

YÖNETMELİK

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığından:

**TARIMSAL ARAZİ EDİNDİRME İŞ VE İŞLEMLERİ
HAKKINDA YÖNETMELİK****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç**

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda öngörülen; tarım amaçlı arazi ediniminin kolaylaştırılması, tarımsal arazi piyasasının düzenlenmesi, mülkiyetten kaynaklanan ihtilafların giderilmesi, tarım arazilerinin değerinin tespiti, tarımsal üretimde kullanılmayan arazilerin üretime kazandırılması, arazi sahiplerinin satış talebi ve alıcıların alım taleplerinin değerlendirilip, tarafların birbirleriyle ilişkilendirilmesi ve işletmelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaştırılması veya daha da artırılmasını sağlamak amacıyla tarımsal arazi edindirme iş ve işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/K maddesinde belirtilen tarımsal arazi edindirme iş ve işlemleri ile ilgili hususları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 24 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

- a) Alıcı: Tarımsal arazi mülkiyetini devir almak isteyen gerçek ya da tüzel kişiyi,
- b) Bakanlık: Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığını,
- c) Çiftçi: Mal sahibi, kiracı, yarıcı veya ortakçı olarak devamlı veya en az bir üretim dönemi veya yetiştirme devresi tarımsal üretim yapan gerçek ve tüzel kişileri,
- ç) Fiili kullanıcı: Herhangi bir tarım arazisini hâlihazırda yasal haklara uygun olarak kullanmakta olan mal sahibi, kiracı, ortakçı ve yarıcı gibi gerçek ya da tüzel kişiyi,
- d) İl müdürlüğü: Gıda, tarım ve hayvancılık il müdürlüğünü,
- e) İlçe müdürlüğü: Gıda, tarım ve hayvancılık ilçe müdürlüğünü,
- f) Kanun: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu,
- g) Kapitalizasyon oranı: Taşınmazın yıllık ortalama net geliri ile gerçek satış değeri arasındaki oranı,
- ğ) Kiracılık: Tarım arazisinin kullanımını, belirli bir sürede ve bedel karşılığında, sahibi ile yapılacak sözleşmeye göre kullanılmasını,
- h) Ortakçılık: Toprağın işlenmesi sonucunda elde edilecek ürünün, toprak sahibi ile toprağı işleyen arasında koşulları önceden belirlenen özel sözleşmeye göre paylaşılmasına dayanan işletme biçimini,
- ı) Proje alanı: Arazi edindirme iş ve işlemleri ile arazi değerlemesi yapılacak yerlerin sınırları içinde kalan alanı,
- i) Satıcı: Üzerine kayıtlı bulunan tarımsal arazi mülkiyetini devir etmek isteyen gerçek ya da tüzel kişiyi,
- j) Tarım arazilerinin değeri: Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değerini,
- k) Yarıcılık: Bir tarımsal araziden elde edilen ürünün, girdilerin ortakçı tarafından sağlanarak toprak sahibi ile ortakçı arasında yarı yarıya paylaşıldığı üretim ilişkisini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM**Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri****Uygulama yapılacak yerler**

MADDE 5 – (1) Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemleri, gerçek ve tüzel kişilere ait olan tarım arazilerinde Bakanlıkça yapılır ya da yaptırılır.

Tarım arazilerinin değerinin tespiti

MADDE 6 – (1) Tarım arazilerinin değeri ve kira bedelleri Bakanlıkça tespit edilir ya da ettirilir.

Satış ve kiralama listelerinin hazırlanması

MADDE 7 – (1) Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemlerine konu edilmek üzere;

- a) Hisselilik, parçalılık, mülkiyet ihtilafı, tarımsal faaliyete son verilmesi ve göç gibi nedenlerle işlenmeyen ve tarımsal üretimde kullanılmayan,

- b) Ekonomik olarak işletilememesi nedeniyle malikleri tarafından satışa çıkarılmak istenen,
- c) Kiralama, ortakçılık veya yarıcılık şeklinde değerlendirilmesi talep edilen,
- ç) İntikali yapılmamış, hisseliliğin giderilemediği ve intikal işlemleri çözülemeyen, gerçek ve tüzel kişilere ait tarım arazileri tespit edilir.

(2) Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemlerine konu edilmek üzere tespit edilen tarım parselleri, maliklerinin veya hissedarların talebi üzerine muvafakat alınmak kaydıyla mülkiyet bilgilerine de yer verilerek "Satışa Çıkarılacak Parseller Listesine" veya "Kiralama Yapılacak Parseller" listesine eklenir. Bu listeler, Bakanlığın kurumsal internet sitesinde ve mahallinde on beş gün süre ile ilan edilir. İlan usulü Bakanlıkça belirlenir.

(3) İlan edilen listelerdeki parselleri satın almak veya kiralamak isteyen gerçek ya da tüzel kişiler belirlenerek alıcı ve kiracı listeleri oluşturulur.

(4) Öncelik sıralaması ile arz ve talep dengesi de göz önünde tutularak listeler eşleştirilir. Öncelik sıralaması aşağıdaki şekilde belirlenir:

- a) Ön alım hakkına sahip olması,
- b) Fiili kullanıcı olması,
- c) İşletmelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaştırılması,
- ç) Genç çiftçi olması.

(5) Satışa ve kiraya çıkarılan parseller ile alıcı ve kiracıların eşleştirildiği liste, Bakanlığın belirleyeceği usullerle on beş gün süre ile ilan edilir.

(6) Eşleştirilen listeye ilan süresi içinde varsa itiraz ve şikâyetler alınır. İtiraz ve şikâyetler ilanın yapıldığı mahalle/köyün bağlı olduğu il/ilçe gıda tarım ve hayvancılık müdürlüklerine yazılı olarak yapılır. İlan ve şikâyetlerin değerlendirilmesini müteakip listede bir değişiklik yapılmışsa yeniden ilan edilir. Bu ilan ile liste kesinleşir.

(7) Satış veya kiralama ile ilgili gerekli tüm bilgi ve belgeler temin edilir. İhtiyaç halinde devir işlemleri için taşınmazın malik veya hissedarlarından vekâletname alınır.

Satış ve kiralama işlemleri

MADDE 8 – (1) Alıcı, satıcı veya vekilleri tarafından mahalli tapu müdürlüklerinde devir işlemleri gerçekleştirilir. Tarafların talebi halinde, satışa çıkarılacak parseller listesindeki taşınmazların alıcısı ile satıcıları arasındaki satış işleminin gerçekleşmesine yönelik il/ilçe gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğüne aracılık işlemleri yapılır veya yaptırılır.

(2) Alıcı ve satıcılar, tespit edilen arazi değerinden farklı bir değer üzerinde anlaşılırsa bu durumu yazılı olarak Bakanlığa bildirirler. Satış veya kiralama işlemleri bu bedel üzerinden yürütülür.

(3) Arazi ediniminde öz kaynak dışında kredi kullanmak isteyenlerin kredi işlemlerinde Bakanlıkça teknik destek sağlanır.

(4) Kira sözleşmeleri ile toprağın işlenmesi sonucu elde edilecek ürünün belirli bir oranda toprak sahibi ile toprağı işleyen arasında paylaşılmasını öngören, sözleşmeye dayanan ve yöre ve bölgelerdeki örf ve adetlere göre değişen ortakçılık ve yarıcılık işletmecilik şekillerine ilişkin tip sözleşmeler Bakanlıkça hazırlanır ve önceden ilan edilir. Tarafların talebi halinde aracılık işlemleri yürütülür.

Toplulaştırma alanlarında arazi edindirme

MADDE 9 – (1) Arazi toplulaştırma alanlarında yeni parsel planlarının tanziminden önce; alım, satım, kiralama, hisseliliğin azaltılması, mülkiyetten kaynaklı ihtilafların giderilmesi, ortakçılık ve yarıcılık gibi işlemlerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

(2) Arazi toplulaştırma proje alanlarında çalışmaların başlamasını müteakip, arazi edindirme iş ve işlemlerinin uygulamaları ile ilgili listeler hazırlanarak, otuz gün süre ile mahallinde ilan edilir.

(3) Özel toplulaştırma alanlarında çalışmaların başlamasını müteakip, özel toplulaştırmayı yürüten idare tarafından toplulaştırma yapılan alan, Bakanlığa bildirilir. Bakanlık tarafından arazi edindirme iş ve işlemlerinin uygulamaları ile ilgili listeler hazırlanarak, otuz gün süre ile mahallinde ilan edilir.

(4) Arazi toplulaştırma çalışmaları kapsamında yeni edinilen araziler ile alıcıların sahip oldukları parseller birlikte değerlendirilerek yeni parselasyon planları oluşturulabilir.

Mülkiyetten kaynaklanan ihtilafların çözülmesi ve kamulaştırma

MADDE 10 – (1) Bakanlık tarafından, Kanunun geçici 5 inci maddesi saklı kalmak kaydıyla paylaşımı yapılamayan, intikal işlemleri çözülemeyen, satış ve kiralama için muvafakat edilmeyen tarım arazilerinin, alıcısının bulunması halinde Kanun ve üretim amaçları doğrultusunda değerlendirilmek üzere kamulaştırılması için Maliye Bakanlığına talepte bulunulabilir.

(2) Kamulaştırma talebinde bulunulan tarım arazilerinin, malik, varis ve fiili kullanıcılarının, bedelinin ve alıcısının belirlenmesi, kamu yararı kararı alınması ve taşınmazın tespit edilen bedelinin alıcısı tarafından Maliye Bakanlığının belirttiği hesaba yatırılması işlemleri Bakanlıkça tamamlanır. Müteakiben söz konusu tarım arazilerinin alıcısı adına kamulaştırılması için Maliye Bakanlığından talepte bulunulur. Kamulaştırma bedeline yapılacak itirazlar sonucunda, mahkemenin kamulaştırma bedelini tespit edilen bedelden daha yüksek belirlemesi durumunda aradaki fark alıcı tarafından ödenir.

(3) Alıcısı adına kamulaştırma kararı alınması, arazi maliklerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri çerçevesinde tebligat yapılması, yapılan tebligatta bedelin yatırılacağı hesap numaralarının bildirilmesi halinde bedelin hesaba aktarılması, bildirilmemesi durumunda kamulaştırılacak arazi ile özgülenerak açılacak banka hesabına yatırılarak kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmesi, ilgili parselin tapuda alıcı adına tescili Maliye Bakanlığınca sağlanır.

Tarım arazilerinin değerlendirilmesinin yapılması

MADDE 11 – (1) Tarım arazilerinin gelir değeri, değerlendirilme 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, değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 sözkonusu arazide yetiştirilen ürün verim değerleri kullanılarak yıllık ortalama net gelir tespit edilir.

(5) Meyve bahçelerinde; tesis, artış, normal üretim ve eksilış 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesinde kullanılacak kapitalizasyon oranı Bakanlık sistemindeki kayıtlar ile Bakanlık il ve ilçe müdürlüklerinden temin edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

İstisnalar

MADDE 12 – (1) Bu Yönetmelik kapsamında tarım işletmelerinin ölçeğinin büyütülmesi ve ekonomik açıdan verimli kılınması amacıyla yapılan devirlerde, 31/12/2014 tarihli ve 29222 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik ve 11/6/1985 tarihli ve 85/9588 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamındaki uygulamalar kısıtlamalara yol açmaz.

Düzenleme yetkisi

MADDE 13 – (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulaması ile ilgili olarak her türlü alt düzenlemeyi yapmaya yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 14 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 15 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı yürütür.