



Arazi Bankacılığının Ülkemizde Uygulanması

Dr. Yücel KEŞLİ
Ziraat Yüksek Mühendisi

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Dışkapı/Ankara

1. Giriş

Arazi bankacılığı (Land banking), devletin veya devletin yetki verdiği bir kurumun arazi alıp satabilmesi ve kiralayabilmesi esasına dayanan, bir nevi borsa gibi çalışan bir sistemdir. Özellikle Avrupa da başta Hollanda (DLG, BBL) olmak üzere İngiltere, Fransa (SAFER), Almanya, ABD, Kanada gibi ülkelerde uygulanan bir sistemdir. Kamu yatırımları için arazi edinmeyi temel amaç alan ve zamanla da ülkedeki arazi piyasasını kontrol etmeye başlayan bir sistemdir. Bu sistemi uygulanırken, özellikle arazi toplulaştırma yöntemini kullanarak kamu ve diğer kurum ve kuruluşların arazi ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılamaktadır. Bunun yanı sıra kırsal alandaki tarım arazilerinin genişletilmesini ve değerlendirilmesini de sağlamaktadır. Bu yöntemin en önemli sosyal yönü ise yatırımların yapıldığı alanda yaşayan insanların kamu yatırımlarından dolayı yaşadıkları alanları terk etme zorunda bırakılmamalarıdır. Arazisini kendi isteğiyle satmak isteyen vatandaşların arazisi alınarak, herhangi bir zorlamaya maruz bırakılmadan sistem işletilmektedir.

Bu sistem özellikle arazinin sadece bir üretim aracı olduğu düşüncesi yaygın olan ülkelerde daha kolay uygulanabilmek-

tedir. Ülkemizde ise arazi sadece üretim aracı olmayıp, toprağa daha fazla manevi anlamlar yüklenmektedir. Gelişmiş ülkelerdeki vatandaşlardan daha fazla toprağa karşı duygusal bir bağlılık olduğunu söylemek fazla abartılı bir yaklaşım olmaz. Sistemin gerekliliğinin ortaya konulması için öncelikle ülkemizin arazi varlığı ve durumu aşağıda kısaca açıklanmaktadır.

2. Ülkemizin Arazi Varlığı ve Durumu

Ülkemizde işlenen alanlar Tablo 1'de görüldüğü gibi 26 milyon hektar civarındadır. Bu alanlara tüm bağ, bahçe, tarla ve benzeri tarımsal alanlar dahildir. Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne yapılan çalışmalarda, toplulaştırma yapılabilecek alanların yaklaşık 13 milyon hektar civarında olduğu tespit edilmiştir. İşlenen alanların tamamında toplulaştırma çalışması yapmak ekonomik değildir. Bunun yanı sıra toplulaştırmayı engelleyecek sabit tesis diye ifade edilen ev, ahır, bahçe, bağ, sulama kuyusu gibi taşınması veya yer değiştirilmesi mümkün olmayan alanlar bulunmaktadır.

Tablo 2. Türkiye'de tarımsal işletme büyüklükleri, işletme sayısı ve oranları (2001)

İşletme Büyüklüğü (da)	İşletme Sayısı (adet)	%		Arazi (da)	%	
Türkiye	4 068 432	100.0		234 510 993	100.0	
Arazisi Olmayan	101 610	2.5	2.5	-	-	
5'den az	251 686	6.2	82.9	667 059	0.3	42.1
5 - 9	381 287	9.4		2 511 091	1.1	
10 - 19	752 156	18.5		10 042 501	4.3	
20 - 49	1 274 609	31.3		38 668 961	16.5	
50 - 99	713 149	17.5		46 750 693	19.9	
100 - 199	383 323	9.4		13.7	49 216 633	
200 - 499	173 774	4.3	46 487 432	19.8		
500 - 999	24 201	0.6	0.9	14 982 493	6.4	12.3
1000 - 2 499	10 266	0.3	13 856 621	5.9		
2 500 - 4 999	1 930	-	6 538 082	2.8	4.8	
5 000 +	441	-	4 789 427	2.0		

Tablo 1. Türkiye'de arazi varlığının kullanıma göre dağılımı (000ha)

Arazi Kullanım Şekli		%
Toplam Alan	77 482	-
Karalar Alanı	76 963	-
Çayır ve Meralar	12 378	16.1
Orman Alanları	20 703	26.9
Diğer Alanlar	17 200	22.3
İşlenen Alanlar	26 672	34.7
*Sürekli tarım alanları	2 534	
*Her yıl işlenen alanlar	24 138	

Ülkemizde işlenen 26 milyon hektar arazinin yaklaşık 5 milyon hektarı hazine adına kayıtlı arazilerden oluşmaktadır. Bu arazilerin bazıları arsa niteliğinde, üzerinde ev ve bina bulunan alanlar olmasına rağmen, 2 milyon hektar kadar tarla vasfında arazi ve 1 milyon hektar kadar da bahçe, bağ, kavaklık ve benzeri hazine arazisi bulunmaktadır.

Ülkemizin tarım işletmeleri oldukça küçük olduğu gibi işletmelerin sahip olduğu arazilerde oldukça parçalıdır. Tablo 2'de görüldüğü gibi 100 dekardan daha az araziye sahip işletme sayısı toplam işletme sahiplerinin % 82.9 gibi çok yüksek bir orandadır. Diğer bir ifade ile ülkemizin tarım işletmeleri çok küçük aile işletmelerinden oluşmaktadır. Bu sonuçlar tarımsal üretimimizi kısıtlayan ve verimliliği düşüren en önemli unsurlardan biridir.

Bu çok parçalı işletmelerin bir şekilde birleştirilmesi ve büyütülmesi gerekmektedir. Bunun için özellikle avrupada ve dünyada uygulanan arazi bankacılığının, ülkemizde de uygulamaya konulması büyük önem arz etmektedir. Arazi parçalılığının ve küçük işletmelerin büyütülmesi için kullanılan arazi toplulaştırma projeleri arazi bankacılığı sayesinde çok daha kolay uygulanabilir hale gelecektir.

Ülkemizin kent nüfusu Tablo 3'de görüldüğü gibi özellikle 1980 yılından sonra sürekli artarken, buna karşılık

kırsal alan nüfusu azalma eğilimi göstermektedir. 1980 yılında toplam nüfusumuzun % 43.9'u kentlerde % 56.1'i kırsal alanda yaşamakta iken; 2010 yılında bu oran kentlerde % 74.9'a yükselirken, kırsal alandaki nüfus toplam nüfusumuzun % 25.1'e düşmüştür. Bu sonuçlar kırsaldan kente göçün çok büyük oranda olduğunu göstergesidir.

Tablo 3. Türkiye'de yıllara göre toplam, kentsel ve kırsal nüfus ile oranları

Yıllar	Kentsel	%	Kırsal	%	Toplam	Artış
1927	3 305 879	25.0	10 342 391	75.0	13 648 270	100.0
1950	5 244 336	25.0	15 702 849	75.0	20 947 185	153.5
1960	8 859 730	31.9	18 895 088	68.1	27 754 818	203.4
1970	13 691 100	38.4	21 914 073	61.6	35 605 173	260.9
1980	19 645 006	43.9	25 091 948	56.1	44 736 954	327.8
1985	26 865 757	53.0	23 798 701	47.0	50 664 458	371.2
1989	30 191 150	55.0	24 701 850	45.0	54 893 000	402.2
1990	33 326 351	59.0	23 146 684	41.9	56 473 035	413.8
1991	33 822 340	59.0	23 503 660	41.0	57 326 000	420.0
1992	34 564 560	59.0	24 019 440	41.0	58 584 000	429.2
1993	35 921 400	60.0	23 947 600	40.0	59 869 000	431.3
2000	44 006 274	64.9	23 797 653	35.1	67 803 927	496.8
2010	53 611 723	74.9	17 905 377	25.1	71 517 100	524.1

Tablo 3'de görüldüğü gibi ülkemiz nüfusu köylerden şehirlere doğru sürekli göç halindedir. Bu durum, şehirlerde yeniden yapılandırmaya ihtiyaç gösterirken, köylerde de bu göçün meydana getirdiği arazi değişim hızını artırmaktadır. Bu nedenle gerek şehirlerde yapılan altyapı hizmetleri için, gerekse kırsal alanda yeni altyapı projeleri için arazilere ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyaç duyulan bu arazilerin bir kısmının hazine adına kayıtlı arazilerden temin edilebilmektedir. Ancak hazine adına kayıtlı arazilerin kullanılması birçok projede yeterli olmamakta ve kamulaştırma yapma zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma yapılmasının en önemli sorunlarından biride mevcut sosyal yapıyı bozmasıdır. Karayolu veya hızlı tren hattı gibi kamu yatırımlarının uygulandığı alandaki vatandaşların arazilerinin kamulaştırılması sonucunda, birçok kişinin bu alanları terk ederek şehirlere göç ettiği bilinmektedir. Kırsaldan kentlere her ne kadar sürekli bir

göç olsa da, kamulaştırma sonucu kendi iradeleri dışında göç etmek zorunda kalan vatandaşlar açısından sosyal bir sorundur. Özellikle bu noktada arazi bankacılığı yönteminin uygulanması ile proje sahasında özellikle arazisini satmak isteyen kişilerden arazi edinilmesi, sosyal açıdan önemli bir görev yerine getirmiş olacaktır. Kamu

yatırımı yapılacak olan sahada amaca yönelik arazi toplulaştırması yapılarak bulunduğu köy ya da kasabayı terk etmek istemeyen veya çiftçilik yapmaya devam etmek isteyen vatandaşlara da yeni arazilerin verilebilmesi mümkün olabilecektir.

3. Arazi Bankacılığının İşleyişi

Arazi bankacılığı (toprak bankacılığı), birçok Avrupa ülkesinde çok farklı amaçlar ve öncelikler için kullanılmakta ve farklı şekillerde ortaya çıkmıştır. İngiltere de, özellikle büyük şehirlerin banliyölerinde arazi edinilmesi ve yeni şehirlerin kurulması amacıyla kullanılan bir yöntem olurken, Hollanda da büyük çiftliklerin oluşturulması amacıyla uygulanmaya başlayan bir yöntemdir. Çok genel anlamıyla arazi bankacılığı yapısal veya stratejik satın alma prensipleriyle, araziyi

elde tutma ve gelecekte kullanılmak üzere arazilerin satışı olarak ifade edilmektedir.

Hollanda arazi bankacılığı uzmanı Damen, arazi bankacılığını "tarafsız bir devlet kurumu tarafından tarımsal yapıyı güçlendirme düşüncesiyle toprağı yeniden dağıtma ve/veya kiralama veya genel kamu yararına diğer amaçlar için yeniden tahsis etme amacıyla kırsal alanlarda toprağın yapısal edinimi ve geçici yönetimidir." şeklinde tarif etmektedir.

Bu genel tanımlamadan da anlaşılacağı gibi arazi bankacılığı özellikle tarım kesiminde, toprağın sahiplenilmesi, boş kalmasının engellenmesi, büyük tarımsal işletme kurmak isteyen özel veya tüzel kişilere tarımsal arazi sağlanması gibi amaçları da gözetilen bir sistemdir.

Arazi bankacılığı sistemi, merkezi yönetimin yanında taşra teşkilatı da olan arazi yönetimi konusunda uz-

manlaşmış kişilerden oluşan bağımsız bir kurum şeklinde teşkilatlanmaktadır. Tüm ülke genelinde hizmetleri yürütenin yanında, arazi değişimi fazla olan alanlarda etkinliğini arttırarak ve diğer kamu kurumlarıyla sürekli irtibatlı şekilde arazi edinilmesi sağlanmaktadır. Ülke genelinde uygulanacak makro projelerin uygulanacağı alanlara önceden arazi edinilerek devletin uygulayacağı önemli ve vazgeçilmez projeler için uygun altyapı sağlanmaktadır. Böylelikle yatırım projelerinin maliyetlerinin düşürülmesi de hedeflenmektedir. Yatırım yapacak kamu kurumları da, yine devletin elindeki arazileri kullanarak spekülatif arazi değerlenmesinin engellenmesini sağlamaktadır. Kamu yatırımlarının uygulanacağı sahalarda devletle vatandaş arasındaki kamulaştırma sorunlarının ve davalarının da azalmasını sağlayarak, yatırımların hızlı ve kolay yapılması sağlanabilmektedir.

Bu sistem işlerlik kazandırıldığında, ortaya çıkan tecrübe neticesinde, farklı kamu kurumlarının arazi değerlendirmesindeki farklılıklar ortadan kaldırılarak devletle vatandaş arasında çıkabilecek güvensizlik probleminin de önüne geçilmiş olacaktır.

Ülkemizde son yıllarda önemi artan doğa ve çevreyle ilgili projelerde, bu edinilen araziler kullanılarak yaşanabilir bir çevre oluşturulmasına katkıda bulunabilecektir. Özellikle Avrupa da son yıllarda çevre amaçlı bu arazilerin kullanılması yoğunlaşmıştır. Ülkemizde ise doğal özelliği veya tarihi nitelikleri koruma altına alınacak alanlardaki vatandaş arazilerinin, hazine arazileriyle

veya arazi bankacılığı kanalıyla satın alınan arazilerle toplulaştırma projesi uygulamak suretiyle değiştirilmesi kolaylıkla sağlanabilecektir. Bunlarla ilgili ülkemizde hazırlanan birçok proje hayata geçirilmeyi beklemektedir. Bu nedenle de arazi bankacılığı sisteminin bir an önce ülkemizde uygulamaya geçirilmesi gerekmektedir.

Çeşitli nedenlerle arazisi bankalara ipotekli olan ve ödeyemediği için haciz yoluyla satışa çıkarılan arazilerin, bu kurum tarafından satın alınarak aynı kişiye kiralanması veya yeniden satın alabilmesi için fırsat yaratılması da, bu sistem de uygulanabilmektedir.

Ülkemizdeki tüm Tarım İl ve İlçe Müdürlüklerinde, Tarım Reformu Bölge Müdürlüklerinde bulunan başta ziraat mühendisleri olmak üzere teknik personel kanalıyla bu sistem kolaylıkla uygulanabilir. Oluşturulan alış, satış ve kiralama komisyonları ile işlem yürütülebilir. Aynı araziye birden fazla talebin olması durumunda, alıcılar arasında, bu arazileri amacına yönelik kullanma kabiliyetlerine göre kendi aralarında bir puanlama yapılarak, öncelik alan kişiye satış yapılabilir. Böylelikle, arazinin rekabet sebebiyle değerinden fazla bir miktara satılarak işletme kuracak kişinin zarar görmesi engellenebilir.

Bununla birlikte il bazında veya ilçe bazında arazi kullanım planları dikkate alınarak, araziye satın almak isteyen işletmecilerin arazi kullanım planına uyması sağlanmış olur. Böylelikle ülkemiz tarımının en büyük problemlerinden biri olan arazi kullanım planlaması yetersizliğinin bir miktarda olsa önüne geçilmiş olur.



Şekil 1. Karayolu geçecek bir alandaki örnek



Arazi bankacılığı sayesinde işletmesini büyütmek isteyen girişimcilerin arazi satın almaları kolaylaşır. Bu bölgelerde yapılacak toplulaştırma projeleri ile farklı bölgelerde arazi bankasından arazi satın alan girişimcilerin arazileri bir araya getirilerek özellikle son yıllarda ortaya çıkan büyük tarımsal yatırımcıların talebi olan büyük arazilerin oluşturulması sağlanmış olur. Son yıllarda tarımsal ürünlerin özellikle hayvansal ürünlerin fiyat artışı farklı alanlarda yatırım yapanların ilgisini çekmiş, yeterli ve uygun arazi bulma çabaları yoğunlaşmıştır. Arazi bankacılığı ile satın alınan arazilerin büyük yatırımcılara satılması, bu alanlarda modern tarımsal işletmelerin kurulabilmesinin önündeki önemli bir engelin ortadan kalkması sağlanmış olacaktır.

Dünyada, artan nüfus oranında tarımsal üretim artışı sağlanamamaktadır. Önümüzdeki yıllarda gıda ihtiyacının çok daha önemli boyutlara ulaşacağı öngörülmektedir. Bu nedenle günümüzde gerek ekolojik nedenlerle gerekse altyapı ve sulama gibi problemler nedeniyle verimi düşük olan veya yeterince tercih edilmeyen tarım arazilerinin gelecekte çok önemli ve stratejik olma ihtimali oldukça yüksektir. Bu nedenle devletin arazi bankacılığı sistemini oluşturup gelecekte stratejik bir durum haline gelecek arazi edinimini şimdiden sağlaması gerekmektedir. Özel sektörün bu konuda uzun vadeli yatırım yapma ihtimali düşük olduğundan, devletin bu konuya başlangıçta kaynak ayırması gerekmektedir.

Arazi bankacılığı başlangıçta yüksek oranda bir bütçeye ihtiyaç duymasına karşılık aradan belli bir sürenin

geçmesinden sonra gerek kiralama, gerekse satın alınan arazilerin satışı ile kendi kendini finanse edebilecek bir noktaya geleceği şüphesizdir. Sistemin kendini finanse etmesi sağlanmasa bile genel anlamda ülke ekonomisine ve tarıma sağlayacağı katkılar nedeniyle ayakta tutulması gereken bir sistem olacaktır.

Şekil 1' de görüldüğü gibi karayolu geçecek bir köyde taralı alanların arazi bankasına ait olduğu düşünüldüğünde, toplulaştırma projesi uygulanarak karayolu güzergahı için ihtiyaç olan araziler buradan sağlanabilir. Böylelikle o köydeki vatandaşların arazilerinin kamulaştırılmasına gerek kalmaz ve şehirlere göç olayı bu nedenden dolayı meydana gelmez. Arazi Bankasına ait arazilerden arta kalan arazilerin bir kısmı da toplulaştırma sonrasında işletmesini büyütmek isteyen vatandaşlara satılabilir. Yukarıdaki proje sadece bir karayolu örneği için planlanmıştır. Bu şekilde birçok amaç için bu sistem toplulaştırmayla birlikte kullanılabilir.

20.10.2009 tarihinde Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanununun Değiştirilerek Toprak Bankası Kurulmasına Dair Kanun Teklifi Türkiye Büyük Millet Meclisine verilmiştir. Bu Kanun teklifine göre 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine dair Tarım Reformu Kanununa aşağıdaki maddenin eklenmesi düşünülmektedir;

“Toprak Bankasının Kuruluş ve Görevleri

Madde 5: (a) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü bünyesinde bir Toprak Bankası kurulur.

(b) Tarım arazilerinin miras yoluyla parçalanmasının

önlenmesi amacıyla tarımsal üretim yapmayı taahhüt eden en büyük çocuğa tarım arazisinin devri ile diğer mirasçıların arazinin belirlenmiş rayiç bedel üzerinden tespit edilmiş değeri doğrultusunda hakları en büyük çocuk tarafından ödenir. En büyük çocuğun bu işle iştigal etmeyeceği yönündeki beyanıyla, büyükten küçüğe doğru tarımsal üretim yapma hakkı intikal eder. Gerekirse diğer mirasçıların belirlenmiş bedel üzerinden haklarının ödenmesi amacıyla Toprak Bankası tarafından 10 yıl süreyle yıllık enflasyon değerinin faiz olarak tahakkuk ettirildiği faiz oranıyla kredi sağlanır. Hiçbir çocuğun tarımsal üretim ile iştigal etmeyeceği durumda tarım arazisi rayiç bedel üzerinden belirlenmiş değerinin 6 ay içerisinde mirasçılarına ödenmesiyle, toprak bankasına devrolunur.

(c) Mülkiyetinde olup 5 yıl süreyle tarımsal üretim amacıyla kullanılmayan tarım arazileri belirlenmiş rayiç bedel üzerinden değeri mülk sahibine 6 ay içerisinde ödenmek kaydıyla toprak bankasına devrolunur.

(d) İpotek karşılığı, teminat olarak gösterilen ve borcun ödenmemesi sonucu haczedilerek mülkiyet değiştiren tarım arazileri belirlenmiş rayiç bedel üzerinden değeri mülk sahibine 6 ay içerisinde ödenmek kaydıyla toprak bankasına devrolunur.

(e) Toprak bankası elinde bulunan tarım arazilerini, tarımsal amaçla ve belirlenmiş tarım politikaları doğrultusunda kullanılacağına garantisiyle ve önceliği toprağı bulunmayan çiftçilere vererek, özel ve tüzel kişilere belirlenmiş rayiç bedel üzerinden değeri doğrultusunda devreder. Özel ve tüzel kişiler tarafından devredilme ko-

şullarının yerine getirilmemesi durumunda yeniden tarım arazisi toprak bankasına devrolunur.

(f) Toprak Bankasının finansal kaynakları, çalışma esasları, görev, yetki ve sorumlulukları, örgütsel yapısı, personel unvan, kadro niteliği ve sayısı, çalışanlarının özlük hakları ayrı bir kanunla belirlenir.”

Bu Kanun teklifi ülkemizin tarımsal işletme yapısının korunması açısından önemli bir gelişme olmakla birlikte, işletmenin devamını sağlama konusunda çok katı kurallar öngörülmektedir. Özellikle işletmeyi mirasçılardan en uygun kişi veya kişilerin devam ettirme istekleri olduğu zaman büyük sorunlarla karşılaşılır. Bunun yanı sıra sadece arazilerin bu sistem içine alınması, işletme bütünlüğünün devamı noktasında eksik tarafları vardır. Özellikle kırsaldaki aile işletmelerinin üzerinde ev, ahır, samanlık, ağıl, depo, sulama tesisi, bağ, bahçe gibi ekonomik değeri olan tesisler bulunmaktadır. Arazi bankacılığı veya diğer bir ifade ile toprak bankacılığı sisteminin daha önce yayınlamış olduğum miras kredisı yöntemi ile birlikte değerlendirilerek yeni bir taslak oluşturulması ve bu yeni haliyle kanunlaşması gerekmektedir.

Miras kredisinin uygulamaya geçirilerek kendi aralarında anlaşarak işletmelerin miras yoluyla küçülmesini engelleyen yönteminde bu sisteme dahil edilmesi veya yeni bir kanunla uygulamaya geçilmesi gerekmektedir. Miras yoluyla işletmelerin küçülmesini engellemesi düşünülen sistemde, mirasçılardan birden fazla kişinin ortak aile işletmesi şeklinde arazilerini kullanmaya devam etmek istemeleri durumunda sorunlar ortaya çıkacaktır. Daha da önemlisi çok büyük sosyal problemler ve dev-





letle vatandaşlar arasında birçok davalara neden olabilir. Ayrıca ortak olarak işletmelerini yürütmek isteyen kişilerin bu zorlama karşısında aralarından birine evrak üzerinde devir yapacakları ve bu kişilerden birinin de vefatından sonra geride kalan mirasçılarında büyük bir sorun ve içinden çıkılmaz haksızlıklar bırakılmış olur.

Ülkemizdeki arazilerin birçoğunda halen intikaller yapılmamış ve tapu kayıtlarında verasete iştirak şeklindedir. Halen mirasçılarında büyükbabaları veya büyük anneleri üzerinde kayıtlı mülkiyetler oldukça fazladır. Miras, sadece kardeşler arasında değil amca, teyze, dayı ve hala çocukları arasında da yoğun bir şekilde mevcuttur. Bu nedenle yasalaştırılacak kanunlarda bu sosyal durumunda göz önüne alınarak gerekli hukuki düzenlemelerin yapılması sosyal açıdan çok önemlidir.

Uzun yıllardır yapılmakta olan ve son 3 yıl içinde çok daha fazla önem verilen arazi toplulaştırma çalışmalarında kamu bütçesinden önemli kaynaklar aktarılmaktadır. Ülkemizde yapılan ve devam eden toplulaştırma proje alanları toplamı 2.2 milyon hektardır. Her yıl 1 milyon hektar arazinin toplulaştırılması planlanmaktadır. Tarım işletmelerimizi ideal ölçülere getirebilme çalışmalarında çok önemli bir yere sahip olan bu projeler kısmen de olsa, miras kredisi ile kendiliğinden gerçekleşmiş olacaktır. Ülkemizin tarımsal üretimi üzerinde olumsuz etkisi olan arazi parçalılığının bir nebze de olsa önüne geçilmiş olacaktır. Miras yoluyla arazi parçalanması azalmış olacaktır. Tarım arazilerinin parçalanmasını önleyen yürürlükteki 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu miras yoluyla arazilerin parçalanmasını engelleyen hükümler içermesi, miras kredisi yoluyla arazilerin mirasçılar arasında devredilmesi konusunda olumlu yönde etki yapacaktır. Özellikle belirlenen arazi normu altına arazilerin bölünememesi bu miras kredisi kullanarak arazilerin el değiştirmesini zorlamaktadır. Bu yöntemlere ek

olarak arazi bankacılığının da uygulamaya konulması ve bu işlemlerde tek bir kurum tarafından yapılması başarı şansını oldukça yükseltecektir.

4. Sonuç

Ülkemizin en önemli tarımsal altyapı problemlerinden olan işletmelerin yeterli ölçüğe kavuşturulmasında arazi bankacılığı sisteminin bir an önce hayata geçirilmesi gerekmektedir. Fakat bu sistem kurulurken yukarıda açıklanan sosyal yapıımız sonucu ortaya çıkan problemlerin dikkate alınarak uygun bir hukuksal zemine oturtulması gerekmektedir. Arazi bankacılığının yanı sıra, özel ve devlet bankalarına yetki verilmek suretiyle tıpkı tutulu satış sisteminde (mortgage) olduğu gibi araziler ve diğer taşınmazlar üzerine ipotek konarak ve bu ipoteğe karşılık uzun vadeli ve uygun koşullarda miras kredisi verilmek suretiyle diğer mirasçılarında haklarını gönüllü olarak devretmelerinin yolunun da açılması gerekmektedir. Bu işlemleri vatandaş adına yine Bakanlığımız personeli tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bakanlığımızın temel görevleri arasında ülkemizin tarımsal üretim potansiyelini arttırmak olduğu düşünüldüğünde bu görevin yerine getirilmesinde ne denli önemli bir iş yapıldığı ortaya çıkacaktır. Ülkemizin mevcut işletme yapısıyla dünyada ve ülkemizde yakın gelecekte ortaya çıkacak tarımsal ürün problemlerine çözüm üretmemiz mümkün değildir. Arazi bankacılığının kurularak kullanılmayan veya verimli kullanılmayan arazilerin devlet tarafından sahiplenilerek ideal ölçülerde tarımsal işletmelerin kurulması yolunda önemli adımlar atılmış olacaktır. Sistemin kurulması ile toplulaştırma ve arazi kullanım planlamasının önündeki engellerin en önemlisi ortadan kaldırılmış olacaktır. Böylelikle üretim planlaması yapılması kolaylaşarak, her yıl arz fazlası ürünlerin ortaya çıkması veya yetersiz ürün arzının önüne geçilmiş olacaktır.

Kaynaklar

Anonim, 1990. Planlı Dönemde Rakamlarla Türkiye Tarım Sektörü, TZOB Yayınları, Yayın No:166, Ankara. Anonim, 2003. Rakamlarla ve Tablolarla Düünden Bugüne Türk Tarımı, TZOB Yayınları, Ankara

Brinkman, R., 1998. Land consolidation, reallocation and readjustment in the Netherlands. Processes, purposes and participation: a summary

Damen, J., 2004. Land banking in The Netherlands in the context of land consolidation report, "Land Banking / Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS" Tonder, Denmark, 17-20 March 2004

Demirci, R., Özçelik, A., 1990. Tarım Tarihi, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, Yayın No:1186, Ankara.

DİE, 2003. Tarım İstatistikleri Özeti, Ankara.

Dijk, Ir. T. V., 2005. Land banking principle, a reconnaissance for conditions and practical constrains for application of the land banking principle in the Netherlands

Dinler, Z., 1996. Tarım Ekonomisi IV. Basım, Ekin Yayınları, Bursa.

DPT, Çeşitli Yıllar. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.

Erdi, A., Çay, T., ve Özkan, G., 2002. Türkiye'de arazi düzenleme çalışmalarında hedefler ve uygulamalar (Sunulmuş bildiri 294). Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya

Eren K., 2008. Türkiye'de Cumhuriyetin Kuruluşundan günümüze Değın, Yapılan Toprak ve Tarım Reformu Çalışmaları. AÜZF, Fen Bilimleri Yüksek lisans Tezi

Gürbüz, M., 1989. Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığı'nın Tarihi Gelişimi, TODAİ Uzmanlık Tezi, Ankara.

Inan, S., 2005. Toprak reformunun en çok tartışılan maddesi:17. madde Journal of Historical Studies, 3(2005), 45-57.

Keşli, Y., ve Yaşartürk, A., 2011. Çiftçiyi Topraklandırma Çalışmaları, Uluslararası Katılımlı I. Ali Numan Kıraç Tarım Kongresi ve Fuarı 27-30 Nisan, 2011, Sayfa 93, Eskişehir.

Keşli, Y., 2010. Miras Kredisi, Ziraat Mühendisliği Dergisi, Temmuz-Aralık 2010 Sayı: 355, Sayfa 44-47

Kuyucuklu, N., 1983. Türkiye İktisadı, Kan Yayıncılık, İstanbul.

Özkaya E., 2008. Tarım Reformu çalışmalarının Uygulama Alanlarında Kırsal Kalkınmaya Etkilerinin Değertlendirilmesi. AÜZF, Fen Bilimleri Yüksek lisans Dönem Projesi

Türker, M., 2010. Dünyada ve Ülkemizde Toprak ve Tarım Reformu Uygulamaları. Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, 2010, 45, (3): 38-57

Tokgöz, E., 1995. Türkiye'nin İktisadi Gelişme Tarihi, Hacettepe Üniversitesi İİBF Yayınları, Yayın No:16, Ankara.

Tufan, A., 1997. Türkiye Ekonomisi, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, Yayın No:1487, Ankara.

Tunçez, V., 2002. Toprak Dağıtımının Geçmişi. Yüksek Lisans Tezi Ankara, Mart 2002

Dölekoğlu, R., 2003. Tarımsal Destekleme Politikasında Süreçler ve Üretici Transferleri, TEAE Yayınları, Yayın no:98, Ankara.

Yücel, İ.H., 1997. Bilim ve Teknoloji Politikaları ve 21. Yüzyılın Toplumu, DPT Yayınları, Ankara.

Zincirci, Ö., 1994. Türkiye'de Tarım Teşkilatının Tarihçesi, Ankara.

www.tarimreformu.gov.tr

www.landbankinginstitute.org/index.php?option=com_content&view=article&id=6&Itemid=113

www.safer.fr/liens.asp