

9.10.2024 14:09

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi
gerekçesi ile birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. 7/10/2024


Adnan BEKER
Ankara Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Plan ve Bütçe , Tarım, Orman ve Köy işleri
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih: 9-10-2024	Esas No: 2/2589

[Handwritten signature]

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ
07 Ekim 2024
Numara:

T B M M GENEL SEKRETERANLIK
07 Ekim 2024
No: 1507028

GENEL GEREKÇE

Son yıllarda kent yaşamının monotonluğundan kaçmak ve doğa ile daha yakın bir bağ kurmak amacıyla hobi bahçelerine olan ilgi, ülkemiz genelinde ciddi bir artış göstermiştir. Özellikle COVID-19 pandemisi döneminde, bireylerin şehir hayatından uzaklaşıp doğayla iç içe olma isteği hobi bahçelerine olan talebi daha da artırmıştır. Ancak bu talep, tarım arazilerinin amacı dışında kullanılması, imar kirliliği ve vergi kaybı gibi sorunları da beraberinde getirmiştir.

Türkiye'de hobi bahçeleri genellikle tarım arazileri üzerine kurulmakta olup, bu arazilerin bölünmesi ve parsellenmesi 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile yasaklanmıştır. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi de imar planı olmayan yerlerde arsa ve parsellerin hisselere ayrılarak satışının yapılamayacağını belirtmektedir.

Hobi bahçesi işletmeciliği ülkemizde yasal prosedürlere uygun olarak yapı ve imar izinleri alınıp bu amaca uygun araziler üzerinde resmi şekilde yapılabileceği gibi gayri resmi ve kayıt dışı olarak da yürütülmektedir.

Hobi bahçesi işletmeciliği yapmak isteyen vatandaşlar öncelikle bu amaca uygun arazi arayışı içerisine girmektedirler. Ancak 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile 30.04.2014 tarihinden itibaren tarım arazilerinin belirli büyüklüklerin altında bölünmesi, parsellenmesi ve ifraz işlemlerinin yapılması yasaklandığından alınan arazilerin belirli büyüklükte hobi bahçelerine (parsellere) bölünüp müstakil olarak satışı yapılamamaktadır. Bu düzenlemelerden sıyrılmak amacıyla vatandaşlar yapı kooperatifi kurmaya yönelmişlerdir. Böylece asgari bölünebilir büyüklüklerin altında kalan hobi bahçelerinin tapu satışı yapılmak yerine alıcılara kooperatif üyeliği yapılmak suretiyle kayıt altına alınmaktadır. Bu durum yasal boşlukların istismarına ve tarım arazilerinin bölünmesi suretiyle amacına aykırı bir şekilde kullanılmasına neden olmaktadır.

Yargıtay 11. Hesap Dairesi, 20.06.1995 tarih ve 3161/5492 esas sayılı kararında konut yapı kooperatiflerinin amacını: "Yapı kooperatiflerinin amacı, ortakların belirli ekonomik yararlarını karşılıklı yardım dayanışma ve iyi niyet kuralları içerisinde sağlama ve konutu bulunmayan ortaklara bir konut yapmaktan ibarettir" demek suretiyle ortaya koymuştur.

Benzer şekilde kooperatifler açısından yetkili bakanlık olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan konut yapı kooperatifleri ana sözleşme örneğinin 6. maddesinde, yapı kooperatiflerinin amacının ortakların konut ihtiyaçlarının karşılanması olduğu, bu amaçla arsa ve arazi satın alacağı, birleştireceği, imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlayarak ortaklara konut yaptıracağı, bu konutların da ana sözleşmede yazılı esaslara göre ortaklara dağıtılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca Kooperatifler Kanununun 6. maddesinde kooperatifin kuruluş amacına yönelik ana sözleşmede hüküm olmadığı takdirde kooperatifin faaliyetinin, kooperatifin amacı ve çalışma konusuyla sınırlı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Ezcümle yapı kooperatifleri, ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulan ve karşılıklı yardım ve dayanışma esası üzerine inşa edilen tüzel kişiliklerdir ancak son yıllarda hobi bahçesi işletmeciliği için bir araç haline gelmiş, amacının dışına çıkmıştır.

Yapı kooperatifleri aracılığıyla gerçekleştirilen hobi bahçesi işletmeciliği; tarım arazilerinin amacına uygun kullanılmamasına, imar kirliliğine ve kayıt dışı ekonomiye yol açmaktadır. Bu durum, sadece tarım alanlarının korunmasını tehlikeye atmakla kalmamakta, aynı zamanda vergi kayıplarına da neden olmaktadır.

Öyle ki hobi bahçesi işletmeciliği yapmak isteyen vatandaşların yapı kooperatifi kurmaya yönelmelerinin önemli bir nedeninin de 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4. maddesinde yer alan muafiyet hükümlerinden yararlanmak olduğu izahtan varestedir.

Kooperatifler aracılığıyla gerçekleştirilen bu tür işlemler, ortaklık ve dayanışma ilkesini zedelemekte ve yapı kooperatiflerinin esas amacından sapmasına neden olmaktadır.

İşbu gerekçelerle, yapı kooperatifleri aracılığıyla hobi bahçesi işletmeciliğinin yasaklanması zorunlu hale gelmiştir. Yapı kooperatiflerinin sadece konut yapımına yönelik faaliyetlerde bulunması ve tarım arazilerinin bu amaçla kullanılmasının engellenmesi gerekmektedir. Böyle bir yasal düzenleme, tarım arazilerinin korunması, imar kirliliğinin önlenmesi ve vergi kayıplarının azaltılması açısından büyük önem taşımaktadır.

KOOPERATİFLER KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklemiştir.

“Hobi bahçesi işletmeciliği yapılması amacıyla yapı kooperatifi kurulamaz.”

MADDE 2- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

“Hobi bahçesi olarak belirlenen alanlara konut, yazlık villa, konteyner, çelik konstrüksiyon ve benzeri şekilde tarımsal üretimi ortadan kaldıracak nitelikte yapılar yapılamaz veya inşa edilemez.”

MADDE 3- 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler hobi bahçesi işletmeciliği için parçalara ayrılarak kullanılamaz.”

MADDE 4- 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yer alan “Tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere,” ibaresi “Tüketim ve taşımacılık kooperatifleri ile hobi bahçesi işletmeciliği yapılması amacıyla kurulan yapı kooperatifleri hariç olmak üzere,” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 5- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.