

## MİRAS KALAN ARAZİLERİN, 'TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN' KAPSAMINDA İNCELEMESİ

Bu başlık altındaki incelememize kanun maddesinde yapılan değişikliğin yorumlanmasıyla başlayacağız.

Bilindiği üzere 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun' TBMM'den geçerek 15 Mayıs 2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun kapsamında miras kalan arazilerin paylaşımı ile ilgili esaslar yeniden belirlenmiştir.

Peki nedir bu değişiklikler? Öncelikle yapılan değişikliklerle 'Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü' ve 'Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü' kavramları yeniden tanımlanmıştır. Buna göre;

- **Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü** : 'Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü'
- **Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü** ise : 'Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini' ifade etmektedir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu ve uygulama yönetmelikleri gereğince miras kalan arazilerin paylaşımında; mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin tamamının devredilmesi gerekiyor. İlgili kanunun 8/A bendine eklenen hükme göre 'İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler bu Kanuna ekli listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez.' denilerek belirlenen oranların altındaki arazilerin bölünemeyeceği net bir şekilde belirtilmiştir. Fakat bu aşamada gözden kaçırılmaması gereken bir diğer husus da; yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazilerinin birlikte değerlendirilebilmesine imkan tanınmasıdır. Bu kapsamda yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımlarının, Bakanlığın izni ile satılabilmesinin de önü açılmıştır.

Bu kapsamda; kanuna göre asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca belirlenmiştir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmıştır. Tarım arazilerinin Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemeyeceği ve hisselendirilemeyeceği kararlaştırılmıştır. Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devrinin esas

olması ve mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içerisinde tamamlanması gerekmektedir.

Kanunda yapılan değişiklikler gereğince 15 Mayıs 2014 tarihinden sonra ölen ve 1 yıllık süre içinde intikal işlemlerini başlattığı tespit edilen mirasçılara 3 ay içinde intikal işlemlerini tamamlamaları gerektiği konusunda Bakanlık tarafından tebligat gönderilmektedir. Gönderilen tebligatta mirasçılar arasında mirasa konu tarımsal arazileri için; *'Miras kalan tarımsal arazinin seçilen bir mirasçıya devredilmesi, Miras kalan tarımsal arazinin üçüncü bir şahsa satılması, Miras kalan tarımsal arazisi için noterde aile mal ortaklığının kurulması veya Miras kalan tarımsal arazisi için limited şirketi kurulması.'* Olmak üzere dört farklı anlaşma yolu gösterilmektedir.

### Mirasçılar Arasında Anlaşma Sağlanamaması Durumu

Mirasçıların arasında anlaşma sağlanamaması durumunda ise, mirasçılardan her birinin yetkili Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde dava açma hakkı mevcuttur. Davanın açılması halinde hakim yargılama sonucunda dava konusu arazinin;

- Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verilir.
- Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir.
- Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır.
- Yeter gelirli tarımsal araziler birden çok yeter geliri sağlayan tarımsal arazi büyüklüğüne bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin, yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.

### Devir İşlemlerinin 1 Yıl İçerisinde Tamamlanamaması Durumu

Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esas olduğundan, mirasçılar arasında anlaşma sağlayamayıp mirasın açılmasından itibaren 1 yıl içerisinde devir işlemlerini tamamlayamaması ve mirasçılardan herhangi birinin de yetkili Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde dava açmaması durumunda, devreye Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı girmektedir.

Bu sürecin işleyişi ise şu şekildedir; yeter gelirli tarımsal arazi kanunda belirtilen sürede devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Bakanlığa bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren Bakanlık bu kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç aylık süre verir. Verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde bahse konu araziler, Bakanlıkça resen veya bildirim üzerine;

- İstemde bulunan ehil mirasçıya,
- Ehil mirasçı olmaması durumunda ise en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devredilir.

Mirasçılar tarafından bu aşamada da herhangi bir talep olmaması halinde miras kalan arazinin üçüncü kişilere satılması için Bakanlık tarafından, ilgili Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde dava açabilir.

### Devir İle İlgili Açıklamalar

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişikliklerle, aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklara önalım hakkı tanınmıştır. Aynı zamanda, tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi maliklerine de önalım hakkı tanınmıştır. Fakat tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamayacaktır. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde ise hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir.

Taşınırların devrinin nasıl yapılacağı da kanuna eklenen yeni düzenlemelerle belirlenmiştir. Yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir. 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince de mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınırlar da şirket mal varlığına dâhil edilir.

Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağı bir yan sına işletme mevcut ise yan sına işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir. Burada adı geçen yan sına işletme: 'yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri' ifade etmektedir. Mirasçılardan birinin yan sına işletmenin devrine itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devir istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sına işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçılardan kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sına işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına da karar verebilmektedir.

'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un yayımı tarihinde mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, daha önceki kanun hükümlerine göre tamamlanacak. Bu kanunun yayımı tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin açılan ve halen devam eden davalarda da önceki kanun hükümlerinin uygulanacağı ve yayım tarihinden itibaren 2 yıl içinde yapılacak devir işlemlerinin de harçlardan muaf olacağı kararlaştırılmıştır. Bahse konu 2 yıllık sürenin de Bakanlar Kurulu tarafından 4 yıla kadar uzatılabilmesi mümkündür.

Sonuç olarak yapılan düzenlemeler göz önünde tutulduğunda, tarım arazilerinin bölünmesinin engellenmek istendiği aşikardır. Bu kapsamda bir inceleme yapıldığında ortalama tarım işletmesi büyüklüğünün İngiltere'de 53.8, Fransa'da 52.1, Almanya'da 45.7, İspanya'da 23.8 hektar olduğunu, Türkiye'de ise bu rakamın sadece 5.9 hektar olduğunu belirtmek gerekir. Bu sebeple yapılan değişikliklerle Türkiye'nin tarım sektöründe diğer ülkelerle rekabet etmesi konusunda önemli bir adım atılmıştır.

Av. Şefik ZİROĞLU - Stj. Av. Mert KARABAYIR