

TARIM ARAZİLERİNDE YAPI İNŞA ETME ve ÖZELLİKLE İKAMET AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN SORUNLAR

Prof. Dr. Etem Saba ÖZMEN*

Gönül ÇELİKER**

1. GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU

19 Temmuz 2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” (bundan böyle TKAKK olarak anılacaktır) toprağın korunması ve tarım arazilerinin kullanım şekillerinin belirlenmesi amacıyla çıkarılmıştır. Kanunun amacı, “toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, planlı arazi kullanımını sağlayacak usul ve esasların sağlanması” olarak tespit edilmiştir (m.1).

Doğal olarak, bu kanun ile mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin kamu hukuku karakterli kısıtlamalar da getirilmiştir. Konumuzu ilgilendiren yönü ile de kanun tarım arazilerinde yapılacak yapıları sınırlandırmıştır. Kanunun “Tanımlar” başlıklı 3. maddesinin (k) bendi altında getirilen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin tanım, bu kanun çerçevesinde en fazla sorun çıkarabilecek hususlardan biri olmaya adaydır. Keza bu maddede sayılan yapılar arasında arazi malikinin kendi arazisi üzerinde inşa edeceği yapılara yer verilmemekte; bir başka deyişle malikin kendi tarım arazisi üzerinde yapı inşa etmesine imkân tanınmamaktadır. Tarım arazisi malikinin kendi taşınmazında ikametinin yasaklanmaması ve kural olarak mahalli idare sınırları içinde ikamet zorunluluğu da bulunmasına bağlı olarak bu konuda hüküm boşluğundan söz edilmesi gerekecektir. Hüküm boşluğu olmadığını iddia edenlere karşı ise, söz konusu kanun düzenlemesi sonucu aksi ile kanıt aracılığıyla ulaşılabilecek neticeyle tarım arazilerinde ikamete mahsus yapı inşası yasağı bulunduğundan pekâlâ söz edilebilecektir.

Makalemizin amacı; tarım arazilerinde yapı inşa etme hakkını hüküm ve sonuçları ile irdelemeye yöneliktir. Özellikle de kanunun suskun kaldığı tarım arazilerinde ikamete mahsus yapıların hüküm ve sonuçları ayrıntılı olarak incelenecektir.

(*) İstanbul Barosu Avukatlarından.

(**) İstanbul Barosu’na kayıtlı stajyer avukat.

2. EŞYA HUKUKU İLKELERİ AÇISINDAN ARAZİ-YAPI BİRLİKTELİĞİNE İLİŞKİN SONUÇLAR VE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE DAYALI NİTELİK

I. Tarım arazisi taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur

Taşınmaz mülkiyetinin konusunu düzenleyen MK m.704 hükmüne göre arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerle beraber taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur. (MK m.704/1)

Kamu tüzel kişileri ve özel hukuk kişilerine ait tarım arazileri ayırımında, araştırmamız özel hukuk kişilerine ait tarım arazileri olacaktır. Tarım arazileri ise bu başlık altında tapulu ve tapusuz ayırımına konu edilebilecektir. Tapulu araziler, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine; kadastro yazılmış ve bu niteliğiyle MK hükümlerince sicile veya zabıt (kayıt) defterine kayıtlı olmakla da Yürürlük Kanunu m.19 uyarınca MK hükümlerine tabi olmaktadır. Tapusuz araziler ise, özel mülkiyete elverişli niteliklerine bağlı olarak, MK m.713 ve Kadastro Kanunu m.33 atfıyla Kadastro Kanunu m.14 hükmünce; olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyet hakkına konu olmuş ve henüz kadastro veya hâkim hükmüyle tapuya kaydı gerçekleşmemiş taşınmazlardır. Bu durumda tapusuz taşınmazlar da MK m.713/2 son cümle hükmünce, olağanüstü zamanaşımı koşullarının olduğu anda, yirmi yılın dolmasıyla birlikte özel mülkiyete konu olabileceklerdir. Bununla beraber gerek tapuya kayıtlı, gerekse tapuda kaydı bulunmayan özel hukuk kişilerine ait özel mülkiyet konusu taşınmazlar malikine en geniş yetkileri vermekle birlikte taşınmaz mülkiyeti kısıtlamalarına tabi olacaklardır.

II. Yapılı Araziler Birleşik Eşya Oluşturur

A. MK Hükümlerince Taşınmaz Mülkiyetinin Madde Kapsamına İlişkin Sonuçlar

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar da dâhildir. (MK m.718/2) Esasen, yapılar MK m.684 hükmünce arazinin bütünleyici parçasıdır ve bunun sonucunda da üzerinde inşa edildiği arazinin mülkiyetine tabidir. Ancak kanunumuz bu sonucu bütünleyici parça kavramından bağımsız olarak, açıkça düzenleme konusu yapmış ve adı geçen m.718 hükmünde yapıları taşınmaz mülkiyetinin kapsamına dâhil etmiştir. Bu aynı zamanda "üst toprağa tabidir (*superficies solo cedit*)" şeklinde ifade edilen temel prensibin de doğal bir sonucudur¹.

(1) Prof. Dr. Kemal Oğuzman/ Prof. Dr. Özer Seliçi/Prof. Dr. Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, İstanbul, Füz Kitabevi, 2006, s. 240.; Prof. Dr. E. Saba Özmen, *Kat İrtifakı*, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 1997, s. 29.

Diğer taraftan burada bahsi geçen “yapı”dan maksat, arazi üzerinde inşa edilen yapı olup taşınır yapılar (MK m.728; Eski MK m.654) bu madde kapsamına dâhil değildir. Bir başka deyişle, taşınır yapı aşağıda da izah edileceği gibi, taşınır eşya hükümlerine tabi olmakla MK m. 718’de düzenlenen taşınmaz mülkiyetinin kapsamı içerisinde yer almaz.

B. MK Hükümlerince Basit Eşya - Birleşik Eşya Ayrımı

Basit eşya; dış dünyada kendi başına bir bütün teşkil eden, dışarıdan hiçbir şey eklenmeksizin varlık arz eden eşyadır. Bir at, işlenecek mermer kütle, ahşap heykel... vs. buna örnek gösterilebilir.

Birleşik eşya ise; birden çok basit eşyanın bir araya gelerek ve hukuki bakımdan tek bir şey sayılacak biçimde meydana getirdiği eşyadır. Birleşik eşyayı oluşturan münferit eşyalar esasen birbirlerinden ayrıldıklarında yeniden basit eşya haline gelirler. Nitekim söz konusu basit eşyalar birleşik eşyanın bütünleyici parçası niteliğindedir. Bununla beraber, bir araya gelip birleşik eşyayı oluşturduklarında hukuken yalnızca birleşik eşyanın varlığından söz edilir². Birleşik eşyayı oluşturan şeylerden daha önemli olanı asıl şey, diğeri/diğerleri bütünleyici parçadır. Bu durumda bütünleyici parçalar da asıl şeyin kaderine tabi olmaktadır. Keza arazi-yapı birlikteliğinde de yapı, asıl şey sayılan arazinin mülkiyetine ve onun kaderine tabi bütünleyici parça durumundadır.

C. Tarım Arazisi Üzerindeki Yapıların Hukuki Durumu

1. Taşınır Yapı

Başkasına ait arazi üzerinde devamlılık ve kalıcılık amacı olmaksızın toprağa kondurulan hafif yapılara “taşınır yapı” denir (MK m.728). Bu yapılar Medeni Kanunumuzun ilgili hükmünde “kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar” şeklinde sayılmakla sınırlayıcı olmayan biçimde düzenlenmiştir.

Medeni Kanunumuz taşınır yapıyı, arazi ile ilişkisi olması ve arazi maliki dışında başka kişilere ait olması bakımından düzenleme konusu yapmıştır. Taşınır yapının mülkiyeti, üst toprağa tabidir prensibinin aksine, yapıyı yapan kişiye aittir. Bu yapılar hiçbir surette arazinin bütünleyici parçası sayılmazlar. Benzer şekilde bu tür bir yapının bizzat arazi maliki tarafından yapılmış olması da bunların bütünleyici parça sayılmasına imkân vermez. Taşınır yapının bizzat arazi maliki tarafından kendi arazisi üzerinde yapılması ihtimalinde, bu yapı yine de o arazinin mülkiyetine tabi olmayacak ve bu yapının hukuki niteliği eklenti (eski tabirle “teferruat”)³ olacaktır.

(2) Oğuzman (Seliçi/Oktay- Özdemir), *age*, s. 8.

(3) Eski MK yürürlükte iken geçerli olan eklenti tabirini Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) bütünleyici parça olarak nitelendirmiş olmakla, yeni Medeni Kanunumuzun yürürlüğe girmesi ile birlikte kavram kargaşası doğmuştur.

MK m.686/2 hükmüne göre eklenti; “Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.” Kanun hükmünden de anlaşıldığı gibi bir şeyin eklenti olabilmesi için onun asıl şeye sürekli olarak tahsis edilmesi, bir başka deyişle ona tabi kılınması gerekir. Dahası bu tahsis sonucu eklenti ile asıl şey arasındaki maddi bağlantının da dışarıdan görülebilir olması gereklidir. Yoksa ki, yalnızca tahsis iradesinin varlığı ve tahsis işleminin gerçekleştirilmesi tek başına yeterli değildir. Diğer yandan eklentinin daima bir “taşınır” mal olacağı gerçeği de eklenti sayılabilmenin ön koşulu olarak gözden uzak tutulmalıdır⁴.

Bu tür yapılara taşınır mülkiyetine ilişkin hükümlerin uygulanacağı ve bunların tapu kütüğünde gösterilmeyeceği esası da kanunda açıkça belirtilmiştir (MK m.728/2)⁵. Bununla beraber kanunda hangi yapıların taşınır yapı sayılacağı açıkça gösterilmemiş; yukarıda da belirtildiği gibi örnek vasfında bazı yapılara yer verilmekle yetinilmiştir. Kanunda sayılanlar dışında nelerin taşınır yapı sayılacağına karar verilirken yapının kalıcı amaçla yapılıp yapılmadığı, daha geniş bir ifadeyle yapıyı yapanın iradesine bakılması yol gösterici olabilir. Bu durumda mesela; bir arazi üzerine konuklara yemek ikram edilmesi amacıyla kurulan yemek çadırının veya kameryanın ya da bir kişinin komşusuna ait bahçe üzerinde yaptığı tavuk kümesinin niteliği değerlendirilirken bunu kuran kişinin iradesi belirleyici olacaktır⁶.

Eklenti ile bütünleyici parça arasındaki en önemli fark ise, bütünleyici parçanın asıl şeyin mülkiyetine tabi olacağı; buna karşılık eklenti ile asıl şeyin mülkiyetinin farklı kişilere ait olabileceğidir. Ayrıca asıl şeye ilişkin tasarruflar onun bütünleyici parçalarını da kapsamakla beraber eklentinin bu tasarrufların dışında tutulabilmesi mümkündür (MK m.686/1).

Tarım arazisi üzerindeki taşınır yapıların durumuna gelince; bu yapılar taşınır mülkiyeti hükümlerine tabi olduklarından başkasının arazisi üzerine yapılan taşınır yapı, üzerine inşa edildiği arazi malikinın değil, yapıyı yapan kişinin mülkiyetine dâhil olmaktadır. Taşınır yapı niteliğindeki bir yapının bizzat arazi maliki tarafından kendi arazisi üzerine yapılması halinde, bu yapı asıl şey konumundaki arazinin eklentisi sayılacaktır. Keza bu tür yapıların araziden ayrılması ve ondan ayrı olarak

(4) Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, *Eşya Hukuku*, Cilt I, 5. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989, s. 544.

(5) Diğer yandan, eklentiler malikin isteği üzerine beyanlar hanesine kaydedilir (MK m. 1000/4). Ayrıca rehlin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır (MK m. 862/2).

(6) Oğuzman (Seliçi/Oktay-Özdemir), *age*, s. 239.

kendi varlıklarını koruyabilmesi de her zaman olanaklıdır. Asıl şey ile eklentinin mülkiyetinin farklı kişilere ait olması mümkün olmakla beraber, son ihtimalde her ikisinin mülkiyeti de aynı kişiye ait olmaktadır. Tarım arazisi üzerinde inşa edilebilecek taşınır yapılara ise, hayvanların gölgelenmesi için yapılan ya da traktörün muhafazası için inşa edilen yapılar, güvenlik şirketinin koyduğu cam elyafı kulübeler, hayvancılık üzerine yapılan yarıcılık sözleşmesinde yarıcının yaptığı damlar örnek gösterilebilir.

Sonuç olarak, taşınır yapının tarım arazisi üzerine yapılması herhangi bir izne tabi olmayacaktır. Eş deyişle, bu konuda bir kısıtlamadan söz edilemeyecektir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, taşınır yapı adı altında MK m.728 tanımına uymayan, inşaat ruhsatına sahip olmayan kaçak yapıların kanuna karşı hile oluşturacak uygulamalarının hukuken korunmayacağı açıktır. Bu konuda çıkacak uyuşmazlıklar adli yargı yoluna tabi olmalıdır. Çünkü özel mülkiyet konusu arazide özel hukuka tabi eklentinin varlığına ilişkin tespit hükmü elde etmek gerekecektir. Buna karşılık bütünüleyici parça yapıldığı iddiasıyla kaçak yapılara ilişkin idari prosedür başlatılacak olursa, bu davanın ön meselesi olarak bunun taşınır yapı olmadığı iddiasının ispatı idareye ait olacaktır.

2. Bütünüleyici Parça Yapılar

MK m.684 hükmü bütünüleyici parçayı şu şekilde tanımlamaktadır: *“Bütünüleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”* Hükümden de anlaşılacağı üzere, bir parçanın bütünüleyici parça sayılabilmesi için iki ihtimal vardır. Birincisi, parçanın asıl şeye zarar vermeden ondan ayırlamayacak şekilde asıl şeyle sıkı bir maddi bağlantı içerisinde olması halidir. İkincisi ise, yerel adetlerin o parçayı asıl şeyin temel unsuru sayması halidir. Fakat her iki durumda da bütünüleyici parça ile asıl şey arasında maddi bağlantı mevcuttur ve bütünüleyici parça daima asıl şeyin mülkiyetine tabidir⁷.

Açıktır ki, arazi üzerinde inşa olunan yapılar da arazi ile sıkı bir maddi bağlantı içerisinde olup araziye veya yapıya zarar verilmeksizin yapının araziden ayrılması mümkün değildir. Bununla beraber MK m.718/2 hükmünün taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yapıların da girdiği şeklindeki açık düzenlemesi sayesinde taşınır nitelikte olmayan yapılar, yukarıda belirtilen iki ihtimalin göz önüne alınması dahi gerekmeksizin, arazinin bütünüleyici parçası sayılmaktadırlar⁸. Bu nitelikte bir yapı

(7) Yeni MK kaleme alınırken “yerel adetler” ibaresinin metinden çıkarılması gerekirdi. Çünkü Türk yerel adetlerinde bütünüleyici parçayı belirleyen bir âdete rastlamak gerçekten güçtür.

(8) Prof. Dr. Kemal Gürsoy/Prof. Dr. Fikret Eren/Prof. Dr. Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara, Sevinç Matbaası, 1978, s. 405-406.

başkasının arazisine yapıldığı takdirde ise, MK m.722 vd. hükümlerine tabi olarak hüküm ve sonuç doğuracaktır.

Yapının bütünleyici parça niteliğinin hukukça da desteklenmesi gerekeceği kuşkusuzdur. Bu konuda İmar mevzuatı kamu düzenine ilişkin emredici hükümleri ile taşınmaz mülkiyetinin yapılara ilişkin kısıtlamalarını oluşturur. Örneğin, tarım arazisinin köy sınırları içerisinde kalması halinde dahi bu yapı inşaat iznine tabi olmamakla birlikte köy muhtarından izin alınması gerekecektir. Aksi takdirde “kaçak yapı” adlandırılmasıyla, fiilen mevcut ve fakat yıktırılması gereken, hukuken yok niteliğinde yapılar ortaya çıkacaktır. Eş deyişle, bu yapıların arazi üzerinde bulunması hüküm ve sonuç doğurmayacaktır. Bu durumda örneğin; söz konusu yapılar, kamulaştırma bedeline hak kazanamayacak, iyiniyetle başkalarının arazisine yapılması halinde ise arazi mülkiyeti devir hakkı vermeyecektir.

3. TKAKK HÜKÜMLERİNCE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KULLANIMINA İLİŞKİN KISITLAMALARIN NİTELİĞİ

I. Genel Olarak Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları

A. Taşınmaz Mülkiyetinin Kamu Hukukundan Doğan Kısıtlamaları

MK, taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları başlığı altında, taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamalarının tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olacağı (m.731) hükmünü getirmekte olup, özellikle konumuzla ilgili olarak MK m.754 hükmü, taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamalarını genel olarak şu şekilde düzenlemiş bulunmaktadır: “*Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine; tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları özel kanun hükümlerine tabidir.*”

Görüldüğü gibi, Medeni Kanunumuz kamu hukukundan doğan kısıtlamaları kendi içeriğinde sınırlı sayıda düzenlememiş; bu tür düzenlemelerin özel kanunlarda yer alacağını belirtmiştir. Nitekim kamu hukukundan doğan kısıtlamalar çeşitli alanlarda ve çok çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilecek türdendir. Konumuzu ilgilendiren TKAKK da özel düzenlemesi ile taşınmaz mülkiyetine bu nitelikte kısıtlamalar getirmektedir.

B. Taşınmaz Mülkiyetinin Özel Hukuktan Doğan Kısıtlamaları

Taşınmaz mülkiyetinin özel hukuktan doğan kısıtlamaları MK m.731 vd. maddelerinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Kanunun ilgili hükümlerinde yer verilen kısıtlamaları kısaca şu şekilde gruplandırabiliriz: Paylı mülkiyette yasal önalım hakkı (MK m.732), komşular lehine düzenlenmiş kısıtlamalar (MK m.737-750) ve bunların dışında kalan bir grup kısıtlamalar (orman ve meralara girme MK. m.751; sürüklene şeyler ile benzerlerinin alınması MK m.752; zorunluluk hali MK m.753).

II. Taşınmaz Mülkiyetinin Kamu Hukuku'ndan Doğan Kısıtlamalarının Hukuki Niteliği ve Sonuçları

Taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamalarının temel özelliği, bunların kendiliğinden ve tescile hacet kalmaksızın sonuç doğurmalarıdır. (MK m.731/1) Bir başka deyişle, bu tür kısıtlamaların üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmesi, tapu kütüğüne tescil edilmelerine ya da başka herhangi bir hukuki işlemin yapılmasına bağlı değildir. Bu sonucu ile MK m.1020 hükmünce tapu sicilinin aleniyeti ilkesi uyarınca, tapu kütüğünde varlığına tescil veya yazımla yer verilmemesine dayalı olarak iyiniyetli üçüncü kişilerce bilinmediği öne sürülemez.

III. TKAKK Taşınmaz Mülkiyetine Yönelik Kamu Hukuku Kısıtlamaları Oluşturur

Taşınmaz mülkiyetinin kamu hukukundan doğan kısıtlamaları başlığı altında daha önce belirtildiği gibi, toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine ve tarım topraklarının ya da yapıya özgü arsaların birleştirilmesine ilişkin kamu hukuku kısıtlamaları kamu hukukundan doğan kısıtlamalardır ve bunlar özel kanunlarına tabidir (MK m.754).

A. Tarım Arazilerine İlişkin Kısıtlamalar Emredicidir

Adı geçen kanunun taşınmaz mülkiyetine getirdiği kamu hukuku kısıtlamaları, bu nitelikleri gereği emredicidir. Dolayısıyla emredici özellik sergileyen bu hükümlerin aksine düzenleme yapılamaz. Bu durumda, taraflar arasında düzenlenen tarım arazisinin satımına ilişkin sözleşmeye TKAKK'nın hükümlerine aykırı bir şart konulduğunda, bu şartın sözleşmenin değiştirilemez hükümlerinden olduğu öngörülse bile yeni malik bu şartın sözleşme serbestisi ilkesi gereğince geçerli olduğu iddiasında bulunamaz. Örneğin, bir tarım arazisinin malikte kalan kısmı dışında yirmi dönümden daha az miktarda bölünerek pay satış vaadiyle devir taahhüdüne konu olması halinde, bu işlem noterde yapılmış olsa bile hukuki imkânsızlık sebebiyle kesin hükümsüzdür.

B. Tescile Gerek Olmaksızın Hüküm ve Sonuç Doğururlar

Yukarıda da belirtildiği gibi, kamu hukukundan doğan taşınmaz mülkiyetine ilişkin kısıtlamalar MK m.731/1 hükmü gereğince tescilsiz olarak kendiliğinden hüküm doğururlar. TKAKK'dan kaynaklanan kısıtlamalar da kamu hukuku karakterli olmaları nedeniyle tescile gerek olmaksızın hüküm ve sonuç doğururlar.

IV. Kısıtlamaların Aleniyeti ve Açıklayıcı Özellik Kazandırılmasına İlişkin Sonuçlar

Bir hakka ilişkin kısıtlamaların ancak kanuna dayanabileceği, kanuni dayanaktan yoksun olarak hakkın özüne yönelik kısıtlama yaratılamayacağı, hukukun temel ilkelerinden biridir. Bu temel ilke kısıtlamaya maruz bulunan hak sahibinin hukuki güvenceye sahip olması fonksiyonunun yanı sıra, hak elde etmek isteyen kişinin söz konusu kısıtlamalardan haberdar olarak ve durumu bilerek hak elde etmesine olanak tanır. MK m.1020'de ifadesini bulan "tapu sicilinin aleniyeti" prensibi de söz konusu ilkenin bir uzantısıdır.

Taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamalar kural olarak tapu kütüğünde gösterilir. Nitekim tapu kütüğüne tescil edilmeyen kısıtlamalar hukuken hüküm ve sonuç doğurmazlar. Ancak kamu hukukundan doğan taşınmaz mülkiyeti kısıtlamalarının tapu kütüğünde gösterilmemesi ve kendiliğinden hüküm doğurması, bu kurala istisna teşkil etmektedir. Bu durumda özel hukuktan doğan kısıtlamalardan farklı olarak, kamu hukukundan doğan taşınmaz mülkiyeti kısıtlamalarının tapu kütüğüne tescil edilmeleri bu kısıtlamaların varlık kazanması için kurucu bir işlem niteliğinde olmayıp, kısıtlamaların aleniyet kazanması bunların hüküm doğurması bakımından açıklayıcı bir işlem niteliği sergilemektedir.

Tapu sicilinin aleniyeti ilkesinin esas sonucu ise kuşkusuz, hiç kimsenin tapu sicilinde yer alan bir kaydı bilmediğini ileri sürememesidir. (MK m.1020/3) O halde bunun tersinden çıkan anlam, tapu sicilinde gösterilmeyen kısıtlamaların bilinmediği iddiasının mümkün olduğudur. Ancak kamu hukukundan doğan taşınmaz mülkiyeti kısıtlamalarının tapu siciline tescili zorunlu olmadığından tapu sicilinin aleniyeti ilkesinin söz konusu sonucu bu türden kısıtlamalar bakımından anlam ifade etmez. Bu durumda örneğin, bir tarım arazisi satın alan kişi TKAKK'dan doğan bir kısıtlamanın tapu sicilinde yer almadığı ve dolayısıyla kendisi tarafından bilinmediğini iddia ederek buna katlanmaktan kaçınamaz. Örneğin; doğa manzaralı bir araziye, üzerine çiftlik evleri yapıp satmak amacı ile satın alan kişinin bu arazide mevzi imar planı ile amacını gerçekleştirememesi halinde söz konusu olan durum budur. Ancak yine de TKAKK m.8, açıklayıcı

nitelikte bir şerhe yer vermiştir. Açıklayıcı nitelikte diyoruz çünkü, şerhin yapılmamış olması kurucu olmaması dolayısıyla sonucu etkilemeyecektir.

4. TKAKK'YA GÖRE ARAZİ KULLANIM ESASLARI

I. Tarım Arazisi Niteliğinin Saptanması

TKAKK m.3'ün (d) bendinde tarım arazisinin tanımına yer verilmiştir. Buna göre tarım arazisi; *“Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri”* ifade eder.

II. Tarım Arazilerinin Kendi İçinde Sınıflandırılması

Tarım arazileri; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olmak üzere dört ayrı türde sınıflandırılır (TKAKK m.8). Söz konusu sınıflandırma, arazilerin doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemi dikkate alınarak gerçekleştirilir. Bu şekilde sınıflandırma yapma yetkisi mutlak olarak Tarım ve Köyüşleri Bakanlığı'na tanınmıştır. Ayrıca Bakanlığa tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilme, bir bakıma sınıflandırma konusunda takdir yetkisi tanınmıştır. Bakanlığın, toprak koruma ve kullanmaya yönelik farklı sistemler kullanarak arazi ve toprakla ilgili sınıflamaları yapacağı veya yaptırabileceği de m. 7 hükmünde belirtilmiştir.

A. TKAKK Çerçevesinde Sınıflandırmaya Dayalı Hüküm ve Sonuçlar

Bakanlık tarafından bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabilirdiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü⁹ belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir (m.8/2). Burada bahsi geçen şerh, açıklayıcı nitelikte olup üçüncü kişilerin zarar görme olasılığını ortadan kaldırır.

Belirlenen parsel büyüklüğü; 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 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez,

(9) Yeter büyüklükte tarımsal arazi parseli; *“makineli tarımda toplam işlem zamanları ve alan kayıplarını optimum yapabilen, arazi nitelikleri, ürün deseni ve potansiyeline göre Bakanlık tarafından belirlenen ve daha fazla küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğü”*nü ifade etmektedir (m.3/1)

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 (m.8/3). Şu halde MK m.1000 anlamında bölünme, anılan parsel büyüklüğü sınıflandırmasına tabidir.

Bölünmez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin (elbirliği ya da paylı mülkiyet) mevcut olması halinde de bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların üçüncü kişilere satılamayacağı, devredilemeyeceği veya rehnedilemeyeceği kanunda düzenlenmiş bulunmaktadır (m.8/4).

B. Arazi Kullanımının Kamu Otoritelerince Belirlenmesine

İlişkin Esaslar

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu arazi kullanımının ve bu kullanım esnasında toprağın korunması için gerekli önlemlerin alınmasının birtakım plan ve projelere uyulması yoluyla gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Kanunda arazi kullanım planları ile tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerinin hazırlanması şeklinde bir ayrıma gidilmiş olmakla beraber, esasen her ikisinin de ortak yanı bunların hazırlanmasında kamu otoritelerinin yetkili olmasıdır.

“Arazi kullanım planlarının” hazırlanmasında yetkili makam, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı olarak tespit edilmiştir. (m.10/2) Bununla beraber plan ve projelerin hazırlanması ile kastedilen, bunların mutlak olarak Bakanlık tarafından hazırlanması değildir. Keza Bakanlık kendi bünyesinde yer almayan başka bir birimi de plan ve proje hazırlamakla görevlendirebilir.

Öte yandan kanunda yetki devrine de cevaz verilmiştir. Buna göre, Bakanlık bu yetkisini “valiliklere” devredebilir. (m.10/2) Ancak bu yetki devrinin gerçekleştirilmesi bu hususta ihtiyaç bulunması koşuluna bağlanmıştır. Bir başka deyişle, Bakanlık dilediği her an ve keyfi olarak arazi planı hazırlama yetkisini valiliklere devredemez. Sözü edilen ihtiyaçtan ne anlaşılması gerektiği konusunda ise kanunda hiçbir açıklık bulunmamakla birlikte, bu yönde bir düzenlemeye yer verilmesindeki amaç fikrimizce bir yandan bakanlıklar arasında iletişim sağlanmasında uğranılacak zaman kaybının önüne geçilmesi diğer yandan gerekli eleman ve ekipman ihtiyacının sağlanması ve böylece valilikler eliyle yerel düzeyde hizmetin etkinleştirilmesidir.

Bunun yanı sıra kanunda arazi kullanım planlarına ilişkin olarak; özel kanunlarla belirlenen veya belirlenecek alanlarda ilgili kanun hükmü saklı kalmak kaydıyla bu planlarda yer verilen kullanım şekillerinin ilgili kanunlar kapsamında sorumlu bakanlık veya kuruluşlar tarafından değerlendirileceği yönünde bir düzenleme de yer almaktadır. (m.10/3)

Böylece TKAKK özel kanunların kapsamı dâhilindeki alanlarda da arazi kullanım planlarında yer verilen kullanım şekillerini değerlendirme yetkisini yine kamu otoritelerine bırakmaktadır.

Diğer taraftan “*tarımsal amaçlı arazilerin plan ve projelerinin*” hazırlanması bakımından ise yetkili makam doğrudan valilik olarak belirlenmiştir. (m.11/1) Bu plan ve projelerin en az bir ziraat mühendisi sorumluluğunda bizzat valilik tarafından hazırlanması mümkün olduğu gibi kendi bünyesinde yeterli sayı ve nitelikte personel ya da ekipman bulunmaması durumunda valiliğin bunları başka kurum ve kişilere hazırlatması da mümkündür.

Gerek arazi kullanım planı gerekse tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projesi söz konusu olsun, kanunda her ikisi bakımından da geçerli olan plan ve projeye riayet kuralı mevcuttur. Buna göre, arazi sahipleri ve araziyi kullananlar hazırlanan plan ve projelere uymakla yükümlüdür. (m.11/3)

III. Arazi Kullanımının Plana Bağlı Olarak Belirlenmesi

Tarım arazileri, kural olarak TKAKK’da belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz ve planlarında belirtilen amaçlar dışında da kullanılamaz. Nitekim aynı yönde bir düzenlemeye İmar Kanunu’nda da yer verilmiştir. (İmar K. m.8/c) Yukarıdaki başlık altında da belirtildiği gibi, kullanım planlarına ilişkin düzenleme, arazi kullanım planları ile tarımsal amaçlı arazi kullanım planları olmak üzere kanunun iki ayrı hükmünde (m.10 ve m.11) yer almaktadır.

İlk olarak; arazi kullanım planları ile amaçlanan, çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda toprağın niteliği, arazinin yeteneği ve diğer arazi özellikleri gözetilerek uygun arazi kullanım şekillerinin belirlenmesidir. (m.10/1) Bu planlarda yerel, bölgesel ve ülkesel ölçekte tarım arazileri, mera arazileri, orman arazileri, özel kanunlarla belirlenen alanlar, yerleşim alanları, sosyal ve ekonomik amaçlı altyapı tesisleri ile diğer arazi kullanım şekillerine yer verileceği de ayrıca kanunda düzenlenmiş bulunmaktadır. (m.10/2)

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerine gelince; bunlar tarım arazilerinde toprağın kimyasal, fiziksel ve biyolojik özelliklerinin sürekli üretim sağlayacak şekilde korunarak kullanımına hizmet etmek amacıyla hazırlanır. Bu plan ve projelerin hazırlanmasında valilikler yetkilidir. Ayrıca arazi kullanım planlarının hazırlanması bakımından uzman ve arazi sahiplerinin görüşüne ihtiyaç duyulmamakta iken, tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarının hazırlanmasında çiftçilerin ve arazi sahiplerinin görüşlerinin alınması gerekmektedir (m.11/2). Bu açıdan özel

normlar arasında çıkabilecek olası çatışma ilk bakışta anlaşılmakta ise de bu, araştırmamızın konusu dışındadır.

IV. Arazi Kullanımının Projeye Bağlı Olarak Belirlenmesi

TKAKK çerçevesinde temel esas, öncelikle toprağın korunmasıdır. Bu kural, “*toprağın bulunduğu yerde doğal fonksiyonlarını sürdürebilmesinin sağlanması amacıyla korunması esastır*” şeklinde ifade edilmek suretiyle m.12/1’de ifadesini bulmaktadır. Bu hükümlle bağlantılı olan m.9 hükmünde de arazi kullanımını gerektiren her türlü girişim ve yatırım sürecinde toprakların korunması ve toprak kayıplarının önlenmesinin arazi kullanım planları, tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projeleri ve toprak koruma projelerinin uygulanması ile sağlanacağı açıkça belirtilmiştir. Arazi kullanım planları ile tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projeleri yukarıdaki başlık altında değerlendirildiğinden bu başlık altında incelenecek olan “*proje*” yalnızca toprak koruma projesidir. Keza toprak koruma projelerinin açıklığa kavuşturulması da m.9 hükmü nedeniyle arazi kullanım esaslarının belirlenmesi açısından gereklidir.

Toprak koruma projeleri ile asıl amaçlanan, arazi bozulmalarının ve toprak kayıplarının önlenmesidir. Bu projeler zorunlu olarak kazı veya dolgu gerektiren herhangi bir arazi kullanım faaliyeti sonucu toprak kayıpları ve arazi bozulmalarının söz konusu olması halinde hazırlanmaktadır. Ancak kanunda “*kentsel yerleşim amaçlı imar planı bulunan yerler*” bu kuraldan muaf tutulmuştur. Keza bu gibi alanlar imar planlarında kentsel yerleşim yeri olarak belirlenmekle tarımsal üretim amacı dışına çıkarılmış olmaktadır.

Adı geçen projelerin hazırlanması görevi ise, kanun tarafından araziye kullananlara yüklenmiştir. Ancak bu halde de hazırlamaktan maksat bu kişilerin projeyi bizzat kendilerinin hazırlaması olmayıp, bunu başkaları aracılığıyla da sağlama imkânına sahip olduklarıdır. Bununla beraber, projeler ister bizzat araziye kullananlarca isterse bu konuda uzman başka kişilerce hazırlansın, her ihtimalde en az bir ziraat mühendisinin sorumluluğunda hazırlanmış olması ve ardından da valilik tarafından onaylanması zorunludur. (m.12/3)

Öte yandan heyelan, sel ve rüzgar gibi doğal olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarını önlemek için, araziye kullananlar hazırlamak veya hazırlatmak durumunda da olmaksızın, toprak koruma projelerinin bizzat valiliklerce hazırlatılıp uygulamasının yapılması gerektiği de kanunda düzenlenmiş bulunmaktadır. (m.12/4)

5. ARAZİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI

I. Genel Kural: Arazinin Amaç Dışı Kullanımı Yasaklanmıştır

Tarım arazileri, kural olarak arazi kullanım planlarında belirtilen amaçları dışında kullanılamaz. (m.10/4) Görüldüğü gibi TKAKK'da amaç dışı kullanım yasağını düzenlenmiş bulunmaktadır. Amaç dışı kullanım yasağının düzenlendiği temel hüküm bu olmakla beraber kanunda bu hususa ilişkin tek düzenleme söz konusu hükümden ibaret değildir.

Bunun yanı sıra m.13'te de tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı yasaklanmıştır. Buna göre; tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Tarım arazilerinin kullanımı bakımından kanunun belirlediği amaç, "*tarımsal üretim amacı*" dır.

Kanunda amaç dışı kullanım yasağının düzenlendiği hükümlerden bir diğeri de, tarımsal potansiyeli yüksek büyük ovalarda bulunan tarım arazilerine ilişkin olan m.14 hükmüdür. Bu hüküm büyük ovalarda bulunan tarım arazilerinin hiçbir surette amacı dışında kullanılamayacağını öngörmektedir.

II. Amaç Dışı Kullanımın İstisnaları

Amaç dışı kullanımı yasaklayan ve yukarıda belirtilen üç hükümde, istisnalar da ayrı ayrı belirtilmiştir. Zira amaç dışı kullanım yasağını temel olarak düzenleyen m.10 hükmünde TKAKK'daki istisnalar ayrı tutulmuş ve bu suretle kuralın istisnalarını düzenleyen diğer hükümlere yollama yapılmıştır.

Yollama konusu olan hükümlerden ilki, m.13 hükmüdür. Yukarıda belirtildiği gibi, söz konusu hüküm tarım arazilerinin kullanım amacını tarımsal üretim olarak belirlemiş olmakla birlikte bazı istisnalar da yaratmıştır. Söz konusu istisnalar m.13 hükmünde tahdidi olarak 8 bent halinde sayılmıştır. Buna göre;

- a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- c) Petrol ve doğalgaz arama ve işletme faaliyetleri,
- ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,
- d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar,
- e) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,
- f) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun talebi üzerine 20.02.2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları,

g) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları için arazilerin amaç dışı kullanımına izin verilebilir.

Ancak her şeyden önce belirtmek gerekir ki, arazinin amaç dışı kullanımının gerçekleştirilmesi için alternatif alan bulunmaması şarttır. Bir başka ifadeyle, bir tarım arazisinin keyfi olarak amaç dışı kullanımına izin verilemez. Alternatif alandan maksat, hükümde adı geçen bir faaliyetin öngörüldüğü amaca uygun olarak gerçekleştirilebilmesi için o bölgede tarım arazisi dışında kullanılabilir başka bir arazi ya da alandır. Bu tür bir arazinin de mevcut olmaması durumunda tarım arazisi tarımsal üretim amacı dışında kullanılabilir. Örneğin; bu araziye savunmaya yönelik ihtiyaçlar için askeri birlik kurulmasına (m.13/1-a) ya da bir antik kente ulaşımın sağlanması için başka yerden yol açılma ihtimali bulunmaması halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca alınacak kamu yararı kararı neticesinde tarım arazisi üzerinden yol geçirilmesine ve bu süreçte arazi üzerinde gerekli yatırımların yapılmasına izin verilebilir. (m.13/1-e)

Arazinin amaç dışı kullanımı için gerekli diğer şart, Toprak Koruma Kurulunun bu şekildeki kullanıma muvafakat vermesidir. Eğer Kurul bu kullanımı uygun bulmazsa amaç dışı kullanım gerçekleşemez. Nihayet arazinin amaç dışı kullanımı bakımından gerekli olan son şart da toprak koruma projelerine uyulmasıdır¹⁰.

Arazinin amaç dışı kullanımına karar verecek olan yetkili makama gelince; kanun bu hususta Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın yetkili olduğunu öngörmektedir. Ancak aynı hükümde Bakanlığın yetkisini valiliklere devredebileceği de düzenlenmiş bulunmaktadır.

Diğer taraftan arazinin amaç dışı kullanımına ilişkin istisna içeren diğer hüküm ise 14. madde olup bu hükümde büyük ovalarda bulunan tarım arazilerinin amaç dışı kullanım yasağının istisnaları düzenlenmektedir. (m.14/3) Alternatif alan bulunmaması gereği bu istisnalara imkân tanınabilmesi için de ön şart niteliği taşımaktadır. Aynı şekilde bu konuda da Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüş bildirmesine ihtiyaç bulunmakta, dahası amaç dışı kullanıma izin verecek olan makam da yine Tarım ve Köyişleri Bakanlığı olarak belirlenmiş bulunmaktadır. Bununla beraber tanınan istisnalar yukarıda açıklanmış olanlardan ayrılmaktadır. Buna göre; tarımsal amaçlı yapılar ve Bakanlık ve talebin ilgili olduğu Bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı kararı alınmış faaliyetler için tarım dışı kullanımlara izin verilebilir (m.14)¹¹.

Görüleceği üzere; m.13 hükmünde düzenlenen kamu yararı kararı ile tarım dışı kullanımlara izin verilmesi halinde bu faaliyetlerin sürdürülmesine olanak tanıyacak yapılara ihtiyaç bulunacağı açıktır. Oysaki TKAKK'da

(10) Toprak koruma projeleri konusunda bilgi için bkz. s. 11.

(11) Tarımsal amaçlı yapılara ilişkin detaylı açıklamalara ilerleyen bölümlerde yer verilecektir.

bu konuya ilişkin olarak da açık hüküm bulunmamaktadır. Bununla beraber bu hususta hüküm boşluğu bulunduğundan söz edemeyiz. Zira verilecek izin sonucunda tarım arazileri üzerine bu tür yapıların yapılabileceğinde kuşku yoktur. Bu halde de yapının yasallığı ve buna bağlı olarak alınacak izinler İmar mevzuatına tabi olacaktır.

6. TKAKK'YA GÖRE YAPI İNŞA ETME HAKKI

I. Kanundaki Genel Kural Eksikliği

Tarım arazileri üzerinde yapı inşa edilmesine ilişkin doğrudan bir düzenleme TKAKK'da yer almamakta, fakat tarımsal amaçlı yapıların için tanınan istisna göze çarpmaktadır. Şu halde genel bir kural öngörülmezsizin buna ilişkin istisnanın düzenlenmiş olması ciddi bir eleştiriyi hak etmektedir. Gerçekten de kanun bütün hatlarıyla incelendiğinde; tarım arazileri üzerinde “yapı” inşa edilebileceğine dair bir düzenlemeye rastlanmamakta, ancak tarım arazilerinin amaç dışı kullanım yasağının istisnası olarak “*tarımsal amaçlı yapılar*”a izin verilebileceği düzenlemesi göze çarpmaktadır.

Büyük ovalarda bulunan tarım arazileri dışında alternatif alan bulunmaması ve Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüş bildirmesi şartıyla tarımsal amaçlı yapılar için tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir. Görüldüğü gibi kanunda yapı inşa edilmesine ilişkin doğrudan kural eksikliğinin yanı sıra tarımsal amaçlı yapıların yapılabileceğine dair hüküm de istisna şeklinde düzenlenmiş bulunmaktadır.

II. Tarım Arazileri Üzerinde Yasal Olarak Yapı İnşa Edilmesi

A. Tarımsal Amaçlı Yapıların Valilik İzniyle Yapılabilmesi

TKAKK m.13'ün 3. fıkrasında; tarımsal amaçlı yapılar için ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisinin valilik izniyle kullanılabilmesi düzenlemesine yer verilmiştir. Maddede adı geçen tarımsal yapının tanımı ise m.3 (k) bendinde ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük¹² m.4 (çç) bendinde şu şekilde yapılmıştır: “*Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde*

(12) 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük.

işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler.”

Görüldüğü üzere, kanunda sayılan tarımsal amaçlı yapılar arazinin yalnızca tarımsal üretim amacı ile kullanılması esas alınarak öngörülen yapılar olup bunların da ancak valilik izniyle yapılabileceği düzenlenmiştir.

B. Kurul Kararına Dayalı Olarak Amaç Dışı Kullanıma Yönelik Yapıların İnşa Edilebilmesi

Diğer taraftan alternatif alan bulunmaması halinde arazinin amaç dışı kullanımına yönelik yapıların Toprak Koruma Kurulu kararı ile yapılabilmesine imkân tanınmıştır. Söz konusu yapılara geçmeden önce Toprak Koruma Kurulu'na kısaca değinmekte fayda vardır. Adı geçen kurul; her ilde, valinin başkanlığında, ildeki tarımdan sorumlu birim amiri tarafından başkan yardımcılığı ve sekretarya hizmetleri görevi yürütülmek üzere, ilde plan yapma yetkisine sahip kamu kurum ve kuruluşları ile üniversitelerden, üç birimin ve Maliye Bakanlığı'nın ildeki üst düzey temsilcisi ile planlama ve/veya toprak koruma konularında ulusal ölçekte faaliyette bulunan kamu kurumu niteliğini haiz meslek kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarının yerel temsilcilerinden üç kişi olmak üzere oluşturulur (m.5). Ayrıca Kurulun gündeminde bulunan araziler özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün proje alanı veya 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'na göre uygulama alanı ilan edilen yerlerden ise bu alanlarda uygulama yapan birimin yetkili temsilcisinin de Kurula dâhil edileceği düzenlenmiştir.

Kanunda izin verilen yapılara gelince; söz konusu yapılar sayılan amaçlara yönelik yapılabilecektir:

- a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- c) Petrol ve doğalgaz arama ve işletme faaliyetleri,
- ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,
- d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar,
- e) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,
- f) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun talebi üzerine 20.02.2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları,
- g) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları için.

Görüldüğü gibi, tarım arazileri üzerinde tarımsal amaçlı yapılar dışında da yapı inşa edilebilmesi olanaklı kılınmıştır. Tarım arazilerinin bu amaçlardan birine yönelik kullanılabilmesi için ayrıca toprak koruma projelerine uyulması gerekmektedir. Bu projeye uyulması halinde ve diğer şartlar da gerçekleştiği takdirde amaç dışı kullanıma Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca; eğer Bakanlık bu yetkisini devretmiş ise Valilikçe izin verilebilir.

III. Tarım Arazisi Üzerinde Yapı İnşa Etme Hakkının Değerlendirilmesi

Daha önce belirttiğimiz gibi genel kural, tarım arazilerinin yalnızca tarımsal üretim amacı ile kullanılabilmesi; tarımsal üretim amacı dışında kullanımın yasak olduğudur. Kanunda bu yasağa getirilen istisnalar her ne kadar yasağın mutlak nitelikte olmadığını göstermekte ise de, söz konusu istisnalar arasında yapı inşa etme hakkı yer almadığından, tarım arazilerinin üzerinde yapı inşa edilmek suretiyle kullanımı TKAKK çerçevesinde amaç dışı kullanım niteliği taşımaktadır.

Tarım arazileri üzerinde inşa edilebilecek yapıları genel hatları ile şu şekilde şematize etmemiz mümkündür: Birinci grup olarak nitelendireceğimiz tarımsal amaçlı yapılar, valilik tarafından verilecek izne dayalı olarak ve bu ihtimalde de ancak İmar mevzuatında düzenlenen fenni usullere uygun olmak suretiyle inşa edilebilir. Diğer yandan ikinci grupta değerlendireceğimiz amaç dışı kullanıma özgü yapılar, kamu yararı kararı alınması koşuluyla ve yine İmar mevzuatına dayalı olarak inşa edilebilecektir. Burada söz konusu kamu yararı kararının alınması ile bu yapıların yapılmasına ilişkin hak kendiliğinden doğmaktadır. Nihayet makalemize konu olan tarım arazileri üzerinde inşa edilecek ikamete mahsus yapılar hususunda ise hüküm boşluğu mevcuttur.

Esasen “yapı” denilince anlaşılması gereken, İmar Kanunu m.5 anlamında “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.*” Bununla beraber tarım arazisi malikinin kendi arazisi üzerinde kendi kullanımına tahsis edeceği “yapı” inşa etme hakkı TKAKK çerçevesinde düzenlenmemiştir. Oysaki tüm Anadolu gözlemlendiğinde, tarımla geçinen ve arazisinde tarım faaliyeti sürdüren kişilerin kendi tarım arazilerinde ikamet ettikleri ancak yerleşim birimine çok yakın tarım arazilerinde ulaşımı kendi traktörleri vasıtasıyla sağladıkları görülmektedir. Hal böyle iken, genel bir kural ile tarım arazilerinde ikamete mahsus yapılara hüküm ve sonuç bağlanmamış olması ülkemizin somut gerçeğinden kopuk ve sıkıntı verici bir durumdur. Olması gereken (de lege feranda) hukuk açısından önerimiz; tarım arazilerinde ikamet amaçlı

yapıların, tarımsal amaçlı yapılardan ayrı olarak düzenleme konusu yapılması olacaktır.

IV. Tarım Arazisi Zilyetlerinin İkametine Mahsus Yapıların Durumu

A. İkamete Mahsus Yapılar Boşluktadır

TKAKK çerçevesinde tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılması yasak olmasına karşın, belirli şartların varlığı halinde bu araziler üzerinde tarımsal amaçlı yapı yapılmasına izin verilmektedir¹³. Bu tür yapıların yapılması kanunda istisna olarak düzenlenmiş olup tarım arazileri üzerinde ayrıca ikamete mahsus olan ve İmar Kanunu m.5 anlamında yapılar yapılmasına imkân tanınmamıştır. Bununla beraber kanunda ikamete mahsus yapıları açıkça yasaklayan bir hüküm de bulunmamaktadır. Her ne kadar bu durum bizi doğrudan yasaklayıcı hüküm bulunmamasından bahisle ikamete mahsus yapı inşa edilmesinin önünde bir engel olmadığı yönünde bir düşünceye sevk etse de bu tür yapıların inşa edilmesi kanunun mevcut düzenlemesinde işlevsel olarak mümkün değildir. Şu halde arazi zilyetlerinin söz konusu ikamete mahsus yapı inşa etme hakkı boşluktadır. Dahası, lafz hukukçuları ve hukukçu olmayan uygulayıcılar gözüyle bakıldığında bu kanun ile tarım arazilerinde ikamete mahsus yapılara imkân verilmesi oldukça güç görünmektedir. Bu nedenle amaçsal yorumla ikamete mahsus yapılara imkân verilmesini uygulayıcılardan beklemek de güç olacaktır.

Bu konuda ikamete mahsus yapılaşmanın yasaklandığı sonucu, aksiyle kanıt (a fortiori) mekanizması ile ortaya çıkacaktır. Şöyle ki; tarım arazilerinde tarımsal amaçlı yapıları sayan düzenlemenin dışında kalan yapıların, ancak kamu yararı kararı ile amaç dışı kullanıma konu edilmesi mümkündür. Bu ihtimalde ise, her amaç dışı kullanım maliki kendi arazisinde oturmasının kamu yararı çerçevesinde olduğunu ileri sürse bile, kanunda yer alan tahdidi sayım dolayısıyla buna imkân verilmediği iddia edilebilecektir.

Ancak biz bu noktada, tarım arazileri üzerine ikamete mahsus yapı inşasının malikin en doğal hakkı olduğunu savunmaktayız. Çünkü bir kimsenin hayatını idame ettirdiği ve mülkiyet hakkının kendisine sunduğu yetkilerden yararlandığı arazisinde konut sahibi olamayacağı yollu düşünce asla kabul edilemeyecektir. Keza Anayasa'nın 57. maddesi hükmünce bir kimsenin kendi arazisinde yaşamını idame ettireceği konuta ilişkin ihtiyacın karşılanması hususunda devletin tedbir alma yükümlülüğü mevcut iken kendi arazisi üzerinde konut edinmesini

(13) Bkz. s. 16-17.

kösteklemesi düşünülemez. Bu nedenle İmar mevzuatı hükümlerince Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği¹⁴ hükümlerince gerek belediye mücavir alan sınırları içerisinde, gerekse bu alan dışında köy sınırları içerisinde ihtiyacı giderecek tek konutun inşasının, düzenleme amacı toprağın korunması, geliştirilmesi ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı arazi kullanımının sağlanması olan bir kanun tarafından yasaklanması düşünülemez. Bu sebeple bu konuda gerçek bir kanun boşluğu değil, gerçek olmayan örtülü kanun boşluğunun varlığından söz edilebilecektir. Buna bağlı olarak da, normlar hiyerarşisindeki en üstün normu oluşturan Anayasa'nın 57. maddesi hükmünce, ihtiyacı giderecek konut sahibi olma hakkının tarım arazisi malikine tanınması gerekecektir. İmar planına konu olmayan tarım arazilerinde konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre İmar mevzuatınca ruhsata bağlanarak bunlara yönelik konut inşası talepleri kabul edilmelidir. Bu konuda TKAKK'da düzenlenen valilik izni değil; mücavir alanlar içinde belediye, mücavir alanlar dışında ise adı geçen yönetmelik uyarınca valilik izni aranmalıdır.

B. İkamete Mahsus Yapılar Tarımsal Amaçlı Yapı Olarak Sayılmamıştır

TKAKK'nın "tanımlar" başlıklı 3. maddesinin (k) bendinde tarımsal amaçlı yapılar tanımlanmıştır. Söz konusu hükümde tarımsal amaçlı yapılar sayılmış olmakla birlikte "Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler" ibaresine yer verilme suretiyle Bakanlığın kararı ile bunların alanının genişletilmesine imkan tanınmıştır.

C. İkamete Mahsus Yapıların Düzenleme Konu Yapılması Gerekir

TKAKK'da ikamete mahsus yapılara yer verilmemesi kanunun en önemli eksikliğidir. Nitekim bir tarım arazisi malikinin kendi arazisi üzerinde ikametüne hizmet edecek, en azından barınma ihtiyacını karşılamaya yetecek şekilde yapı inşa edemeyecek oluşunu açıklamak güçtür. Kaldı ki kanunda yalnızca tarımsal amaçlı yapıların inşa edilebileceği düzenlenmiş olsa da esasen ikamete mahsus yapıları yasaklayan açık bir hüküm de yer almamaktadır. Bu nedenle boşlukta bulunan arazi zilyedinin ikametüne mahsus yapı inşa etme hakkına da, tarım arazisinin amacına uygun kullanımını engellemeyecek şekilde imkân tanınmalıdır.

(14) 2 Kasım 1985 tarih ve 18916 (1. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği.

D. Uygulamaya Yönelik Eleştiriler

Mevcut kanun bünyesinde eleştirilecek temel husus, ikamet amaçlı yapılara ilişkin düzenlemenin eksikliğidir. Bu yönde yaratılan eksikliğe haklı bir gerekçe bulmak da gerçekten zor görünmektedir. Keza tarım arazisi de taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmekte ve malikine mutlak nitelikte hak bahşetmektedir. Esasen mutlak nitelikteki hakların da çeşitli gerekçelerle kısıtlamaya uğraması mümkündür. Zira kamu yararı gibi üstün yarar bulunması hali mutlak nitelikteki mülkiyet hakkının kamu hukukundan doğan bir kısıtlamaya maruz kalması için yeterli gerekçe teşkil eder. Ancak konumuzu ilgilendiren TKAKK hükümleri değerlendirildiğinde görülmektedir ki; arazisi üzerinde ikametüne mahsus yapı inşa etme hakkının engellenmesi suretiyle arazi malikinin mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamanın makul şekilde düzenlenerek kamu yararı ile birlikte malik menfaatinin de gözetilmesi mümkündür.

E. Önerilerimiz

Öncelikle belirtmek gerekir ki, köy arazilerinde bir parsel üzerinde birden fazla ikamet amaçlı yapı yapılmasına izin verilmemektedir. Bununla beraber kural olarak, tarım arazilerinde bir parsel üzerinde ikamet amaçlı konut inşası mümkün olmalıdır. Tarım arazisi üzerine yapı inşasında ise, Orman Kanunu'nun 52. maddesine benzer bir hüküm yaratılmak suretiyle taban alanı ölçütü getirilmelidir. Ölçüt olarak, bölünebilir büyüklüklerin belli bir yüzdesi kabul edilmeli ve bu yüzdelik dilim taban alanı katsayısı olarak kullanılmalıdır. Bölünebilir büyüklük olarak 20 dönüm baz alınmak suretiyle kademeli bir artış gözetilmelidir. Bu durumda arazinin 3 dönüme kadar olması halinde yapı taban alanı arazinin %6'sı olarak kabul edilmeli ve arazinin her bir dönümü için bu miktar %1 oranında artırılmalıdır.

Buna karşılık paylı mülkiyetin söz konusu olması halinde; bölünebilir büyüklüklerin yani arazi sınıflandırmasına göre küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğünün her bir kısmı için her paydaşa aynı oranda birden fazla yapı hakkı tanınmalıdır.

Önerimizi şu örneklerle somutlaştırabiliriz: Tek kişi malik 3 dönümlük parseline 180 metrekare ($3000 \times \%6 = 180 \text{ m}^2$) taban alanlı ikamete mahsus yapı inşa edebilecektir. Arazinin 13 dönüm olması halinde ise hesaplama şöyle olacaktır: $13-3 = 10$ dönüm. Her bir dönüm için %1 oranında artış kabul edildiğinde, toplam %10 artış meydana gelecek ve bu da 100 metrekareye ($10000 \times \%1 = 100 \text{ m}^2$) tekabül edecektir. 3 dönüme kadar da yukarıda belirtilen %6 taban alanı oranı ve bunun neticesinde 180 metrekare kabul edileceğinden, toplamda $180+100 = 280$ metrekarelik taban alanına sahip ikamete mahsus yapı inşa edilebilecektir. Diğer taraftan, paylı mülkiyet söz konusu ise ve eğer arazi bölünemeyecek küçüklükte 20 dönümü aşmıyorsa, paydaşlara tabanda ayrı yapı inşa etme

hakkı tanınmamalı; tek yapının katlarını paylaşmaları ve kat mülkiyetine geçmeleri mümkün olmalıdır. Buna karşılık paylı mülkiyete konu 20 dönümü aşan ve birden fazla küçültülemeyecek arazi birliğini içeren bir arazi mevcut olması halinde ise, her bir paydaşın yukarıdaki kısıtlamaya tabi olmaksızın aynı oranda taban alanına sahip ayrı yapılar inşa etmeleri mümkün olmalıdır. Örneğin, 26 dönüm büyüklüğünde bir araziye ele alalım. Bu durumda arazinin 3 dönümü için 180 metrekare, geriye kalan 23 dönümü için ise %1'lik artışlarla 230 metrekare olmak üzere toplamda 410 metrekare taban alanlı yapı inşa edilebilecektir. Bahsi geçen arazi üzerinde iki kişinin aynı oranda pay sahibi olması halinde ise, her bir paydaş 205'er metrekarelik ($410:2 = 205 \text{ m}^2$) taban alanına sahip iki ayrı yapı yapılabilecektir. Zira paylı mülkiyette birden çok yapılanma olması durumunda, pay satışının yasal olmaması (TKAKK m.8/4) hakkın kötüye kullanılmasını engelleyecek; öte yandan andığımız düzenleme sayesinde mevcut paydaşlar veya miras yoluyla paydaş olacak kişiler tarafından her bir parsel üzerinde yapı yapılmak suretiyle arazinin bölünmesi de önlenmiş olacaktır.

Şüphesiz bu açıklamalarımız yalnızca öneriden ibaret olup, benzer bir mantıkla ikamete mahsus yapı hakkı tanınarak tarım arazilerinin betona boğulmaksızın üzerlerinde yapı inşa edilmesi mümkün kılınmalıdır. Öyle ya, özel ormanlarımızda bile %6 oranında taban alanına hak tanınmakta iken, tarım arazisi malikinin ikametüne mahsus yapı inşa etmesine imkân tanınmaması mantıklı bir düzenlemeye vücut vermemektedir.

V. Tarım Arazileri Üzerindeki Mevcut Yapıların Durumu

Gerekli izin alınmaksızın inşa edilen ve tarımsal amaçlı olmayan mevcut yapıların durumunun ne olacağına ilişkin düzenleme kanununun geçici 4. maddesinde yer almaktadır. Adı geçen hükümde; 11.10.2004 tarihinden önce gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış arazilerin bu kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Bakanlığa başvurulması halinde istenilen amaçla kullanımı için izin verileceği düzenlenmiştir. Ancak bunun için, amaç dışı kullanıma açılmış bulunan arazilerin tarımsal bütünlüğünün korunması şartıyla, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş Türk Lirası ödenmesi şarttır.

Anlaşılacağı üzere, adı geçen hükümde tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış araziler üzerine inşa edilen yapılardan bahsedilmektedir. Bununla beraber, araziler üzerinde mevcut ikamete mahsus yapılar bu hükmün kapsamına dâhil değildir. Bu durumda yapıldığı zaman yürürlükte bulunan mevzuata, yani İmar Kanunu hükümlerine uygun şekilde inşa edilmiş olan ikamete mahsus yapılar tarımsal amaçla yapılmadığı yönünde

bir gerekçeyle karşılaşmaksızın ve ayrıca bir ödemede bulunmaya da gerek olmaksızın, kazanılmış hak hükümlerince statülerini korurlar.

7. MEVCUT HALİYLE İKAMETE MAHSUS YAPILAŞMAYI YASAKLAYAN KANUN HÜKÜMLERİ ANAYASA'YA AYKIRIDIR VE İTİRAZ YOLUYLA İPTAL EDİLMELİDİR

Mülkiyet hakkı mutlak nitelikte bir hak olup Anayasa ile de güvence altına alınmıştır. Öncelikle, T.C. Anayasası'nın 35. maddesinde; herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği düzenlemesine yer verilmiştir. Oysaki TKAKK'nın düzenlemesinde tarım arazisi malikine kendi arazisi üzerinde ikametne mahsus yapı inşa etme imkânı tanınmaması suretiyle mülkiyet hakkı sınırlandırılmaktadır. Üstelik bu yönde bir kısıtlamaya gidilmeksizin de kamu yararı amacının gerçekleştirilmesi mümkün iken mülkiyet hakkının kısıtlanması makul değildir. İkincisi, AY m.57'de de konut hakkı düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, devlet kişilerin konut ihtiyacı için gerekli tedbirleri alır. Görüldüğü gibi Anayasa'nın iki ayrı hükmü konuya ilişkin düzenleme getirmekte olup, bunlara aykırı olan TKAKK hükümleri itiraz yoluyla iptal edilmelidir.

8. TARIM ARAZİLERİNDEKİ KISITLAMAYA AYKIRI YAPILARA İLİŞKİN YAPTIRIM

TKAKK m.21'de tarım dışı amaçlı arazi kullanımlarına ilişkin ceza ve yükümlülükler öngörülmüştür. Söz konusu hükmün ilk fıkrasında tarım dışı arazi kullanımlarında toprak koruma projelerine uyulması zorunluluğu temel prensip olarak belirlenmiş, devam eden fıkralarında ise kurala uyulmaması halinde uygulanacak yaptırımlar düzenlenmiştir. Buna göre; arazi kullanımı için izinsiz işe başlanılmış ve çalışmalar devam ediyorsa valilik işi tamamen durdurur. Yapılan iş tamamlanmış ise kullanımına izin verilmez. Kullanılan arazi tarım dışı amaçlı kullanıma uygun yerlerden ise kullanılan alanın her metre karesi için bir Türk Lirası idari para cezası verilir ve Kanunda öngörülen tedbirlerle birlikte gerekli izinlerin alınması şartıyla işin tamamlanmasına veya iş bitmiş ise kullanımına izin verilir. (m.21/2-a)

Fıkranın son cümlesinde ise, İmar Kanunu m.32'ye paralel biçimde, ruhsatsız veya ruhsata aykırı olarak başlanan yapılara uygulanan yıkım yaptırımı düzenlenmiştir. Arazi kullanım planlarında tarımsal amaçlı kullanım için ayrılmış arazilerde, izinsiz yapılan bütün yapılar yıkılır ve temizlenir. Arazinin yeniden eski haline gelmesi için yapılan masraflar

sorumlulardan tahsil edilir. Ayrıca, zarar verilen tarım arazilerinin her metre karesi için iki Türk Lirası idari para cezası verilir.

Bu hüküm çerçevesinde yıkım müeyyidesine maruz kalabilecek yapılara; izinsiz inşa edilen tarımsal amaçlı yapıların yanı sıra kanunun mevcut düzenlemesi karşısında tarım arazileri üzerinde inşa edilecek ikamete mahsus yapılar da dâhildir.

9. KANUNDA YAPILMASINI ÖNERDİĞİMİZ DEĞİŞİKLİKLER

TKAKK'nın daha önceki bölümlerde eksik veya yetersiz olduğunu ifade ettiğimiz bazı noktalarının aşağıda belirtilen şekilde değiştirilerek yeniden düzenleme konusu yapılmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.

Mevcut TKAKK' da değişiklik yapacak olan kanunun "Amaç" başlıklı 1. maddesinin şu şekilde düzenlenmesi mümkündür:

Amaç:

Madde 1- Bu Kanunun amacı; 03.07.2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun uygulamasında görülen eksikliklerin giderilmesi, tarım arazisi maliklerine arazileri üzerinde yapı inşa etme hakkı tanınması ve tarım arazilerinin yoğun yapılaşmalara maruz kalmasının önlenmesi maksadıyla maliklere tanınan hakkın hukuka uygun kullanımının sağlanması amacıyla yönelik usul ve esasları belirlemektir.

Kanunun "Tanımlar" başlıklı 3. maddesi şu şekilde değiştirilmelidir:

Tanımlar

Madde 3- Bu kanunda adı geçen;

k) Tarım arazileri üzerinde inşa edilebilecek yapılar:

(aa) İkamete mahsus yapı: Tarım arazisi malikinin veya arazi üzerinde aynı hak sahibinin bu hakkına dayalı ikametüne özgülenmiş yapıları,

(bb) Tarımsal amaçlı yapı: Tarım faaliyetlerinin sürdürülmesi için gerekli olan, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğindeki yapıları ifade eder.

Kanunun "Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı" başlıklı 13. maddesine şu yönde bir ekleme yapılmalıdır:

Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı

Madde 13- Tarım arazilerinde malik ve yapı yapma imkânı veren sınırlı aynı hak sahipleri tarafından ikamete mahsus yapı inşa edilmesi, ilgili mevzuat hükümlerince mümkündür. Ancak yeter büyüklükteki en küçük parsel üzerinde birden fazla ikamete mahsus yapı yapılamaz.

İkamete mahsus yapılar; yüzölçümü 3 dönüme kadar olan arazilerde yapı taban alanı arazinin %6'sı oranında olmak ve her bir dönüm için bu oran %1 artırılabilmek suretiyle yapılabilir.

Arazinin birlikte mülkiyet konusu olması halinde (paylı ve elbirliği mülkiyet), yeter büyüklükteki her bir tarımsal arazi parseline tekabül eden miktara ilişkin kısıtlamaya uygun olarak hak sahibi sayısına dayalı birden fazla yapı yapılması mümkündür.

Tarım arazileri üzerinde ikamete mahsus yapı inşa edilmesine dayalı olarak amaç dışı kullanımlara ilişkin usul ve esaslar Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Kanunun geçici 4. maddesine ise şu şekilde bir ekleme yapılması yerinde olacaktır:

Geçici Madde 4

Tarım arazileri üzerinde mevcut ikamete mahsus yapıların durumu, kazanılmış hak hükümlerince, ruhsata bağlanmış ve yapı kullanma iznine sahip olmak koşulu ile korunur.

Köy tarım arazilerinde bir parsel üzerinde mevcut ikamete mahsus yapılar, yapımı sırasında izin alınmamış olsa bile cins tashihi ve vergilerinin buna dayalı ödenmesi koşulu ile varlıklarını korurlar ve bu yapıların kullanımına izin verilir.

Bunların dışında kalan ruhsatsız ve izinsiz mevcut yapıların ise, kanunda öngörülen idari para cezasını ödemek, fenni usullere uygun olmak ve şartnamesindeki yapı güvenliği koşulunu bu alanda faaliyet gösteren yapı denetim firmalarından sağlamak kaydıyla varlıklarını sürdürmelerine izin verilebilir.