



MEVZUATIMIZDA SERALARIN HUKUKİ NİTELİğİ

Av. Umut GEZGİNCİ

21.05.2020

MEVZUATIMIZDA SERALARIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Sebze, meyve ve çiçek gibi kültür bitkilerinin normal açıkta yetiştirme mevsimlerinin dışında, ekolojik faktörlerin kontrolü sayesinde yetiştirilmelerine imkan veren, yıl boyunca bitkisel üretim yapılmasını ve daha yüksek verim, kalite ve erkenci ürün elde edilmesini sağlayan yapay yetiştirme mekânlarına “sera”; seralarda yapılan bitkisel üretime ise “seracılık” veya örtü altı yetiştiriciliği adı verilmektedir.

Hızla artan dünya nüfusuna paralel olarak, artan gıda talebinin karşılanması ve mevsimi dışında sebze ve meyve talebinin karşılanabilmesi için, birim alandan yüksek verimin alındığı seracılık, tüm dünyada her geçen gün daha fazla önem kazanmaktadır. Seracılık, tarımda çeşitliliği, istihdamı ve tarımsal nüfusu artırması yönleriyle de ekonomiye katkısı büyük olmaktadır.

Seralarda sağlanan yapay koşullar; ısıtma, havalandırma, sulama ve gübreleme, ilaçlama olup bütün bunlar teknoloji kullanımı ile gerçekleştirilir. Söz konusu yapay ortam, sera ve alçak plastik tüneller altındaki üretimi kapsamaktadır.

Ülkemizde örtü altı sebze-meyve yetiştiriciliğinin geldiği nokta ve seracılık faaliyetleri bir başka araştırma konusu olup bu yazımızda “sera”ların hukuki niteliği, üzerinde bulunduğu gayrimenkulle olan hukuki bağı ve imar mevzuatı ile bağı gibi konulara mevzuat ve uygulama bakımından kısaca değineceğiz.

Seraların Mülkiyet Hukuku;

Medeni Kanun’un 728.maddesinde; “Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.” denilmektedir.

Buradan anlaşılacağı üzere bir tarım arazisi üzerinde bulunan ve sera kurmak amacıyla demir iskeletlere naylon malzemenin geçirilmesi suretiyle çadır şeklinde ya da demir iskelet olmaksızın doğrudan ürünün üzeri tünel şeklinde örtülerek yapılan bu hafif yapılar hukuki anlamda bir “yapı” sayılmadığından gayrimenkul mülkiyetine bağlı bir ayni hak ya da sınırlı ayni hak olarak tescil edilemeyecektir. Dolayısıyla bu tür “hafif yapılar” menkul mal hükümlerine tabi olacaktır.

Peki demir iskelet ve naylon kullanılarak görece daha basit sayılabilecek ve yine basit yöntemlerle ısıtılabilen, sökülüp taşınması kolay olan bu tür “hafif” seralarda sera malzemesinin aidiyetini belirlemek ihtilafların çözümünde etken olacak iken, çevresi belli bir yükseklikte betonla çevrilerek, üzerine pencere sistemi yapılan, ısıtma-sulama sistemleri monte edilmiş, yüksek iskeletli cam ya da plastik duvarlı seralarda durum nedir? Ayrıca günümüzde teknolojinin gelişmesine paralel olarak birçok serada bilgisayarlı takip sisteminden, raylı ürün toplama makinelerine, yer altı kaynak suları ile ısıtma sistemlerinin kurulu olduğu Jeotermal seralardan, internet üzerinden sulama, ışıklandırma ve havalandırma yapılabilen “akıllı” seraları göz önüne aldığımızda bu yapıların, kolayca sökülüp taşınabilen, basit yapılar olduklarını söyleyemeyiz.

Özellikle El atmanın önlenmesi ve ecrimisile ilişkin davaların konu olduğu Yargıtay kararlarında seralarla ilgili ihtilafların çözümünde kolayca sökülüp taşınabilen basit yapılar ve yukarıda belirttiğimiz daha nitelikli ve uzun ömürlü yapıların birbirinden ayrıldığı görülmektedir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi bir kararında; “ yıkımı istenilen sera bölümünün anılan yasada tanımı yapılan yapı niteliğinde bulunmadığı açıktır. Seralar yasa hükmü karşısında yapı sayılmayıp sabit olmayan ve sökülüp götürülebilen Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesi kapsamındaki muhtesattandır.” Diyerek bu tür basit seraları MK.m.728 kapsamında muhtesat olarak değerlendirmiştir. Dolayısıyla bu tip seralar hukuken ve bilhassa İmar Kanununun kapsamında yapı sayılmadığından şartları oluştuğunda yıkım ve ecrimisil kararı verilebilmektedir.

İmar Hukuku alanında seraların durumu;

Şayet sera, yine yukarıda değindiğimiz üzere daha nitelikli yani beton bir çevre duvar üzerinde cam örgülü ve kalın ve yüksek direkleri olan, beşik çatılı bir yapı ise, yani yüksek maliyetli bir sera ise bu durumda İmar Kanununa atıf yapılmakta ve Yasanın 5. maddesinde belirlenen tanıma uygun yapıların yine Yasanın 20. maddesinde belirlenen şekilde “Yapı” haline geleceği anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla hukuki anlamda “yapı” sayılmasının, ruhsata ve plana bağlanmak gibi bir takım sonuçları olacaktır.Sera, bir arazi üzerinde ilgili kamu kuruluşundan alınmış tapu tahsis belgesi ya da irtifak hakkı belgesi ile imar planı, yönetmelik, yapı ruhsatı ve eklerine uygun olarak yapılabilir. Mimari proje ve yapı ruhsatına bağlanmayan sera 3194 sayılı İmar Kanunu'nun tanımına göre yapı niteliğinde sayılmayacaktır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2012 yılında verdiği kararda “Yapı” niteliğini haiz seralarda basit seralarda olduğu gibi doğrudan ecrimisile ve yıkıma hükmedilememektedir. Anılan karar şu şekildedir;

“3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması sonucunda hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur. Başka bir deyişle, kadastral parselde bulunan bir yapı, imar uygulaması sonucu bir başkasına ait parselde kalmış ise, yapı bedeli sahibine ödenmedikçe ya da madde metninde öngörülen diğer hususlar yerine getirilmediği sürece yıkılamaz, yapı malikinin kullanımı devam eder. Bilirkişi raporuna göre, çekişmeye konu sera, basit tarzda yapılmış bir sera olmayıp, beşik çatılı, bireysel direkli, çevre betonu yapılmış, 25 yıl ekonomik ömrü olacağı belirtilen cam sera olup, İmar Kanunu'nun 5. maddesinde tanımı yapılan muvakkat yapı kavramı içerisinde değerlendirilmesi gerekli olduğundan, 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesindeki şartlar gerçekleşmeden el atmanın önlenmesi ve yıkıma karar verilemez.”

Görüleceği üzere, imar kanununa tabi seralarda yapının bedeli yapı sahibine ödenmedikçe yıkım ve el atmanın önlenmesi kararı verilemeyecektir.

İmar Alanı Dışında yer alan arazilerdeki seraların mevzuattaki durumu;

İmar Alanı dışındaki arazilerde ise mevzuatta karşımıza “Plansız alanlar imar yönetmeliği” çıkmaktadır.Yönetmeliğin 63. Maddesinde, *Beton temel ve çelik çatılı seralar çıkış aldığı yola 5 metreden ve parsel sınırlarına 2 metreden çok yaklaşmamak koşuluyla yapı inşaat alanı katsayısına bağlı değildir. Beton temel ve çelik çatı dışında, yalın örtü niteliğindeki seralar ise, çekme aralıklarına ve yapı inşaat alanı kat sayısına bağlı değildir....*Yapının Ruhsatına ilişkin 64. Maddesinde; Yerleşme alanları ile yerleşik alanlar dışındaki alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi, yapının niteliğine göre, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “Yapı Ruhsatı İşlemleri” başlıklı 55. maddesi, “Yapı Projeleri” başlıklı 57. maddesi ve “Yapı Kullanma İzni” başlıklı 64. maddesi düzenlemelerine uygun olarak ilgili yönetimce verilir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yukarıdaki düzenlemelerine göre; yapı inşaat alanı katsayısı hesabına katılmayan seraya, yapı niteliği verilmemektedir.

Hal böyle iken, sera tarımı yapmak isteyen girişimcilerin ruhsat vb. bürokratik işlemler (arazinin büyüklüğüne göre ruhsat bedeli olarak 50-100 bin tl harç alındığını bizzat işittim) ve sera yapılarının yol çekme paylarının yönetmelikte belirlenen sınırlarının sera alanlarını küçülttüğü gibi şikayetlerini Maliye Bakanlığı dikkate almış olsa gerek 2019 yılında İmar Kanununa yapılan bir ekleme ile iskan dışı alanlarda yapı ruhsatı zorunluluğu kaldırılmış, yalnızca ilgili idareden fenni izin belgesi alma yükümlülüğü getirilmiştir. Yasanın 27. Maddesine yapılan ekleme;

“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir.

Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.” şeklindedir.

Sera İpotek Kapsamına alınabilir mi?

Seranın güvence sağlama yolunda bir değeri olduğu düşünülüyor ve taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin kapsamına girmesi isteniyorsa, “*eklenti*” olarak, tapu kütüğünün “beyanlar”bölümüne yazımı yaptırılmalıdır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 61. maddesine göre; eklenti, taşınmaz sahibinin yazılı istemi üzerine ve bir belge aranmaksızın tapu kütüğünün beyanlar bölümüne işlenir. Bu yazımda eklentilerin sayısı, türü ve değeri gösterilir.

Kaynakça;

İmar Kanunu 5,18,20 ve 27. Maddelerine ilişkin Sinerji İçtihat programı taraması

Yargıtay HGK. 2012/1-505 E. sayılı 10/10/2012 tarihli ilamı.

Tarım bakanlığı ve Maliye Bakanlığı resmi Web siteleri

www.emektd.com.tr

Av. Umut GEZGİNÇİ