

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda yapılan değişiklik ile tarım arazilerinde ifraz, hisselendirme, pay temliki, el birliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri, Tarım ve Orman Bakanlığının iznine bağlanmıştır.

Kanun değişikliği sonucu 5403 sayılı kanuna eklenen madde ile 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 kağıtlara ilişkin damga vergisinden ve tapu döner sermaye ücretlerinden muaf tutulacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile tarımsal arazilerdeki sınırdaş maliklere özgü bir ön alım hakkı tanınmıştır. Ancak 7255 sayılı “Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun” un 20.maddesi, 5403 sayılı Kanunun 8/İ maddesinin ikinci fıkrasını yürürlükten kaldırmış olması sonucu aslında ‘*sınırdaş malikin ön alım hakkına ilişkin düzenleme*’ kaldırılmıştır. Buna göre son düzenleme ile tarım arazilerinde zaman zaman ihtilaflar çıkmasına yol açan tarım arazisini satmak isteyen kişilerin öncelikle bu durumu 3 ay süre vermek şartı ile tüm komşu parsellere bildirme zorunluluğu ve/veya bildirmezler ise 2 yıllık süre içerisinde komşu parsellerin ön alım (şufa) hakkını kullanabilmesine yönelik düzenleme tamamen ortadan kaldırılmıştır. Yani artık sınırdaş maliklere tanınan ön alım hakkı ortadan kaldırılmış olup tarımsal arazi sahiplerine arazilerini ön alım hakkı engeline takılmadan mülkiyetlerinde tasarrufta bulunabileceklerdir.

5403 sayılı kanunun 19.maddesine eklenen kısım ile imar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler, yeniden izin alınmaksızın bu amaç dışında kullanılamayacak ve planlanamayacaktır. Ancak yerleşim alanlarının gelişim alanı ihtiyaçlarını karşılamak için izin verilerek planlanmış alanlarda yeniden izin şartı aranmayacaktır.

5403 sayılı Kanunun 20.maddesinde yapılan değişiklik ile tarımsal amaçlı arazi kullanımlarında, tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerine uyulması zorunlu hale getirilmiştir. Tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerine aykırı hareket edilmesi halinde valilikçe resen tespit yapılarak sorumlulara 1000 liradan az olmamak kaydıyla bozulan arazinin her metrekaresi için 10 lira idari para cezası uygulanarak, projeye uygunluk sağlanması için azami 2 ay süre verilecek.

Büyük ova koruma alanlarındaki bu cezalar iki katı olarak uygulanacak olup bu sürenin sonunda aykırı kullanım devam ederse valilikçe faaliyet durdurulacak ve belirlenen bu idari para cezası üç katı olarak uygulanacaktır.

5403 sayılı Kanununun 21.maddesinde yapılan değişiklik ile Toprak koruma projelerine aykırı hareket edilmesi halinde valilik tarafından 1,000 TL'den az olmamak kaydıyla, bozulan arazinin her metrekaresi için 10 TL idarî para cezası uygulanacak ve projeye uygunluk sağlanması için azami iki ay süre verilecektir. Bütün izinsiz yapılar, masrafları bakanlık tarafından karşılanmak kaydıyla, bir ay içinde belediyeler veya il özel idarelerince yıkılacak ve taşınmazlar tarımsal üretime uygun hale getirilecektir. Ayrıca arazinin tarımsal üretime uygun hale getirilmesi için yıkım ve temizleme masrafları, sorumlulardan genel hükümlere göre tahsil edilecektir. Hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen bir ay içinde belediye veya il özel idarelerince yıkılmayan yapılar, yıkım masrafları Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından karşılanmak üzere bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım masrafları %100 fazlası ile ilgili belediye veya İl Özel İdaresi'nden tahsil edilecek. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde belediyelerin veya il özel idarelerinin Hazine veya İller Bankası ödeneklerinden kesilecektir.

Tarım arazilerini hobi bahçesi adı altında satan kişilere de kanun kapsamında artık hapis cezası verilebilecek olup yine bu kişilere 250 bin liraya kadar para cezası da uygulanabilecektir. Kanun değişikliğinin dikkat çekici kısımlarından biri de bir dönem gündemde olan hobi bahçeleri hakkında olup buna göre ilgili Kanun değişikliği kapsamında tarım arazileri üzerine ruhsatsız ve izinsiz olarak yapılan hobi bahçelerinin yıkım kararlarının önü açılmıştır. Yeni yasa ile tarım arazisine yapılan hobi bahçeleri ve diğer yapıların yıkılarak bu alanların yeniden tarımsal üretime kazandırılması öngörülmüyor. Yasa aynen uygulanırsa emlak, gayrimenkul şirketlerinin, bu amaçla kurulan kooperatiflerin yöneticileri ağır cezalarla karşı karşıya kalabilir. Bu şirket veya kooperatiflerden hobi bahçesi olan vatandaşlar da sıkıntı yaşayabilir.

5403 sayılı Kanununun 21. Maddesinde yapılan değişikliğe göre; Tarım arazilerini, tescili mümkün olmayan fiili hisseler oluşturarak arazinin hisseler tekabül ettiği kabul edilen kısımlarının zilyetliğini, bir özel hukuk tüzel kişinin faaliyeti kapsamında bu tüzel kişiyle üyelik veya ortaklık ilişkisi kurarak devretmek veya bu işlere aracılık etmek suretiyle arazinin bütünlüğünün bozulmasına ve amacı dışında kullanılmasına sebebiyet verenlere 1 yıldan 3 yıla kadar hapis ve 100 günden 1000 güne kadar adli para cezası verilecek.

Ayrıca bu tüzel kişi hakkında 50 bin Türk Lirası'ndan 250 bin Türk Lirası'na kadar idarî para cezası verilecek. Tarım arazisinin bütünlüğünün sağlanması ve tarımsal üretime uygun duruma getirilmesi halinde, bu fıkra uyarınca kamu davası açılmayacak, açılmış olan kamu davası düşecek, mahkûm olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacaktır.

YENİ DÜZENLEME

28/10/2020 tarihinde kabul edilen 7255 No'lu GIDA, TARIM VE ORMAN ALANINDA BAZI DÜZENLEMELER YAPILMASI HAKKINDA KANUN'un 25. maddesi gereğince; 5403 sayılı Kanununun 21. maddesi "*Tarım arazilerinin amacı dışında kullanılmasına ve toprak koruma projelerine uyulmamasına ilişkin cezalar ve yükümlülükler*" başlığını almış ve içeriğinde değişiklikler yapılmıştır.

Düzenlenen hükme göre tarımsal amaçlı yapılarda ve tarım dışı arazi kullanımlarında izin alınması ve toprak koruma projelerine uyulması zorunlu kılınmıştır. İzin alınmaması, alınan izne uygun kullanılmaması veya hazırlanan toprak koruma projelerine uyulmaması halinde bazı yaptırımlar öngörülmüştür.

Arazi kullanımı için izinsiz işe başlandığı ya da alınan izne uygun kullanılmadığı tespit edildiğinde valilik tarafından iş tamamen durdurulacak, tamamlanmış işin kullanımına ise izin verilmeyecektir. Arazi sahibine veya araziyi bozana **1.000,00.- TL'den az olmamak kaydıyla**, kullanılan veya zarar verilen alanın **her metrekaresi için 10,00.-TL idari para cezası** verilecek; büyük ova koruma alanlarında bu ceza **iki katı** olarak uygulanacaktır.

İdari para cezasının tebliğinden itibaren **bir ay içinde** gerekli izinlerin alınması halinde işin tamamlanmasına, iş bitmiş ise kullanımına izin verilebilecektir. Başvuru yapmayanlara veya izin talepleri reddedilenlere **iki ay süre verilerek**, izinsiz bütün yapılarını yıkması ve araziyi tarımsal üretime uygun hale getirmesi beklenecektir. Verilen süre içinde arazinin uygun hale getirilmediği Tarım ve Orman Bakanlığı'nca resen tespit edildiği durumda **idari para cezası üç kat** olarak uygulanacaktır. Bu durumda izinsiz yapılar, masrafları Tarım ve Orman Bakanlığınca karşılanarak belediyeler veya il özel idareleri tarafından yıkılacak ve taşınmazlar tarımsal üretime uygun hale getirilecektir.

Tarım arazilerini, tescili mümkün olmayan fiili hisseler oluşturarak hisselerin zilyetliğini, kooperatifler başta olmak üzere bir özel hukuk tüzel kişinin faaliyeti kapsamında bu tüzel kişiyle üyelik veya ortaklık ilişkisi kurarak devredenlere veya aracılık ederek arazinin bütünlüğünün bozulmasına ve arazinin amacı dışında kullanılmasına sebebiyet verenlere **1 yıldan 3 yıla kadar hapis ve 100 günden 1000 güne kadar adli para cezası verilecektir. Ayrıca bu tüzel kişi hakkında 50.000,00.-TL'den 250.000,00.-TL'ye kadar idari para cezası verilecektir.**

Tarım arazisinin bütünlüğünün sağlanması ve tarımsal üretime uygun duruma getirilmesi halinde, kamu davası açılmayacak, açılmış olan kamu davası düşecek, mahkûm olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacaktır.

5403 sayılı Kanuna eklenen “GEÇİCİ MADDE 7”ye göre bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren **beş yıl** boyunca, yukarıdaki hususlara aykırı hareket edenlere, aykırılığın tarımsal amaçlı yapı olması durumunda öngörülen idari para cezalarının yarısının uygulanacağı düzenlenmiştir.

YÜRÜRLÜK

7255 sayılı Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun, 4 Kasım 2020 tarihli ve 31294 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.