

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 10.10.2013 tarih ve 3638 sayılı Talimatında :

1-Hisseli satış, devir ve rehin gibi işlemlerde parselin yüzölçümü; mutlak, özel ürün ve marjinal tarım arazileri (cinsi tarla olan parseller)için bölünemez parsel büyüklüğü olan 2 hektar ve altında, dikili tarım arazisi (cinsi bağ veya meyve bahçesi olan parseller ) için bölünemez parsel büyüklüğü olan 0.5 hektar ve altında, örtü altı tarımı yapılan araziler (cinsi sera olan parseller) için bölünemez parsel büyüklüğü olan 0.3 hektar ve altında ise talebin uygun görülmemesi gerekmektedir.

2-Hisseli olmayan ve bölünemez parsel büyüklüğünün altında alana sahip tarım arazileri hisselendirilmemek ve ifraz edilmemek şartıyla satılabilir.

3-Bölünemez büyüklüklerin altında olan tarım arazilerinde oluşmuş hisseler bireysel olarak üçüncü şahıslara satılamaz devredilemez veya rehin edilemez. Ancak, bölünemez büyüklüğün altında ve hisseli olan tarım arazilerinde, paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımı ile üçüncü bir kişiye satışı yapılabilir, devir edilebilir veya rehin edilebilir.

4-Bölünemez büyüklüklerin üzerinde alana sahip tarım arazilerine ait hisselerin üçüncü şahıslara satılmasında, devir edilmesinde veya rehin edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak, hisseli bir tarım arazisi içerisindeki herhangi bir hissenin ifraz edilmeden, tekrar hisselendirilerek üçüncü şahıslara satılması, devredilmesi veya rehin edilmesi durumunda, söz konusu hisse büyüklüğünün bölünemez parsel büyüklüğünün üzerinde olması gerekmektedir.

5-Bölünemez büyüklüğün üzerinde ve hisseli olmayan tarım arazileri, yukarıda belirtilen miktarların altında ifraz edilmemek şartıyla hisseli olarak satılabilir. Ancak tarım arazilerinde ifraz yapılırken, bölünemez büyüklüklerin altında parsel oluşturulamaz.

6-Bölünemez büyüklüklerin üzerinde alana sahip tarım arazilerine ait mevcut hisselerin üçüncü bir şahsa satılmasında, devir edilmesinde veya rehin edilmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

7-Onay tarihinde yürürlükte bulunan mevzuatlar kapsamında yapılmış ve kesinleşmiş her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzi imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç, hukuken arsa niteliği kazınmaları nedeniyle 5403 sayılı Kanun kapsamı dışındadır.

8-Müracaat edilen parsel üzerinde birden fazla kullanımın tespit edilmesi durumunda, cins değişikliğinde her farklı kullanımın tescil edilmesi gerekmektedir. Bu gibi taşınmazlarda hisseli satış, devir, rehin ve ifraz gibi işlemler söz konusu olması durumunda ise her farklı kullanımın bölünemez parsel büyüklüğünün üzerinde olması gerekmektedir.

9-İfraz yapılması aşamasında arazinin eğimi %3 ten fazla olan yerlerde parselin uzun kenarının eğime dik olması gerekmektedir.

10-Çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri (topografyası) daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı taktirde, gerekçesinin bildirilerek ve Toprak Koruma Kurulu'nun görüşü alınarak Bakanlığın kararıyla daha küçük parseller oluşturulabilir.

11-İcra-i satışlarda da 5403 sayılı Kanun'un 8 inci maddesi hükümlerine uyulması gerekmektedir. Denilmektedir.

Aynı Talimatta ifraz, hisseli satış, devir, rehin ve cins değişikliği taleplerinde arazinin halihazır kullanım durumunun göz önüne alınarak tespit edilen arazi sınıfı üzerinden işlem yapılmasını değişiklik var ise tapuda cins değişikliğinin yaptırılması gerektiğini belirtmekte olduğundan; en önemli değişikliklerden birinin bu olduğu görülmektedir.

Önceki uygulamada ise cins değişikliği dışındaki işlemlerde tespit raporu düzenlenmeden tapu kaydındaki cinsi esas alınarak görüş verilmekte idi. Yeni talimat gereği arazinin halihazır kullanım durumu önemli olmaktadır.

Diğer bir önemli konu da; bölünemez büyüklüğün üzerinde ve hisseli olmayan tarım arazilerinin hisseli olarak satılabileceği ancak hissenin tekrar bölünerek satılması halinde hisse büyüklüğünün bölünemez parsel büyüklüğünün üzerinde olması gerektiğinin aranması olmaktadır. Yani bölünen ve kalan hissenin bölünemez parsel büyüklüğünde olması gerekecektir.

Konunun çelişkili olarak görünen yönü bölünemez büyüklüğün üzerinde ve hisseli olmayan taşınmazların ilk işlemde miktar gözetilmeksizin bir çok kişiye hisseli olarak satılabilmesi oluşturmaktadır.