

1. GİRİŞ

Miras kalan tarım arazileri için, dünyanın gelişmiş birçok ülkesinde farklı yöntemler uygulanmasına rağmen, topraklar bölünmemektedir. **İngiltere'de**, miras olan araziler, en büyük kardeşe verilmektedir. **Fransa'da**, mirasçı bir kişi toprakları almakta ve piyasa değerini diğer kardeşlerine ödemektedir. **Almanya'da**, kardeşlerden birisi diğer kardeşlere cüzi bir miktar ödeme yapar ve toprakların tamamı bir kişide kalır. **İspanya'da**, topraklar ehil olan mirasçıya devredilir. **İtalya'da** da İspanya gibi ehil olan kişiye devredilir. **Amerika'da** ise bedeli karşılığında satılma mümkün olabilmekte ama arazi bölünmemektedir.

Gelişmiş ülkelerde toprak rejiminde arazi bölünmesinin önüne geçen kanunlar var iken, 1926 Medeni Kanunu'nu takiben Türkiye'de, miras paylaşımları nedeniyle küçük parseller oluşmuş ve bu araziler, ekonomik olarak işletilebilir faaliyette bulunma özelliğini kaybetmişlerdir. Son yıllarda artan arazi paylaşımlarla birlikte, üretilemez hale gelmiş arazi miktarı 2 milyon hektara ulaşmıştır.

Türkiye'nin 2002 yılında 23 milyar dolar olan tarımsal üretim değeri, 2013 sonu itibarıyla 62 milyar dolara çıkmıştır. Arazi toplulaştırma yapıldığı bir dönemde, bölünmeyi önleyici tedbirlerin de alınması kaçınılmaz olmuştur. Bu doğrultuda **6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 15 Mayıs 2014** tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

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 belirlemek olarak açıklanmıştır.

Kanunda aşağıdaki esaslar da yer almaktadır:

- 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, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi.

2. KANUNDAKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER VE EKLEMELER

2.1 Yeni Tanımlar Getirildi

Kanun ile asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, yan sınıai işletme tanımı getirildi (Madde-3).

Buna göre;

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 halinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü ifade etmektedir.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü; bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin "**1 sayılı listede**" belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini göstermektedir.

Yan sınıai işletme; yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri olarak belirlenmiştir.

2.2 Asgari Tarımsal Arazi Büyüklükleri Belirlendi

"Tarım arazilerinin sınıflandırılması ve arazi parsel büyüklüklerin belirlenmesi" başlıklı 5403 sayılı Kanununun 8. maddesinin başlığı "**Tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi**" şeklinde değiştirildi (Madde-4). Buna göre **asgari tarımsal arazi büyüklüğü;** bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir ve 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 artıracaktır. 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 oluşturulabilecektir.

2.3 Ek "1 Sayılı Liste" ile İl İl Tarımsal Arazi Büyüklükleri Açıklandı

8/A maddesinin başlığı "**Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü**" olarak belirlenmiştir. Bu madde ile il ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak 1 sayılı listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler, "**1**" sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemeyecek ve bölünemeyecektir.

2.4 Arazilerin Devri

Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde **mülkiyetin devri** esastır. Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın

açılmasından itibaren **bir yıl içinde** tamamlanacaktır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve dava açılmaması halinde, Kanunun diğer hükümleri uygulanacaktır.

Buna göre mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında;

- **Bir mirasçıya** veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılaması durumunda **birden fazla mirasçıya devrini**,
- Kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı **aile malları ortaklığına devrini**,
- Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları **limited şirkete devrini**,
- Mülkiyetin **üçüncü kişilere devrini** kararlaştırabilecektir.

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde, hâkim, tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin;

- Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine,
- Birden çok ehil mirasçının bulunması halinde, **öncelikle** asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya,
- Bunun bulunmaması halinde bu mirasçılar arasından **en yüksek bedeli teklif eden** mirasçıya devrine,
- **Ehil mirasçı olmaması** halinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verecektir.

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

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren **20 yıl içinde** bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle **değerinde artış meydana gelmesi durumunda**; devir tarihindeki arazinin parasal değeri yeniden hesaplanır ve bu **fark**, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan **mirasçı tarafından ödenir**.

2.5 İhbar Yükümlülüğü

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin belirtilen sürede (1 yıl) devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi halinde, durum Bakanlığa bildirilir. Bakanlık, mirasçılara **üç ay süre** verir. Devir olmaması halinde, Bakanlık dava açabilecektir. Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde mirasçılar veya Bakanlıkça bu Kanun

kapsamında açılacak davalar, her türlü resim ve harçtan muaf olacaktır.

2.6 Diğer Mirasçıların Paylarının Ödenmesi

Hâkim, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçıların miras paylarının bedelini mahkeme vizesine depo etmek üzere 6 aya kadar süre verecektir. Mirasçı tarafından talep edilmesi halinde altı ay ek süre verilebilir. 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 verilebilecektir.

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilecektir.

2.7 İstisnalar Ve Muafiyetler

Kurulacak limited şirketlerin tescil işlemi tamamlanıncaya kadar yapılacak işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesna olacaktır.

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 muaf olacaktır.

2.8 Önalım Hakkı, Sona Erme Ve Tasfiye

Aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması halinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahip olabilir. Tarımsal arazilerin satılması halinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahip olabilecektir.

Kurulan aile malları ortaklığının, kazanç paylı aile malları ortaklığının veya limited şirketin; herhangi bir nedenle sona ermesi ve tasfiye olması halinde, bu ortaklıklara veya limited şirketlere ait tarımsal araziler, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemeyecektir.

2.9 Tarımsal Arazi Edindirme İş Ve İşlemleri

Bakanlık, tarım arazilerinin değerinin tespiti, kredi temini, ortakçılık, yarıcılık, kiracılık işlerinin düzenlenmesi, kira bedellerinin tespiti ve üretime yönlendirilmesi, arz talep

listelerinin oluşturulması vb. iş ve işlemleri yapar veya yaptırır.

Bakanlık, gerekli hallerde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri toplulaştırabilecek veya bu Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilecektir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler, asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki araziler ile birleştirilerek asgari büyüklükte yeni tarımsal araziler oluşturulabilecektir.

2.10 Geçici Madde

Bugün itibarıyla mirasçılar arasında henüz paylaşımı **yapılmamış** tarımsal arazilerin devir işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan **önceki kanun hükümlerine göre** tamamlanacaktır. Bu maddenin yayımı tarihinden önce açılmış ve halen devam etmekte olan davalarda, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümleri uygulanacaktır. Bu maddenin yayımı tarihinden itibaren **iki yıl içinde** yapılacak devir işlemleri **harçlardan müstesna olacaktır**. Bu süre Bakanlar Kurulu tarafından iki yıl uzatılabilecektir.

2.11 "1 Sayılı Liste"

Türkiye genelinde il/ilçe bazında yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri belirlenerek Kanuna eklenmiştir. Bu listeye ile; bölünmelerindeki minimum dekar büyüklükleri, ilçe bazına indirgenerek açıklanmış ve sulu, kuru, dikili ve örtüaltı arazilerdeki miktarlar açıklanmıştır.

Tablo.1'de, Türkiye'den 14 farklı ilde ait örnek veriler yer almaktadır. Ayrıca, Konya'nın 31 ilçesine ait yeter gelirli arazi büyüklükleri de gösterilmiştir. Tabloya göre; "**sulu arazi**" için **Akören** ilçesi **100 dekarlık** büyüklük belirtilir iken, "**kuru arazi**" için **Akören, Çumra, Emirgazi** ve **Yunak** ilçeleri (geniş işlenebilir arazilere sahip olmalarından dolayı) **200 dekarlık** büyüklük ile belirtilmiştir. Dolayısıyla bu ilçelerde, 200 dekarın altındaki bir bölünmeye izin verilmeyecektir.

3. KAYNAKLAR

6537 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 15 Mayıs 2014, Resmî Gazete, Sayı: 29001

"100 Yılın Tarım Reformu", Tarım ve Hayvancılık Bakanı Mehdi Eker, Basın Açıklaması, Yenişafak Gazetesi, 5 Mayıs 2014



Tablo.1 Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklükleri - Türkiye'den Örnekler ve Konya

| (1) SAYILI LİSTE | | | | | |
|-----------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| TÜRKİYE İL/İLÇE BAZINDA | | | | | |
| YETER GELİRLİ | | | | | |
| TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ | | | | | |
| il | ilçe | Sulu Arazi (Da) | Kuru Arazi (Da) | Dikili Arazi (Da) | Örtüaltı Arazi (Da) |
| Adana | Ceyhan | 50 | 160 | 10 | 3 |
| | Çukurova | 65 | 150 | 10 | 3 |
| Aksaray | Eskil | 70 | 185 | 10 | 3 |
| | Güzelyurt | 70 | 195 | 10 | 3 |
| Balıkesir | Ayvalık | 60 | 140 | 10 | 3 |
| | Dursunbey | 100 | 200 | 10 | 3 |
| | Edremit | 60 | 120 | 10 | 3 |
| Bingöl | Adaklı | 100 | 200 | 10 | 3 |
| | Merkez | 100 | 200 | 10 | 3 |
| Denizli | Acıpayam | 60 | 200 | 10 | 3 |
| | Merkez | 55 | 135 | 10 | 3 |
| Edirne | Havsa | 50 | 130 | 10 | 3 |
| | İpsala | 50 | 125 | 10 | 3 |
| Gaziantep | İslahiye | 65 | 135 | 10 | 3 |
| | Şahinbey | 70 | 190 | 10 | 3 |
| Hakkari | Çukurca | 90 | 180 | 10 | 3 |
| Kayseri | Develi | 70 | 155 | 10 | 3 |
| | Hacılar | 65 | 200 | 10 | 3 |
| | Melikgazi | 65 | 170 | 10 | 3 |
| Mersin | Akdeniz | 60 | 120 | 10 | 3 |
| | Anamur | 70 | 160 | 10 | 3 |
| Nevşehir | Acıgöl | 80 | 155 | 10 | 3 |
| Niğde | Altunhisar | 85 | 200 | 10 | 3 |
| | Merkez | 75 | 140 | 10 | 3 |
| Şanlıurfa | Birecik | 60 | 130 | 10 | 3 |
| | Ceylanpınar | 60 | 200 | 10 | 3 |
| Yalova | Altınova | 60 | 120 | 10 | 3 |
| | Çınarcık | 70 | 155 | 10 | 3 |

| (1) SAYILI LİSTE | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|--|
| KONYA / İLÇE BAZINDA | | | | | |
| YETER GELİRLİ | | | | | |
| TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ | | | | | |
| ilçe | Sulu Arazi (Da) | Kuru Arazi (Da) | Dikili Arazi (Da) | Örtüaltı Arazi (Da) | |
| Ahırlı | 60 | 180 | 10 | 3 | |
| Akören | 100 | 200 | 10 | 3 | |
| Akşehir | 60 | 160 | 10 | 3 | |
| Altınekin | 60 | 165 | 10 | 3 | |
| Beyşehir | 60 | 165 | 10 | 3 | |
| Bozkır | 60 | 180 | 10 | 3 | |
| Cihanbeyli | 55 | 175 | 10 | 3 | |
| Çeltik | 60 | 175 | 10 | 3 | |
| Çumra | 55 | 200 | 10 | 3 | |
| Derbent | 80 | 145 | 10 | 3 | |
| Derebucak | 55 | 170 | 10 | 3 | |
| Doğanhisar | 70 | 175 | 10 | 3 | |
| Emirgazi | 75 | 200 | 10 | 3 | |
| Ereğli | 55 | 170 | 10 | 3 | |
| Güneşsınır | 70 | 170 | 10 | 3 | |
| Hadim | 65 | 145 | 10 | 3 | |
| Halkapınar | 55 | 140 | 10 | 3 | |
| Hüyük | 60 | 160 | 10 | 3 | |
| İlgin | 60 | 165 | 10 | 3 | |
| Kadınhanı | 60 | 165 | 10 | 3 | |
| Karapınar | 60 | 170 | 10 | 3 | |
| Karatay | 60 | 175 | 10 | 3 | |
| Kulu | 55 | 155 | 10 | 3 | |
| Meram | 65 | 160 | 10 | 3 | |
| Sarayönü | 70 | 175 | 10 | 3 | |
| Selçuklu | 60 | 175 | 10 | 3 | |
| Seydişehir | 60 | 150 | 10 | 3 | |
| Taşkent | 70 | 195 | 10 | 3 | |
| Tuzlukçu | 65 | 170 | 10 | 3 | |
| Yalıhüyük | 60 | 175 | 10 | 3 | |
| Yunak | 60 | 200 | 10 | 3 | |