



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010-06/1-2075

12/03/2014

Konu : Tarım Arazilerinde Hisseli Satış

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İlgi : a) 05/03/2007 tarihli Protokol,
b) 20/03/2007 tarihli ve 2007/5 sayılı Genelge,
c) 05/02/2014 tarih ve 68656427-230.04.02-102-10270 sayılı yazı.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8.maddesi, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilmiş, Kanun değişikliğinin İdaremizi ilgilendiren hükümlerinin uygulanış şekline ilişkin olarak Genel Müdürlüğümüz ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü arasında ilgi (a) Protokol düzenlenmiş, anılan Protokolde belirlenen hususlar İdaremizin ilgi (b) Genelgesinde açıklanarak uygulama yönlendirilmiştir.

Konuya ilişkin olarak Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’nden son alınan ilgi (c) yazıda; “*Bölünemez parsel büyüklüğünün üzerinde alana sahip hisseli bir tarım arazisinde oluşmuş herhangi bir hissesinin, tekrar hisselendirilerek üçüncü şahıslara satılması veya devredilmesi ile ilgili talepler için Bakanlıkları il müdürlüklerinden görüş alınması gerektiği*” bildirildiğinden, 24/02/2014 günlü makam oluru ile 2007/5 sayılı Genelgemizin 2. maddesi yeniden düzenlenmiştir.

Ancak uygulamada yazışmaların yapılması süreci konusunda iletilen yakınmalar nedeniyle, 2007/5 sayılı Genelgemizin 2. maddesinin;

“Bölünemez büyüklüğün üzerinde alana sahip tarım arazilerinde paydaşlardan bir veya bir kaçının hisselerini üçüncü şahıslara aynen satmalarında, devir etmelerinde veya rehin etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak bölünemez parsel büyüklüğünün üzerinde alana sahip bir tarım arazisinin veya bu arazide oluşmuş herhangi bir hissenin, tekrar hisselendirilerek paydaşlar dışında üçüncü şahıslara satılması veya devredilmesi durumunda ise, ilgili talepler için 3 üncü maddeye göre yapılacak tespit sonucunda taşınmazın planının bulunmadığı veya planında tarım alanı olarak ayrıldığı belirlenirse il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinden taşınmazın /hissenin hisselendirilerek satışının uygun olduğu



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



yönünde görüş alınması, tarımsal alana tahsis edilmeyen yerler için ise İdaremizin 1997/12 sayılı Genelgesi uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.” şeklinde düzenlenmesini,

Takdirlerinize arz ederim.

Hidayet GÜVENÇ
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
...../...../2014

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

O L U R
...../...../2014

Davut GÜNEY
Genel Müdür

EK: 2007/5 sayılı Genelge



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG.0.10.00.01-073/

20 Mart 2007

Konu : 5578 sayılı Kanun

GENELGE:1643
2007/5

TAPU VE KADASTRO..... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
.....KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 03/10/1997 tarihli, 1997/12 sayılı Genelge,
b) 12/02/2007 tarihli, B.09.1.TKG0100001-073/1640 (2007/2) sayılı Genelge,
c) 05/03/2007 tarihli, 5578 sayılı Kanuna göre yapılan Protokol.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8 inci maddesinde, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişikliğin İdaremizi ilgilendiren hükümlerinin uygulanış şekli ilgi (b) sayılı Genelgemizde duyurulmuştur.

Ancak söz konusu Kanunun uygulanmasında meydana gelen tereddütler nedeniyle, Genel Müdürlüğümüz ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü arasında 05.03.2007 tarihli “5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2.maddesinin Uygulanması ile İlgili Protokol” düzenlenmiştir.

Protokol, “Bilindiği üzere 09.02.2007 tarih ve 26429 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 2 inci maddesinde, en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken bölünemez parsel büyüklükleri mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0.5 hektar ve örtü altı tarım yapılan arazilerde 0.3 hektar olarak yeniden belirlenmiştir.

Kanunun 8 inci maddesinin son fıkrasında, “bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehdilemez” ifadesi yer almaktadır.

Bu nedenle;

a) Yukarıda belirtilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde oluşmuş hisselerin üçüncü şahıslara satılması, devredilmesi veya rehin edilmesi yasaklanmakta olup bölünemez büyüklüklerin üzerinde alana sahip parsellerdeki hisselerin üçüncü şahıslara satılmasında, devir edilmesinde veya rehin edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak ifraz yapılırken tarım arazilerinde bölünemez büyüklüklerin altında parsel oluşturulmaz.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

b) Bölünemez büyüklüğün üzerinde olan tarım arazileri yukarıda belirtilen miktarların altında ifraz edilmemek şartıyla oranına bakılmaksızın hisseli olarak satılabilir.

c) Bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazilerinde, paydaşlarının veya iştirakçilerinin tamamının birlikte katılımı ile üçüncü kişiye satış yapılabilir, devir edilebilir veya bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazisinin tümü rehin edilebilir.

d) Mevcut mevzuatlar kapsamında yapılan her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzii imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç arsa niteliği kazanmaları nedeniyle Kanun kapsamı dışındadır.

e) Planı bulunmayan, yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımı mümkün olmayan araziler de bu Kanun kapsamı dışındadır.

f) Kadastro çalışmalarında; kadastronun tasfiyeye yönelik bir uygulama olması nedeniyle, tapu dışı sözleşmelere dayalı yapılan ifrazın taksim işlemlerinde 5403 sayılı Kanunun, harici satışlarda ise 5578 sayılı Kanunun yürürlük tarihleri esas alınacaktır.”

Hükümlerine göre;

1) Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, “Bölünemez büyüklük, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardır. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir. Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez.” Birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen hisselerin üçüncü şahıslara satılması, devredilmesi veya rehin edilmesi yasaklanmış olduğundan, hisselerin aynen veya parçalara ayrılmak suretiyle üçüncü kişilere satışı, devri veya rehin edilmesine yönelik talepler karşılanmayacaktır.

Ancak, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımıyla hisselerini üçüncü bir kişiye satmaları, devir etmeleri veya tarım arazisinin tümünü rehin etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır. Buna ilave olarak, paydaşlar kendi aralarında paylarını birbirlerine satış yapabilir, devredebilirler.

Tarım arazisinin hangi sınıfa girdiği, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek veya ilgilisi tarafından alınacak yazı ile belgelendirilecektir. Eğer bölünemez büyüklükte tarım arazisi ise tescilli olduğu tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine tabiidir.” şeklinde şerh verilmesi gerekmektedir.

2) (Değişik: 12/03/2014 tarihli ve 010.06/1-2075 sayılı Makam Oluru ile) “Bölünemez büyüklüğün üzerinde alana sahip tarım arazilerinde paydaşlardan bir veya bir kaçının hisselerini üçüncü şahıslara aynen satmalarında, devir etmelerinde veya rehin etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak bölünemez parsel büyüklüğünün üzerinde alana sahip bir tarım arazisinin veya bu arazide oluşmuş herhangi bir hissenin, tekrar hisselendirilerek paydaşlar dışında üçüncü şahıslara satılması veya devredilmesi durumunda ise, ilgili talepler için 3 üncü maddeye göre yapılacak tespit sonucunda taşınmazın planının bulunmadığı veya planında tarım alanı olarak ayrıldığı belirlenirse il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinden taşınmazın/hissenin hisselendirilerek satışının uygun olduğu yönünde görüş alınması, tarımsal alana tahsis edilmeyen yerler için ise İdaremizin 1997/12 sayılı Genelgesi uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.”



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

3) Talep konusu parselin bulunduğu yerin planının olup olmadığı; planı varsa kullanım amacının (nazım, uygulama imar, v.b.) ne olduğu ilgili belediyelerden veya valiliklerden alınacak yazı ile belgelendirilecektir. Bu planların kesinleşmesi ile plandaki kullanım amacına tabi olacağından, tarımsal alana tahsis edilmeyen yerler, bu Kanun kapsamı dışında değerlendirilecektir.

4) Onaylı imar planı bulunmamakla birlikte, yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımının mümkün olmadığı belediye sınırları içerisinde ise belediyeden, belediye sınırları dışında ise valilikten (il özel idaresi) alınacak yazı ile belgelendirilerek, bu Kanun kapsamı dışında değerlendirilecektir.

5) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ile ilgili olarak Tarım Reformu Bölge Müdürlüğüne ve Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

6) Kesinleşmiş mahkeme kararlarının uygulanması Anayasamızın 138 inci maddesinin amir hükmüdür. Bu nedenle bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazileri hakkında verilen mahkeme kararları yerine getirilecektir.

7) Bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazilerinde, satışa konu edilemeyen yerlerin, satış vaatlerine de konu olamayacağı kuşkusuzdur.

8) Talebe bağlı işlemlerde; 5578 sayılı Kanun kapsamında bölünemez büyüklüğün altında parsel oluşturulması mümkün olmadığından, 5578 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden önce alınmış olsa da ifraza yönelik belediyelerden ve idare kurullarından alınan encümen kararları uygulanamayacaktır.

9) Kadastro çalışmalarında;

a) Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmeliğin 3/c maddesinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden sonra tarım arazilerinde haricen yapılmış olan her türlü ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümleri bu Kanuna göre belirlenecek tarımsal arazi yeter büyüklüklerinin altında ise ifrazen taksimin kabul edilmeyeceği belirtilmiştir.

Bu kerre, 09.02.2007 tarihli ve 26429 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile tarım arazilerinde bölünemez büyüklük, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektar olarak belirlendiğinden, 5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden sonra tarım arazilerinde, hissedarları veya iştirakçileri arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerin yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen bu miktarların altında olması durumunda ifrazen taksim talebi karşılanmayacaktır. 19.07.2005 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde ise parsel yeter büyüklüğü aranmayacaktır.

b) 5578 sayılı Kanunun 2 inci maddesi ile, “bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez” hükmü getirildiğinden, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerinden bildirilen birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, 5578 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden sonra haricen yapılmış olan hisselerin aynen veya parçalara ayrılmak suretiyle üçüncü kişilere satışı kabul edilmeyecektir ve kadastro tutanağının beyanlar hanesine “**5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine tabiidir.**” şeklinde şerh verilmesi gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Ancak, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinde, paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımıyla hisselerini üçüncü bir kişiye satmaları mümkün olduğundan, 3402 sayılı Kanundaki şartların mevcut olması halinde tespit alıcısı adına yapılacaktır.

09.02.2007 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen harici satışlarda ise, bu Kanun hükümleri uygulanmayacaktır.

İlgi (b) Genelge ile ilgi (a) Genelgenin tarım arazilerine yönelik hükmü yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinize ve Bölge Müdürlüğüne bağlı tüm birimlere ivedilikle duyurulmasının teminini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür