Sayın Seyit Orkan, yaklaşık yirmi yıldır Çayönü köyünde kain rezerv tarımsal arazi kiraladığını, 2022 - 2023 dönemi için aynı arazileri kiralamak amacıyla İskân ve Rehabilitasyon Dairesine başvurduğunu, ancak müracaat etmediği gerekçesiyle başvurusunun değerlendirilmediği ve söz konusu arazilerin başka kişilere kiralandığını iddia ederek konunun Dairemiz tarafından soruşturulmasını talep etmiştir

Yapılan başvuru üzerine konu, 38/1996 sayılı Yüksek Yönetim Denetçisi (Ombudsman) Yasası kuralları çerçevesinde incelenmiş ve ekte sunulan rapor hazırlanmıştır.

Sayın Seyit Orkan’ın başvurusu ile ilgili görüşü alınmak üzere İskân ve Rehabilitasyon Dairesi Müdürlüğüne 17 Kasım 2022 tarihli ve OMB.0.00-03/00-22/192 sayılı, 20 Ocak 2023 tarihli ve OMB.0.00-03/00-23/08 ve 20 Mart 2023 tarihli ve OMB.0.00-03/00-23/47 sayılı yazılarımız gönderilmiştir. İskân ve Rehabilitasyon Dairesi Müdürlüğü 23 Şubat 2023 tarihli ve İRD.0.00-184/03-23/E.1112 sayılı ve 3 Nisan 2023 tarihli ve İRD.0.00-184/03-23/E.2282 sayılı yazılar ile görüşlerini tarafımıza iletmiştir.

41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 40B maddesinde rezerv kaynakların değerlendirilmesi ile ilgili hükümler düzenlenmektedir. Şöyle ki;

40 B.   (1)        Rezerv tarımsal kaynaklar mevsimlik olarak ve bir yılı aşmayan sürelerle kiralanabilir.

(2)        Kiralanacak kaynaklar İskân işleriyle görevli Bakanlığa     bağlı Kaza Tarımsal Rehabilitasyon Şube Amirlikleri tarafından tespit edilir.

(3)        Tespit edilen rezerv kaynakların değerlendirilmesinde aşağıdaki kriterler esas alınır:

(A)       O yerleşim biriminde ikamet eden ve tarımla uğraşan veya uğraşabilecek topraksız veya yeterli toprağı bulunmayan müracaatçılara kiralamada öncelik verilir. O yerleşim biriminde ikamet edenlerden talep olmadığı takdirde,  yöreden gelen talepler dikkate alınır.

(B)       Yukarıdaki (A) bendi kuralları uyarınca yapılabilecek kiralamalardan sonra geriye rezerv kaynak kalması halinde, bu kaynaklar, konu kaynağa yakın konut, ağıl yeri veya tarımsal kaynağı bulunanlara kiralanır.

(C)       Kiralanacak kaynakların, kaynak miktarı ve parsel bütünlüğü de dikkate alınarak, müracaatçılar arasında dengeli dağıtımının yapılması esastır.

(4)        Kiralama talepleri, yapılacak duyuru üzerine Kaza Tarımsal Rehabilitasyon Şube Amirliğine yapılır.

(5)        Kimlere ne miktarda tarımsal kaynak kiralanacağı, Pafta/Harita, parsel ve alanı belirtilmek koşuluyla, İskân ve Rehabilitasyon Dairesince tespit edilir.  Yapılan tespitler, liste halinde Devlet Emlak ve Malzeme Dairesine aktarılır. Kira Sözleşmesi, ilgili kişilerle bu Daire arasında akdedilir. Kira bedeli de bu Daire tarafından tahsil edilir.

(6)        Geçmiş yıllardan kira borcu olanlara kira borçlarını ödemeden kiralama yapılamaz.

(7)        Kira bedeli, her yıl kiralama dönemi öncesi maliye işleriyle ve iskân işleriyle görevli Bakanlıkların önerisi ile Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilir.

(8)        Yukarıdaki kurallar uyarınca kiralanacak taşınmazlar için  yapılacak kira sözleşmeleri, kiralayan kişiye mülkiyet hakkı kazandırmaz.  Kira konusu taşınmaz mal için mülkiyet hakkı kaynak paketleri yoluyla verilebilir.

İskân ve Rehabilitasyon Dairesi tarafından gönderilen cevap yazısında, başvurular öncesi boş olan rezerv araziler ile ilgili liste hazırlandığını, rezerv tarımsal arazi kiralamak için başvuru yapacak kişilerin çiftçi ve/veya hayvancı olması ve ikametinin başvuru yapacağı bölgeden olması koşulu arandığını, kiralama başvuruları ile ilgili değerlendirmelerin memurlar ve Şube Sorumlusu tarafından yapılarak Müdürlüğe bilgi verildiği belirtilmiştir.

Sayın Seyit Orkan’a 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 40 B maddesi tahtında 2008 yılından 2022 yılına kadar Çayönü köyünde bulunan 75 dönüm kuru arazi kiralandığı tespit edilmiştir. Sayın Seyit Orkan, aynı arazileri kiralamak amacıyla 2022-2023 dönemi için başvurduğunu, ancak İskân ve Rehabilitasyon Dairesine müracaat etmediği gerekçesiyle başvurusunun değerlendirilmediğini ve söz konusu arazilerin başka bir kişiye kiralandığını iddia etmektedir. İskân ve Rehabilitasyon Dairesi tarafından gönderilen cevap yazısında Sayın Seyit Orkan’ın 2022 - 2023 dönemi için tarımsal rezerv arazi kiralama başvurusu yaptığı, başvurusunun değerlendirildiği, Sayın Orkan’a müracaat yapmadığı bilgisinin Daire tarafından verilmediği ve Sayın Orkan’ın iddiasının asılsız olduğu ifade edilmektedir.

Geçmiş yıllarda Sayın Seyit Orkan’a kiralanan rezerv tarımsal arazilerin 2022- 2023 dönemi için aynı köyde ikamet eden ve çiftçilikle uğraşan Sayın Salih Şeker ve Sayın Sadık Şeker’e kiralandığı tespit edilmiştir. İskan ve Rehabilitasyon Dairesi tarafından gönderilen belgeler neticesinde Sayın Salih Şeker ve Sayın Sadık Şeker’e yapılan rezerv tarımsal arazi kiralamasının 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın 40B maddesinin 3’üncü fıkrası tahtında belirtilen kıstaslara uyduğunu söylemek mümkündür.

İskân ve Rehabilitasyon Dairesi tarafından gönderilen cevap yazısında bahse konu arazilerin Sayın Seyit Orkan’a kiralanmama gerekçesi olarak “Seyit Orkan’a kiraladığımız tarımsal arazileri hiçbir zaman ekip biçmediği ve aynı köyde çiftçilik yapan Murat Yeşilada’ya kiraladığını kendisi dairemize gelerek beyan etmiştir. Bir şahsa dairemizden 60 TL’ye kiraladığı araziyi kendi çevresindeki insanlara daha yüksek meblağa kiralaması uygun değildir. Bu yüzden kirasında olan arazileri adından iptal ederek o köyde kıstaslara uygun kişilere kiraladık” şeklinde ifade edilmiştir.

41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası’nın ilgili maddesi rezerv kaynakların değerlendirilmesi ile ilgili olarak Yasanın amaç kısmında belirttiği gibi topraksız veya az topraklı çiftçilerin topraklandırılması ve istihdam sağlanacak üretim yapılması amaçlanmaktadır.

Sayın Seyit Orkan’a Çayönü mevkinde 75 dönüm arazi bu amaçla geçmişte kiralanmış ancak İdarenin tespitlerine göre Sayın Seyit Orkan tarafından bahse konu arazilerin ekilip biçilmediği gibi, kiralayandan yani İdareden yazılı izin almaksızın üçüncü bir şahsa kiraladığı tespit edilmiştir. Sayın Seyit Orkan ve Devlet Emlak Malzeme Dairesi arasında imzalanan Sözleşmenin 3. maddesi “Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmaksızın kiralanan malı kısmen veya tamamen başkalarına kiralayamaz ve başkalarının işgaline terk edemez.” Yine Kira Sözleşmesinin 10. maddesi “Kiracının belirtilen şartların herhangi birine riayet etmediği takdirde, kiralayanın işbu malı başkasına kiralama hakkı olduğunu düzenlemektedir.

Taraflar arasında imzalanan Sözleşmeye, Sayın Seyit Orkan’ın riayet etmediği İdare tarafından tespit edilmiş ve İdare sözleşme hükümlerini uygulayarak bahse konu araziyi başkasına kiralamış ve aynı zamanda Yasanın amacına uygun davranmıştır.

                                                                                                          İlkan VAROL

Yüksek  Yönetim Denetçisi

(Ombudsman)