

YÖNETMELİK

Tarım ve Orman Bakanlığından:

**TARIMSAL ARAZİLERİN MÜLKİYETİNİN DEVRİNE İLİŞKİN
YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1 – 31/12/2014 tarihli ve 29222 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmeliğin 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “değerlemesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “vasıf değişikliği, asgari tarımsal arazi büyüklüğü,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “değerlemesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “vasıf değişikliği, asgari tarımsal arazi büyüklüğü,” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “maddelerine” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 12 nci maddesine” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (g) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkra aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“b) Bakanlık: Tarım ve Orman Bakanlığını,”

“g) Tarım arazilerinin değeri: Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değerini,”

“i) Muris: Miras bırakan kişiyi,

j) Pay Temliki: Elbirliği mülkiyetli taşınmazlarda elbirliği halindeki malikler arasındaki pay devrini,

k) Kapitalizasyon oranı: Taşınmazın yıllık ortalama net geliri ile gerçek satış değeri arasındaki oranı,”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Tarım arazilerinin değerlendirilmesinin yapılması

MADDE 5 – (1) Tarım arazilerinin gelir değeri, değerlendirme tarihinde, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelire 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 ile Bakanlık sistemlerindeki veriler esas alınır. Ürün deseni ve verimlerin hesabında, değerlendirme yapılacak arazinin veya bu arazilere benzer özellik arz eden yöredeki diğer arazilerin Bakanlık sistemlerindeki arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık kayıtları esas alınarak belirlenir.

(3) Değerleme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla, arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık verim ortalamaları çarpılarak araziden elde edilen yıllık gayrisafi üretim değeri hesaplanır. Bakanlıkça değerlendirme yapılacak tarım arazilerinde mutad münavebeye giren ürünler için yıllık üretim masraflarının, yıllık gayrisafi üretim değerinden çıkartılması sonucu, ürünlerin yıllık net geliri tespit edilir.

(4) Değerlemesi yapılacak arazide münavebeye giren ürünler dikkate alınarak, Bakanlık kayıtlarındaki söz konusu arazide yetiştirilen ürün verim değerleri kullanılarak yıllık ortalama net gelir tespit edilir.

(5) Meyve bahçelerinde; tesis, artış, normal üretim ve ekisiliş dönemleri dikkate alınarak, bu arazilerin ekonomik ömrü boyunca her yıla ait net gelirlerinden yararlanılarak değerleri belirlenir. Meyvesiz ağaçlıklarda ise net gelir; ilk tesis yılı ile kesim yılı arasında ağaçlıktan elde edilen toplam gayrisafi üretim değeri ile aynı dönemde yapılan toplam tesis ve bakım masrafları arasındaki fark kadardır. Bunların dışında kalan tarla tarımı ürünlerinden uzun ömürlü olanlarında da ekonomik ömrü boyunca her yıl elde ettiği gayrisafi üretim değeri ve yıla düşen masraflar dikkate alınarak arazi değerlendirme yapılır. Meyveli ve meyvesiz ağaçlıklarda hesaplanacak masraflar ve gelirler için Bakanlık verileri kullanılır.

(6) 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, masraflarına ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır.

(7) Arazi değerlemesinde kullanılacak kapitalizasyon oranı Bakanlık sistemindeki kayıtlar ile Bakanlık il ve ilçe müdürlüklerinden temin edilir.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin başlığı “Yeter gelirli ve asgari tarımsal arazi büyüklükleri” olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(4) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar ve örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardır.

(5) Gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu tarımsal arazi miktarının yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olması halinde, sahip olunan arazi miktarının yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmemesi şartı

ile asgari tarımsal arazi büyüklükleri veya üzerinde hisselendirme yapılabilir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki tarım arazilerinde hisselendirme işlemi yapılamaz.”

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “on km’den” ibaresi “üç km’den” olarak değiştirilmiş, aynı fıkranın (c) bendinde yer alan “tarımsal arazilerin” ibaresinden sonra gelmek üzere “toplamının ekonomik bütünlük değerlerini karşılaması durumunda” ibaresi eklenmiş ve aynı maddenin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

a) 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

b) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda, bu işlemler Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabilir.

c) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

ç) Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir. Bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması gerekmektedir.

d) Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın hisseli satışına izin verilir. Hazine arazilerinin ifraz taleplerinde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak işlem yapılması gerekmektedir.”

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(7) Murise ait paylı tarım arazilerinde mirasçıların tamamının aynı parsellerde hissedar olmaları halinde, murisin sahip olduğu pay miktarı, miras payları veya anlaşma koşulları kapsamında mirasçıların paylarına dahil edilebilir. Bu işlemlerde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşünün alınması gerekmektedir.

(8) Mirasa konu tarım arazilerinde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, anlaşma sağlanması halinde mirasçıların sahip oldukları ekonomik bütünlüğü haiz araziler de yeter gelir hesabına dahil edilir.

(9) 3083 sayılı Kanun kapsamındaki tarımsal arazilerde miras yolu ile intikal işlemleri norm büyüklükleri esas alınarak 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi hükümleri doğrultusunda yapılır.

(10) 5403 sayılı Kanunun geçici 5 inci maddesi kapsamında bulunan tarım arazileri ile ilgili; elbirliğinin sonlandırılması, paylı mülkiyet olarak intikal, pay temlik ve taksim işlemleri tapu müdürlükleri tarafından Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanabilir.”

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d), (g) ve (ğ) bentlerinde yer alan “altı” ibareleri “beş” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Tarım arazilerinde vasıf değişikliği

MADDE 13 – (1) Tarım arazilerinde vasıf değişikliği işlemleri aşağıdaki hükümler kapsamında yapılır:

a) Tarım arazilerinde vasıf değişikliği işlemleri Bakanlık ve Bakanlık adına il veya ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin iznine tabidir. Vasıf değişikliği, tapudaki tarımsal arazi vasfının diğer bir tarımsal arazi vasfına dönüştürülmesi olarak değerlendirilir.

b) Tarım arazisi tescile konu tevhit, ifraz ve vasıf değişikliği işlemlerinin birlikte veya ayrı ayrı yapılması ile ilgili taleplerde, arazinin tapudaki vasfı ile hali hazırdaki kullanım durumu farklı ise arazinin hali hazırdaki kullanım durumuna göre en az iki ziraat mühendisi tarafından etüt raporunun hazırlanması ve raporda belirlenen vasıf veya vasıflara göre tescil edilmesi gerekmektedir.

c) Tarım arazisi dikili vasfı kazandıktan sonra; üzerindeki çok yıllık meyveli ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerde kesme-sökme yapılsa dahi, beş yıl dolmadan vasıf değişikliği yapılamaz. Bu süre sonunda hazırlanacak teknik raporla mevcut durumu tespit edildikten sonra vasıf değişikliği yapılabilir.

ç) Vasıf değişikliği işlemlerinde Ek-1’de yer alan etüt raporu düzenlenir. Dikili tarım arazilerinin değerlendirmesinde Ek-2’de yer alan ağaç sayıları dikkate alınır.”

MADDE 12 – Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Tarım ve Orman Bakanı yürütür.”

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğe ekte yer alan Ek-1 ve Ek-2 eklenmiştir.

MADDE 14 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 15 – Bu Yönetmelik hükümlerini Tarım ve Orman Bakanı yürütür.