

Acar: “Bölünmeyen topraklarla, bereketli yarınlara”



arımında reform olan ve tarım arazilerinin veriminde artışı sağlarken, masraflarında da düşüş gerçekleştiren toplulaştırma uygulamasının önünde engel teşkil eden 6537 sayılı Miras Kanunu’nda değişiklik yapılmasına dair, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Arazi Edindirme Şube Müdürü **İbrahim Acar** ile bir söyleşi gerçekleştirdik.

Gerçekleşen söyleşide ‘Miras Kanunu’ olarak bilinen 6537 sayılı ‘Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda değişiklik yapılmasının, toplulaştırmaların önünü açtığını ifade eden Acar, “Bölünmeyen topraklarla, bereketli yarınlara doğru gidiyoruz” dedi.

TARIM ARAZİLERİMİZİN MEVCUT DURUMU VE TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA 6537 SAYILI KANUN’UN GETİRDİKLERİ NELERDİR?

Tarım, ülkemiz için yaşamsal bir sektör olmakla birlikte çok önemli yapısal sorunlara sahiptir. Bu sorunlarının başında, işletme sayısının fazlalığına karşın işletme başına düşen ortalama arazi miktarının 59 dekar gibi çok az bir büyüklükte olması gelmektedir. Ülkemizde 23,8 milyon hektar tarım arazisi, 3 milyon tarımsal işletme ve bu işletmelerde 40 milyon hissedar bulunmakta olup, işletme başına düşen parsel sayısı ise 10’dur. İlimizdeki ortalama işletme büyüklüğü, 110,65 dekar ile ülkemiz ortalamasının üzerinde olmakla birlikte, işletmelerin parçalılık durumuna baktığımızda, ülke ortalamasından çok farklı olmayan bir yapı karşımıza çıkmaktadır. İlimizde çiftçi kayıt sistemi verilerine göre 27 bin 195 adet tarım işletmesi bulunmakta olup, ortalama işletme büyüklüğü 110,65 dekar ve işletme başına düşen parsel sayısı ise 11,6 adettir. Gerek ilimiz için, gerekse ülkesel boyutta tarım arazilerinin küçük ve parçalı olmasının en önemli nedenlerinden birisi miras hukukudur.

MEVCUT DURUMUN ORTAYA ÇIKARDIĞI EKONOMİK KAYIPLAR NELERDİR?

Miras hukukunun düzenlenmemesinden kaynaklanan parçalılık sorunu, tarım işletmelerinin verimli olarak işletilmesini önlerken ‘ticari tarım’ yerine, ‘geçimlik tarım’ yapılmasına neden olmakta, bu da üretici gelirinin düşük kalmasına sebep olmaktadır. Aşırı parçalılık nedeniyle meydana gelen üretim kayıpları ülke bazında yıllık 17 milyar Lira’ya ulaşmaktaydı, küçülen işletmelerle rekabet edebilir bir üretim yapılamamakta ve üretim maliyetleri artmaktaydı. Bölünme durdurulmadığı takdirde ekonomik üretim yapılabilecek arazi kalmayacaktı, sulama, toplulaştırma gibi altyapı yatırımları çok daha pahalıya mal olmakta ve yatırımların etkinliği

azalmaktaydı. Yeni kanun düzenlemesi ile birlikte bütün bunların önüne geçilmesi hedeflendi ve bir miktar da yol katedildi.

DÜNYADA MİRASA KONU ARAZİLERİN DEVRİ NASIL GERÇEKLEŞMEKTEDİR?

Gelişmiş ülkelerde toprak rejiminde arazi bölünmesinin önüne geçen kanunlar var iken, ülkemizde ise 1926 yılındaki Medeni Kanun doğrultusunda yapılan miras paylaşımları nedeniyle küçük parseller oluşmuş ve küçülen işletmelerde üretim maliyetleri arttığından rekabet edebilir bir üretim yapılamaz hale gelmiştir. Miras kalan tarım arazileri için, dünyanın gelişmiş birçok ülkesinde farklı yöntemler uygulanmasına rağmen, topraklar bölünmemektedir. İngiltere'de, miras kalan araziler en büyük kardeşe verilmektedir. Fransa ve Almanya'da kardeşlerden birisi miras kalan toprakları alarak diğer kardeşlere cüzi bir miktar ödeme yapmakta ve toprakların tamamı bir kişide kalmaktadır. İspanya ve İtalya'da topraklar ehil mirasçıya devredilirken, Amerika'da ise bedeli karşılığında satılma mümkün olmakla birlikte arazi bölünmemektedir.

KONUVA İLİŞKİN GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN ÇALIŞMALARI NELERDİR?

Bakanlığımız, sektörün en önemli yapısal sorunu olan tarım arazilerindeki bölünmeyi önlenmek amacıyla, 2006 yılında harekete geçmiş ve başlatılan anket, algı analizleri ve dünyada bu konudaki çalışmaların değerlendirilmesi sonrası, 6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 15 Mayıs 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA 6537 SAYILI KANUN İLE İLGİLİ SIK KARŞILAŞILAN SORU VE CEVAPLAR NELERDİR?

-6537 Sayılı Kanun ne zaman yürürlüğe girdi ve neler öngörmektedir?

Tarım arazilerinin bölünmesini önlemeyi amaçlayan ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Öngören 6537 Sayılı Kanun, 15 Mayıs 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunla tarım arazilerinin devir işlemleri, miras yolu ile intikali, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarım arazisi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Değişen kanunla tarım arazilerimiz artık bölünmeyecek ve daha fazla küçültmeyecek, üreticilerimiz kendilerine yetebilecek arazilerde üretim yapabilecektir. Bundan böyle tarım arazisi miras kalan kardeşler, hisselerine düşen payları bölüşerek araziye daha da küçültmeyecek, bunun yerine araziler bölünmeden tarımsal üretime devam edilecektir.

-Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ne demektir ve ne kadardır?

Bir ailenin kırsal alanda geçimini temin edeceği geliri sağlayacak arazi büyüklüğüdür. Bu büyüklükler Bakanlık tarafından bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak ilçe bazında sulu, kuru, dikili ve örtü altı araziler için ayrı ayrı hesaplanmış olup, örneğin Kocasinan ilçemizde sulu araziler için 65 dekar olan yeter gelirli arazi büyüklüğü, kuru araziler için 200 dekar olarak belirlenmiştir. Kayseri ilinde ilçe bazında yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ise Akkışla sulu arazi (DA) 75, kuru arazi (DA) 135, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Bünyan sulu arazi (DA) 65, kuru arazi (DA) 155, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Develi sulu arazi (DA) 70, kuru arazi (DA) 155, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Felahiye sulu arazi (DA) 95, kuru arazi (DA) 170, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Hacılar sulu arazi (DA) 65, kuru arazi (DA) 200, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, İncesu sulu arazi (DA) 65, kuru arazi (DA) 200, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Kocasinan sulu arazi (DA) 65, kuru arazi (DA) 200, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Melikgazi sulu arazi (DA) 65, kuru arazi (DA) 170, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Özvatan sulu arazi (DA) 100, kuru arazi (DA) 175, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Pınarbaşı sulu arazi (DA) 75, kuru arazi (DA) 200, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Sarioğlan sulu arazi (DA) 65, kuru arazi (DA) 170, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Sarız sulu arazi (DA) 80, kuru arazi (DA) 155, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Talas sulu arazi (DA) 100, kuru arazi (DA) 200, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Tomarza sulu arazi (DA) 75, kuru arazi (DA) 155, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Yahyalı sulu arazi (DA) 60, kuru arazi (DA) 140, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3, Yeşilhisar sulu arazi (DA) 60, kuru arazi (DA) 180, dikili arazi (DA) 10 ve örtülü arazi (DA) 3 şeklinde gerçekleşmiştir.

-Asgari bölünemez parsel büyüklüğü nedir ve ne kadardır?

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözeticiler Bakanlık tarafından mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 20 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar ve örtü altı tarımı yapılan arazilerde ise 3 dekar olarak belirlenmiştir. Değişen kanunla birlikte tarımsal araziler, Bakanlıkça belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemeyecek ve bölünemeyecektir.

-Yeni kanun tarım arazilerinin satışları ile ilgili olarak neler öngörmektedir?

Değişen Kanunla Tarım arazilerinin satışında ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılarak ekonomik bütünlük arz etmeyen arazilerin devrine izin verilmektedir. Ekonomik bütünlük, mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin, tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği, Bakanlıkça tespit edilen arazileri ifade etmektedir. Aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe on kilometreden az ve sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekarın üzerinde ise ekonomik bütünlük arz etmesi nedeniyle Kanun gereği bu arazilerin satışı uygun değildir. Kanuna göre taşınmaz sahibinin aynı İlçede tek taşınmazı olması veya aynı İlçede birden fazla tarım arazisi olan üreticinin bu arazilerinin tamamını satmak istemesi durumunda satışına izin verilmektedir.

-Üreticiler başka il-ilçe veya köyde bulunan tarım arazilerini satabilecek mi?

Ekonomik bütünlük içerisinde olmayan araziler satılabilecek. Ekonomik bütünlük, tarımsal faaliyetleri olumsuz etkileyebilecek uzaklık ve küçüklükte olması durumunu ifade etmektedir. 3083 Sayılı Kanun kapsamında toplulaştırma sahasındaki alanlarda 15 Mayıs 2014 tarihinden sonra meydana gelen ölümlerde, miras, intikal, satış, hibe ve rızai taksim gibi işlemler 3083 sayılı Kanun kapsamında toplulaştırma alanı olarak ilan edilen yerlerde bulunan şahıs arazisinde, 15 Mayıs 2014 tarihinden sonraki intikal işlemleri, 6537 sayılı Kanuna göre yapılırken; diğer tapu işlemleri ise 3083 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatları doğrultusunda yapılacaktır.

TARIM ARAZİLERİMİZİN MEVCUT DURUMU VE TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA 6537 SAYILI KANUNUN GETİRDİKLERİ NELERDİR?

-6537 Sayılı Kanun, mirasla ilgili neler öngörmektedir?

Bu kanun, yürürlüğe girdiği 15 Mayıs 2014 tarihinden sonraki miras işlemlerinde uygulanacaktır. Kanunun yürürlük tarihinden önce tapuya tescil edilmiş intikaller, satın almalar, mahkeme kararı veya diğer yasal edinimlerin mevcut durumları korunacaktır. Kanunun yürürlük tarihinden önce mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, önceki kanun hükümlerine göre tamamlanacaktır. 6537 sayılı kanunla birlikte, arazinin bulunduğu İlçedeki ortalama bir ailenin geçimini sağlayacak geliri elde edebileceği arazi büyüklüğünü ifade eden yeter gelirli arazi büyüklüğünün altına düşecek bölümlere izin verilmeyecektir.

-Mirasta devir işlemi için bir süre var mıdır? Varsa süresi içinde yapılmazsa ne olacak?

Mirasçılar tarafından intikal işlemlerinin vefattan sonraki 1 yıl içerisinde tamamlanması gerekmektedir. Bu süre geçirilirse Bakanlıkça mirasçılara 3 ay süre verilecek ve bu süre içinde devir işlemleri yapılmadığı takdirde Bakanlık devir işlemlerini re'sen yapacaktır.

-Mirasçılar anlaşmaları durumunda intikal işlemini nasıl yapacaktır?

Ölümün gerçekleştiği tarihten sonra, mirasçılar 1 yıl içerisinde aşağıdaki şartlarda intikal işlemlerini gerçekleştirebilecektir; mirasçılar, üzerinde anlaşma sağladıkları bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi

büyükliklerini karşılması durumunda birden fazla mirasçıya arazi devrini gerçekleştirebilirler Türk Medeni Kanunu hükümleri doğrultusunda noter senedi ile kuracakları aile malları ortaklığı ile mirasa konu arazileri ortak kullanabilirler, mirasçılarının tamamının miras payları oranında ortak alacakları limited şirket kurularak araziler şirket adına tescil ettirilir ve şirket kimliği altında kullanıma devam edilir, mirasçılar, mirasa konu tarımsal arazilerinin tamamını üçüncü şahıslara satış sureti ile tasfiye edebileceklerdir. Mirasçılarının anlaşamaması durumunda halinde ise; mirasa konu arazilerin mahkeme tarafından belirlenen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine karar verilecektir, birden çok ehil mirasçı olması veya ehil mirasçı bulunmaması halinde, en yüksek teklifi veren istekli mirasçıya arazilerin devri yapılacak, ehil ve istekli mirasçı bulunmaması durumunda, hâkim tarafından açık artırma usulü ile arazilerin satışı gerçekleştirilecektir.

-Ehil mirasçı kriterleri nelerdir?

Birinci öncelik geçimini mirasa konu tarımsal araziden sağlamaktır. Daha sonra ise kişisel yetenek ve durumu, mirasa konu tarımsal araziye işlemeye konu olması, eğitimi, deneyimi, tarımsal örgütlere üyelik durumu ve benzeri kriterlere bakılacaktır.

-Birden fazla ehil mirasçı olması durumunda ne olacak?

Geçimini yalnızca bu arazilerden sağlayan ve başka gelir kaynağı olmayan mirasçıya öncelik tanınacaktır.

-Ehil mirasçı olmaması durumunda ne olacak?

Ehil mirasçı olmaması halinde en yüksek bedeli teklif eden istekli mirasçıya devir yapılacaktır.

-Mirası bir mirasçının alması durumunda, diğer mirasçıların payları nasıl ödenecektir?

Mirasa konu arazinin tarımsal değeri hesaplanarak diğer hissedarların payları oranında ödenecektir.

-Mirası devralan mirasçının ödeme gücü bulunmadığı takdirde, ödeme nasıl olacaktır?

Öz kaynakları ile ödeme imkânı olmazsa, Bakanlıkça bankalardan kullanacakları kredi için faiz desteği verilebilecektir.

-Araziyi alan mirasçı sulh hâkiminin kararından itibaren en geç bir yıl içerisinde ödeme yapmaz ise ne olacak?

Sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin diğer istekli mirasçılara devrine, istekli mirasçı olmaması halinde açık artırma ile satılmasına karar verecektir.

-Tarım arazilerinin değer tespiti nasıl yapılacaktır?

Tarımsal arazilerin gelir değeri, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelirine göre hesaplanacaktır.

-Mirasçı ölmeden önce ehil mirasçıyı belirleyebilir mi?

Belirleyebilir, ancak diğer mirasçıların itiraz etmesi halinde ehil mirasçıyı Sulh Hukuk Mahkemesi belirleyecektir.

-Tarım arazisi dışındaki mirasa konu malların durumu ne olacaktır?

Mirasa konu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin, mirası alan mirasçının istemesi halinde gerçek değeri üzerinden devredilebilir, tarım arazileri ile sıkı sıkıya bağı olmayan taşınır veya taşınmaz mallar, ilgili mevzuat hükümlerine göre değerlendirilecektir.

-Kardeşime devrettiğim arazi üzerinde gelecekte benim bir hakkım olacak mı?

Devredilen tarım arazisinin devirden itibaren 20 yıl içerisinde tarım dışı kullanımdan dolayı meydana gelecek değer artışlarından payları oranında hissedarların hakkı saklı kalacaktır.

-Mirasın devredilmesi işlemlerinde vergi kolaylıkları olacak mı?

Kanunun yürürlük tarihi olan 15 Mayıs 2014 tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde yapılacak olan Miras ile ilgili devir işlemlerinde harç ve damga vergisi alınmayacaktır.

Mevcut ekonomik olarak kullanılmayan arazilerin durumu ne olacaktır?

Bu araziler mevcut durumları ile kullanılmaya devam edilecek. Ancak bu arazilerin de ekonomik büyüklüklere kavuşturulması için; araziye kullanan çiftçilere kredi desteği sağlanarak diğer hisseleri alması konusunda kolaylıklar sağlanacaktır, kamulaştırma ve alım ile satım işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığı tarafından gerçekleştirilecektir, arazi toplulaştırma projeleri ile bu araziler ekonomik büyüklüğe ulaştırılarak ve rayiç bedel üzerinden satılması sağlanacaktır.

-6537 Sayılı Kanunda önceden bölünmüş ve itilafı durumda olan hissedarlarla ilgili ne öngörülmektedir?

Bakanlık, arazi edindirme kurumu gibi çalışarak hissedarların alım satım işlemleri ile ilgili anlaşmaları konusunda destek sağlayacaktır. Ayrıca, ihtilafları gidermek amacıyla Bakanlığın talebi üzerine kamulaştırma, alım ve satım işlemleri Maliye Bakanlığı tarafından ilgili mevzuata göre yerine getirilecektir.

-Birden çok parselde hissedar olan ve çok parçalı olması nedeniyle satış yapamayan üreticilerimiz için Kanunda bir hüküm var mı?

Bu durumda olan kişiler, hisse miktarlarındaki arazilerinin tamamını hissedar oldukları parseli kullanan kişilere satabilirler. Ekonomik gücü yetersiz olan alıcılar uygun şartlarda 'arazi edindirme' kredilerinden yararlanabilecektir, hissedar oldukları kişinin satın almak istememesi veya değerinin altında teklif vermesi durumunda, komşu parsellerin sahiplerine satabilir, hissedarların muvafakati ile arazide gerekli ifraz ve tevhid yapılabilir. Bu durumda olan kişilerin sayısının çok olması halinde köylerinde bir araya gelerek arazi toplulaştırması talep edebilirler. Toplulaştırma işleri, arazi edindirme işlemiyle birlikte yürütülecektir.

-Kanunun yürürlüğünden önce intikal eden çok hisseli veya hissedarların bulunamaması nedeniyle çözüme ulaşamayan arazilerin durumu ne olacak?

Çok hisseli veya hissedarlarına ulaşılmasında sıkıntı yaşanan araziler kamulaştırılarak hissedarların alacakları banka hesaplarına yatırılacaktır. Daha sonra bu araziler araziye kullanan veya arazisini büyütmek isteyen çiftçilere satılacaktır.

Son söz olarak, tarım arazilerinin satış ve miras yoluyla parçalanmasını önlemek amacıyla çıkarılan ve tarım arazilerinin mirasçılar arasında paylaşımı ile birlikte satış usullerinin düzenlendiği, ayrıca bugüne kadar parçalanmış olan tarım arazilerinin tekrar ekonomik büyüklüklere ulaştırılması şartlarının belirlendiği 6537 sayılı Kanun'un, özelde İlimiz üreticisine, genelde ise ülkemiz tarımına hayırlar getirmesini diliyor, son söz olarak "Bölünmeyen topraklarla, bereketli yarınlara" diyorum.

Read more at <http://kayserianadoluhaber.com.tr/HaberDetay.aspx?ID=3409#A119juLzICi5I7HS.99>