



**TARIM HUKUKU'NDA MİRAS
ve
İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) DAVALARI**

Derleyen: Av. Veciha UÇAR

06.05.2020

TARIM HUKUKUNDA MİRAS

Türkiye’de uygulanan miras hukuku kapsamındaki hükümlerin, tarımsal taşınmazlarda ekonomik bütünlüğü koruyamaması tarımın devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Gerek miras gerekse satış yollarıyla tarımsal arazi ve işletmelerin ölçeklerinde görülen küçülmeler, tarım topraklarının parçalılık sayısının artmasıyla beraber tarımsal üretimdeki verimliliğin giderek azalmasına neden olmaktadır. Miras yoluyla bölünmelerin önlenememesi tarımın sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkilerken, tarım arazilerinin amacı dışında kullanımlarında artış meydana getirmiştir. 2012 yılı itibariyle son 10 yılda 2 milyon hektar alanın amacı dışında kullanılmasıyla tarım dışına kaydığı görülmektedir Türk Medeni Kanunu içinde miras hukuku kapsamında özel bir düzenlemeye tabi tutulan tarımsal taşınmazlar, Kanun’un getirdiği eşitlik ilkesinden dolayı tüm varisler arasında pay edilebilen bir kalıt olarak tanımlamıştır.

Tarımda mirasla ilgili düzenlemelerin yetersiz kalması nedeniyle Medeni Kanun’un ardından tarım arazilerinde parçalanmaları önlemek amacıyla “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Ancak bu kanun, tarım arazilerinin gerek satış gerekse miras yoluyla parçalanarak küçülmesi sorununu çözemediği görülmüş ve kanunun konuya ilişkin temel hüküm niteliğindeki 8. maddesi, “5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile değiştirilmiştir. Tarım arazilerine hukuken bölünemez eşya niteliği kazandıran bu Kanun, fiili olarak usul ve esasları itibariyle tarım arazilerinin miras yoluyla bölünmelerini önleyici yapılanma ortaya çıkaramamıştır.

Tarım arazilerinde parçalanmayı önlemeye yönelik Toprak Kanunu ile getirilen son yasal düzenleme, 2014 yılında yürürlüğe giren “6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” dur. Kanun’un en belirgin özelliği, Medeni Kanun’da yer alan tarımsal taşınmazlar ile ilgili düzenlemelerin, 6537 Sayılı Kanunu’nun içine taşınarak mülga haline gelmesiyle miras yolu ile arazi bölünmeleri konusunda bütünlük sağlanmasıdır. **Mirasla ilgili düzenlemeleri tek bir çatı altında toplanarak, tarımsal araziler üzerinde mülkiyet devrini esas tutması şartı Kanun’un getirdiği en önemli değişikliktir.**

Gelinen noktada, tarım topraklarının hem satış hem de miras yoluyla mülkiyet devri konusunda Tarım ve Orman Bakanlığı’nın ilgili birimlerinden izin alınması ve bilgi verilmesi gerekmektedir. Bakanlık; asgari tarımsal arazi, yeter gelirli tarımsal arazi ve ekonomik bütünlük gibi arazi büyüklük sınırlılıkları dikkate alarak devir işlemine izin vermektedir. Satış izni ve mirasla devir amaçlı başvurular arazi büyüklük sınırları konusunda, miras amaçlı başvurular ise anlaşmazlık hallerinin çözümünde sorun yaşamaktadırlar. Bu durum, kısa adıyla Miras Kanunu’nun uygulanmasını zorlaştırmakta ve acil çözüm gerektiren önemli bir alan olarak ülke gündeminde öne çıkmaktadır.

Kanunda öne çıkan başlıklar incelendiğinde, tarım arazilerinin mirasçılar arasında paylaşımı, satış usulleri ve şimdiki kadar parçalanmış tarım arazilerinin ekonomik büyüklüklerine ulaştırılmasına ilişkin düzenlemelere yer verildiği görülmektedir.

6537 Sayılı Kanun’un ardından 31 Aralık 2014 tarihli “Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik” yayınlanarak bu yönetmelik kapsamında; tarımsal arazilerin devri, miras yolu ile intikali, tarımsal arazilerin değerlendirilmesi, yeter gelirli arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlüğe ilişkin hükümlerle beraber ehil mirasçıya ait niteliklerin tespitine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. 6537 Sayılı Kanunun Getirdikleri Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda yapılan son yasal düzenleme olan 15.05.2014 tarihli 6537 Sayılı Kanun, tarım arazilerinin bölünmesini önlemeyi amaçlamaktadır. Asgari ve Yeter Gelirli Tarımsal Arazilerde Bölünme Yasağı Bakımından Getirilen Düzenlemeler Asgari tarımsal arazi büyüklükleri mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 20 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar ve örtü altı tarımı

yapılan arazilerde ise 3 dekar olarak belirtilmiştir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ise ortalama bir ailenin geçimini sağlayacak şekilde gelir elde edilmesi amaçlanmış olup il ve ilçelerin bölgesel farklılıkları da göz önünde bulundurularak sulu, kuru, dikili ve örtü altı arazi büyüklükleri olarak belirlenmiştir. Bu büyüklüklerin altında hiçbir şekilde ifraz ve bölüşüm işleminin yapılamayacağı kanunda belirtilmiştir.

6537 sayılı Kanunla getirilen düzenlemeler emredici niteliktedir ve tarımsal araziler bakımından “mülkiyetin devri” sistemine dayanmaktadır. Böylelikle, getirilen düzenlemenin emredici nitelikte olmasından dolayı, mirasçılar, tereke değerleri içinde yer alan bir tarımsal arazi hakkında yine kanunda belirlenmiş seçeneklerden birini uygulamak zorunda bırakılmaktadır.

Tarım arazilerinin miraslarının düzenlenmesi konusundaki 5403 sayılı yasada yapılan değişiklikler çiftçilerimize mirasa konu tarımsal arazi mülkiyetinin devri zorunluluğunu getirmiştir. Bu yasa kapsamında Miras kalan tarımsal arazi ve işletmenin mülkiyeti, mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde miktarına bakılmaksızın tamamının bir mirasçıya devri, Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin katları ise birden fazla mirasçıya devri, 4721 sayılı Medeni Kanunun 373'üncü ve devam maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devri, Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Limitet şirkete devri, 3. kişilere devirleri yapılır. Ekonomik bütünlüğe haiz olmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilir.

Kanunun yürürlük tarihi olan 15 Mayıs 2014 tarihinden önceki ölümlerde ise mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış arazilerin devir işlemlerinin, bu Kanundan önceki kanun hükümlerine göre yapılması gerekmektedir. 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihinden önceki ölümlerde intikal taleplerinin elbirliği halinde mülkiyet, paylı mülkiyet veya aralarında rızai taksim olarak tescili mümkündür.

Tarımsal arazilere ilişkin devir işleminin bir yıl içinde tamamlanması gerekmektedir. Devir işleminin yapılmadığının Bakanlıkça öğrenilmesi halinde mirasçılara devir için 3 aylık süre verilir. 3 aylık sürenin bitiminde Bakanlık resen istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı yoksa en fazla teklifi veren istekli mirasçıya aksi halde 3. Kişilere satılması için yetkili sulh hukuk mahkemesinde dava açabilir. Mirasçılar da dava açabilir. Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde mirasçılar veya Bakanlıkça bu Kanun kapsamında açılacak davalar her türlü resim ve harçtan muaftır. Miras paylaşımının mahkeme yoluyla yapılması halinde hâkim mirasçılardan birisini “ehil çiftçi” olarak tayin edecektir.

Tarımsal arazilerin mülkiyetinin özellikle ehil mirasçılara devri esasına dayanan bu düzenlemelerin uygulamada doğabilecek sıkıntılara rağmen temelde olumlu sonuçlar doğuracağı zaman içinde, meselenin ülkemizin milli tarım politikasını da olumlu yönde etkileyeceği açıktır.

İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) DAVALARI

Terekedeki tarımsal arazilerin mirasçılar arasında anlaşma yoluyla devri mümkün olamadığı takdirde dava yoluyla arazilerin devri zorunlu hale gelecektir.

Ortaklığın giderilmesi davasını her bir mirasçı, diğer mirasçılar aleyhine açabileceği gibi bakanlık ta dava açabilir.

Yukarıda da değinildiği üzere ; Mirasın mirasçılar arasında devrinin bir yıl içinde yapılması gerekmektedir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun değişik 8/Ç maddesi uyarınca, yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin 1 yıllık sürede devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya

kuruluşlar tarafından derhal Bakanlığa bildirilecektir. Bakanlık bu Kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç ay süre verecek, verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde, Bakanlık ta dava açabilecektir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda 6537 Sayılı Kanunla getirilen değişiklikler öncesinde, tarımsal arazilerin ortaklığının giderilmesi davasında, davaya konu tarımsal arazilerin aynen taksiminin mümkün bulunup bulunmadığı araştırılmakta, şayet aynen taksim mümkün değil ise ortaklığın satış yoluyla giderilmesine hükmedilmekte, aynen taksim mümkün ise tarımsal arazi ortak sayısınınca ifraz edilmekte gerekirse ivaz ilavesi ile ortaklar adına tescile hükmedilmekteydi.

6537 sayılı yasa ile getirilen değişiklik ile yasanın yürürlüğe girdiği 15.05.2014 tarihten sonra ölen murisin terekesinde yer alan tarımsal arazilerin ortaklığının giderilmesi davasında mahkemenin daha farklı ve kapsamlı bir araştırma yapması ve ortaya çıkacak ihtimallere göre hüküm kurması düzenlenmiştir. Miras paylaşımının mahkeme yoluyla yapılması halinde hakim mirasçılardan birisini “ehil mirasçı” olarak tayin edecektir.

Ehil mirasçı kavramına yasada yer verilmemiş, tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrine ilişkin yönetmeliğin 10. Maddesinde ehil mirasçıyla ilgili kriterler düzenlenmiştir. Ehil mirasçının belirlenmesinde; *Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara yirmi puan, Tarım dışı geliri bulunmayanlara on puan, Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara on puan, Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara on puan, Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet edenlere beş puan, altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan, Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet edenlere beş puan, altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan, Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara on puan, Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara beş puan, Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara beş puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara on puan, Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara iki puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara beş puan, Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara beş puan, Kadın olanlara beş puan* olmak üzere yukarıda sayılan kıstaslar dikkate alınarak yapılan hesaplama sonucunda elli puan ve yukarisına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilir. Değerlendirme sonucunda mirasçılardan yalnızca birinin ehil mirasçı olduğu sonucuna ulaşırsa, hâkim tarımsal taşınmazın mülkiyetinin bu mirasçıya devrine karar verir. Birden fazla ehil mirasçı tespit edilmesi hâlinde ise öncelikle asgarî geçimini bu yeter gelirli tarımsal araziden sağlayan mirasçıya, böyle bir mirasçının bulunmaması hâlinde ise ehil mirasçılar içinden en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devre karar verilir. Mirasçılardan hiçbirisi ehil değil ise ya da ehil mirasçılar olmakla birlikte bunlardan hiçbirisi talepte bulunmamışsa yine en yüksek bedeli veren mirasçıya mülkiyetin devri asıldır. Hiçbir mirasçı taşınmazın kendisine devrini talep etmiyorsa satış usulüne başvurulacaktır. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır.

Birden fazla ehil mirasçı bulunması halinde, söz konusu mirasçılardan miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçılardan mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın tarım arazilerinin bu mirasçılara devrine de karar verebilir.

Mirasa konu tarımsal arazi mirasçılar arasında bölündüğünde, oluşan parseller yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü sağlamaya devam edecek ise, hâkim tarımsal araziyi bölerek her bir yeni parselin mülkiyetinin, kanunda öngörülen şartlar çerçevesinde ehil mirasçılar adına ayrı ayrı tesciline de karar verebilir.

Tarımsal arazinin mülkiyeti, mirasçılar tarafından kurulan aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devir edilebileceği gibi tarımsal arazinin, mirasçılardan miras payları nispetinde ortak olarak kuracakları bir Limitet şirket ile üçüncü kişilere devri de mümkündür.

5403 sayılı yasanın 8/D maddesinin 1. fıkrası ile Tarımsal Arazilerin Devrine İlişkin Yönetmeliğin 12. maddesinin 1. Fıkrasına göre ***Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulunduğu mirasçıya, diğer mirasçılarının miras paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı aya kadar ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.*** Belirlenen süreler içerisinde bedel depo edilmemişse bu mirasçı araziyi alma hakkını kaybedecek olup ,istekli başka mirasçı çıkması halinde arazinin istekli mirasçıya aynı koşullarda devrine istekli çıkmaması halinde arazinin açık artırma ile satışı mümkün olabilecektir.

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir. Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; her bir mirasçı Asliye Hukuk Mahkemesinde alacak davası açarak artan değer mirasçının miras payına isabet eden kısmının kendisine ödenmesini isteyebilir. Davada devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanacak, bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenecektir.

Öte yandan, tarımsal arazilerin satılması halinde, sınırdaş tarımsal arazi maliklerine önalım hakkı tanınmaktadır. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamazlar. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir. Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanır. Önalım hakkından feragat mümkündür. Ancak önalım hakkından feragatin hüküm ifade etmesi için resmi şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tabidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir. Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer. Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medeni Kanununa atıf yapılmış olması nedeniyle cebri artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamayacaktır.

Aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde de ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir.

Paylı Mülkiyete İlişkin Devir ve Rehin Yasağının Kaldırılması Paylı mülkiyete tabi bölünemez büyüklükteki tarımsal arazilerde, 5578 Sayılı Kanun'la getirilen payın devrini ve rehinini yasaklayan hüküm , 6537 Sayılı Kanun'la yürürlükten kaldırılmıştır. Söz konu değişiklikle, pay ve paydaş sayısı aynı kaldığı sürece, tarımsal taşınmazdaki payın satış, bağışlama, cebri icra gibi yollarla devir ve tesciline herhangi bir engel bulunmamaktadır.

SONUÇ

Türkiye'de tarım arazilerinin parçalanmasının önlenmesi, öteden beri çözüm aranan sorunların başında gelmektedir. Bu amaçla pek çok yasal düzenleme gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemelerden son uygulananı 2014 tarih ve 6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'dur. Bu Kanun tarım arazilerinin miras yolu ile parçalanmasını önleme amaçlı çıkartılmış olup uygulaması devam etmektedir. Miras yoluyla tarım arazilerinin küçük parsellere bölünüyor olması, tarımda azalan verimlilik ve bu durumun ülke ekonomisinde oluşturduğu zarar dikkate alındığında, getirilen bu düzenlemelerin ne derece önemli olduğu tartışmalıdır.

KAYNAKÇA

1. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050719-2.htm>
2. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/05/20140515-1.htm>
3. www.samsun.tarim.gov.tr
4. Süleyman Demirel Üniversitesi XII. Tarım Ekonomisi Kongresi
5. <https://doi.org/10.18016/ksutarimdog.v.472823>
6. <https://doi.org/10.33433/maruhad.503385>