

ÖNSÖZ

Tarım, Ülkemiz için yaşamsal bir sektör olmakla birlikte çok önemli yapısal sorunlara sahiptir. Türkiye tarımının en önemli 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 27.195 adet tarım işletmesi bulunmakta olup, ortalama işletme büyüklüğü 110,65 dekar ve işletme başına düşen parsel sayısı ise 11,6 adettir. İlimizde 50 dekarın altında arazi büyüklüğüne sahip işletmelerin oranı % 25,47 iken, 100 dekarın altında araziye sahip işletmelerin oranı ise % 63,75'tir.

Gerek İlimiz için gerekse Ülkesel boyutta tarım arazilerinin küçük ve parçalı olmasının en önemli nedenlerinden birisi miras hukukudur. Miras hukukunun düzenlenmemesinden kaynaklanan bu sorun, tarım işletmelerinin verimli olarak işletilmesini önlerken "ticari tarım" yerine, "geçimlik tarım" yapılmasına neden olmakta, bu da üretici gelirinin düşük kalmasına sebep olmaktadır. Ayrıca sulama, toplulaştırma gibi altyapı yatırımları, çok daha pahalıya mal olmakta ve yatırımların etkinliği azalmaktadır.

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.

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

Yapılan düzenlemeyle; Tarım arazilerinin mirasçılar arasında paylaşımı ile birlikte tarımsal arazilerin satış usulleri düzenlenmiş, ayrıca bugüne kadar parçalanmış olan tarım arazilerinin tekrar ekonomik büyüklüklere ulaştırılması şartları belirlenmiştir.

Bu kitapçıkta, yasal düzenlemeyi zorunlu kılan tarım arazilerimizin mevcut durumu ile birlikte Kanunun getirdikleri ortaya konmuş ayrıca bu konuda karşılaşılabilecek soru ve cevaplara yer verilmiştir. Konusunda ilklerden olan bu kitapçığın başta teşkilatımız ve üreticilerimiz olmak üzere, özelde İlimiz, genelde ise Ülkemiz kamuoyunu aydınlatmasını dilerim.

Özkan KAYACAN
İl Müdürü

İÇİNDEKİLER

Konu Başlıkları	Sayfa No
1- Önsöz.....	
2-Tarım Arazilerimizin Mevcut Durumu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Getirdikleri.....	
3-Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında 6537 Sayılı Kanun	
4-Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik	
5-Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı ...	
6-Türk Medeni Kanununun Aile Malları Ortaklığı ve Kazanç Paylı Aile Malları Ortaklığına İlişkin Hükümleri	
7- Mevzuata İlişkin Sık Karşılaşılan Sorular ve Cevaplar	

TARIM ARAZİLERİMİZİN MEVCUT DURUMU

VE

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI

KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

HAKKINDA KANUNUN GETİRDİKLERİ

TARIM ARAZİLERİMİZİN MEVCUT DURUMU VE TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUNUN GETİRDİKLERİ

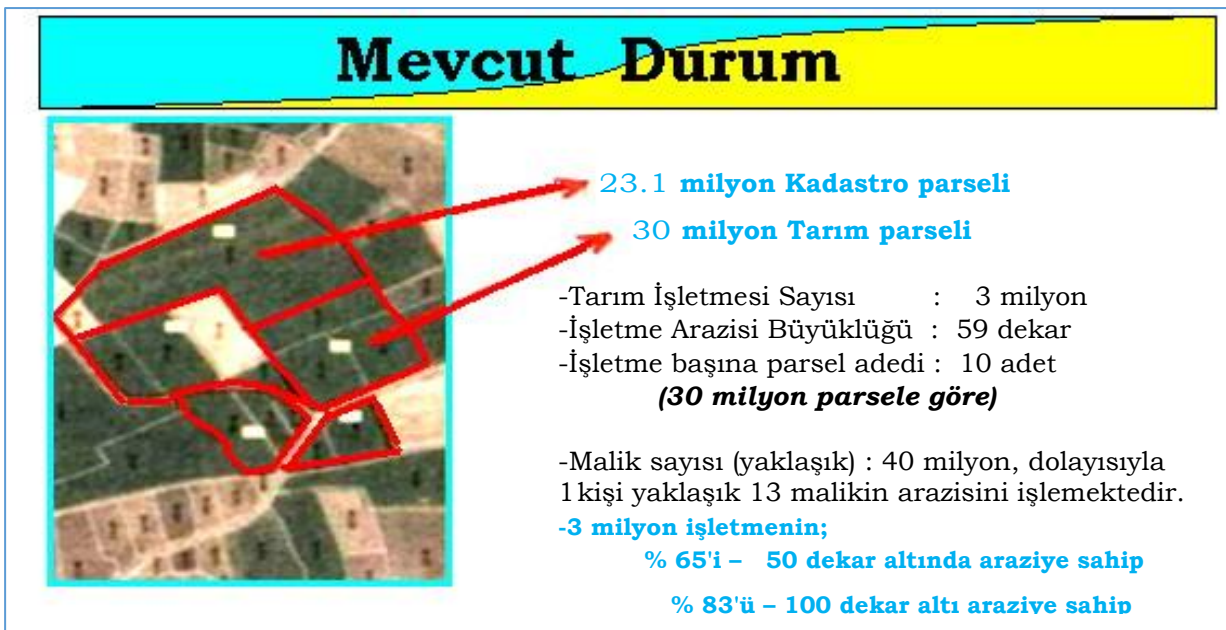
Bu kanunla, tarım arazilerinin miras ile bölünmesi, alım satım işlemleri ve bugüne kadar parçalanmış tarım arazilerinin kullanan kişi tarafından edinimi, parçaların bir araya getirilerek birleştirilmesi esasları düzenlenmiştir.

Tarım arazilerin miras yolu ile bölünmesinin önüne geçmek amacıyla başlatılan ve Türk Medeni Kanunumuzda kabul edilen “tarımsal işletmelere ait tarım arazilerinin mirasçılara özgülenmesi” sistemi yerine “tarım arazilerinin mülkiyetinin mirasçılara devredilmesi” sisteminin daha uygun olacağı düşünülerek hazırlanan Kanun değişikliği TBMM’de kabul edilmiş ve bu kitapçıkta buna neden olan mevcut durum, Kanunun getirdikleri ile bu konuda karşılaşılabilecek soru ve cevaplara yer verilmiştir.

Gerekçe:

Ülkemizde 23,8 milyon hektar tarım arazisi, 3 milyon tarımsal işletme ve bu işletmelerde 40 milyon hissedar bulunmaktadır. Ortalama işletme büyüklüğü 5,9 hektar ve işletme başına düşen parsel sayısı 10 parçadır.

Bir işletme ortalama 13 hissedarın arazisini kullanmaktadır. Arazileri işleyen 3 milyon kişi, başkalarının arazisini işlemesi nedeni ile yatırım yapmamaktadır. Böylelikle hem kendisi beklenen geliri alamamakta, hem de ülke ekonomisi kayba uğramaktadır. Hissedar olup, arazileri kullanmayan 37 milyon kişi ise, sahibi olduğu arazilerin küçük olması ve bazı sosyal sebeplerle arazi gelirlerinden mahrum kalmaktadır.



Mevcut yasalara göre her parsel hissedar sayısı kadar bölünmesine rağmen, hissedarlar hisselerinin kullanımını köyde kalan ehil akrabalarına bırakmaktadırlar. Başka bir deyişle, öngörülen yasa ile yapılmak istenen fiilen yapılmaktadır. Bu yasa ile fiili durumun yasal altlığı oluşturulmuş olacaktır.

Mevcut Durumun Ortaya Çıkardığı Ekonomik Kayıplar:

- Aşırı parçacılık nedeniyle meydana gelen üretim kayıpları yıllık 17 milyar TL olmaktadır.
- Küçülen işletmelerle rekabet edebilir bir üretim yapılamamakta ve üretim maliyetleri artmaktadır.
- Bölünme durdurulmadığı takdirde ekonomik üretim yapılabilecek arazi kalmayacaktır.
- Sulama, toplulaştırma gibi altyapı yatırımları çok daha pahalıya mal olmakta ve yatırımların etkinliği azalmaktadır.

PARÇALANMANIN NEDEN OLDUĞU EKONOMİK KAYIPLAR			
Kayıp Nedenleri	Alan (Ha)	Hektara Kayıp (TL/Yıl)	Toplam Kayıp (TL/Yıl)
Çok küçük olduğundan işleilmeyen parseller (Bu arazilerin % 50 sulu, % 50 kuru olduğu varsayılmış, sulu ve kuru gelir ortalaması alınmıştır.)	2.000.000	2.500	5.000.000.000
Parçalılıktan dolayı tarımsal mekanizasyonun rantabl kullanılamamasından doğan kayıplar (Arazi toplulaştırması yapılan alanlarda yıllık hektara 50 LT yakıt kazanımı sağlanmaktadır. Bunun parasal karşılığı $4*50=200$ TL)	15.000.000	200	3.000.000.000
Parçalılıktan ve mülkiyet problemlerinden dolayı üretim kayıpları (Alan 15 milyon hektar alınmıştır.)	15.000.0001	600	9.000.000.000
Yıllık Kayıp			17.000.000.000

Değişen Kanunla;

Tarım arazilerimiz artık bölünmeyecek ve daha fazla küçülmeyecek, çiftçilerimiz kendilerine yetebilecek olan arazilerde tarım yapacaklardır.

Bundan böyle tarım arazisi miras kalan kardeşler, hisselerine düşen payları bölüşerek, araziyi daha da küçültmeyeceklerdir. Bunun yerine, araziler bölünmeden tarımsal üretime devam edilecektir.

Tarımla uğraşmak istemeyen mirasçılar hisselerini bedeli karşılığında diğer mirasçılara devredebilecektir. Arazileri almak isteyen ve ödeme gücü olmayan mirasçılara kredi desteği sağlanacaktır. Bu sayede tarım arazilerindeki bölünmenin getirdiği sorunlar aşılacaktır.

Kanunun Getirdikleri:

1-Tarım Arazilerinin Mirasçılar Arasında Paylaşımı Düzenlenmiştir.

Kanunun yürürlük tarihinden önce tapuya tescil edilmiş intikaller, satın almalar, mahkeme kararı veya diğer yasal edinimlerin mevcut durumları korunacaktır. Bu kanun, yürürlüğü tarihinden sonraki miras işlemlerinde uygulanacaktır. Tarımsal araziler haricindeki mirasa konu mallar, bu kanun kapsamında değildir. Köy yerleşik alanı içerisinde ve tarım arazisinden bağımsız olan evler, ahırlar ve her türlü menkul ve gayrimenkuller de kanun kapsamında değildir.

Kanunun yürürlük tarihinden önce mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, önceki kanun hükümlerine göre tamamlanacaktır.

Kanunda ilçelere göre yeter geliri tarımsal arazi büyüklükleri belirlenmiştir. Yeter geliri tarımsal arazi büyüklüğü, arazinin bulunduğu İlçedeki ortalama bir ailenin geçimini sağlayacak geliri elde edebileceği arazi büyüklüğüdür. Bu büyüklüğün altına düşecek bölümlere izin verilmeyecektir. Bu büyüklüğün üzerinde olan tarımsal araziler, mirasçılar arasında yeter geliri sağlayacak büyüklüğün altına düşmemek kaydı ile pay edilebileceklerdir.

Ölümün gerçekleştiği tarihten sonra, tarımsal arazilerin devri için mirasçılara bir yıl süre verilmektedir. Bu süre içerisinde mirasçılar;

- Mirasçılar, üzerinde anlaşma sağladıkları mirasçıya kendi paylarını Tapu Müdürlüklerinde devredebilirler. Bu devir işleminde arazi bedeli, mirasçılar arasında belirlenebilecektir, gerektiğinde kredi imkânlarından yararlanacaklardır.
- Aile malları ortaklığı şeklinde ortak kullanabilirler, bu durum tapu kayıtlarında beyanlar hanesine şerh edilecektir.
- Hisse payları oranında ortak oldukları 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.

Mirasçıların Anlaşmaması Halinde;

- Mirasa konu araziler, Mahkeme tarafından belirlenen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine karar verilir.
- Birden çok ehil mirasçı olması veya ehil mirasçı bulunmaması halinde, en yüksek teklifi veren istekli mirasçıya devrine karar verilir.
- Ehil ve istekli mirasçı bulunmaması durumunda, hâkim tarafından açık artırma usulü ile satışı sağlanacak.

2-Tarımsal Arazilerin Satış Usulleri Düzenlenmiştir.

- Tarımsal araziler, ilçe bazında belirlenen yeter gelirli büyüklüklerin altına düşecek şekilde satılamayacak.
- Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları satılabilecek.
- Tarımsal arazilerde yapılacak satışlarla, kanunda belirtilen asgari büyüklüklerin altında parsel ve hisse oluşturulamayacaktır.

3-Bugüne Kadar Parçalanmış Olan Tarım Arazilerinin Tekrar Ekonomik Büyüklüklere Ulaştırılması Şartlarını Düzenlemektedir.

- Araziyi kullanan çiftçilere kredi desteği sağlanarak diğer hisseleri alması konusunda kolaylıklar sağlanacaktır.
- Bakanlık, arazi edindirme kurumu gibi çalışarak hissedarların alım satım işlemleri ile ilgili anlaşmaları konusunda destek sağlayacaktır.
- İhtilafları gidermek, tarım işletme arazisini büyütme amacıyla Bakanlığın talebi üzerine kamulaştırma, alım, satım ve hazine arazisi ile takas işlemleri Maliye Bakanlığı tarafından ilgili mevzuatına göre yerine getirilecektir.
- Arazi toplulaştırma projeleri ile bu arazilerin ekonomik büyüklüğe ulaşması sağlanacaktır.
- Arazileri alan mirasçı, diğer mirasçıların paylarını hâkimin kararından itibaren en geç bir yıl içinde ödeyecektir.
- Mirasçının ayırt etme gücüne sahip olmaması halinde, arazilerin kullanım hakkı hâkim tarafından mirasçılardan birine veya üçüncü bir kişiye tedbiren verilebilecektir.
- Tarımsal arazilerin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren 20 yıl içinde bu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda, bu artış miktarından diğer mirasçılar payları oranında faydalanacaktır.
- Diğer mirasçıların paylarının ödenmesinde, kredi imkânları sağlanacaktır.
- Arazilerin satılması halinde, sınırdaş arazi malikleri önalım hakkına sahip olacaktır.
- Kanunun yürürlüğünden önce vefat edenlere ait tarımsal arazilerin intikal işlemleri, iki yıl içinde tamamlanacak ve devam eden davalara eski Kanun hükümleri uygulanacaktır.
- Tarım arazilerinin intikal işlemlerinde ve mirasçılar tarafından tüzel kişilik kurulan işletmelerde; damga vergisi, harç vb. masraflar için muafiyetler sağlanacaktır.

**TARIM ARAZİLERİNİN
SATIŞ VE MİRAS YOLUYLA
BÖLÜNMESİNİN ÖNLENMESİNE
İLİŞKİN MEVZUAT**

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun No : 6537

Kabul Tarihi : 30/04/2014

Resmi Gazete Tarih : 15/05/2014

Resmi Gazete Sayısı : 29001

MADDE 1 – 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 1 – Bu Kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.”

MADDE 2 – 5403 sayılı Kanunun 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 2 – Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar.”

MADDE 3 – 5403 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (h) ve (ı) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“h) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü: Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü,

ı) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü: Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini,”

“u) Yan sınıai işletme: Yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri,”

MADDE 4 – 5403 sayılı Kanununun 8 inci maddesinin başlığı “Tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi” şeklinde, ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur.

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.”

MADDE 5 – 5403 sayılı Kanuna 8 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 8/A ila 8/K maddeleri ve 8/A maddesine bağlı ek (1) sayılı liste eklenmiştir.

“Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü”

MADDE 8/A – İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği şerh konulmak üzere, Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları, Bakanlığın izni ile satılabilir. Bilimsel gelişmeler ve günün koşullarına göre bu Kanuna ekli (1) sayılı listede, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Mirasa Konu Tarımsal Araziler İle Yeter Gelirli Tarımsal Arazilerin Devri

MADDE 8/B – Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır.

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, bu Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.

Devrin Yapılacağı Mirasçı

MADDE 8/C – Mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında;

a) Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılama durumunda birden fazla mirasçıya devrini,

b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini,

c) Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini,

ç) Mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, kararlaştırabilirler.

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanmadığı takdirde, mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir. Bu durumda sulh hukuk hâkimi tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin;

a) Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir.

b) Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçılarının miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçılarının mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir.

c) Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına

karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır.

Yeter gelirli tarımsal araziler birden çok yeter geliri sağlayan tarımsal arazi büyüklüğüne bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.

Ehil mirasçıya ait nitelikler, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.

İhbar Yükümlülüğü ve Mahkeme Tarafından Devir Yapılması

MADDE 8/Ç – Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin 8/B maddesinde belirtilen sürede devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Bakanlığa bildirilir. Bakanlık bu Kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç ay süre verir. Verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde mirasçılar veya Bakanlıkça bu Kanun kapsamında açılacak davalar her türlü resim ve harçtan muaftır.

Diğer Mirasçılarının Paylarının Ödenmesi

MADDE 8/D – Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçılarının miras paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı ay ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.

Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçılarının paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri

gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Verilecek kredi miktarı diğer mirasçılardan payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz. Bu fıkra uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın ve Bakanlığın müşterek teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenir.

Taşınırın Devri

MADDE 8/E – Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir.

8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınır da şirket mal varlığına dâhil edilir.

Ölüme Bağlı Tasarruf İle Düzenleme

MADDE 8/F – Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının bu konudaki istem hakkı, ölüme bağlı tasarrufla ortadan kaldırılamaz. Mirastan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat hâlleri saklıdır.

Birden çok mirasçıda devir koşullarının bulunması hâlinde, kendisine devir yapılacak mirasçı ölüme bağlı tasarrufla belirlenebilir. Belirlenen bu mirasçıya itiraz edilmesi durumunda, ehil mirasçı sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir.

Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Yönetiminin Tevbiren Verilmesi

MADDE 8/G – Ayırt etme gücüne sahip olmayan küçük mirasçı bulunması hâlinde hâkim, yeter gelirli tarımsal arazilerin yönetimini dava sonuçlanana kadar ehil gördüğü mirasçılardan birine veya üçüncü bir kişiye tevbiren verebilir. Bu takdirde, elde edilen tarımsal gelir, işletme masrafları düşüldükten sonra mirasçılar arasında payları oranında dağıtılır.

Denkleştirme

MADDE 8/Ğ – Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçının, devir sebebiyle diğer mirasçılara payları karşılığı ödemesi gereken bedel ile miras bırakanın borcu dolayısıyla daha önce yeter gelirli tarımsal arazi üzerinde kurulmuş bulunan rehin konusu alacaklar birbiriyle denkleştirilir. Bakiye bir tutar kalırsa diğer mirasçılara payları oranında ödenir.

Yan Sınai İşletme

MADDE 8/H – Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınai işletme mevcut ise yan sınai işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir.

Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devir istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınai işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınai işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verir.

8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınai işletme de şirketin mal varlığına dâhil edilir.

İstisnalar ve Muafiyetler

MADDE 8/I – 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketlerin tescil işlemi tamamlanıncaya kadar yapılacak işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır.

Türk Ticaret Kanununda yer alan limited şirket kurulmasına ilişkin sermaye ve diğer şartlar, 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketler için aranmaz.

Yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda mirasçılar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.

Önalım Hakkı

MADDE 8/İ – 8/C maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir.

Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamaz. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir.

Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanır.

Sona Erme ve Tasfiye

MADDE 8/J – 8/C maddesinin birinci fıkrasına göre kurulan aile malları ortaklığının, kazanç paylı aile malları ortaklığının veya limited şirketin; herhangi bir nedenle sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara veya limited şirketlere ait tarımsal araziler, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez.

Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri

MADDE 8/K – Bakanlık, yeter gelirli tarımsal arazileri ekonomik, ekolojik ve sosyal açıdan azami oranda verimli kılmak ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü artırmak için gerekli tedbirleri alır. Ayrıca; tarım arazilerinin değerinin tespiti, kredi temini, ortakçılık, yarıcılık, kiracılık işlerinin düzenlenmesi, kira bedellerinin tespiti ve üretime yönlendirilmesi, arz talep listelerinin oluşturulması, alıcı, satıcı ve kiracıların anlaşmaları konusunda doğrudan aracılık yapılması, bu alanda ilgili kamu idareleri ile yürütülecek politikalar konusunda iş birliği yapılması ve kredi işlemlerine teknik destek sağlanması gibi iş ve işlemleri yapar veya yaptırır. Bu Kanunun uygulanması ile ilgili olarak, ihtiyaç duyulması hâlinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne çıkarmak veya mülkiyetten kaynaklanan ihtilafları gidermek amacıyla kamulaştırma, alım ile satım işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre yerine getirilir. Kamulaştırma ve alım işlemleri gerektiğinde Hazineye ait taşınmazların trampası suretiyle de yapılabilir.”

MADDE 6 – 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin altıncı fıkrasında ve 14 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan “tüzükle” ibareleri “yönetmelikle” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 7 – 5403 sayılı Kanunun 17 nci maddesinin altıncı ve dokuzuncu fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bakanlık, gerekli hâllerde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri toplulaştırabilir veya bu Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki araziler ile birleştirilerek asgari büyüklükte yeni tarımsal araziler oluşturulabilir. Bu suretle oluşturulan araziler; öncelikle toplulaştırma veya kamulaştırma konusu olan arazi maliklerine, bu kişiler satın almadığı takdirde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünde tarım arazisi bulunmayan yöre çiftçilerine rayiç bedeli üzerinden Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre doğrudan

satılır. Bu amaçla yapılan kamulaştırma ve satımlara konu olan işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır.”

“Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

MADDE 8 - 5403 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 5 - Bu maddenin yayımı tarihinde mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır.

Bu maddenin yayımı tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin olarak açılmış ve hâlen devam etmekte olan davalarda, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümleri uygulanır.

Bu maddenin yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde birinci fıkraya göre yapılacak devir işlemleri harçlardan müstesnadır. Bu süre Bakanlar Kurulu tarafından iki yıl uzatılabilir.”

MADDE 9 - 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 659 uncu, 660 ıncı, 661 inci, 662 nci, 663 üncü, 664 üncü, 665 inci, 666 ncı, 667 nci ve 668 inci maddeleri ile 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasının son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 10 - Bu Kanuna ekli (2) sayılı listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığına ait bölümüne eklenmiştir.

MADDE 11 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 12 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(1) SAYILI LİSTE
KAYSERİ İLÇE BAZINDA
YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

İlçeler	Sulu Arazi (Da)	Kuru Arazi (Da)	Dikili Arazi (Da)	Örtü altı Arazi (Da)
Akkışla	75	135	10	3
Bünyan	65	155	10	3
Develi	70	155	10	3
Felahiye	95	170	10	3
Hacılar	65	200	10	3
İncesu	65	200	10	3
Kocasinan	65	200	10	3
Melikgazi	65	170	10	3
Özvatan	100	175	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Sarıoğlan	65	170	10	3
Sarız	80	155	10	3
Talas	100	200	10	3
Tomarza	75	155	10	3
Yahyalı	60	140	10	3
Yeşilhisar	60	180	10	3

TARIMSAL ARAZİLERİN MÜLKİYETİNİN DEVRİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi : 31 Aralık 2014

Yayımlandığı Resmi Gazete Sayısı : 29222

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı; tarımsal arazilerin devri, miras yolu ile intikali, değerlemesi, yeter gelirli arazi büyüklüğü ve ekonomik bütünlüğüne ilişkin hükümler ile ehil mirasçıya ait niteliklerin tespitine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 - (1) Bu Yönetmelik; tarımsal arazilerin devri, miras yolu ile intikali, değerlemesi, yeter gelirli arazi büyüklüğü ve ekonomik bütünlüğüne ilişkin hükümler ile ehil mirasçıya ait niteliklerin tespitine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 - (1) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 ila 8/K maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 - (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü: Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü,

b) Bakanlık: Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığını,

c) Dikili tarım arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

ç) Ehil mirasçı: Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bu Yönetmelik hükümlerince belirlenen kriterlere uygun sulh hukuk mahkemesi tarafından belirlenen mirasçı veya mirasçıları,

d) 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,

e) Kanun: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu,

f) Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

g) Tarımsal gelir değeri: Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpımı sonucu hesaplanan değeri,

ğ) Örtü altı tarım arazileri: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması ve gerekli özel çevre koşullarının yaratılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak alçak ve yüksek sistemler içinde tarımsal üretim yapılan arazileri,

h) Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

ı) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü: Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Tarım Arazilerinin Değerlemesi, Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü ve Ekonomik Bütünlük

Tarım Arazilerinin Değerlemesi

MADDE 5 - (1) Tarımsal arazilerin gelir değeri, değerlendirme tarihinde, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelirine göre hesaplanır.

(2) Üretim dönemlerine ait gayrisafi üretim değerlerinin hesaplanmasında, çiftçi eline geçen ürün fiyatları ile verimler dikkate alınır. Çiftçi eline geçen ürün fiyatlarında Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri esas alınır. Ürün deseni ve verimlerin hesabında, değerlendirme yapılacak arazinin veya bu arazilere benzer özellik arz eden yöredeki diğer arazilerin Bakanlık sistemlerindeki son beş yıllık kayıtları esas alınarak belirlenir.

(3) Değerleme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla ürünlerin son beş yıllık verim ortalamaları çarpılarak araziden elde edilen yıllık ortalama gayrisafi üretim değeri hesaplanır. Değerleme yapılan üretim dönemi için Bakanlık İl ve İlçe Müdürlüklerince belirlenecek bölgede yetiştirilen hakim

ürünler için yapılan ortalama yıllık üretim masraflarının yıllık ortalama gayrisafi üretim değerinden çıkartılması sonucu, arazinin yıllık ortalama net geliri tespit edilir. Tespit edilen yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpılması sonucu oluşan değer, tarımsal arazilerin gelir değeridir.

(4) Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlar; hesaplamada kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri, ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirilir. Arazilerin ürün desenine, maliyetlerine ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır.

Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü

MADDE 6 - (1) İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak Kanun ile belirlenmiştir. Tarımsal araziler Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği tapunun beyanlar hanesine şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(2) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir.

(3) Yeter gelirli arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait tarımsal arazilerin farklı sınıflarda olması halinde, her ilçe için Kanun ile farklı sınıftaki araziler için belirlenmiş yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin birbirlerine oranlaması ile elde edilen sınıflar arası dönüştürme katsayıları dikkate alınır.

Ekonomik Bütünlük

MADDE 7 - (1) Aynı kişiye ait tarımsal araziler arasındaki ekonomik bütünlük olup olmadığının tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir:

a) Örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez.

b) Aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe on km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir.

c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarımsal arazilerin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir.

ç) Aynı kişiye ait tarımsal arazilerden birinin veya birkaçının

paylı olması durumunda kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

(2) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununa tabi Türkiye’de Kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurtdışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubeleri, finansal holding şirketleri, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununa tabi finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri ile tarım kredi kooperatiflerinin farklı kişilerden alacaklarına mahsuben mülkiyetine geçirdikleri tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlük bulunmaz. Bu kuruluşların, aynı kişilerden elde ettikleri tarımsal arazilerde bu madde hükmüne göre ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

(3) Ekonomik bütünlük değerlendirmesi yukarıdaki kriterler doğrultusunda il veya ilçe müdürlükleri tarafından yapılır. Topoğrafik koşullar ve kullanım güçlüğünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı bu kararlara karşı yapılan itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Tarımsal Arazilerin Devir İşlemleri ve Ehil** **Mirasçıya Ait Kriterler**

Tarımsal Arazilerin Devri

MADDE 8 – (1) Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır.

a) Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde tarımsal nitelikli tek arazisi olması durumunda bu taşınmazın devri yapılabilir.

b) Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde birden fazla tarımsal arazisinin bulunması durumunda, bu arazilerin tamamının mülkiyeti devir işlemine konu olması halinde, bu taşınmazların devri yapılabilir.

c) Aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazi olması halinde, 7 nci madde hükümlerine göre yapılan ekonomik bütünlük değerlendirmesi sonrasında tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe haiz olmayan kısımlarının devrine izin verilebilir.

ç) Ekonomik bütünlük arz eden tarımsal arazilerde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan ve yeter gelirli arazi büyüklüklerinin altında ifraz gerektirmeyen arazilerin devrine izin verilir.

d) Paylı tarım arazilerinde, payın tamamının bir veya birden fazla paydaşa devri halinde bu arazilerin devrine izin verilir.

Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Devir

MADDE 9 - (1) Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır.

(2) Mirasçılar mirasa konu tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerini mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde aşağıda belirtilen şekillerde gerçekleştirebilir.

a) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli arazi büyüklüğü kriterleri dikkate alınarak bir veya birden fazla mirasçıya devrini kararlaştırabilir.

b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 ila 385 inci maddelerine göre noter senedi ile aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurabilirler. Noter senedinin bir örneği tapu müdürlüğüne ibraz edilerek, söz konusu ortaklık tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir.

c) Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre limited şirketi kurabilirler.

ç) Mirasçılar, mirasa konu tarım arazilerinin üçüncü kişilere satışını gerçekleştirebilirler.

(3) Mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devirlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılmaması durumunda, Bakanlık tarafından mirasçılara Kanun hükümlerinin uygulanması için üç aylık süre verilir.

(4) Bu süre sonunda da devir işlemlerinin tamamlanmaması durumunda, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

(5) Mirasçı veya Bakanlık tarafından dava açılması durumunda sulh hukuk hâkimi;

a) Tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin; Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle 10 uncu madde ile tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar

verir. Tarımsal gelir değeri, davanın açılış tarihi dikkate alınarak hesaplanır.

b) Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir. Hakim, mirasçıların mevcut arazileri ile devri yapılacak mirasa konu araziler arasında ekonomik bütünlük ve yeter gelir arazi büyüklüğü kriterlerini dikkate alarak karar verir.

c) Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır.

ç) Yeter gelirli tarımsal araziler birden çok yeter geliri sağlayan tarımsal arazi büyüklüğüne bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.

(6) Mahkeme kararı kesinleşinceye kadar, mirasçıların Kanunun öngördüğü şekilde anlaşmaya vardıklarını yazılı olarak Mahkemeye sunmaları durumunda, dava anlaşma hükümlerine göre sulh yolu ile sonlandırılır.

Ehil Mirasçuya Ait Kriterler

MADDE 10 - (1) Ehil mirasçının belirlenmesinde aşağıdaki kıstaslar dikkate alınarak yapılan hesaplama sonucunda elli puan ve yukarısına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilir. Mirasçılardan;

a) Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara yirmi puan,

b) Tarım dışı geliri bulunmayanlara on puan,

c) Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara on puan,

ç) Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara on puan,

d) Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet edenlere beş puan, altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan,

e) Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara on puan,

f) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara beş puan,

g) Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara beş puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara on puan,

- ğ) Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara iki puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara beş puan,
h) Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara beş puan,
ı) Kadın olanlara beş puan verilir.

Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Değer Artışı

MADDE 11 - (1) Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin tarım dışı kullanım nedeni ile oluşan yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.

(2) Tarım arazilerinin Kanun hükümlerine göre mahkeme kararı ile mirasçılardan birine tarımsal gelir değeri üzerinden devri halinde, devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçıların hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.

(3) Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakati alındığı takdirde şerh kaldırılarak; muvafakati alınmadığı takdirde şerhli olarak satış yapılabilir. Taşınmazı şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur.

(4) Bu madde kapsamındaki tarımsal arazilere şerh süresi içinde tarım dışı kullanım izni verilmesi durumunda, verilen izin on beş gün içinde Bakanlık tarafından diğer mirasçılara bildirilir. Mirasçıların, bildirim yapıldığı tarihten itibaren altmış günlük süre içinde değer artışına istinaden talepte bulunması zorunludur. Birinci fıkraya göre hesaplanan fark mirasçılara ödenmedikçe tarımsal arazi üzerindeki şerh kaldırılmaz.

(5) Tarım dışı amaçla kullanım nedeniyle oluşan değer artışı sonrasında mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mirasçıların onayı ile tapunun beyanlar hanesindeki şerh kaldırılır. Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda, diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkı TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak Sulh Hukuk Hakimi tarafından belirlenir.

(6) Sulh Hukuk Hâkimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin açık artırma yolu ile satılmasına karar verilmesi veya mirasçıların 9 uncu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca

anlaşması durumunda, söz konusu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşabilecek değer artışı konusunda yirmi yıllık şerh konulmaz.

(7) Yirmi yıllık şerh süresi tamamlandıktan sonra şerh kaldırılmış sayılır.

Diğer Mirasçılarının Paylarının Ödenmesi

MADDE 12 - (1) Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçıların miras paylarının bedelini mahkeme vizesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı aya kadar ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirlili tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.

(2) Kendisine yeter gelirlili tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçıların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Verilecek kredi miktarı diğer mirasçıların payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz. Bu fıkra uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın ve Bakanlığın müşterek teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenir.

(3) Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması durumunda, diğer mirasçıların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanlar hakkında da ikinci fıkra hükümleri uygulanır.

Tarımsal Faaliyetin Sonlandırılması

MADDE 13 - (1) Tarımsal arazi malikleri sahibi oldukları arazilerinin tamamını elden çıkarmak suretiyle tarımsal faaliyetine son verebilir. Arazi maliki, bu durumda arazilerinin tamamını aynı anda olmak şartı ile yeter gelirlili büyüklüğe ulaştırmak amacıyla talepte bulunan birden fazla arazi malikine satabilir. Arazilerin tamamının alımı için istekli olmaması durumunda, malik bu durumu Bakanlık il veya ilçe müdürlüğüne yazılı olarak bildirir. Bakanlık, bu malike ait arazilerin en az % 50 sinden az olmamak şartı ile mevcut arazilerini yeter gelirlili büyüklüğe ulaştırmak amacıyla talepte bulunan maliklere satışına izin verebilir. Satışı yapılmayan diğer tarımsal araziler ile ilgili olarak Kanunun 8/K maddesi hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Düzenleme Yetkisi

MADDE 14 - (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulaması ile ilgili olarak her türlü alt düzenlemeyi yapmaya yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 15 - (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı yürütür.

T.C.
GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Sayı : 34332559.010.07.01/38
Konu : Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin
Devrine İlişkin Uygulama Talimatı

03/02/2015

..... VALİLİĞİNE
(İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü)

İlgi : 27/06/2014 tarihli ve 68656427.230.04.02/5257 sayılı talimat.

Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, 31.12.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik ile tarım arazilerinin değerlendirilmesi, ekonomik bütünlük, tarımsal arazilerin devri, mirasa konu tarımsal arazilerin devri ve değer artışı, ehil mirasçıya ait kriterler, diğer mirasçıların paylarının ödenmesi ve tarımsal faaliyetin sonlandırılması konularında 5403 sayılı Kanun'un 8. maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama esasları belirlenmiştir.

Konu ile ilgili olarak uygulama birlikteliğinin sağlanması amacı ile aşağıda yapılan açıklamalar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

1) Ekonomik Bütünlük:

Aynı kişiye ait tarım arazileri arasındaki ekonomik bütünlük olup olmadığının tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir;

a) Örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez. Bu büyüklüklerin altında olan sınırdaş olmayan tarımsal parsellerin veya parsellerdeki payların aynen devrine izin verilir. Bu araziler ekonomik bütünlüğe haiz tarım arazilerinin satış taleplerinin değerlendirilmesinde dikkate alınmaz.

b) Aynı ilçe sınırları içindeki tarım arazilerinin aralarındaki mesafe kuş uçuşu on km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekar ve üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir. Mesafe ölçümü, talep konusu arazi ile belirlenen büyüklüklerin üzerindeki diğer araziler arasında yapılır.

c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarım arazilerin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir. Ancak, sınırdaş arazilerinin toplam miktarları, (a) bendinde belirtilen büyüklüklerin altında olması halinde ekonomik bütünlük teşkil etmez. Paylı tarım arazileri, sınırdaş olarak değerlendirilemez.

ç) Paylı tarım arazilerinde kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

d) Kamu yatırımlarında ve tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanım taleplerinde, ekonomik bütünlük, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kriterleri dikkate alınmaz.

e) Ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, satış ve miras yolu mülkiyeti devir işlemleri ilçe bazında yapılır.

2) Tarım Arazilerinde Mülkiyetin Devri İşlemleri:

Tarımsal arazilerin her türlü mülkiyeti devir taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır.

a) Tüzel kişiliklerin sahip oldukları tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerinde, gerçek kişilerde olduğu gibi genel esaslar uygulanır.

b) Taşınmaz malikinin, aynı ilçe sınırları içinde tarımsal nitelikli tek arazisi olması durumunda, bu taşınmazın devri tapu müdürlükleri tarafından soru konusu edilmeksizin gerçekleştirilir.

c) Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde birden fazla tarımsal arazisinin bulunması durumunda, bu arazilerin tamamının mülkiyeti devir işlemine konu olması halinde, bu taşınmazların devri tapu müdürlükleri tarafından soru konusu edilmeksizin gerçekleştirilir. Ancak malikin; dava ve satışı kısıtlayan şerhler nedeniyle satış iradesi dışında kalan tarım arazileri olması halinde, bu araziler dışındaki diğer tüm arazilerinin devrine izin verilir.

ç) Aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazi olması halinde, ekonomik bütünlük değerlendirmesi sonrasında tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe haiz olmayan kısımlarının devrine izin verilir.

d) Tarımsal arazilerde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz işlemi yapılamaz. Gerçek veya tüzel kişilere ait yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz gerektirmeyen arazilerin devrine izin verilir.

e) Gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu tarımsal arazi miktarının yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında olması halinde, bu arazilerde ifraz ve hisselendirme işlemleri yapılamaz.

f) Gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu tarımsal arazi miktarının yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olması halinde, sahip olunan arazi miktarının yeter gelirli tarımsal büyüklüklerin altına düşmemesi şartı ile asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde hisselendirme yapılabilir.

g) Ekonomik bütünlük ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, mülkiyeti ihtilaflı olan veya kişinin tasarruf iradesi dışında olan tarım arazileri dikkate alınmaz.

ğ) Paylı tarım arazilerinde, payın tamamının bir veya birden fazla paydaşa devri halinde, ekonomik bütünlük ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ile ilgili değerlendirme yapılmaksızın bu arazilerin devrine izin verilir.

h) Paylı tarım arazilerinde, ekonomik bütünlüğün altında olan veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan paylar hissedarlara veya üçüncü kişilere devredilebilir.

ı) Tarımsal arazilerde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz yapılmaksızın, rehin, ipotek ve haciz gibi nedenlerle cebri satış yapılabilir.

i) Tarımsal arazilerde; yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz yapılmaksızın, ölünceye kadar bakma (ökba) işlemi tesis, edilebilir.

j) Tarımsal araziler arasında trampa ile mülkiyet devri konu olması halinde, araziler arasındaki fark asgari tarımsal arazi büyüklüklerinden fazla olamaz. Farklı sınıftaki arazilerde dönüşüm katsayıları kullanılır.

k) Tarımsal arazilerinin tamamı için alıcı bulamayan arazi sahipleri, bu durumu Bakanlık il veya ilçe müdürlüğüne yazılı olarak bildirir. Bakanlık, bu kişilere ait ekonomik bütünlüğe haiz arazilerin en az % 50'sinin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında tarım arazisine sahip olan kişilere aynı anda satışına izin verebilir. Bakanlık bu kişileri satıcılar listesine alır, kişinin beyanda bulunduğu tarihteki arazi varlığına yeniden ulaşması ve talepte bulunması halinde satıcılar listesinden çıkarılır. Bakanlık, kalan diğer araziler için 5403 sayılı Kanununun 8/K maddesi hükümlerini uygulayabilir.

l) Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyetli tarım arazilerinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü hesaplanmasında ilgili araziye ait veraset ilamındaki yasal hisse oranları dikkate alınabilir.

m) Tapu Müdürlükleri ile yazışma yapılarak devir işlemleri için görüş istenen devir talepleri ile birlikte, malikin aynı ilçe içerisinde bulunan tüm tarımsal arazilerinin mülkiyet kayıtlarının gönderilmesi istenebilir.

n) Tarım arazisi üzerinde kurulmuş bir irtifak hakkı bulunuyor ise irtifak hakkı arazi miktarı hesaplamalarda değerlendirmeye alınmaz.

o) Tarımsal arazinin vasfı ile ilgili olarak itiraz, şikâyet veya belirsizlik olması halinde, bu arazilerle ilgili mahallinde yapılacak inceleme neticesinde arazinin fiili kullanımını belirten tespit tutanağına göre değerlendirme yapılır.

ö) Mülkiyeti şahıslara ait ve tapu kayıtlarında cinsi çayır, mera, ham toprak, harman yeri olan araziler tarım arazisi (tarla) olarak

değerlendirecektir. Kavak dikili araziler, koruluklar ve zeytinlikler dikili tarım arazisi olarak kabul edilir.

p) Tarım reformu uygulama alanlarındaki satış, hibe ve trampa yolu ile mülkiyet devir işlemleri, 3083 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılır. Tarım reformu uygulama alanlarındaki miras yolu mülkiyet devir işlemlerinde; 3083 sayılı Kanununun 12. maddesi kapsamında olan arazilerde 3083 sayılı Kanun hükümleri, diğer tarım arazilerinde ise 5403 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

r) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait tarımsal arazilerin farklı sınıflarda olması halinde, her İlçe için Kanun ile farklı sınıftaki araziler için belirlenmiş yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin birbirlerine oranlanması ile elde edilen sınıflar arası dönüştürme katsayıları dikkate alınır.

3) Miras Yolu İle Mülkiyet Devri:

a) 6537 sayılı Kanunun yürürlüğünden önce gerçekleşen ölümlerde, intikal işlemleri bu Kanun hükümlerine tabi değildir. Kanunun yayımı tarihinden önce vefat eden mirasçılarının yaptırmış oldukları elbirliği mülkiyeti, mirasçılarının talebi halinde veraset ilamı veya rızai taksim sözleşmesi çerçevesinde paylı mülkiyete çevrilebilir.

b) Mirasçılar, mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde Kanun'da belirtilen şartlarda anlaşma sağlayabilir. Tarımsal arazilerde mülkiyetin devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve Kanun'un 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması halinde, aynı Kanununun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.

c) Mirasçılar arasında, anlaşma yolu ile mülkiyet devri talebinde bulunulması halinde, tapu müdürlüğü talebi Bakanlık İl/İlçe Müdürlüğüne bildirir. Bakanlık İl/İlçe Müdürlüğü; asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlük ve arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayılarını da dikkate alarak devir yapılabilecek mirasçı sayısını ve paylaşım şekillerini tapu müdürlüğüne bildirir.

ç) Kanunun yürürlük tarihinden sonra gerçekleşen ölümlerde, mirasçılar veraset ilamına göre elbirliği mülkiyeti (verasete iştirak) işlemi tesis edebilirler. Tesis edilen elbirliği mülkiyeti işlemi ile Kanun hükümleri çerçevesinde mülkiyetin devri tamamlanmış olmaz.

d) Mirasa konu tarım arazileri ile ilgili gelen taleplerde, murisin sahip olduğu arazi büyüklükleri dikkate alınarak işlem tesis edilir. Mirasçılar, mirasın açılmasından sonra bir yıl içinde ekonomik bütünlüğe haiz olmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilir.

e) Mirasçılar, mirasın açılmasından sonra bir yıl içinde ekonomik bütünlüğe haiz olan tarım arazilerinin üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilir. Bu mülkiyet devri bir yıl içinde ve aynı anda gerçekleştirilir.

f) Mirasçılar Kanununun 8/C maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine uygun olarak rızai taksim sözleşmesi düzenleyebilir.

g) Mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devirlerinin bir yıl içinde tamamlanamaması ve yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılmaması durumunda, Bakanlık tarafından mirasçılara Kanun hükümlerinin uygulanması için üç aylık süre verilir. Bu süre sonunda da devir işlemlerinin tamamlanamaması durumunda, Bakanlık re'sen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi halde üçüncü kişilere satılması için sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

ğ) Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması ve anlaşmazlığın Mahkeme kararı ile çözülmesi halinde, tapu müdürlüğü mahkeme kararında belirtilen mirasçı veya mirasçılara intikal işlemlerini gerçekleştirir ve sonucu Bakanlık İl/İlçe müdürlüğüne bildirir.

h) Kanunun yürürlük tarihinden sonra ölen kişinin, elbirliği halinde mülkiyet veya tapu sicilinin kök muris adına olması nedeniyle paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerinin bulunması halinde, bu araziler yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ile ilgili yapılacak değerlendirme kapsamına alınmaz.

İlgide kayıtlı Talimat uygulamadan kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dağıtım:

81 İl Valiliği

(İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü)

TÜRK MEDENİ KANUNU

Kanun Numarası : 4721
Yayımlandığı R.Gazete Tarihi : 8/12/2001 Sayı : 24607

B. AİLE MALLARI ORTAKLIĞI

I. Oluşumu

1. Koşulları

Madde 373-Hısımlar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler.

2. Şekil

Madde 374- Aile malları ortaklığı sözleşmesinin resmi şekilde yapılması ve bütün ortakların veya temsilcilerinin imzalarını taşıması gerekir.

II. Süre

Madde 375- Aile malları ortaklığı, belirli veya belirsiz süre için kurulabilir. Süre belirlenmediği takdirde ortaklardan her biri, altı ay önceden bildirmek koşuluyla ortaklıktan çıkabilir. Bu bildirim, tarımsal işletme ile ilgili bir ortaklıkta, ancak ürünlerin yetiştigi yere göre olağan hasat mevsiminin sonu için geçerlidir.

III. Hükümü

1. Elbirliği İle İşletme

Madde 376- Aile malları ortaklığı, ortakları elbirliği ile iktisadî faaliyette bulunmak üzere birleştirir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklardan her biri eşit hakka sahiptir. Ortaklar, ortaklık devam ettiği sürece paylarını isteyemeyecekleri gibi, bu payları üzerinde tasarruf işlemleri de yapamazlar.

2. Yönetim ve Temsil

A. Genel Olarak

Madde 377- Aile malları ortaklığı, tüm ortakların elbirliği ile yönetilir. Ortaklardan her biri, olağan yönetim işlerini diğer ortakların katılmasına gerek olmaksızın yapabilir.

B. Yöneticinin Yetkisi

Madde 378- Ortaklar, içlerinden birini ortaklığa yönetici olarak atayabilirler.

Yönetici, ortaklığı yönetir ve ortaklıkla ilgili işlemlerde onu temsil eder. Ortaklığı kimin temsil edeceği ticaret siciline kaydedilmiş olmadıkça diğer ortakların temsil yetkisi bulunmadığı iyi niyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez.

3. Ortak Mallar ve Kişisel Mallar

Madde 379- Ortaklar, ortaklığa giren malların elbirliği hâlinde malikidirler. Ortaklar, ortaklığın borçlarından müteselsil olarak sorumludurlar. Ortakların, ortaklık dışında bıraktıkları mallar ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklığın devamı sırasında miras yoluyla veya herhangi bir şekilde karşılıksız kazanma yoluyla edindikleri mallar, onların kişisel mallarıdır.

IV. Ortaklığın Sona Ermesi

1. Sebepleri

Madde 380- Aşağıdaki hâllerde ortaklık sona erer:

1. Bütün ortakların anlaşması veya feshin bildirilmesiyle,
2. Ortaklık süresi açıkça veya örtülü olarak uzatılmadığı takdirde sürenin bitmesiyle,
3. Ortaklardan birinin payının haczedilmesi ve satışının istenmesiyle,
4. Ortaklardan birinin iflâsıyla,
5. Ortaklardan birinin haklı sebebe dayanan istemiyle.

2. Fesih Bildirimi, Ödemeden Aciz, Evlenme

Madde 381- Ortaklardan biri feshi bildirir veya iflâs ederse ya da bir ortağın haczedilmiş payının satışı istenirse, öteki ortaklar, ayrılan ortağın veya alacaklılarının haklarını ödeyerek ortaklığı kendi aralarında sürdürebilirler.

Evlenen ortak, fesih bildirimine gerek olmaksızın ortaklıktaki hakkının kendisine ödenmesini isteyebilir.

3. Ölüm

Madde 382- Ortaklardan birinin ölümü hâlinde onun ortaklığa dahil olmayan mirasçıları, ancak ölen ortağa düşen payın karşılığının kendilerine ödenmesini isteyebilirler.

Ölen ortak mirasçı olarak alt soyunu bırakmışsa, bunlar öbür ortakların rızası ile onun yerine ortaklığa girebilirler.

4. Paylaşma Kuralları

Madde 383- Ortaklık mallarının paylaşılması veya ayrılan ortağın payının hesaplanması, ortaklık mallarının paylaşma veya ayrılma zamanındaki değerine ve durumuna göre yapılır. Paylaşma ve hesaplama uygun olmayan bir zamanda istenemez.

V. KAZANÇ PAYLI AİLE MALLARI ORTAKLIĞI

1. Konusu

Madde 384- Ortaklar, aralarında yapacakları sözleşmeyle, yıllık kazançtan kendilerine belli bir pay verilmesi kaydıyla ortaklığın temsilini ve ortaklığın mallarının işletilmesini içlerinden birine bırakabilirler.

Bu pay, anlaşmayla belirlenmemişse, ortaklık mallarının uygun derecede uzun bir dönemdeki kazancın ortalama miktarı ile işleten ortağın çalışması ve yaptığı harcama göz önünde tutularak adil bir biçimde belirlenir.

2. Özel Sona Erdirme Sebepleri

Madde 385- İşletme ve temsili üzerine alan ortak, malları gereği gibi işletmediği veya yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, ortakların ortaklığın feshini isteme hakları vardır. Ortaklardan birinin, haklı sebeplere dayanarak istemde bulunması üzerine hâkim, mirastaki paylaşma kurallarını göz önünde bulundurarak, bu ortağın işletme ve temsili üzerine alan ortakla birlikte yönetime ve ortaklık mallarından yararlanmaya katılmasına karar verebilir.

Ortakların elbirliği ile işlettikleri ortaklığa ilişkin kurallar, kazanç paylı aile malları ortaklığında da uygulanır.

MEVZUATA İLİŞKİN
SIK KARŞILAŞILAN
SORULAR VE CEVAPLARI

**TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN İLE İLGİLİ SIK
KARŞILAŞILAN SORU VE CEVAPLAR**

ARAZİ SATIŞ İŞLEMLERİ

1.SORU: Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ne demektir ve ne kadardır?

CEVAP: Bir ailenin kırsal alanda geçimini temin edeceği geliri sağlayacak arazi büyüklüğüdür. Bu büyüklükler Bakanlık tarafından bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin Kanuna ekli (1) sayılı listede yer almak ta olu, sulu, kuru, dikili ve örtü altı arazi kullanımları için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

2.SORU: Yeter gelirli arazi büyüklükleri nasıl belirlendi?

CEVAP: Yeter gelir hesabında, tarım sektöründe kişi başına düşen milli gelirin (3.650 \$) en az dört katı geliri sağlayacak toplam arazi büyüklüğü esas alınmıştır. (Yıllık gelir 31.000 TL, aylık gelir 2.580 TL'dir)

3.SORU: Asgari bölünemez parsel büyüklüğü nedir ve ne kadardır?

CEVAP: Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek 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.

4.SORU: Benim köyümde bölünemez arazi büyüklüğü ne kadardır, nasıl öğrenebilirim?

CEVAP: Kanunun Ek-1 sayılı cetvelde İlçe bazında bu büyüklükler belirlenmiştir.

5.SORU:Kardeşlerimden devir aldığım arazileri üçüncü şahıslara satabilecek miyim?

CEVAP: Tarım dışından kaynaklı değer artışı üzerindeki haklar saklı kalmak kaydıyla mirasçıların muvafakati alınarak satılabilir. Alacak üçüncü kişi bu şartı kabul etmiş sayılır.

6.SORU: Üçüncü şahıslara satış durumunda kardeşlerin saklı olan hakları nasıl korunacak?

CEVAP: Devir işlemi yapıldığı aşamada tapuya şerh konularak.

7.SORU: Başka İl/İlçe veya Köyde bulunan arazimi satabilecek miyim?

CEVAP: Ekonomik bütünlük içerisinde olmayan araziler satılabilecek. Ekonomik bütünlük, tarımsal faaliyetleri olumsuz etkileyebilecek uzaklık ve küçüklükte olması durumunu ifade eder.

8.SORU: Benim mahallem gibi 3083 Sayılı Kanun kapsamında bulunan alanlarda 15.05.2014 tarihinden sonra meydana gelen ölümlerde, miras, intikal, satış, hibe ve rızai taksim gibi işlemler nasıl yapılacaktır.

CEVAP: 3083 sayılı Kanun kapsamında Uygulama Alanı olarak ilan edilen yerlerde bulunan şahıs arazisinde, 15.05.2014 tarihinden sonraki intikal işlemleri, 6537 sayılı Kanununun 8/B ve 8/C maddesine göre yapılırken; satış, hisseli satış, izaleyi şuyu davaları sonucunda icra yoluyla satış, ifraz, vasıf değişikliği, devir, vb. tapu işlemleri ise 3083 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatları doğrultusunda yapılacaktır.

MİRASLA İLGİLİ KANUNUN GETİRDİKLERİ

9.SORU: Mirasçılar, miras üzerinde anlaşmaları halinde mirasa konu mallar ile ilgili seçenekleri nelerdir?

CEVAP:

- Mirasçılar, üzerinde anlaşma sağladıkları mirasçıya kendi paylarını Tapu Müdürlüklerinde devredebilirler. Bu devir işleminde arazi bedeli mirasçılar arasında belirlenebilecektir, gerektiğinde kredi imkânlarından yararlanacaklardır.
- Aile malları ortaklığı şeklinde ortak kullanabilirler, bu durum tapu kayıtlarında beyanlar hanesine şerh edilecektir.
- Hisse payları oranında ortak oldukları Limited şirket kurabilir, arazilerini şirket adına tescil ettirebilir ve şirket kimliği altında faaliyete devam edebilirler.
- Mirasçılar mirasa konu tarımsal arazilerinin tamamını üçüncü şahıslara satış sureti ile tasfiye edebileceklerdir.

10.SORU: Aile Malları Ortaklığı Nasıl İşletilecek?

CEVAP:

Mevcut durumda uygulanmakta olan;

- Hissedarlar arasında ortak kullanım,
- Bir hissedara kiralama,
- Bir hissedarın yarıcılık yapması,
- Üçüncü şahısla ortakçılık, kiralama veya yarıcılık yöntemlerinden birisi kullanılacaktır.

11.SORU: Mirasta devir işlemi için bir süre var mıdır? Varsa süresi içinde yapılmazsa ne olur?

CEVAP: Vardır. Bu süre bir yıldır. Bu süre geçirilirse Bakanlıkça mirasçılara 3 ay süre verilecek ve bu süre içinde devir işlemleri yapılmadığı takdirde Bakanlık devir işlemlerini re'sen yapacaktır.

12.SORU: Mirası bir mirasçının alması durumunda, diğer mirasçılarının payları nasıl ödenecektir?

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

13.SORU: Mirası devralan mirasçının ödeme gücü bulunmadığı takdirde, ödeme nasıl olacaktır?

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

14.SORU: Araziyi alan mirasçı sulh hâkiminin kararından itibaren en geç bir yıl içerisinde ödeme yapmaz ise ne olacak?

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

15.SORU: Tarım arazisi dışındaki mirasa konu malların durumu ne olacaktır?

CEVAP:

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

16.SORU: Mirasçı ölmeden önce ehil mirasçıyı belirleyebilir mi?

CEVAP: Belirleyebilir, diğer mirasçılarının itiraz etmesi halinde ehil mirasçıyı Sulh Hukuk Hâkimliği belirler.

17.SORU: Tarım arazilerini devir alacak kişinin önceliği nasıl belirlenecektir?

CEVAP: Tarım Arazilerinin devri öncelikle ehil mirasçıya yapılır.

18.SORU: Ehil mirasçı kriterleri nelerdir?

CEVAP:

- Birinci öncelik geçimini mirasa konu tarımsal araziden sağlama,
- Kişisel yetenek ve durumu, mirasa konu tarımsal araziye işlemeye konu olması,
- Eğitimi, deneyimi, tarımsal örgütlere üyelik durumu vb. kriterlere bakılacaktır.

19.SORU: Birden fazla ehil mirasçı olması durumunda ne olacak?

CEVAP: Geçimini yalnızca bu arazilerden sağlayan ve başka gelir kaynağı olmayan mirasçıya öncelik tanınacak.

20.SORU: Kadınlar ehil mirasçı olabilir mi?

CEVAP: Kriterleri sağlaması durumunda ehil mirasçı olarak belirlenebilir.

21.SORU: Ehil mirasçı olmaması durumunda ne olacak?

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

22.SORU: Kardeşime devrettiğim arazi üzerinde gelecekte benim bir hakkım olacak mı?

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

23.SORU: Mirasçılardan biri veya tamamı reşit değilse durumu ne olacak?

CEVAP: Varsa diğer mirasçılardan birine veya üçüncü bir kişiye arazilerin yönetimini tedbiren verebilir.

24.SORU: Miras bırakanın borçları ile ilgili nasıl işlem yapılacaktır?

CEVAP: Miras bırakanın borçları var ise ehil mirasçıya bırakılan arazilerin tarımsal değeri hesaplanarak borçlar düşüldükten sonra diğer mirasçıları payları ödenir.

25.SORU: Mirasın devredilmesi işlemlerinde vergi kolaylıkları olacak mı?

CEVAP: Miras ile ilgili devir işlemlerinde alınan harçlar ve damga vergisi alınmayacaktır.

26.SORU: Kendisine arazi verilmeyen ve köyde yaşamak zorunda olan kardeşlerin durumu ne olacak?

CEVAP: Kardeşlerden birisi araziye almaya muktedir oluncaya, diğerleri de başka bir geçim imkânı buluncaya kadar, aile malları ortaklığı şeklinde ortak kullanım yapmak sureti ile mevcut durumlarını bir süre daha devam ettirebilirler.

27.SORU: Şehirde yaşayan ve köyde ev yapmak isteyen mirasçılar ne yapacaktır?

CEVAP: Bu tür talepler olması durumunda uygun arazilerde köy gelişme alanları planlanarak bu kişilerin köylerinde ev sahibi olmalarına yardımcı olunacaktır.

28.SORU: Babamız üç yıl önce öldü, biz 4 kardeşiz, arazi intikallerimizi yaptırдық ancak araziler ifraz edilmedi. Yeni yasa bizimle ilgili ne getiriyor?

CEVAP: Ölüm kanundan önce gerçekleştiği için önceki kanun hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

PARÇALANMIŞ ARAZİLERİN DURUMU VE ARAZİ EDİNME

29.SORU: Öngörülen Yasadan önce bölünmüş mevcut küçük hisseli arazilerin durumu ne olacak?

CEVAP: Bu araziler mevcut durumları ile kullanılmaya devam edilecek. Ancak bu arazilerin de ekonomik büyüklüklere kavuşturulması için; Araziyi kullanan çiftçilere kredi desteği sağlanarak diğer hisseleri alması konusunda kolaylıklar sağlanacaktır. Arazi toplulaştırma projeleri ile bu arazilerin ekonomik büyüklüğe ulaşması sağlanacaktır.

30.SORU: Öngörülen Yasadan önce bölünmüş ve itilafı durumda olan hissedarlarla ilgili ne getirilmektedir?

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

31.SORU: Köyümde birden çok parselde hissedar durumdayım. Hisselerim küçük ve birçok parselde oldukları için satamamaktayım. Kanunda bu konu ile ilgili ne tür yenilikler var?

CEVAP:

- Bu durumda olan kişiler, hisse miktarlarındaki arazilerinin tamamını hissedar oldukları parseli kullanan kişilere satabilirler, alıcının ekonomik durumunun iyi olmadığı durumlarda "arazi edindirme" kredilerinden yararlanabilirler.
- 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.
- Satıcıların ve alıcıların listesi oluşturulacak, alıcı yoksa satış işlemi gerçekleşmeyecektir.

32.SORU: Tarım arazilerinin değer tespiti nasıl yapılacaktır?

CEVAP: Tarımsal arazilerin gelir değeri, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelirine göre hesaplanacaktır. Bu hesaplama aşağıdaki şekilde yapılacaktır;

Değerleme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla (TÜİK verileri esas alınacak), ürünlerin Bakanlık sistemlerindeki son beş yıllık verim ortalamaları çarpılarak yıllık ortalama gayrisafi üretim değeri hesaplandıktan sonra, değerlendirme yapılan üretim dönemi için Bakanlık İl ve İlçe Müdürlüklerince belirlenecek olan bölgede yetiştirilen hakim ürünler için yapılan ortalama yıllık üretim masraflarının yıllık ortalama gayrisafi üretim değerinden çıkarılması sonucu, arazinin yıllık ortalama net geliri tespit edilecektir. Daha sonra tespit edilen bu yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpılması sonucu oluşan değer, tarımsal arazilerin gelir değeri olarak dikkate alınacaktır.

Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlar; hesaplamada kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri, ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirilecektir. Arazilerin ürün desenine, maliyetlerine ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınacaktır.

33.SORU: Mevcut ekonomik olarak kullanılmayan arazilerin durumu ne olacaktır?

CEVAP: Bu araziler mevcut durumları ile kullanılmaya devam edilecek. Ancak bu arazilerin de ekonomik büyüklüklere kavuşturulması için;

- Araziyi 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 rayiç bedel üzerinden satılması sağlanacaktır.

34.SORU: Kanunun yürürlüğünden önce intikal eden çok hisseli veya hissedarların bulunamaması nedeniyle çözüme ulaşamayan arazilerin durumu ne olacak?

CEVAP: Çok hisseli veya hissedarlarına ulaşılmasında sıkıntı yaşanan araziler kamulaştırılarak hissedarların alacakları banka hesaplarına

yatırılacaktır. Daha sonra bu araziler araziyi kullanan veya arazisini büyütmek isteyen çiftçilere satılacaktır.

35.SORU: Sıfırdan tarım arazisi satın almak isteyen şahıslar bu kanunun sağladığı kredi avantajlardan yararlanabilecek mi?

CEVAP: Bu kanunun yayımı tarihinden sonra arazi edinen şahıslar kanunda yer alan kredi avantajlarından yararlanamayacaktır.

36.SORU: Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmeliğin 13.maddesindeki; "Malikin arazilerinin tamamının alımı için istekli olmaması durumunda, Bakanlık bu arazilerin en az % 50'sinden az olmamak şartı ile mevcut arazilerini yeter gelirlili büyüklüğe ulaştırmak amacıyla talepte bulunan maliklere satışına izin verebilir. Satışı yapılmayan tarımsal arazilerle ilgili olarak, Kanunun 8/K Maddesi hükümleri uygulanır" denilmektedir. Bu tür arazilerde Kanunun 8/K maddesi hükümleri nasıl uygulanacaktır?

CEVAP: Bu şekildeki satış taleplerinde, malikçe aynı anda satışı yapılamayan kalan tarımsal arazilerin; 5403 sayılı Kanunun 8/K maddesindeki "arz talep listelerinin oluşturulması" şeklinde ifade edilen hüküm uyarınca, parsel bilgileri ve arazi değerinin belirlenmesine yardımcı olacak diğer özellikleri ile birlikte, İl Müdürlüğünce Excel ortamında tarımsal arazi arz listelerine alınması sağlanmak suretiyle satıcılar listesi oluşturulacaktır. Alıcılarla ilgili olarak da, almak istedikleri tarımsal arazinin miktarı, yeri, nitelikleri vb. bilgileri ihtiva edecek şekilde talep listeleri oluşturulacak ve tarafların anlaşmaları konusunda doğrudan aracılık yapılabilecektir. Bakanlık tarafından söz konusu işlemle ilgili hazırlanan program tamamlandığında, İlimizde satışa konu tarımsal arazilerle ilgili arz ve talep listelerine internet erişimi sağlanmış olacaktır.