37	0,81
Hazineye ait tarım arazisinin bulunduğu bölgedeki emsal satış ve kamulaştırmalara ilişkin bilgiler	1	1	1	31	29	4,37	0,75

Likert ölçeği: Çok etkili değil (1), Etkili değil (2), Orta etkili (3), Etkili (4) Çok etkili (5)

4.7. Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış İşlemlerinde Karşılaşılan Sorunlar

Hazineye ait tarım arazilerini satın alan çiftçilerin satış işlemleri sürecinde karşılaştıkları sorunlar Çizelge 4.22'de verilmiştir. Araştırmada çiftçilerin 96,8'i satış işlemlerinin geç sonuçlandığını, %93,7'si satın alma öncesi dönemde tapu ve kadastro işlemlerinin geç sonuçlandığını, %76,2'si idarece tespit işlemlerinin geç yapıldığını, %41,3'ü idarece yapılan taşınmazın mahalli tespitinde, muhtar ve aza beyanlarının yetersiz olduğunu, %85,7'si satış bedelinin yüksek olduğunu ifade ettiği görülmüştür. Çiftçilerin %39,7'si tapuda devir işlemlerinin geç sonuçlandığını belirtmektedir. Araştırmada çiftçilerin %38,7'si idarece satış işlemlerine ilişkin bilgilendirmeleri yetersiz bulmaktadır.

Çizelge 4. 22. Satış işlemleri sürecinde karşılaşılan sorunlar

Karşılaşılan sorunlar	Sayısı	Oran (%)
İdarece satış işlemlerinin çok geç sonuçlandırılması	61	96,8
Tarım arazilerinin tapu ve kadastro işlemlerinin yapılmamış olması	59	93,7
İdarece hazineye ait tarım arazilerinin tespitlerinin geç yapılması veya hiç yapılmaması	48	76,2
İdarece tarım arazisinin mahallinde tespitinde kullanıcıların belirlenmesinde muhtar ve aza beyanlarının yetersiz olması.	26	41,3
Arazilerin tapu ve devir işlemlerinin geç sonuçlanması	25	39,7
Hazineye ait tarım arazisinin hisseli olması	11	17,15
İdarece hazineye ait tarım arazilerinin satışı ile ilgili yapılan bilgilendirmenin yetersiz olması	24	38,1
Arazilerin parçalı yapıda olması	15	23,8
Alıcıyı bir başkasının caydırarak, alımdan vazgeçirmesi vb.	7	11,1
Satış bedelinin çok yüksek olması	54	85,7
İdarece hazineye ait tarım arazisinin özel kanunlar kapsamında değerlendirilecek olması	3	4,8
Arazinin koruma alanı içinde olması	2	3,2
Arazinin askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile özel güvenlik bölgesi içinde olması	2	3,2
Diğer	6	9,5

Araştırmada hak sahibi çiftçilerin %11,1'inin araziyi satın almaması ve vazgeçmesi yönünde başkalarından etkilendiği görülmüştür. Arazilerin özel kanunlar, askeri yasak bölge veya arazinin koruma alanı içinde kalması gibi nedenlerle de satış işlemlerinin geciktiği anlaşılmaktadır. İdarece bu hususlara ilişkin ilgili idarelerin görüşlerine müracaat ettiği ve gelecek cevaben yazılar sonucunda satış işlemlerine devam ettiği anlaşılmaktadır. Bu durumda çiftçilerin tarım arazisini almasını geciktirmiş, satış işlemleri sürecinde yaşanan problemler olarak karşımıza çıkmıştır.

Çiftçilerin %23,8'i arazinin parçalı yapıda olduğunu, %17,15'i arazinin hisseli olduğunu ifade etmektedir. Bu konuda çiftçilerle yapılan yüz yüze ankette satış sürecinde yaşanan problem olarak karşımıza çıkan hazine arazinin parçalı yapıda ve hisseli olmasından kasıt; arazilerin geçmişte ata – dede yeri olarak kabul edilmesi ve aralarında bölüşülme ve dağıtım sonucunda karmaşa yaşanıyor olması ile ilgilidir. Şöyle ki gerek kendi arazilerinin paylaşımında, gerekse bu şekilde hazineye ait arazilerin paylaşımında varisler aralarında çoğu zaman ortak yolu bulamamaktadır. Bu da fiilen kullanmakta veya işlemekte olduğu arazinin malik olarak kendisinde olmaması ya da tersine malik olarak görüldüğü arazinin bir diğer varis veya varislerce kullanılması

anlamına gelmektedir. Çiftçiler tarafından muhtar ve aza beyanlarının yetersiz bulunmasının altında yatan nedenin de bu hususlar olduğu değerlendirilmektedir. Hazine açısından bakıldığında doğrudan satış işleminde hak sahibi ifti o araziyi tarımsal amaçlı olarak fiilen kullanan ve kullanımını devam eden kişidir.

5. SONUÇLAR

Hazine taşınmazları Türkiye’de ülke ekonomisinin kalkınmasında kullanılan kaynaklardan bir tanesidir. Son yıllarda MEGM tarafından yapılan düzenlemelerle hazineye ait tarım arazilerinin satış ve kiralama usullerine oldukça önem verilmekte ve bu taşınmazlar ekonomiye kazandırılmaya çalışılmaktadır. Antalya ili Manavgat ilçesinde yapılan bu çalışmada 2012 yılında çıkarılan yasa gereğince tarımsal amaçlı yıllardır kullanılan ve işgal edilen hazineye ait tarım arazilerini Manavgat Milli Emlak Müdürlüğünden satın alan kullanıcıların araziler üzerindeki tarımsal üretim amaçlı kullanımları analiz edilmiştir. Doğrudan satış sürecindeki hazineye ait tarım arazilerine; tarımsal amaçlı üretim ve kullanım (işgal) açısından, hazine adına tescili açısından ve mülkiyeti edinme açısından bakılmıştır. Tarım arazilerinin doğrudan satış süreci kronolojik olarak ele alınmıştır. Arazilerdeki tarımsal üretim deseninde meydana gelen değişiklikler belirlenmiştir.

Araştırma bölgesinde hazineye ait tarım arazilerinin çiftçilere doğrudan satılması sayesinde, araziler üzerinde yıllardır tarımsal faaliyette bulunan çiftçiler daha öncesinde yararlanamadıkları tarımsal desteklemelerden yararlanma imkanı bulduğu ve çiftçilerin tarımsal üretimlerinde de artışın meydana geldiği belirlenmiştir. Çiftçiler arazileri MEGM’den satın almasıyla işgalcisi olduğu hazine arazilerini hukuken edinmiş hazine arazisinin mülkiyetinin edinememe ve taşınmazı yönetim sorununun da çözdüğü belirlenmiştir. Mülkiyeti edinememe sorununun çözülmesi sonucunda bölgedeki çiftçiler arazilerdeki üretim desenini de dilediği gibi şekillendirme imkanına kavuşmuştur. Tarım arazilerinin satış işlemlerine esas bedeli piyasa rayicinin %50’sinin olması ve satış bedelinin peşin olarak ödenmesi durumunda ilave %20 daha indirim olması da düzenlemenin sağladığı en önemli avantaj olarak belirlenmiştir.

MEGM’ce tarım arazilerinin kullanıcılarına doğrudan satış işlemlerindeki en temel politika, tarımsal üretime destek olmak ve tarımsal üretimin sürekliliğinin sağlanması olduğu bilinmektedir. MEGM’nün geliştirdiği bu politika ekonomik istikrara, tarımsal üretimde artışa, üretimde verimliliğe ve mülkiyet sorunlarının çözümüne katkı sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (Anonim 2022). Araştırma bölgesinde kullanıcılar tarafından satın alınan tarım arazilerinde çiftçilerin MEGM’nün bu doğrultuda belirlediği politika ve hedeflere uygun olarak tarımsal amaçlı üretimi

gerçekleştirdikleri düşünülmektedir. Anket yapılan dönemde sezonun çok kurak geçmesi ve tüm dünyayı saran salgın hastalık COVID-19'un etkisiyle çoğunlukla orta yaş ve üzeri olan çiftçilerin, COVID-19 kısıtlamaları ve hastalığa yakalanma endişesiyle salgın döneminin satın aldıkları arazilerdeki üretim faaliyetlerinin aksatması gibi nedenlerle, çiftçilerin o yıl için arazilerden elde ettikleri gelirlerin azaldığı düşünülmektedir.

Tarımsal üretim, tarımda kendine yeterlilik, tarım alanlarının korunması ve amaç dışı kullanılmaması ve en önemli doğal kaynaklardan biri olan tarım arazilerinin bilinçli bir şekilde kullanılması sürdürülebilirlik açısından çok önemlidir. Tarımsal amaçlı olarak satın alınan bu arazilerin satın alındıktan sonra da çiftçiler tarafından tarımsal amaçlı kullanılması gerekmektedir. 355 sayılı Milli Emlak genel tebliğinde tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satılan taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanıldığının belirlenmesi halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki farkın kanuni faiziyle birlikte son kayıt malikinden tahsil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Taşınmazın tapu kaydına da şerh edilen bu husus tarım arazilerinin satın alma avantajları düşünüldüğünde hak sahibi çiftçiler açısından olumlu bir husustur. Ancak bu durumun kötü niyetle bir rant kapısı haline getirilmesinin önüne geçilmesi için idarece tedbirler alınmalıdır. Tarımsal üretim amacıyla satın alınan hazine arazilerindeki kullanımların MEGM tarafından titizlikle takibinin yapılması ve bir politika olarak yürürlüğe giren bu düzenlemenin doğrudan satılan tarım arazilerinde ön görülen politikayla örtüşmesinin ülkemiz tarımsal üretimin devamlılığına katkı sunacağı düşünülmektedir.

Araştırma sonucunda yapılan değerlendirmede muhtar ve azalardan alınan beyanlar ile idarenin elindeki bilgi ve belgelerin birbirini doğrulaması, muhtar beyanlarının taşınmaz dosyasındaki belgelerle örtüşmesi, hak sahipliğinin belirlenmesinde oldukça önemli olduğu görülmektedir. MEGM'nün bu hususta dikkatli, özenli ve çok titizlikle çalışması gerekmektedir. İdarenin bu duruma gereken hassasiyeti göstermesi, hazine menfaatinin korunması açısından hem telafisi güç hatalı işleme sebebiyet vermemek hem de çiftçilerin hak kaybını önlemek açısından oldukça önemlidir.

Araştırma sahasında ankete katılan kullanıcıların bir kısmı satış işlemlerinin geç sonuçlandığını belirtmiştir. Tarımsal üretim amacıyla kullanılan hazine arazilerinden

DHTA olan tescil harici alanlarda kalanların hazine adına tescili sağlanmadığı sürece satışının mümkün olmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca hazinenin mülkiyetinde olup özel kanunlar kapsamında kalan veya ilgili idarelerce yürütülen ve sonuçlanmamış çalışmaların devam etmesi (toplulaştırma çalışmaları, yenileme çalışmaları vb.) nedenleriyle satış işlemlerinin buna bağlı olarak geç sonuçlandığı anlaşılmaktadır. Kadastro Müdürlüklerince DHTA tarımsal üretim amacıyla kullanılan taşınmazların hazine adına tescil işlemlerinin bu taşınmazlara öncelik verilerek sağlanması tarım arazilerinin kullanıcılarına satış işlemlerinde meydana gelecek gecikmeleri önleyecektir.

MEGM'nün hazine taşınmazlarına yönelik ulusal politikalarının son dönemlerde çeşitlenerek arttığı buna bağlı olarak gerek teknik, gerek idari personel ihtiyacının ortaya çıktığı gözlemlenmektedir. Teknik anlamda birçok iş ve işlemi olan MEGM'nün arazi tespiti, arazilerdeki tarımsal kullanımların belirlenmesi ve arazi değerlendirme iş ve işlemlerinde konunun uzmanı teknik personel ve diğer personel istihdamını artırması gerektiği düşünülmektedir. Mevzuatı gereği daha karmaşık görünen bu tip satış vb. işlemlerinin daha basit hale getirilmesi için kapsamlı bir çalışma yapılmalıdır.

Ülkemizde ve dünyada tarım arazileri gittikçe önem kazanmaktadır. Bu nedenle günümüzde tarıma, tarımsal üretime ve tarım arazilerine ayrı bir önem verilmektedir. Gerek tarım arazilerinin verimliliğini artırılması, gerekse tarımsal ölçek ekonomilerini avantajlı kılmak için düzenlemeler yapılmaktadır. Ülkemizde de tarımsal üretimi artırmaya yönelik düzenlemeler, tarımsal desteklemeler ile teşvikler yapılmaktadır. MEGM de hazine taşınmazlarını tarımsal üretime ve ülke ekonomisine kazandırmak için düzenlemelerini son dönemlerde arttırmıştır. MEGM'nce ulusal bir politika olarak geliştirilen bu ve buna benzer uygulamaların kapsamını genişletmesi tarımsal üretime ve ülke ekonomisine daha fazla katkı sağlayacaktır.

Hazineye ait tarım arazilerinin belli koşulları sağlayan hak sahiplerine doğrudan satışının ele alındığı çalışmanın, hem tarımsal üreticilerin, hem kamu kesiminin ekonomik kazanımlarının ortaya konmasında hem de politika geliştiricilerin bu tür uygulamalarının yerindeliğini kamuoyuna göstermesi açısından önemli olduğu düşünülmektedir. Bu konuda yapılan fazla çalışmanın olmaması, alanda yapılan araştırmanın ulusal ve evrensel anlamda uygulamaya katkı sunacağı ileride bu alanda yapılacak çalışmalar için de faydalı olacağı düşünülmektedir.

6. KAYNAKLAR

- Açıl, A. F., (1976). Türkiye’de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nevilerinin Kıymetleri ve Bunlardaki Değişmeler, Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Yayınları, Ankara. 64 s.
- Aliefendioğlu, Y. (2017). *Hazine Taşınmazlarının Ekonomiye Kazandırılma Yöntemleri ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi*. *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(3), 132-158.
- Anonim, (2014). Hazine Taşınır ve Taşınmaz Mallarının Satış İşlemleri. Milli Emlak Genel Müdürlüğü. Ankara.
- Anonim, (2011). <https://milliemark.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-93111>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2011 *Faaliyet Raporu*. Ankara. [Son erişim tarihi: 17.04.2022]
- Anonim, (2018). <https://milliemark.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-93111>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2018 *Faaliyet Raporu*. Ankara. [Son erişim tarihi: 30.04.2022]
- Anonim, (2018). <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milliemark/icerikler/18.02.2022-milli-emark-bulteni-teslim-edilen-evren-web-boyutu-20220218095958.pdf>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2019 *Milli Emlak Bülteni*. Ankara. [Son erişim tarihi: 19.05.2022]
- Anonim, (2019). <https://milliemark.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-93111>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2019 *Faaliyet Raporu*. Ankara. [Son erişim tarihi: 01.10.2021]
- Anonim, (2019). <https://milliemark.csb.gov.tr/mill-emark-bulteni-i-93120>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2019 *Milli Emlak Bülteni*. Ankara. [Son erişim tarihi: 01.10.2020]
- Anonim, (2020). <https://milliemark.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-93111>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2020 *Faaliyet Raporu*. Ankara. [Son erişim tarihi: 10.06.2021]

- Anonim, (2020). <https://milli.emlak.csb.gov.tr/mill-emlak-bulteni-i-93120> Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2020 Milli Emlak Bülteni*. Ankara. [Son erişim tarihi: 16.06.2021]
- Anonim, (2021). <https://milli.emlak.csb.gov.tr/>[Son erişim tarihi:22.08.2021]
- Anonim, (2021). <http://manavgat.gov.tr/mahalli-idareler>. [Son erişim tarihi: 08.02.2021]
- Anonim, (2021). <https://milli.emlak.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-93111>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2021 Faaliyet Raporu*. Ankara. [Son erişim tarihi: 01.05.2022]
- Anonim, (2021). <https://milli.emlak.csb.gov.tr/mill-emlak-bulteni-i-93120>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2021 Milli Emlak Bülteni*. Ankara. [Son erişim tarihi: 17.05.2022]
- Anonim, (2022). <https://milli.emlak.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-93111>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, *2022 Faaliyet Raporu*. Ankara. [Son erişim tarihi: 17.05.2022]
- Anonim, (2022). <https://www.google.com/maps>. [Son erişim tarihi: 01.03.2022]
- Anonim, (2022). <https://milli.emlak.csb.gov.tr> [Son erişim tarihi: 20.06.2022]
- Anonim, (2022). <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milli.emlak/icerikler/tarim-arazilerinin-satisi-brosur-11.05.2022-evren-20220511102547.pdf>, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, İstatistiksel Bilgiler, Ankara. [Son erişim tarihi: 28.05.2022]
- Anonim, (2022). <https://www.csb.gov.tr> [Son erişim tarihi: 16.06.2022]
- Anonim, (2022). Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr> [Son erişim tarihi: 12.06.2022]
- Aslan, A. (2012). Hazine Arazilerindeki İşgallerin Belirlenmesinde ve Satışa Esas Hazine Arazilerinin Kıymetlendirilmesinde Bilgi Teknolojilerinin Kullanımı, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Konya.
- Aslan, Ü. E. (2014). Milli Emlak. Gazi Kitabevi. Ankara.
- Aşçıoğlu, M. (1998). Ecrimisil İşlemleri, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları. Ankara.

- Atılgan, Y. (2010). Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Bölümü, Maliye Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Ayhan, A. K. (2018). *Manavgat'ta Alternatif Turizm Potansiyeli, Araştırma Makalesi, Asyadan Avrupaya Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi*, s.20-27, Antalya.
- Cansızlar, D. (1998). Hazine Taşınır ve Taşınmaz Mallarının Satış İşlemleri, s.28. Ankara: Milli Emlak Genel Müdürlüğü.
- Çevik, Z. (2012). Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Konya.
- Durmuş, F. (2021). Hazine Taşınmazlarında Ecrimisil, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 128 s.
- Durmuş, F. (2021). Hazine Taşınmazlarında Ecrimisil, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 128 s.
- Erciyas, B. (2007). Devlete Ait Taşınmaz Malların İşgal ve Tecavüzlere Karşı Korunması, Bu Taşınmaz Mallara Yapılan İşgal ve Tecavüzlerin Giderilmesine Yönelik Yasal Düzenlemeler İle Bunların Yeterli Olup Olmadığı Hususunda Görüş ve Öneriler, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Yozgat.
- Gürses, M. (2009). Türkiye'de Hazine Arazilerinin Yönetimi ve Nizip Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mustafa Kemal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Hatay.
- İmamoğlu, M. A. (2009). Hazine Gayrimenkulleri. Ankara.
- Kaplan, H. S. (2015). Şanlıurfa İli Sulu Tarım Arazilerinde Değerleme Yöntemlerinin Karşılaştırılması: Harran Ovası Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Harran Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı, Şanlıurfa.

- Kara, D. (2017). Türkiye'de Hazine Taşınmazlarının Ekonomik Kalkınma Üzerindeki Rolü, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Ana Bilim Dalı, İktisat Bilim Dalı, Ankara.
- Karakayacı, Z. (2010). *Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımının Sürdürülebilir Kalkınma Açısından Değerlendirilmesi*, *Araştırma Makalesi*, Ziraat Mühendisliği, (355), 48-53.
- Kardeş, S. (1999). Hazine Malları, Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Başkanlığı, Yayın No:1999/350. Ankara.
- Kardeş, S. (2004). Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü. Maliye Bakanlığı Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayın No:2004/364. Ankara.
- Kılıç, O. (2011). *Tarım Arazisi için Kapitalizasyon Faiz Oranının Hesaplanması*, *Araştırma Makalesi*, *Anadolu Tarım Bilim. Derg.*,sf.181-187, Samsun.
- Kırbaş, S. (1998). Devlet Malları, Adım Yayıncılık. Ankara.
- Köktürk, E. (2015). Köktürk, E. Taşınmaz Değerlemesi, Seçkin Yayıncılık,. Ankara.
- Kuşgöz, C. (2018). Hazine Taşınmazlarının Yönetim Şekilleri ve Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı Bilim Dalı, İstanbul.
- Lüküslü, D. (2006). Hazine Arazilerinin Edinimi Kullanımı, Kullanımındaki Değer Tespit İşlemleri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Ens, Disiplinlerarası Ana Bilim Dalı, Gayrimenkul Geliştirme Bilim Dalı, İstanbul.
- Nas, İ. (2016). Kentleşmenin tarım alanlarına etkisinin yasal ve yönetsel açıdan irdelenmesi: Denizli örneği, Yüksek Lisans Tezi, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü).
- Orbay, M. (2011). SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık. Sembol Basım. İstanbul.
- Polat, Z. A. (2012). 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereğince Kadastrosu Yapılmış ve Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Hak Sahiplerine Satışının İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği. Zonguldak.

- Sabır, J. (1989). Devlet Özel Mallarının (Hazine Mallarının) Kazanılma, Kaybedilme ve Değerlendirilme Yolları Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi, İstanbul.
- Söyler, İ. (2004). Devlet Mallarının Yönetimi ve Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Şimşek, S. (2021). Milli Emlak, Seçkin Kitabevi, s.5, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları. Ankara.
- Torun, S. (2015). *Hazineye Ait Tarım Arazileri Satılıyor, Araştırma Makalesi, Kamu İç Denetçileri Derneği Dergisi (KİDDER)*, Denetim (15), sf. 103-108, Ankara.
- Turan, T. (1998). Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını. Ankara.
- Utkucu, T. (2007). Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Ana Bilim Dalı, İktisat Politikası Bilim Dalı, Ankara .
- Utkucu, T. (2010). Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Türkiye Ekonomisine Etkisi, Nobel Yayınevi. Adana.
- Uzundumlu A., S. (2012). *Tarım sektörünün ülke ekonomisindeki yeri ve önemi. Alinteri Journal of Agriculture Science*, 22(1), 34-44.
- Üstüner, B. Ü., Ünal, H.E., *Orman Vahşini Yitirmiş Arazilerin Değerlendirilmesi: Çankırı İli Örneği, Araştırma Makalesi*, Kastamonu Üniversitesi, Orman Fakültesi Dergisi, sf,630-642. Kastamonu.
- Vural, H. (1987). Tarımsal Kıymet Takdirinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Hüseyin BAYRAKTAR

bayraktar.huseyin@csb.gov.tr



ÖĞRENİM BİLGİLERİ

Yüksek Lisans	Akdeniz Üniversitesi
2018-2022	Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Antalya
Lisans	Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi
2020-2022	Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Kahramanmaraş
Lisans	Akdeniz Üniversitesi
2004-2009	İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi, Antalya

MESLEKİ VE İDARİ GÖREVLER

Milli Emlak Müdür Yardımcısı	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
2018-Devam Ediyor	
Memur	Hazine ve Maliye Bakanlığı
2011-2018	
Memur	Vakıflar Bankası T.A.O.
2010-2011	