



HOBİ BAHÇELERİNE YASAL ÇÖZÜMLER

Asli Failler Vergi Durumu ve Ödenen Cezalar



İhsan MEMİŞ
Kooperatif Bilim Uzmanı

GİRİŞ

İnsanların çalışan veya emekli olan her ki-
şide boş zamanlarında toprakla buluşma,
yeşile kavuşma, üretim yapma özlemi
vardır. Avrupa'dan gelişen Hobi bahçeleri
Türkiye'nin birçok il veya ilçelerinde de
yasal bir zemine oturmadan belediyele-
rin veya üniversitelerin dışında bilhassa
rant peşinde koşanların emlakçı veya bazı
tarla sahipleri tarafından uygulama ala-
nı olarak devam ederken, buradan pay/
hisse alanların da bu kaçak işlemlerden
dolayı sürekli bir endişeleri vardır. Üze-
rine yapılan evlerin yıkılması veya daima
parasal cezaya muhatap olmaları da 100
binlerce insanı tedirgin etmektedir.

I. HOBİ BAHÇELERİNE ÇÖZÜM YOLLARI, SUÇUN ASIL FAİLLERİ VE TALİ FAİLLERİ

Konu 5403 sayılı Kanun'a rağmen tarım
topraklarının hala kooperatif kurularak ve
özel parsellere bölünerek birçok il veya il-
çede on binlerce vatandaşa satılmasıdır.
Burada;

1. 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu, tar-
la sahipleri veya emlakçılar tarafından
suistimal edilmekte ve her tarladan
50 veya 100 parsel m² hesabına göre
hisselere bölünerek ve elden satılarak
ve banka kaydı kullanılmadan ve vergi
vermeden büyük rant elde etmeleri,

Türkiye'de on binlerce ve Ankara'nın da birçok ilçelerinde yaklaşık 500'e yakın bu çerçevede kooperatif adı altında hobi bahçeleri vardır. Bu rant vurgunu denetim olmadığından devam etmektedir.

2. Alınan bu yerlerin yatay tesis olarak hobi bahçesi altında çoğunlukla elektriği, suyu, yolu ve hijyen şartları, çöplerin toplanmaması, hırsızlıkların ve yangınların bazı yerlerde olması gibi temel sorunlarla uğraşarak vatandaşın elinde kalması,
3. Üzerine kaçak yapı yapıldığında cezaya muhatap olmaları hem 5403 sayılı Kanun'a ve hem de 3194 Sayılı İmar Kanunu'na aykırılık teşkil ettiğinden il tarım müdürlüklerince ekonomiye belediyelerce de İmar kirliliğine sebebiyet verdiklerinden tüzel kuruluş olarak veya temel beton platform ölçümü yapılarak m² hesabına göre cezaya muhatap olmaları sürekli yaşanmaktadır.

Türkiye'de on binlerce ve Ankara'nın da birçok ilçelerinde yaklaşık 500'e yakın bu çerçevede kooperatif adı altında hobi bahçeleri vardır. Bu rant vurgunu denetim olmadığından devam etmektedir.

Burada hukuken de cezaların uygulanmasında bu pazarlamayı yapan veya 7 kişi bir araya gelerek kooperatif adı altında tarla alarak satanlara ceza değil de bunu satın alan müşterilere yani pay satın alanlara ceza gelmektedir. Bu cezalar şahıs

anlamında değil, kooperatif tüzel kuruluşa yazıldığında tüm pay sahipleri de bunları ödemek zorunda kalmaktadır. Yani suç esastan işleyip rantı cebine koyup giden tarla sahipleri veya emlakçılar veya kooperatif kuranlar kısa süre içerisinde kendileri devreden çıkmakta ve ceza da bunu satın alanlara çıkmaktadır. Yani rücu hakkı işletilmemektedir. Böyle olunca da bu rant vurgunu devam etmektedir.

Rücu hakkı ne demektir? Rücu, bir kişinin, hukuken diğerinin yerine geçerek üçüncü kişilere karşı onun haklarını ve sorumluluklarını devralması durumudur. Genellikle sigorta hukukunda karşılaşılr. Sigorta şirketleri, tazminat ödedikleri oranda hukuken sigortalının yerine geçerek kusurlu üçüncü şahıslara rücu etme hakkı kazanırlar.

Rücu kelimesinin kökeni Arapça olup, dönmek anlamına gelir. Rücu edenin, hak sahibine karşı yerine getirilmesi gereken edimi yerine getirdikten sonra asıl sorumluya dönerek kusurlu kişiden bu edimi talep etmesi söz konusudur. Rücu edenin bu şekilde üçüncü kişinin yerine geçmesine hukukta hâlefiyet denir. Bu işlemlerde asıl fail en başta bu yasal olmayan eylemi yapıp tarlasını satın vergi dahi vermeden para kazanarak rantı yapan ve giden kişilerdir. Her kooperatifin TTK'ya göre tutması zorunlu olan kanuni defterleri vardır. İlk Kuruluş Genel Kurul ve yönetim kurulu kararlarında il veya ilçe hudutları dahilinde ve ederi TL bedel olarak da belirtilen tarla veya arsa satın alınması ve kaç hisseye bölüneceği vardır. Bu defterlerde TTK'ya göre en az 10 yıl saklanmak zorundadır. Tarım il müdürlükleri bu defterleri talep ettiklerinde bu kooperatifleri kuran 7 kişi ile ve buna dair karar alan ve tescil edilmiş yönetim kurulu üyelerine doğrudan 5403 Sayılı Kanun'un 21. maddesini uygu-

lamak zorundadır. Yani bu kanunsuzluğu başlatan kişiler asli faildir. Parayı hiç vergi vermeden kazanan ve daha sonra o kooperatiftan ayrılarak kayıtlarını silenler bunlardır. Bunlardan satın alanlar işin birer alıcısı yani tali failleridir.

II. 5403 SAYILI KANUN'UN ÖZÜ NE DİYOR?

03.07.2005 tarihinde çıkan Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanunu'nun iki en önemli 20 ve 21. maddelerinde yaptırımların daha etkin uygulanması için 28.10.2020 tarihinde çıkan 7255 Sayılı Kanun ile değişiklik yapılarak idari para cezaları iki ve hatta 3 kat artırılmıştır. Kanun'un özünde kuruluşlar veya 1163 sayılı Kanun yoktur. Kanun'un özünde 20. madde de tarımsal amaçlı arazilerin kurulanım planı 21. madde de ise bu arazilerin kullanılmasında ise buna uyulmaması vardır. Burada Kanun'a uymayan kimdir? Kanuna uymayan toprak sahipleri veya bu toprakları satın alarak ve 7 kişi bir araya gelip kooperatif kurarak bu arsayı 100'lerce parçaya bölüp satan ve parayı aldıktan sonra da giden/ayrılan kooperatif kurucularıdır.

Konut Kooperatiflerinde amaç dar veya orta gelirli vatandaşların birleşerek kısa veya orta vadede birer konut sahibi olmalarıdır. Halbuki hobi bahçelerindeki amaç ise çalışan veya emekli olan insanların boş zamanlarında veya tatil günlerinde toprakla buluşarak kendine veya ihtiyacına göre toprakta bitkisel üretim yapmak bir bakıma kendini rehabilite etmektir. Yani amaçlar çok farklıdır.

O halde asıl kanuna uymayanlar arsa sahipleri veya bunları ana pazarlamayı yapan ve adına konut yapı kooperatifi veya arsa kooperatifi şeklinde oluşumların kurucuları

ve pazarlamacılarıdır. Bu uygulama daha sonra il tarım müdürlüklerince ekonomiye zarar verdikleri veya belediyelerce imar kirliliğine sebebiyet verdiklerinden dolayı kaçak yapıya sokularak m² hesabına göre gönderilen cezalar ise bu pazarlamada bu payları satın alan ve hala da bir tüzel kuruluş olan kooperatife gelmektedir. Yani payı alan müşterilere gelmektedir. **Asıl suçu işleyen ve vurgunu yapan başka, cezayı ödeyen/mağdur başkadır.** İdare/Bakanlık Bu cezaya muhatap olan kooperatif tüzel kuruluşunu değil, bu cezaları Kanun'un ilgili maddesine dayanarak asıl vurgunu yapıp artık kayıtlarda da olmayan kök insanlara yani asli failere rücu ettirmektedir. 2023-6 no'lu Genelgenin 18. maddesi de buna amirdir.

Bu bağlamda bu işin kökünden çözümlenmesi için mutlaka ilçe bazında arazi taramalarının her ay denetimin yapılması şarttır. Ayrıca 1163 Sayılı Kooperatiflerin tarla almaları önlenmelidir. Bunun için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ivedilikle uyarılması kanun gereği zorunludur. İl veya ilçe tapu sicil müdürlüklerinin bu satışları Türkiye genelinde yapmamaları şarttır.

III. VASFI TARLA OLAN HOBİ BAHÇELERİ YIKILINCA ESKİYE DÖNER Mİ?

Hobi bahçelerinin kökeni esasta tarla olduğundan ekonomik olarak buna son verilerek bir kısmı yapılaşmaya diğer kısmı da ağaçlandırmaya veya bitki dikimine açılmaktadır. Yani 50 veya 100 dönüm ekili ve üretim yapılan tarla yapılaşma ve bölünen yollar ile bu vasfını kaybetmektedir. Her yönüyle kanunsuz olan bu uygulamaların üzerinde yapılan iki katlı beton veya yığma veya konteyner evlerin altlarında beton bir platform ve tümünde de fosseptik, bahçe çitleri, yol kilit taşı,

yer döşemeleri veya beton duvarlar veya çitler vardır. Bunların Bakanlık veya belediyelerce yıkılması ve yeniden tarım toprağı olarak kullanılması mümkün değildir. Çünkü binlerce ton çimento, sıva artıkları ve molozlar toprakla karışacak ve bu alanlar hafriyat alanı gibi olacaktır. Ayrıca tahminen en az iki milyon pay/hisse sahibi birçok hobi bahçesinde pay alanlar ağaçlandırma veya çiçek ekme veya yazlık sebze ekmekte bunların da emeği ve ekili yerlerde yok olacaktır.

Yapılan gözlemlerde aslında tarla olmasına rağmen hobi bahçeleri uygulamalarında % 75 oranında yatay yapılaşma vardır. Hiçbir zaman bunlar geriye dönüp tarla olamaz. Ekonomiye kazandırılmaz.

IV. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tarım Topraklarından Bu Rant İşlemi Nasıl Önlenir?

1. Tarım topraklarını her nam altında veya kooperatif kurarak pazarlayanlara daha sonrada pay/hisse alanlara değil bunları

Hobi bahçelerinin kökeni esasta tarla olduğundan ekonomik olarak buna son verilerek bir kısmı yapılaşmaya diğer kısmı da ağaçlandırmaya veya bitki dikimine açılmaktadır.

satanlara bu cezalar uygulanmalıdır. Bunlardan satın alan yeni pay sahiplerine yani müşterilere bu cezaların uygulanması aslı KÖK vurgunu yapanları da korumakta ve mağdur olan ise müşteri durumunda olup pay satın alanlar olmaktadır. Yani suçun kaynağına inilmelidir. Ortada iki hukuki yol bulunmaktadır. Birinci yol bakanlıkların/il tarım müdürlüklerinin ilk kanunsuzluğu yapanlara inip 2023-6 No'lu



Genelgesini cezalar için uygulaması, ikinci yolda bakanlıkların gönderdikleri cezaların kooperatif tüzel kuruluşları tarafından bu kanunsuz eylemi başlatan ilk köke inerek onlara bu cezaların rücu ettirilmesidir. Uygulamada ise bakanlıkların daha kısa yoldan bu hisseleri bilerek veya bilmeyerek satın alan pay sahiplerinin birlikte ödemesi için kooperatif tüzel kuruluşuna yönelik cezai uygulaması yapmaktadır. Bu durum da kanunun özüne aykırıdır.

2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü il ve ilçe tapu sicil müdürlüklerince 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre kurulan kooperatiflerin aldıkları gayrimenkullerin tarla olanlarına satış işlemi yapmamalıdır.
3. İnsanların boş zamanlarında veya emekli insanların toprakla buluşma özlemini gidermek için Tarım ve Orman Bakanlığı 5403 Sayılı Kanun kapsamında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında birlikte **hobi bahçeleri yönetmeliği** çıkartılarak burayı edinme, pay alma, kullanma veya kiralama şartları ile üyelerden aranacak şartlar ve denetim konuları AB standartlarına getirtilerek daha çok estetik ve huzur dolu bir yaşam sağlanmalıdır. Yine çıkartılacak bu yönetmelikte minimum ve maksimum toplam hobi bahçesi alan ölçüleri, pay ölçüleri, üzerinde yapılacak yapının alt beton platform m²'si ile ağaçlandırma veya bitki dikme alan yüz ölçümlerinin yüzde oranları, fosseptik sorunu, çöplerin nasıl toplanacağı, yönetimde ve denetimde görev alacakların şartları netleşmelidir. Böylece insanların hem toprakla, bitki ile ağaç ile buluşmaları ve hem de küçükte olsa bir ba-



rınak yapılarak orada dinlenme veya kısa sürede kalma imkânı sağlanmalıdır.

4. Mevcut hobi bahçeleri de tüm il ve ilçelerde bir taramadan geçirilerek kentleşme oranlarına bakılarak yapılaşma ile bitki ve tarımı bir arada götüren ve alt yapısını tamamlamış bir değerde olanların çıkartılacak Yönetmelik kapsamına alınmalı ve tescil edilmelidir. Diğerleri de eski haline getirilerek buna meydan veren ASIL KÖK suçlularına gereken cezalar verilmelidir.

Bu önlemler alınmaz ise maalesef 5403 Sayılı Kanun bir tarafa "tarım topraklarının korunması" rant peşinde koşanları asla durduramaz. Çünkü kesilen bu cezaları asli fail olarak kendileri ödememektedir. Diğer taraftan Maliye Bakanlığı milyarlarca TL kayıp kaçak yaşarken, rücu hakkı bakanlıklarca/belediyelerce doğru olarak izlenmediği ya da cezaya muhatap olan kooperatif tüzel kişisi rücu hakkını kullanmadığı takdirde buralardan pay alan veya yapılaşmaya giden müşteriler ceza ödemeye, endişeler yaşamaya ve mağdur olmaya devam edeceklerdir.

Tarım ve Orman Bakanlığı ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Türkiye'nin sorunu olan bu konuyu çıkartılacak, "hobi bahçeleri yönetmeliği" kapsamında çözmesi toplum için acilen beklenen bir işlemdir. Mutlaka asli fail ile tali fail birbirinden ayrılmalıdır.

KAYNAKÇA

Gölbaşı Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 20.11.2024 tebliği.

MEMİŞ ihsan; Tarım Arazilerinde Yasal Çıkamazlar, Hobi Bahçeleri Gerçeği, Özlem Başka, Uygulama Başka, Idarecinin Sesi Dergisi, Sayı 219, S 52-59, Ankara. Mayıs, Haziran 2024.

Ankara Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 21 /11/2024 tarihli yazısı.