

31 Aralık 2014 ÇARŞAMBA

Resmî Gazete

Sayı : 29222

YÖNETMELİK

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığından:

TARIMSAL ARAZİLERİN MÜLKİYETİNİN DEVRİNE

İLİŞKİN YÖNETMELİK

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 değerlendirilmesi

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 sınırdış 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, sınırdış 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 paylaştırılır.

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, mirasçılarının Kanunun öngördüğü şekilde anlaşmaya vardıklarını yazılı olarak Mahkemeye sunmaları durumunda, dava anlaşma hükümlerine göre sulh yolu ile sonlandırılır.

Ehil mirasçıya 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, bildirimin 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, mirasçılarının 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 Hakimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin açık artırma yolu ile satılmasına karar verilmesi veya mirasçılarının 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 mirasçılarının miras paylarının bedelini mahkeme veznesine 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 gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.

(2) 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 mirasçılarının 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 mirasçılarının 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 gelirli 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 gelirli 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.

