SAKARYA TİCARET BORSASI
SAKARYA COMMODITY EXCHANGE

AYLIK HABER BÜLTENİ Aralık 2021

BAŞKAN SARI, 2021 YILINI VE EKONOMİDEKİ SON DURUMU DEĞERLENDİRDİ

OLAĞANÜSTÜ DURUM



Sakarya Ticaret Borsası (STB) Başkanı Adem Sarı, "Genel anlamda hem ülke ekonomisinde, hem de ilimizde bir daralma var. Geçtiğimiz son 2 yıl tarihe not düşülecek yıllar oldu. Olağanüstü bir durum var" dedi.

Sarı, "2021 yılı için söylenecek pek fazla bir şey yok. Döviz aldı başını gidiyor. Genel anlamda hem ülke ekonomisinde, hem de ilimizde bir daralma var. Bunun üstüne bir de pandemi eklenince olağanüstü bir durumdan geçiyoruz. Sosyal medyada, televizyonda ekonomik durum ile alakalı yetkili, yetkisiz herkes bir şeyler söylüyor. Ülkede bir olumsuzluk var bu görünüyor. Yetkili ağızlardan yapılan açıklamalarda da bir olumsuzluk yaşadığımız belli oluyor. Bir şeyler yapılması gerekiyor" ifadelerini kullandı.

Tarımsal üretimle ilgili değerlendirmelerde bulunan Başkan Sarı, "Atıl durumda olan, ekilemeyen devlete ait olan araziler var. Bunları tarımsal alanda değerlendirmemiz lazım. Üretime katkı sağlamaları lazım. Tarım her zamankinden daha önemli hale gelmiş durumda. Ben insan midesinin beyni olduğunu düşünenlerdenim. İnsanın midesi doymadan kafası çalışmaz, üretim ve bilimsel araştırma yapılmaz" şeklinde konuştu. Herkes bir şeyler söylüyor. Ülkede bir olumsuzluk var bu görünüyor. Yetkili ağızlardan yapılan açıklamalarda da bir olumsuzluk yaşadığımız belli oluyor. Bir şeyler yapılması gerekiyor" ifadelerini kullandı.

Başkan Sarı, "2022 yılındaki beklentiler ile ilgili maalesef söyleyebileceğimiz pek fazla bir şey yok. Çünkü önümüzü göremiyoruz gerçekten. Fiyat alamıyoruz, fiyat veremiyoruz. Bizim de borsa olarak yatırımlarımız var bu yatırımları yapamıyoruz. İnşallah ülke olarak bu sıkıntıların üstesinden gelebiliriz. Üretim maliyetleri zamlarla birlikte çok arttı. Her gün yeni bir zam geliyor petrole, doğalgaza, elektriğe... Bunlar olmadan tarlalarda üretim yapılamaz. Maliyetler artıyor. Çiftçi ürettiği ürünleri maliyetinin altında satıyor. Doğal olarak çiftçileri m izi m serzenişlerinde haklı olduklarını düşünüyorum" dedi.

İNŞALLAH KAYBETMEYİZ"

Açıklamalarında Sakarya'da ki yapılaşma ve artan nüfusa dikkat çeken Adem Sarı, "Şehrimiz tarım şehri unvanını kaybeder mi diye sorarsanız. İnşallah kaybetmeyiz ama ilimizin üst akılları bir araya gelip, gelişen teknolojileri ve iklim değişikliğini göz önünde bulundurarak önümüzdeki 100 yıllık tarım haritası ve yerleşim haritası çıkarılması gerekiyor. İyice hesaplanan bu harita üzerinden hareket edilmesi gerektiğini düşünüyorum. Bir de dengesiz nüfus artışına dikkat edilmesi gerekir. Bunu her platformda dillendiriyoruz. Yarın Gebze, İzmir İstanbul gibi olmayalım. Siz ne kadar iyi olursanız olun kalabalık şehirlerin sorunları kolay çözülmüyor. 2022 yılında ülkece inşallah refaha çıkarız" ifadelerini kullandı.

Sakarya Kanatlı Hayvan Üreticileri Birliği'nden Sarı'ya ziyaret

Üreticiler sıkıntı içerisinde



Sakarya Kanatlı Hayvan Üreticileri Birliği Başkanı İlhan Sarı, Başkan Yardımcısı Volkan Terzioğlu, Ankara Delegesi İrfan Demiray ve Yönetim Kurulu Üyesi Özer Özçınar ile birlikte, Sakarya Ticaret Borsası (STB) Yönetim Kurulu Başkanı Adem Sarı'yı ziyaret etti.

Görüşmede üreticilerin hesaplarından kesilen yüzde 4 stopaj vergisinin yüzde 1 e düşürülmesi için yapılması gerekenler istişare edildi. Birlik yöneticilerine ziyaretleri nedeniyle teşekkür eden Başkan Sarı, dile getirilen konularla ilgilenme sözü verdi.

Tarım sektörü 2021 yılını rekor ihracatla tamamladı

Tarıma bağlı sektörler arasında geçen yıl en fazla ihracatı, 9 milyar 156 milyon 524 bin dolarla hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamulleri gerçekleştirdi.



Türkiye'nin ihracatı geçen yıl 2020'ye göre, yüzde 32,9 artarak 225 milyar 367,7 milyon dolara yükseldi. Tarım ihracatı da 2021'de bir önceki yıla göre yüzde 22,2 artışla 29 milyar 737,6 milyon dolara çıktı. Tarım sektörü, böylece tüm zamanların en yüksek ihracatına imza attı.

Tarım ihracatı, geçen yılki toplam ihracatın yüzde 13,2'sini oluşturdu. Tarıma bağlı sektörler arasında geçen yıl en fazla ihracatı, 9 milyar 156,5 milyon dolarla hububat, bakliyat, yağlı tohumlar ve mamulleri gerçekleştirdi.

Hububat bakliyat yağlı tohumlar ve mamullerini, 6 milyar 993,8 milyon dolarla, mobilya kağıt ve orman ürünleri, 3 milyar 400,2 milyon dolarla su ürünleri ve hayvansal mamuller, 3 milyar 83,6 milyon dolarla yaş meyve ve sebze, 2 milyar 260,7 milyon dolarla fındık ve mamulleri, 2 milyar 28,4 milyon dolarla meyve sebze mamulleri, 1 milyar 574,3 milyon dolarla kuru meyve ve mamulleri, 783 milyon dolarla tütün, 309,5 milyon dolarla zeytin ve zeytinyağı, 147,6 milyon dolarla süs bitkileri ve mamulleri sektörleri takip etti.

Tarımsal destek ödemeleri hesaplara yatıyor!

Sertifikalı tohum kullanımına 252.2 milyon, süt desteğine 156.7 milyon, hastalıktan ari işletme desteğine 133.2 milyon, biyolojik ve biyoteknik mücadele desteğine 14.8 milyon, süt analizi desteğine 3.4 milyon, aşı desteğine 2.4 milyon, küpe uygulama desteğine 1.3 milyon, atık desteğine 399.8 bin, kırsal kalkınma yatırımlarına 33.9 milyon, toprak analizine 887.4 bin, sertifikalı fidan üretimine 645.9 bin 945, sertifikalı fidan kullanımına 13.5 milyon lira destek sağlanacak.



Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Neler Getirdi?

08.12.2021 tarih ve 31683 sayılı Resmi Gazete'de 15 maddelik "Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" yayımlanarak düzenlenmeye ve sınırlarının çizilmesine en çok muhtaç alanlardan biri olan toprak mülkiyeti hakkında önemli değişiklikler getirdi. Bazı maddeler yürürlükten kaldırılırken bazı maddelere de eklemeler yapılarak değişikliğe gidildi.





Av. Arsin DEMİR
Tarım Hukuku Derneği Başkan

Stj. Av. Gizem BELDİBİ

"Amaç" başlıklı 1 inci maddede ve "Kapsam" başlıklı 2 nci maddede "vasıf değişikliği, asgari tarımsal arazi büyüklüğü" eklemelerini yapmak suretiyle söz konusu yönetmeliğin düzenlenme amacı genişletilmiş; 3 üncü maddeye Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun "Müşterek Mülkiyette Hissenin Kamulaştırılması, Taksim ve İfrazı" başlıklı 12 nci maddesini dayanak olarak ekleyerek söz konusu yönetmelik maddelerinin sulama alanlarına yönelik olarak genişletilmiştir.

Tanımlar başlıklı 4 üncü maddede bakanlığın ismi ve tarım arazilerinin değerinin tanımı değiştirilmiş; ayrıca üç yeni bent eklenmiştir. Yönetmeliğin önceki halinde tarımsal gelir değeri "tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpımı sonucu hesaplanan değeri" olarak tanımlanmaktayken; yapılan değişiklik ile "Taşınmazın yıllık ortalama net geliri ile gerçek satış değeri arasındaki oran" anlamına gelen "kapitilizasyon oranı" kavramı yönetmeliğe dahil edilerek "tarım arazilerinin değeri" tanımlaması "Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitilizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değeri" olarak değiştirilmiştir.

Tarım Arazilerinin Değerlemesi: Ortalama Net Gelir Hesaplanması ve Tarımsal Gelir Değerine İtirazlar

Yönetmeliğin 5 inci maddesinde tarım arazilerinin değerlemesinin yapılması konusunda çeşitli hesaplama değişiklikleri yapılmıştır. Tarım arazilerinin gelir değeri hesaplanmasında bir değişiklik yapılmamış; değerleme tarihinde, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelire göre hesaplanacağı hususu sabit kalmıştır.

Yine, üretim dönemlerine ait gayrisafi üretim değerinin hesaplanmasında, çiftçi eline geçen ürün fiyatları ile verimlerin dikkate alınması da sabit tutulan hususlardandır.

Bakanlık sistemlerindeki son beş yıllık kayıtların esas alınması yerine münavebe dönemine göre yıllık kayıtların esas alınacağı değişikliği göze çarpmaktadır. Ürün deseni ve verimlerin hesabında ve araziden elde edilen yıllık gayrisafi üretim değeri hesabında Bakanlık sistemlerindeki son beş yıllık kayıtların esas alınması yerine münavebe dönemine göre yıllık kayıtların esas alınarak belirleneceği düzenlenmiştir. Ürünlerin yıllık net gelirinin tespiti hesabı ise Bakanlıkça değerlemesi yapılacak tarım arazilerinde mutat münavebeye giren ürünler için yıllık üretim masraflarının, yıllık gayrisafi üretim değerinden çıkartılması ile olacaktır. Yıllık ortalama net gelir hesabında ise değişikliğe gidilerek değerlemesi yapılacak arazide münavebeye giren ürünler dikkate alınarak, Bakanlık kayıtlarındaki söz konusu arazide yetiştirilen ürün verim değerleri kullanılarak yıllık ortalama net gelir tespit edileceği belirlenmiştir.

Daha önce yönetmelikte düzenlenmeyen bir husus ele alınarak meyve bahçelerinde; tesis, artış, normal üretim ve eksiliş dönemleri dikkate alınarak bu arazilerin ekonomik ömrü boyunca her yıla ait net gelirlerinden yararlanılarak değerleri belirleneceği ve meyvesiz ağaçlıklarda ise net gelirin ilk tesis yılı ile kesim yılı arasında ağaçlıktan elde edilen toplam gayrisafi üretim değeri ile aynı dönemde yapılan toplam tesis ve bakım masrafları arasındaki fark kadar olacağı düzenlemesi yer bulmuştur. Bunların dışında kalan tarla tarımı ürünlerinden uzun ömürlü olanlarında da ekonomik ömrü boyunca her yıl elde ettiği gayrisafi üretim değeri ve yıla düşen masraflar dikkate alınarak arazi değerlemesi yapılacağı, meyveli ve meyvesiz ağaçlıklarda hesaplanacak masraflar ve gelirler için Bakanlık verileri kullanılacağı düzenlenmiştir.

Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlarda hesaplamada kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri, ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirileceği hükmü eklenmiş; arazilerin ürün desenine, masraflarına ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtların esas alınacağı düzenlenmiştir. Arazi değerlemesinde kullanılacak kapitilizasyon oranı ise Bakanlık sistemindeki kayıtlar ve Bakanlık il ve ilçe müdürlüklerinden temin edileceği hüküm altına alınmıştır.

Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü

6 ncı maddede ise "asgari tarımsal arazi büyüklüğü" şeklinde yönetmeliğe yeni bir tanım getirilmiş; bunun mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0.5 hektar ve örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0.3 hektar olduğu belirlenmiştir. Bir başka bir bent daha eklenerek hisselendirme işleminin yapılma şartları düzenlenmiştir.

Hisselendirme işleminin yapılabilmesi için; gerçek ve tüzel kişilerin sahip oldukları 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 yapılabileceği; yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki tarım arazilerinde hisselendirme işlemi yapılamayacağı düzenlenmiştir. Maddenin birinci bendinde "ifraz etme" ibaresi tercih edilmesine rağmen yeni eklenen bentlerle "hisselendirme işlemi" ibaresi tercih edilmiştir.

7 nci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan on km'den az ibaresi üç km'den az şeklinde değiştirilerek "Aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe üç km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir." denilmek suretiyle aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarımsal arazilerin ekonomik bütünlük arz etmesinin şartları kolaylaştırılmıştır. Söz konusu değişikliğin tarım arazilerinin parçalanıp tarımsal verimliliği etkilemesinin engellenmesi amacı taşıdığı düşünülmektedir.

Mülkiyet Devir Taleplerinde Yapılacak İşlemler: Bazı fesih işlemlerinde Bakanlık izni şartı

8 inci maddede ise; tarım arazilerinde ifraz, hisselendirme ve elbirliği mülkiyetinin feshi işlemlerinin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin izni ile yapılması şartı getirilmiştir. Paylı mülkiyetli taşınmazlarda ise payın tamamının hisselendirilerek diğer paydaşların hisseleriyle birleştirilmesi durumunda bu işlemlerin Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınmaksızın tapu müdürlükleri tarafından doğrudan karşılanabileceği düzenlenmekteyken; payın bir kısmının hisselendirilerek diğer paydaşlara kısmen devri söz konusu olduğunda ise görüş alınarak işlem yapılması söz konusu olacaktır. Paylı tarım arazilerinde ise bir ve birden fazla paydaşa devrine izin verilse de hem kendisine kalan pay miktarının asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altına düşürülmemesi hem de Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşü alınarak yapılması şarttır. Hazine arazilerinin satışa konu olmasında hisseli satışa izin verilmekte; yine görüş alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Devir

9 ncu Maddeye yapılan eklemelerle ise kanun koyucunun mirasla birlikte bu arazilerin bölünüp tarımsal faaliyet anlamında bir tehdit oluşturmasının önüne geçme eğilimde olduğunu görmekteyiz.

Murise ait paylı tarım arazilerinde mirasçıların tamamının aynı parsellerde hissedar olması halinde, murisin sahip olduğu pay miktarının miras payları veya koşullar kapsamında anlaşılması durumunda mirasçıların paylarına dahil edilebileceği ancak bu işlemlerde Bakanlık il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin görüşünün alınması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı şekilde mirasa konu tarım arazilerinin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında anlaşma sağlanması halinde mirasçıların sahip oldukları ekonomik bütünlüğü haiz araziler de yeter gelir hesabına dahil edilecektir.



12 nci maddedeki "Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçıların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir." şeklindeki düzenlemede değişiklik yapılmayıp olduğu haliyle korunarak günümüzde ekonomik atmosferin de etkisiyle önemli bir sorun haline gelen tarımsal üretimde arazi verimliliğini sağlamayı amaçlayarak tarımsal arazilerin bölünmesini engelleme gayesi güdülmüş, bankalardan kredi kullanımında kolaylık sağlanmaya çalışılmıştır.

Tarım Arazilerinde Vasıf Değişikliği

"Tarımsal faaliyetin sonlandırılması" şeklindeki 13 üncü maddedeki önceki madde başlığı "tarım arazilerinde vasıf değişikliği" olarak değiştirilmiş; tarım arazilerindeki vasıf değişikliği işlemlerinin Bakanlık ve Bakanlık adına il veya ilçe tarım ve orman müdürlüklerinin iznine tabi olacağı düzenlenmiştir. Vasıf değişikliği tapudaki tarımsal arazi vasfının diğer bir tarımsal arazi vasfına dönüştürülmesi olarak değerlendirilmesi gerektiğine yer verilmiştir.

Tarım arazisinin tescile konu tevhit, ifraz ve vasıf değişikliği işlemlerinin birlikte veya ayrı ayrı yapılması ile ilgili taleplerde arazinin tapudaki vasfı ile reeldeki kullanım durumunun birbiriyle örtüşmemesi halinde en az iki ziraat mühendisi tarafından hazırlanan etüt raporunun esas alınacağı ve bu rapor doğrultusunda tespit edilen vasfa göre tescil edileceği hüküm altına alınmıştır.

"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 mevcut durumu tespit edildikten sonra vasıf değişikliği yapılabilir." Şeklindeki ifadelere yer verilmiştir.

5 sene dolmadan, üzerindeki ağaçlarda kesme-sökme yapılsa dahi, dikili vasfını kazanan tarım arazilerinin arazilerin vasıf değişikliği yasaklanmıştır. Bu süre sonunda teknik rapor hazırlanır ve mevcut durum tespitinden sonra vasıf değişikliği yapılabilir.

Yönetmeliğin yürürlük maddelerinde ise "Bakanlık" olarak "Gıda, Tarım ve Orman Bakanlığı" kastedilmekteyken Bakanlık adının değiştirilmesi sebebiyle açıkça Tarım ve Orman Bakanı'nın yönetmelik hükümlerini yürüteceği hüküm altına alınmıştır.

Sahibi : Sakarya Ticaret Borsası Adına Yönetim Kurulu Başkanı Adem Sarı
Sorumlu Müdür : Sakarya Ticaret Borsası Genel Sekreteri Yasemin Arıkan
Yayın Kurulu : Yönetim Kurulu Başkanı Adem Sarı-Yönetim Kurulu Üyesi Serkan Kayınova
İrtibat : 0264 278 42 30 Fx: 0264 278 42 32 www.stb.org.tr e-mail : sakarya@stb.org.tr