

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



Sayı : 68656427.230.04.02- / 5257
Konu : 5403 Sayılı Kanun'un Uygulama
Talimatı

27/06/2014

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

İlgi : 29/5/2014 tarihli ve 68656427.04.02/4359-13579 sayılı talimatımız

İlgide kayıtlı Talimatımızın uygulanmasında karşılaşılan sorunlar nedeniyle 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un uygulamalarına ilişkin talimat yeniden düzenlenmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda, 6537 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü belirlenmiş ve belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmıştır. Kanunun uygulanmasına yönelik olarak yönetmelik yürürlüğe girinceye kadar Kanun uygulamalarında herhangi bir aksaklık yaşanmaması açısından, Tapu Müdürlükleri tarafından görüşü sorulan satış, hibe, takas vb. mülkiyeti aktarıcı nitelikteki devir taleplerinde veya miras yolu ile intikal taleplerinde, aşağıda yapılan açıklamalar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

1 - 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 hektar olarak belirlenmiştir.

Tarım arazileri bu 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.

2 - Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri;

Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini ifade etmektedir. Tarımsal araziler, bu büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği serh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri belirlenirken 3083 sayılı Kanun kapsamında bulunan araziler de değerlendirmeye dâhil edilir.

TAD Daire Başkanlığı
Eskişehir Yolu 9.km. 06530 Lodumlu/ANKARA
Elektronik Ağ : www.tarim.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin İrt. : İ.MÜFTÜOĞLU Zir. Müh.

İsa

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

İl/ilçe müdürlüklerimizce; satış, hibe veya takas yoluyla devir taleplerinde, parselin sulu, kuru, dikili veya örtüaltı arazisi olup olmadığı belge üzerinden ve/veya 5403 sayılı Kanunda belirtilen tanımlar dikkate alınarak yerinde tespit edilir. Sulu tarım arazilerinin tespitinde, fiilen sulanması ve/veya sulama sistemi bulunması dikkate alınır.

3 - Yeter gelirlili arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait tarımsal arazilerin farklı sınıflarda olması halinde, ([http://www.tarim.gov.tr/TRGM/...](http://www.tarim.gov.tr/TRGM/) adresindeki hesaplama programından yararlanılarak) sınıflar arası dönüştürme katsayıları dikkate alınır.

4 - Ekonomik Bütünlük;

Tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak çalışılan tarımsal arazilerin bütünlüğünü ifade eder. Ekonomik bütünlük değerlendirmesi aşağıdaki şekilde yapılır;

a- Malikin toplam tarımsal arazisi kuru tarım arazilerinde 10 da., sulu tarım arazilerinde 5 da., dikili tarım arazilerinde 3 da., örtü altı tarım arazilerinde 1,0 da. üzerinde olan sınırdış araziler ekonomik bütünlük ifade eder

b- Aynı köy veya mahalle sınırları içinde olup, kuru tarım arazilerinde 10 da., sulu tarım arazilerinde 5 da., dikili tarım arazilerinde 3 da., örtü altı tarım arazilerinde 1,0 da. ve üzerindeki araziler ekonomik bütünlük arz eder.

c- Farklı köy veya mahalle sınırları içinde olmakla birlikte sahip olunan birbirine en yakın tarımsal arazilerin aralarındaki mesafe 5 km'den (kuş uçuşu) az olan ve kuru tarım arazilerinde 10 da., sulu tarım arazilerinde 5 da., dikili tarım arazilerinde 3 da., örtü altı tarım arazilerinde 1,0 da. ve üzerindeki araziler ekonomik bütünlük arz eder.

ç- Farklı köy veya mahalle sınırları içinde sahip olunan birbirine en yakın tarımsal arazilerin aralarındaki mesafe 5 km'den daha fazla olan araziler ekonomik bütünlük oluşturmaz.

d- Kamu yatırımlarında ve tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanım taleplerinde, tarım dışı amaçla kullanımına izin verilen araziler ekonomik bütünlük oluşturmaz.

e- Ekonomik bütünlük değerlendirmesinde, her bir parsel münferit olarak değerlendirilir ve kişinin parsel içerisinde sahip olduğu alan büyüklüğü göz önüne alınır.

5 - Satış, hibe veya takas yolu ile devir işlemleri;

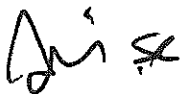
a- Ekonomik bütünlüğü bulunmayan araziler yeter gelirin hesaplanmasında dikkate alınmaz ve devrine izin verilir.

b- Tarımsal faaliyeti terk anlamına gelen tasfiye halinde, Malikin müstakil veya hisseli parsellerinin tamamının devrine izin verilir.

c- Malikin hisse miktarının, ekonomik bütünlüğün altında olması durumunda; hissesinin tamamını aynen hissedarlara veya üçüncü kişiye devir edebilir, kendi hissedarlarına payını hisselendirerek de devir yapabilir.

ç- Hisseli tarımsal arazilerde; hissedarlar birleşerek hisselerinin tamamını satmak istemeleri halinde, hisselerine düşen miktarlarının ekonomik bütünlüğünün olup olmadığına bakılarak, satışı değerlendirilir.

d- Ekonomik bütünlüğü olan arazilerde, asgari tarımsal arazi büyüklükleri dikkate alınarak yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğünün üzerindeki kısmının devrine izin verilir. Ancak, asgari tarımsal arazi büyüklüklerin altında yeni bir hisse veya parsel oluşturulamaz



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

- e- 6537 sayılı Kanunda, rehin ve ipotek işlemlerini engelleyici bir hüküm bulunmadığından, cebri satışlarda; asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altında yeniden ifraz ve hisselendirme yapılmaksızın hissedarlara veya üçüncü kişilere satış yapılabilir.
- f- Tüzel kişiliklerin sahip oldukları tarım arazilerini satışlarında; asgari tarımsal arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlük ve yeter gelirlili arazi büyüklüğü incelenerek karar verilir.
- g- Mülkiyeti şahıslara ait ve tapu kayıtlarında cinsi çayır, ham toprak, harman yeri olan araziler tarım arazisi (tarla) olarak değerlendirilecektir. Kavak dikili araziler, koruluklar ve zeytinlikler dikili tarım arazisi olarak kabul edilir.
- ğ- Malikin toplam arazi miktarı sınırdış olsa bile ekonomik bütünlüğün altında ise bu arazilerin satışına izin verilir.
- h- Tarım reformu uygulama alanlarındaki devir işlemleri, 3083 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılır.
- ı- Yeter gelirlili arazi büyüklüğü ile ekonomik bütünlük belirlemelerinde iştirak halinde mülkiyetli arazilerindeki (elbirliği halinde mülkiyet) payların hesaplanmasında ilgili araziye ait veraset ilamındaki yasal hisse oranlarına bakılarak hesap edilmelidir.
- i- 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.
- j- Taşınmazın niteliği ham toprak, depolu bahçe, bahçeli ev, içinde ev olan tarla vb. gibi taşınmazlar zeminde incelenerek tarım arazi niteliği olan kısmın tespit edildikten sonra işlem tesisi edilmelidir.
- k- Tarım arazisi üzerinde kurulmuş bir irtifak hakkı bulunuyor ise kurulan irtifak hakkının tarımsal faaliyete izin vermeyen kısmı hesaplamalarda değerlendirmeye alınmaz.
- 6- Miras yolu ile intikal;
- a- 6537 sayılı Kanun'un 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 rızayı taksim sözleşmesi çerçevesinde paylı mülkiyete çevrilebilir.
- b- Mirasçılar, mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde Kanun'da belirtilen şartlarda anlaşma sağlayabilir. 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 hâlinde, aynı Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.
- c- Mirasçılar arasında anlaşma yolu ile mülkiyet devri talebinde bulunulması halinde, tapu müdürlüğü talebi Bakanlık il/ilçe müdürlüğüne bildirir. Bakanlık il/ilçe müdürlüğü; asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlük ve arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayılarını da dikkate alarak, devir yapılabilecek mirasçı sayısını tapu müdürlüğüne bildirir.
- ç- Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması ve anlaşmazlığının Mahkeme kararı ile çözülmesi halinde, tapu müdürlüğü mahkeme kararında belirtilen mirasçı veya mirasçılara intikal işlemlerini gerçekleştirir ve sonucu Bakanlık il/ilçe müdürlüğüne bildirir.
- d- Tarım arazilerinin herhangi bir şekilde mirasçılardan birine devri halinde, devir işlemi sırasında, tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışı konusunda tapunun beyanlar hanesine şerh konulur.

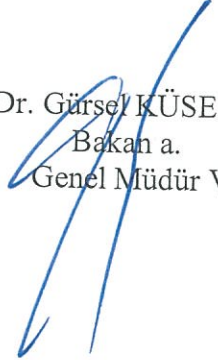
T.C.
GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

e- Tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışı konusunda bir veya birden fazla mirasçının feragat etmesi halinde, feragat eden mirasçılar için tapuya şerh konulmaz.

f- Tarım arazilerini devir alan mirasçı tarafından yirmi yıllık şerh süresi dolmadan satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakati alınarak şerh kaldırılarak veya şerhin alıcı tarafından kabulü ile satış yapılabilir.

İlgide kayıtlı Talimat uygulamadan kaldırılmıştır.

Gereğini rica ederim.


Dr. Gürsel KÜSEK
Bakan a.
Genel Müdür V.

Dağıtım :
81 İl Valiliği
(İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü)

