**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Tarımsal Arazi Büyüklükleri**

Tarımsal arazilerde ekonomik bütünlük, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir

a) Malikin aynı ilçe sınırları içindeki tarım arazilerinin aralarındaki Yönetmelikte belirlenen mesafe ile örtü altı tarım arazilerinde 1 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde 10 dekar ve üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük oluşturduğu kabul edilir.

b) Mesafe ölçümü, talep konusu tarımsal arazi ile ekonomik bütünlük değerlerine sahip diğer tarım arazileri arasında birbirine en yakın iki nokta arasından yapılır.

En az bir noktada birbirleri ile ortak sınırı bulunan tarım arazileri sınırdaş olarak değerlendirilir. Ancak, paylı tarım arazileri ile diğer tarım arazileri sınırdaş olarak değerlendirilmez.

c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarımsal arazilerin toplam büyüklükleri; örtü altı tarım arazilerinde 1 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde 10 dekar ve üzerinde olması halinde, bu arazilerin de ekonomik bütünlük oluşturduğu kabul edilir.

ç) Paylı tarım arazilerinde kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

d) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 20 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar, örtü altı tarım arazilerinde 3 dekardır.

e) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri; örtü altı tarım arazilerinde 3 dekar, dikili tarım arazilerinde 10 dekar, kuru ve sulu tarım arazilerinde ise il ve ilçelerin bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak 5403 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir.

f) Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlük oluşturan tarımsal arazilerin toplamı ile bulunur.

g) Aile Malları Ortaklığı, Kazanç Paylı Aile Malları şeklindeki arazilerde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü hesaplanmasında ortaklıktaki hisse oranları dikkate alınarak hesaba alınır.

ğ) Adi ortaklık sözleşmesi ve devamında kurulmak istenen elbirliği taleplerinde, pay adedi artmamakla birlikte paydaş adedinin arttığı kabul edilir.

h) Aynı parsel içinde veya sınırdaş arazilerde farklı vasıfların alan dönüşümleri için; ekonomik bütünlük, asgari ve yeter gelirli büyüklük hesaplamalarında; ekonomik bütünlük, asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri arasındaki oranlar kullanılır.

ı) Ekonomik bütünlük değerlendirmesi yukarıdaki kriterler doğrultusunda yapılır. Topoğrafik koşullar ve kullanım güçlüğünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı bu kararlara karşı yapılan itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**İfraz, Hisselendirme ve Vasıf Değişikliği İşlemleri**

a) Tarım arazilerinde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz işlemi yapılamaz.

b) 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.

c) Sahip olunan arazi miktarı yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerin altında ise hisselendirme işlemi yapılamaz.

ç) 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 üyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

d) Bir tarım arazisine Bakanlığımız tarafından tarım dışı kullanım izni verilmesi, diğer kamu kurum kuruluşları tarafından verilmesi gereken izin, ruhsat, onay vb. işlemlerin tamamlandığı anlamına gelmez. Diğer kamu kurum kuruluşları tarafından verilmesi gereken izin, ruhsat, onay vb. gibi işlemlerin tarım dışı kullanım izninden bağımsız olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, Bakanlığımız tarafından tarım dışı kullanım izni verilen ve diğer ilgili kurum izinleri tamamlanan alanlarla ilgili olarak 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında Bakanlıkça değerlendirme yapılabilir.

e) Birden fazla hissedarı bulunan taşınmazların ifraz işlemlerinde; öncelikle yeni oluşacak parselleriner birinin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü sağlaması, her hissedara ait pay veya payların yeni oluşacak bir parselde toplanması, bunun mümkün olmaması halinde ise hisselendirme işlemlerinde asgaritarımsal arazi büyüklüklerinin sağlanması ve asgari tarımsal büyüklüklerinin altındaki hisselerin bir parselde toplanması gerekmektedir.

f) Tarım arazilerinde vasıf değişikliği işlemleri Bakanlık ve Bakanlık adına il veya ilçe müdürlüklerinin iznine tabidir. Vasıf değişikliği, tapudaki tarımsal arazi vasfının diğer bir tarımsal arazi vasfına dönüştürülmesi (tarla vasfından dikili vasfına dönüşümü vb.) olarak değerlendirilir.

g) Tescile konu ifraz, tevhit ve vasıf değişikliği işlemlerinde, arazinin tapudaki vasfı ile hali hazırdaki kullanım durumu farklı ise, arazinin hali hazırdaki kullanım durumuna göre, Ek-1'de bulunan Etüt Raporu'nun en az iki Ziraat Mühendisi tarafından hazırlanması ve arazinin raporda belirlenen vasfa göre tescil edilmesi gerekmektedir. İfraz, tevhit ve vasıf değişikliği işlemlerinde talepler resmi kanalla yapılır.

ğ) Tarım arazilerinin dikili vasfına dönüştürülebilmesi için, Ek-2 de bulunan tablodaki fidan veya köklerin, belirtilen cins ve sayıda bulunması gerekmektedir. Yeni dikimi yapılan alanlarda; bölge ekolojisine ve tekniğine uygun olarak dikimi yapılmış, doğal vejetasyon süresine devam eden fidan ve köklerin, raporu hazırlayan kişilerce tespiti yapıldıktan sonra arazinin "dikili tarım arazisi" olup olmadığına karar verilir.

h) 3/11/2017 tarihinden önce tesis edilen dikili alanlardaki ağaç sayıları ile ilgili değerlendirmenin 23/10/2008 tarihli ve 17363 sayılı Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatın 3 üncü maddesine göre yapılması gerekmektedir.

ı) 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 arazinin mevcut durumu tespit edildikten sonra vasıf değişikliği yapılabilir.

i)Tarım arazilerinin vasfı ile ilgili olarak itiraz, şikâyet veya Bakanlığımız Çiftçi Kayıt Sistemi ile farklılık veya belirsizlik olması halinde, bu arazilerle ilgili mahallinde yapılacak inceleme neticesinde yukarıda belirtilen İkinci Bölüm (g) maddesi uyarınca yeniden değerlendirme yapılabilir.

j) Mülkiyeti şahıslara ait ve tapu kayıtlarında vasfı çayır, mera, ham toprak, kışlak, hali arazi, harman yeri gibi ıslah metotlarıyla tarıma kazandırılabilecek araziler tarım arazisi (tarla) olarak değerlendirilecektir.

k) Kavaklık, koruluk, zeytinlik ve şerbetçi otu gibi üzerinde çok yıllık ağaç, ağaçcık ve çalı formunda tarımı yapılan alanlar dikili tarım arazisi olarak kabul edilir. Ekonomik ömrünü tamamladığı tespit edilen dikili alanlar, dikili tarım arazisi olarak kabul edilmez ve arazi özelliklerine bakılarak sınıfı belirlenir. Zeytinlik alanları ile ilgili işlemlerde, kanunun 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri kapsamında da değerlendirilmesi gerekir.

l) Onaylı imar planları ile ilgili makamlar tarafından onaylanan köy ve/veya mezraların yerleşim alanı ve civarı ile yerleşik alan sınırları içinde kalan yerler 5403 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmez.

m) Aynı parselin bir kısmına tarım dışı kullanım izni verilmiş ve ilgili makamlarca onaylanmış ise, tarım dışı kullanım izni verilmeyen kısmının mevcut kullanımdaki tarımsal vasfında tescil edilmesi ve ifraz öncesi hisse oranlarının altına düşülmemesi şartıyla, asgari tarımsal arazi büyüklüğüne bakılmaksızın İl Müdürlükleri tarafından ifrazına izin verilebilir.

n) İmar planları içerisindeki tarımsal niteliği korunacak alan olarak belirlenen yerlerde 5403 Sayılı Kanunun genel esasları uygulanır.

o) 3083 Sayılı Kanun kapsamında bulunan alanların ifraz ve hisselendirme işlemlerinde norm büyüklükleri esas alınır. Norm büyüklüğü belirlenmeyen arazi sınıfları için 5403 Sayılı Kanunla belirlenen büyüklükler esas alınır.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Tarım Arazilerinde Mülkiyet Devri İşlemleri**

Tarımsal arazilerin mülkiyet devri taleplerinde aşağıdaki işlemler uygulanır

a) 5403 sayılı Kanunun 8/B maddesi üçüncü fıkrası gereğince, tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemlerinde Bakanlığımız il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

b) Müstakil ve paylı taşınmazların aynen devir taleplerinde; ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve sınırdaşlık değerlendirmesi yapılmadan, Bakanlığımız il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanacaktır.

c) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşlara devir işlemleri Bakanlığımız il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanacaktır.

ç) Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devrinin söz konusu olması halinde, Bakanlığımız il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

d) Paylı tarım arazilerinde, kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi kaydıyla bir veya birden fazla paydaşa devrine izin verilir.

e) Tüzel kişiliklerin sahip oldukları tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerinde gerçek kişilerde olduğu gibi genel esaslar uygulanır.

f) Hazine arazilerinin satışa konu olması durumunda, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altına düşmeyecek şekilde ifrazına ve satılan hisse miktarına bakılmaksızın her türlü hisseli satışına izin verilir.

g) Tarım arazilerinde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki payların paydaşlara aynen devri halinde; paydaşlar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden ve tapu döner sermaye ücretlerinden muaftır.

ğ) Sulu ve kuru tarım arazilerinde 20 dekar ve üzeri, dikili tarım arazilerinde 5 dekar ve üzeri, örtü altı tarım arazilerinde 3 dekar ve üzerinde paylar muafiyet kapsamında değildir.

h) Arazi vasıfları tarımsal nitelikte olsa dahi, onaylı imar planları ile ilgili makamlar tarafından onaylanan köy ve/veya mezraların yerleşim alanı ve civarı ile yerleşik alan sınırları içinde kalan alanlarda vergi muafiyetleri uygulanmaz.

i) Tarım arazilerinde asgari tarımsal arazi büyüklüğü değerlendirmesi tapudaki vasfına göre yapılır. Arazi vasfına itiraz edilmesi halinde, belirlenecek yeni vasfın tescilinden sonra işlem tesis edilir. Tapu bilgilerinde birden fazla vasıf olması halinde, Bakanlığımız il/ilçe müdürlüklerine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir. Tarım arazilerinde farklı vasıfların alan dönüşümleri için asgari tarımsal arazi büyüklükleri arasındaki oranlar kullanılarak bulunur.

ı) Tarımsal arazilerde, rehin ve ipotek işlemleri yapılabilir. Ancak, cebri satış işlemlerinde, ifraz ve hisselendirme kriterlerine uygun şekilde taşınmazın devrine izin verilir.

j) Tarım arazilerinde; ölünceye kadar bakma akdi, trampa, hibe, intifa hakkı, çıplak mülkiyet devri gibi işlemlerde genel esaslar kapsamında değerlendirme yapılır.

k) Tarım arazilerinde elbirliği mülkiyeti ortaklarının tamamının sahip olduğu alan bir pay olarak değerlendirilir.

l) Tapu müdürlüklerinden gelen veriler ile Bakanlığımızın Bilgi Sistemlerinden (TAY Portal, TAD Portal, TBS vb) alınan veriler arasında farklılık olması durumunda, tapu müdürlükleri ile yazışma yapılarak, malikin aynı ilçe içerisinde bulunan tüm tarımsal arazilerinin mülkiyet kayıtlarının gönderilmesi talep edilebilir.

m) 5403 veya 3083 Sayılı Kanunlar kapsamında, arazi toplulaştırma sahası ilan edilen alanlarda, arazi toplulaştırması işlemleri sonuçlanıncaya kadar arazilerin mülkiyet ve zilyetliğin devir, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemlerinde; tapu müdürlükleri tarafından, DSİ ve projeyi uygulayan birimden projeye uygunluğu açısından, genel esaslar açısından ise Bakanlığımız il/ilçe müdürlüklerinden görüş alınması gerekmektedir.

n) Satış vaadi sözleşmesi işlemlerinde, satış vaadine konu taşınmazların hem sözleşme yapıldığı tarihte hem de satış işlemi gerçekleştirildiği tarihte genel esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Tarım Arazilerinde Miras Yolu ile Mülkiyet Devri İşlemleri**

a) 15/5/2014 tarihinden önce gerçekleşen ölümlerde, murisin üzerine kayıtlı tarım arazilerinin intikal işlemleri 5403 sayılı kanunun Geçici 5 nci maddesi hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

b) 15/5/2014 tarihinden önce ölen ve üzerinde tarımsal nitelikli taşınmaz bulunan murislerin, mirasçılarında Kanunun yayımı tarihinden sonra ölüm olması halinde, Kanundan sonra ölen kişilerin mirasçılarının tarım arazilerindeki miras paylaşımları Kanunun geçici 5. Madde birinci fıkrası kapsamında yapılır.

c) 15/5/2014 tarihinden itibaren ölen kişilerin üzerinde, 15/5/2014 tarihinden önce elbirliği mülkiyeti şeklinde edindiği tarımsal nitelikli taşınmazlar olması halinde, bu taşınmazların paylaşımları Kanunun Geçici 5 inci Maddesi kapsamında yapılabilir.

ç) 15/5/2014 tarihinden itibaren ölen kişilerin üzerinde kayıtlı bulunan tarım arazileri için mirasçıların tapu müdürlüğüne mülkiyet devri talebinde bulunması halinde, tapu müdürlüğü talebi Bakanlığımız il/ilçe müdürlüğüne bildirir. Bakanlığımız il/ilçe müdürlüğü; ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayılarını da dikkate alarak, talep değerlendirilir.

d) 15/5/2014 tarihinden itibaren gerçekleşen ölümlerde, mirasçılar veraset ilamına göre elbirliği mülkiyeti (verasete iştirak) işlemi tesis edebilirler. Tesis edilen elbirliği mülkiyeti işlemi ile Kanun hükümleri çerçevesinde mülkiyetin devri tamamlanmış olmaz. Kanunun 8/C maddesi hükümleri çerçevesinde intikalin tamamlanması gerekir.

e) Mirasa konu tarım arazileri ilçe bazında; ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kriterlerine göre değerlendirilerek devir işlemleri yapılır.

f) 5403 Sayılı Kanun hükümlerine tabi mirasçılar, mirasın açılmasından (muris ölüm tarihi) itibaren mirasa konu tarım arazilerinden ekonomik bütünlüğe sahip olmayanları, farklı zamanlarda mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen (pay ve paydaş sayısı artırılmadan) mülkiyet devrini gerçekleştirebilirler.

g) 5403 Sayılı Kanun hükümlerine tabi mirasçılar, mirasın açılmasından itibaren, terekede bulunan ve ekonomik bütünlüğe sahip olan tarım arazilerinin tamamını mirasçılardan birine veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin katlarını sağlaması halinde birden fazla mirasçıya mülkiyet devirlerini aynı zamanda gerçekleştirebilirler.

ğ) 5403 Sayılı Kanun hükümlerine tabi mirasçılar, mirasın açılmasından itibaren ekonomik bütünlüğe sahip olan tarım arazilerinin mülkiyet devirlerini (pay ve paydaş sayısı artırılmadan) üçüncü kişilere aynı anda gerçekleştirebilirler.

h) 5403 Sayılı Kanun hükümlerine tabi mirasçıların, mirasa konu tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde anlaşmaları ve mirasa konu taşınmazların tamamının devrini aynı anda Kanunun 8/C maddesi hükümlerine göre sağlamaları durumunda, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.

ı) 5403 Sayılı Kanun hükümlerine tabi mirasçılar, Kanunun 8/C maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine uygun olarak rızai taksim sözleşmesi düzenleyebilirler.

i) Murisin malik olduğu 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.

j) Mirasa konu olan tarım arazilerinin devir işlemleri, murisin ölümü tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanması, tamamlanmaması durumunda, Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri kapsamında Bakanlık tarafından mirasçılara Kanun hükümlerinin uygulanması için bildirim gönderilerek üç ay ek süre verilir. Bu süre bildirimin son varise ulaştığı tarihten itibaren başlar. Bu süre sonunda da devir işlemlerinin tamamlanmaması durumunda, Bakanlık mirasa konu tarımsal arazilerin devri için Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde resen dava açabilir. Ayrıca, Kanun gereği verilen süreler içinde mirasçıların her biri yetkili Sulh Hukuk Mahkemesinde paylaşımla ilgili dava açabilir.

k) Devir işlemlerinin yapılması için Kanun gereği verilen bir yıllık ve üç aylık süreler içerisinde veya bu süreler tamamlandıktan sonra da Kanunun 8/C maddesinin ikinci fıkrası veya 8/Ç maddesinin birinci fıkrasında ön görülen davaların açılmaması durumunda da mirasçılar Kanun hükümlerine uygun olarak mülkiyet devri yapabilirler.

l) Bakanlıkça mirasçılara düzenlenecek bildirimlerde, murisin üzerinde ekonomik bütünlük oluşturmayan ve sınırdaş olmayan bir dekarın altında alana sahip bir veya birden fazla tarımsal arazi olması durumunda bu taşınmazlar için bildirim düzenlenmeyecektir.

m) Üzerinde ipotek ve haciz şerhi olan araziler Kanun hükümleri kapsamında değerlendirilir. İntikal yapılması durumunda ise bu şerhleri mirasçılar kabul etmiş sayılır.

n) 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamındaki tarımsal arazilerde intikal işlemleri norm büyüklükleri esas alınarak 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesi hükümleri doğrultusunda yapılır.

o) 15/5/2014 tarihinden itibaren gerçekleşen ölümlerde murisin üzerindeki kayıtlı tarımsal arazilerine ilişkin vasiyetnameler Kanun hükümlerine tabidir.

ö) 15/5/2014 tarihinden itibaren gerçekleşen ölümlerde, mirasa konu olan ve varisler tarafından elbirliği tesis edilen tarım arazilerinin ekonomik bütünlüğün altında olması halinde, mirasçılar arasında pay temliki (devir) yapılabilir. Mirasa konu arazinin ekonomik bütünlüğün üzerinde olması halinde ise pay temliki (devir) yapacak olan mirasçının, mirasa konu olan ve ekonomik bütünlüğün üzerinde olan diğer tarım arazilerindeki paylarını da devretmesi gerekir.