

TARIM ARAZİLERİNİN PARSELİZASYONU





Tanım: Tarım Arazilerinin Parselizasyonu Nedir?

Parselizasyon, bir tarım arazisinin tapuda kayıtlı olan büyük parselinin birden fazla küçük parselde bölünmesi işlemidir. Bu işlem kimi zaman miras, satış, ifraz ya da hissedarlar arasında paylaşım gibi nedenlerle gündeme gelir.

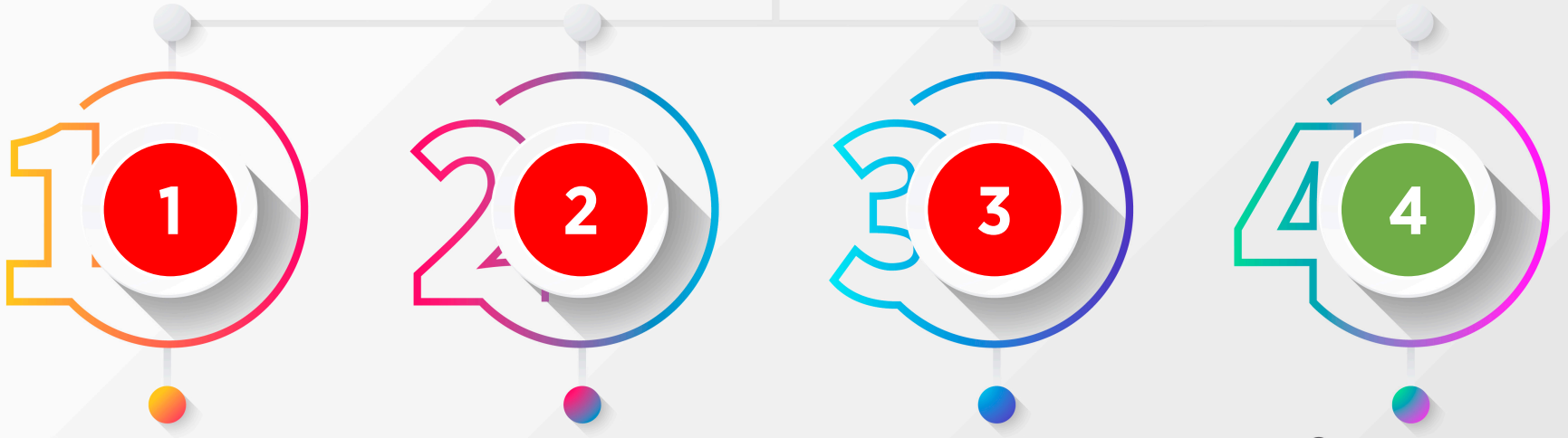
5403 sayılı **toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda**, tarım alanlarının bölünmesi (ifraz) koşulları 8A maddesi ile belirtilmiştir.



Bu büyüklüklerin altındaki parselasyon işlemleri yasaktır ve geçersiz sayılır.



Tarım Arazilerinin Parselizasyonu



ŞİRKET

MAHKEME


KOOPERATİF

2B

Arazi satış pazarında kullanılan yasadık ve geçerli bölme çeşitleri.

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu Şirket Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi

Yargıtay Kararları ve Hukuki Değerlendirme

 Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2023/1093 E., 2024/1618 K.

Bu kararda, tarla vasfındaki taşınmazların davalı tarafından davacılara paylı olarak devri, mahkemece kabul edilmiştir. Ancak, Konya Valiliği Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, bu işlemin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na aykırı olduğunu belirterek, bölünemez büyüklük kuralının ihlal edildiğini ve işlemin iptalini talep etmiştir. Mahkeme, kamu düzenine aykırılık nedeniyle işlemi iptal etmiştir.

 Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2023/1683 E., 2024/1610 K.

Bu kararda, 52 davacı, tarla vasfındaki taşınmazlarda inanç sözleşmesi yapıldığını iddia ederek tapu iptali ve tescil talebinde bulunmuştur. Davalı, davayı kabul etmiş ve mahkeme, davalı beyanına dayanarak davayı kabul etmiştir. Ancak, işlemin 5403 sayılı Kanun'a aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir.



ŞİRKET

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu Şirket Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



ŞİRKET

● Hukuki Sonuçlar ve Riskler

- 📌 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, tarım arazilerinin asgari büyüklüklerin altına bölünmesini yasaklamaktadır. Bu yasağa rağmen yapılan bölünmeler, kamu düzenine aykırı kabul edilmekte ve iptal edilmektedir.
- 📌 Şirket yoluyla bölünme, bu yasağı dolanma amacı taşıdığından, Yargıtay tarafından muvazaalı işlem olarak değerlendirilmekte ve iptal edilmektedir.
- 📌 İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri, bu tür işlemlere karşı yargılamanın iadesi yoluna gidebilmekte ve işlemlerin iptalini talep edebilmektedir.

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu Şirket Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



ŞİRKET

✓ Öneriler

- ✂ Tarım arazilerinde yatırım yaparken, 5403 sayılı Kanun'un hükümlerini dikkate almalı ve asgari büyüklük sınırlarına uygun hareket etmelisiniz.
- ✂ Şirket kurarak arazi bölünmesi gibi işlemler, yasal riskler taşıdığından, bu tür yöntemlerden kaçınılmalıdır.
- ✂ Hukuki danışmanlık, tarım arazileriyle ilgili işlemlerde uzman bir avukattan destek almanız, ileride doğabilecek hukuki sorunları önleyecektir.

 **Önemli Yargıtay Kararları**

 Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2023/1683 E., 2024/1610 K.

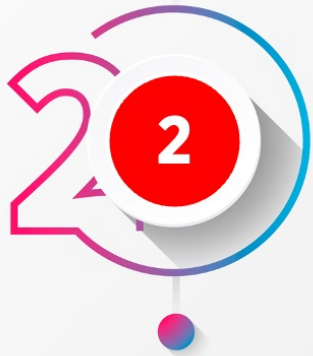
Bu kararda, tarla vasfındaki taşınmazlarda inanç sözleşmesi yapıldığı iddiasıyla açılan tapu iptali ve tescil davası kabul edilmiş, ancak İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, bölünemez büyüklük kuralına aykırı olarak yapılan bu işlemin iptalini talep etmiştir. Mahkeme, kamu düzenine aykırılık nedeniyle işlemi iptal etmiştir.

 Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2021/1131 E., 2021/983 K.

Bu kararda, sulanabilir tarım arazisi vasfındaki bir taşınmazda, inançlı işlem hukuksal sebebine dayalı olarak yapılan tapu iptali ve tescil talebi reddedilmiştir. Mahkeme, 5403 sayılı Kanun uyarınca bu tür arazilerin bölünerek paydaş adedinin artırılamayacağını belirterek davanın reddine karar vermiştir.

 Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2021/8534 E., 2023/996 K.

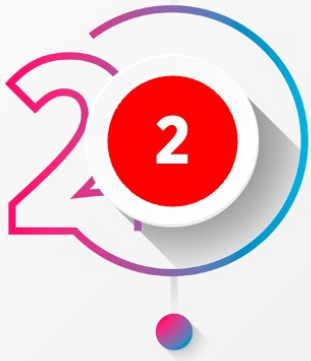
Bu kararda, valiliğin kamu yararı adına yargılamanın yenilenmesini talep etme hakkının bulunduğu kabul edilmiştir. Bu, kamu düzenine aykırı işlemlerde idarenin müdahale yetkisini vurgulamaktadır.



MAHKEME

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

Mahkeme Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



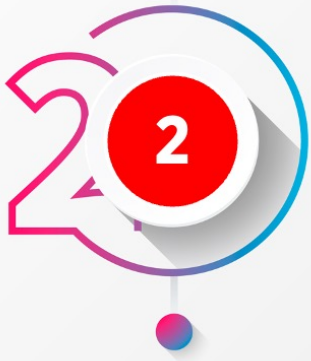
MAHKEME

📌 Hukuki Sonuçlar ve Riskler

- 📌 5403 sayılı Kanun, tarım arazilerinin asgari büyüklüklerin altına bölünmesini yasaklamaktadır. Bu yasağa rağmen yapılan bölünmeler, kamu düzenine aykırı kabul edilmekte ve iptal edilmektedir.
- 📌 Mahkeme yoluyla bölünme, bu yasağı dolanma amacı taşıdığından, Yargıtay tarafından muvazaalı işlem olarak değerlendirilmekte ve iptal edilmektedir.
- 📌 İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri, bu tür işlemlere karşı yargılamanın iadesi yoluna gidebilmekte ve işlemlerin iptalini talep edebilmektedir.

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

Mahkeme Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



MAHKEME

✓ Öneriler

- 📌 Tarım arazilerinde yatırım yaparken, 5403 sayılı Kanun'un hükümlerini dikkate almalı ve asgari büyüklük sınırlarına uygun hareket etmelisiniz.
- 📌 Mahkeme yoluyla arazi bölünmesi gibi işlemler, yasal riskler taşıdığından, bu tür yöntemlerden kaçınılmalıdır.
- 📌 Hukuki danışmanlık, tarım arazileriyle ilgili işlemlerde uzman bir avukattan destek almanız, ileride doğabilecek hukuki sorunları önleyecektir.




Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

Kooperatif Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi




KOOPERATİF

Yargıtay Kararları ve Hukuki Değerlendirme

 Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2023/1683 E., 2024/1610 K.

Bu kararda, tarla vasfındaki taşınmazlarda inanç sözleşmesi yapıldığı iddiasıyla açılan tapu iptali ve tescil davası kabul edilmiş, ancak İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, bölünemez büyüklük kuralına aykırı olarak yapılan bu işlemin iptalini talep etmiştir. Mahkeme, kamu düzenine aykırılık nedeniyle işlemi iptal etmiştir.

 Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2023/3112 E., 2024/1603 K.

Bu kararda, kooperatif üyesi olan davacıya tahsis edilen taşınmazın tapu iptali ve tescil talebi değerlendirilmiştir. Mahkeme, tapu malikinin iyi niyetinden bahisle talebi reddetmiş, ancak Yargıtay, davacının kooperatif üyesi olduğunu ve taşınmazın tahsis edildiğini belirterek, tapu iptali ve tescil talebinin kabul edilmesi gerektiğine karar vermiştir.




Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

Kooperatif Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



KOOPERATİF

Hukuki Sonuçlar ve Riskler

-  5403 sayılı Kanun, tarım arazilerinin asgari büyüklüklerin altına bölünmesini yasaklamaktadır. Bu yasağa rağmen yapılan bölünmeler, kamu düzenine aykırı kabul edilmekte ve iptal edilmektedir.
-  Kooperatif yoluyla bölünme, bu yasağı dolanma amacı taşıdığından, Yargıtay tarafından muvazaalı işlem olarak değerlendirilmekte ve iptal edilmektedir.
-  İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri, bu tür işlemlere karşı yargılamanın iadesi yoluna gidebilmekte ve işlemlerin iptalini talep edebilmektedir.

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

Kooperatif Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi




KOOPERATİF

✓ Öneriler

- 📌 Tarım arazilerinde yatırım yaparken, 5403 sayılı Kanun'un hükümlerini dikkate almalı ve asgari büyüklük sınırlarına uygun hareket etmelisiniz.
- 📌 Kooperatif kurarak arazi bölünmesi gibi işlemler, yasal riskler taşıdığından, bu tür yöntemlerden kaçınılmalıdır.
- 📌 Hukuki danışmanlık, tarım arazileriyle ilgili işlemlerde uzman bir avukattan destek almanız, ileride doğabilecek hukuki sorunları önleyecektir.

Önemli Yargıtay Kararları

 Yargıtay 16. Hukuk Dairesi, 2017/3807 E., 2017/6762 K.

Bu kararda, 2B arazisinin zilyetliğine dayalı olarak tapu iptali ve tescil istemi değerlendirilmiştir. Yargıtay, 2B arazilerinin devrinde zilyetliğin tek başına yeterli olmadığını, ilgili yasal prosedürlerin ve idari işlemlerin tamamlanması gerektiğini vurgulamıştır. Bu nedenle, yalnızca zilyetliğe dayanarak yapılan tapu tescil taleplerinin reddedilmesi gerektiğine karar verilmiştir.


 Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, 2015/... E., 2015/... K.

Bu kararda, 2B orman arazilerinde satış için verilen muvafakatnamenin iptali konusu ele alınmıştır. Yargıtay, muvafakatnamenin geçerliliği için belirli şartların sağlanması gerektiğini, aksi takdirde bu tür belgelerin geçersiz sayılacağını belirtmiştir. Bu karar, 2B arazilerinin devrinde kullanılan muvafakatnamelerin dikkatle değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.



2B

Önemli Yargıtay Kararları

 Yargıtay 16. Hukuk Dairesi, 2017/3807 E., 2017/6762 K.

Bu kararda, 2B arazisinin zilyetliğine dayalı olarak tapu iptali ve tescil istemi değerlendirilmiştir. Yargıtay, 2B arazilerinin devrinde zilyetliğin tek başına yeterli olmadığını, ilgili yasal prosedürlerin ve idari işlemlerin tamamlanması gerektiğini vurgulamıştır. Bu nedenle, yalnızca zilyetliğe dayanarak yapılan tapu tescil taleplerinin reddedilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

 Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, 2015/... E., 2015/... K.

Bu kararda, 2B orman arazilerinde satış için verilen muvafakatnamenin iptali konusu ele alınmıştır. Yargıtay, muvafakatnamenin geçerliliği için belirli şartların sağlanması gerektiğini, aksi takdirde bu tür belgelerin geçersiz sayılacağını belirtmiştir. Bu karar, 2B arazilerinin devrinde kullanılan muvafakatnamelerin dikkatle değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.



2B




Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

2B Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



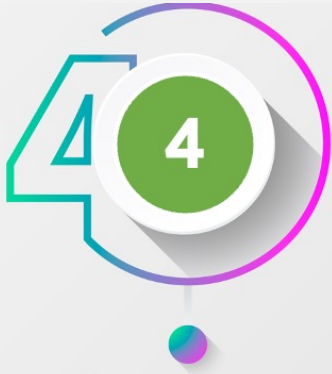
2B

Hukuki Sonuçlar ve Riskler

-  **Usulsüz Bölünme ve Devirler:** 2B arazilerinin, yasal prosedürlere uygun olmadan bölünmesi veya devri durumunda, yapılan işlemler geçersiz sayılabilir ve tapu iptali ile sonuçlanabilir.
-  **Zilyetliğe Dayalı Talepler:** Yalnızca zilyetliğe dayanarak yapılan tapu tescil talepleri, gerekli yasal ve idari işlemler tamamlanmadığı sürece reddedilebilir.
-  **Muvafakatnameler:** 2B arazilerinin devrinde kullanılan muvafakatnamelerin geçerliliği için belirli şartların sağlanması gerekmektedir. Bu şartlar sağlanmadığında, muvafakatnameler geçersiz sayılabilir ve yapılan işlemler iptal edilebilir.

Tarım Arazilerinin Parselizasyonu

2B Yolu ile Tarım Arazilerinin Bölünmesi



2B

✓ Öneriler

- 📌 Yasal Prosedürlere Uygunluk: 2B arazilerinin devri veya bölünmesi işlemlerinde, ilgili yasal düzenlemelere ve idari prosedürlere tam olarak uyulmalıdır.
- 📌 Hukuki Danışmanlık: 2B arazileriyle ilgili işlemler yapmadan önce, alanında uzman bir avukattan hukuki danışmanlık alınması, ileride doğabilecek hukuki sorunların önlenmesi açısından önemlidir.
- 📌 Belgelerin Geçerliliği: Muvafakatname gibi belgelerin geçerliliği için gerekli şartların sağlandığından emin olunmalı ve bu belgeler dikkatle hazırlanmalıdır.





onarsa

Kurumsal Sürdürülebilirlik Projelerimiz Önce İnsan On Haber

(+90) 533 451 15 27

doğada iziniz olsun

**DOĞANIN İÇİNDE BİR YAŞAM
SİZİ BEKLİYOR**

Size Ulaşalım!

on

f

▶

@

in

WhatsApp

www.onarsa.com



doğada iziniz olsun

Eskilerin dediđi gibi....

Bir Türk atasözü der ki;
“ zamanında oradan arazi
alsaydık, şimdi
zengindik.”



“biz sadece gayrimenkul satmıyoruz, insanların yaşamını değiştiriyoruz.”
“Yaşam değıştikçe gayrimenkul gerekir.”

on arsa

doğada iziniz olsun

on ON | TÜRKİYE
Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri

ERDAL KIRTAŞ

Broker / Owner | Gayrimenkul Danışmanı

erdalkirtas@gmail.com

+90 533 451 15 27

teşekkürler

onarsa bir On Türkiye iştirakidir.