

TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS YOLUYLA İNTİKALİ*

Arş. Gör. Kemal ERDOĞAN**

THE TRANSFER OF AGRICULTURAL LANDS BY INHERITANCE

ÖZET

Tarım arazilerinin parçalanmasının engellenmesi, tarım sektörü ve ülke ekonomisi bakımından büyük önem taşımaktadır. Devlet, tarım arazilerinin parçalanarak küçülmesini engellemelidir. 4721 sayılı Medenî Kanuna bu amaçla konulan hükümler (MK.m.659-668) tamamlayıcı nitelik taşıması nedeniyle tarım arazilerinin parçalanmasına engel olamamıştır. Bu nedenle, 5437 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda 6537 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmış ve MK.m.659-668 hükümleri yürürlükten kaldırılarak, yerine emredici hükümler getirilmiştir. Bu düzenlemeyle, tarım arazilerinin parçalanarak küçülmesini engellemek amaçlanmıştır.

* Bu makale, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde Prof. Dr. Mehmet AYAN danışmanlığındaki seminer çalışması esas alınarak hazırlanmıştır.

** Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Ana Bilim Dalı Araştırma Görevlisi

ANAHTAR KELİMELER: *Tarım Arazisi, Tarım İşletmelerinin Özgülenmesi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 6537 Sayılı Kanun, Mirasın Paylaşılması.*

ABSTRACT

Preventing the disintegration of agricultural land is of great importance in terms of agriculture sector and country economy. The state should prevent the agricultural lands from shrinking. The provisions laid down in the Civil Code No. 4721 for this purpose (CC.art.659-668) did not prevent the disintegration of the agricultural land. Because, these articles were not compulsory legal rules. For this reason, amendment has been made with Code No. 6537 in the Code on Protection of Soil and Land Use numbered 5437 and the provisions of CC.art.659-668 were abolished from the enforcement and replaced with imperative provisions. With these regulations, it is aimed to prevent the shrinkage of agricultural land by shattering.

KEYWORDS: *Agricultural Land, The Allocation of Agricultural Enterprises, Code on Protection of Soil and Land Use, Code No. 6537, The Share of Inheritance.*

I. GİRİŞ

Diğer haklarda olduğu gibi, mülkiyet hakkının süjesi hukuken kişi sayılan bir varlık olmalıdır. Her ne sebeple olursa olsun, kişiliği sona eren bir varlığın hak süjesi olması düşünülemez. Bu bağlamda, hak süjesi olan kişinin ölümüyle ona ait olan hakların sona ermesi doğal bir sonuçtur. Ancak, özel mülkiyetin devamlılığı ve kişiye bağlı olanlar dışında alacak ve borçların mirasçıda devam etmesi gerekliliği miras hukukunun ortaya çıkmasına neden olmuştur¹.

¹ Mustafa **Dural** / Turgut **Öz**, Türk Özel Hukuku, C. 4, Miras Hukuku, Yenilenmiş 8. Baskı, İstanbul 2015, s. 1; Rona **Serozan** / Baki İlkay **Engin**, Miras Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2014, s. 36 vd.; Hüseyin **Hatemi**, Miras Hukuku, 5. Baskı, İstanbul 2014, s. 1; Zahit **İmre** / Hasan **Erman**, Miras Hukuku, 11. Baskı, İstanbul 2015, s. 2-4; Bilge **Öztan**, Miras Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2008, s. 4; Ali Naim **İnan** / Şeref **Ertaş** / Hakan **Albaş**,

Mirasbırakanın ölümüyle birlikte değişken olan malvarlığı artık durağan hâle gelir. Diğer bir ifadeyle, artık mirasbırakanın malvarlığının aktifi ve pasifinde herhangi bir değişiklik görülmez. Mirasbırakanın ölümü ile durağan hâle gelen bu malvarlığına “*tereke*” adı verilir². Tereke, mirasbırakanın ölümü ile birlikte bir bütün olarak, kanun gereği mirasçılara geçer. Ancak kanunda belirtilen hâllerde mümkün olan bu ilkeye, “*küllî halefiyet ilkesi*” denilmektedir. Bu ilkenin bir sonucu olarak, terekede yer alan aynî haklar, alacak hakları, zilyetliğe bağlı olan sonuçlar ve borçlar herhangi bir tasarruf işleminin yapılmasına gerek olmaksızın mirasçılara geçer³.

Mirasbırakanın tek bir mirasçısının bulunması hâlinde mirasın geçişiyle ilgili herhangi bir sorunla karşılaşmaz. Zira, o, mirasbırakanın terekesine tek başına sahip olur. Buna karşılık, mirasbırakanın birden fazla mirasçısının bulunması hâlinde, terekenin yönetilmesi ve paylaşılmasında sorunlarla karşılaşılır. Bu yüzden, Medenî Kanun, bu tür sorunlar çözümleninceye kadar mirasçılar arasında miras ortaklığının bulunduğunu kabul etmiştir. Gerçekten, mirasçılar, Medenî Kanunun 640 ıncı maddesinin ikinci fıkrası uyarınca tereke üzerinde elbirliğiyle hak sahibidirler⁴.

Miras Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2006, s. 47. Yeni Medenî Kanunun Miras Hukuku alanında getirdiği yenilikler için bkz., Aydın **Aybay**, Türk Medenî Kanunu'nun Miras Hukuku Alanında Getirdiği Yenilikler, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2002, s. 135-143.

- ² Mehmet **Ayan**, Miras Hukuku, 8. Baskı, Konya 2015, s. 5; Necip **Kocayusufpaşaoğlu**, Miras Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 1978, s. 31; Faruk **Acar**, Miras Hukukunda Paylaşma Kuralı, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2006, s. 121-159, s. 122; **Serozan / Engin**, s. 125, 126; **Dural / Öz**, s. 8; **İmre / Erman**, s. 10; **Öztan**, s. 15; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 65. “*Tereke*” terimi hakkında bkz., **Hatemi**, s. 12.
- ³ Ahmet M. **Kılıçoğlu**, Miras Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2013, s. 264; Bülent **Köprülü**, Miras Hukuku Dersleri, 2. Baskı, İstanbul 1985, s. 9; **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 42; **Ayan**, s. 18, 19; **Dural / Öz**, s. 12; **Serozan / Engin**, s. 82 vd.; **Öztan**, s. 18-21; **İmre / Erman**, s. 11, 341-344; **Hatemi**, s. 12, 13; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 69-72; **Acar**, s. 122.
- ⁴ Fikret **Eren**, Miras Açıldıktan Sonra Miras Hisselinin Devri Sözleşmesi, Tahsin Bekir Balta'ya Armağan, Ankara 1974, s. 132-151, s. 131; Zahit

Miras ortaklığının sona erdirilmesi yollarından birisi, mirasın tamamen paylaşılmasıdır. Gerçekten, terekede yer alan bütün hak ve borçların mirasçılar tarafından paylaşılmasıyla miras ortaklığı sona ermektedir. Mirasın paylaşılması bakımından esas olan mirasçıların anlaşmasıdır. Mirasçılar anlaşması ya “*payların oluşturulması ve fiilen alınması*” ya da “*paylaşma sözleşmesi*” şeklinde olabilmektedir (MK.m.676/I). Buna karşılık, tüm mirasçılar anlaşması mümkün olmazsa, her bir mirasçı paylaşmanın mahkeme tarafından yapılması için paylaşma davası açabilir⁵.

Mirasın paylaşılması öncelikle terekede yer alan unsurların her bir mirasçının miras payına göre gruplandırılması (MK.m.650) ve bu grupların hangi mirasçıya verileceğinin belirlenmesiyle gerçekleşmektedir. Ancak, mirasın paylaşılmasında bu kural sıkı şekilde uygulanmamış ve bazı özel durumlar için istisnâ hükümler⁶

İmre, Mirasın Taksimi Sözleşmesinin Şekil Şartı ve Türk Medenî Hukukunun Buna İlişkin Meseleleri, Onar Armağanı, İstanbul 1977, s. 359-382, s. 395, 396; Ahmet M. **Kılıçoğlu**, Miras Taksim Sözleşmesi, Ankara 1989, s. 19, 20; Mustafa **Aygün**, Bir İnançları Birleştirme Kararı ve Miras Paylaşım Sözleşmesi (MK.m.611/II), Adalet Dergisi, S. 1, 1982, s. 43-61, s. 48; **Ayan**, s. 19; **İmre / Erman**, s. 427 vd.; **Köprülü**, Miras, s. 397; **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 44; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 490, 538 vd.; **Öztan**, s. 22; **Serozan / Engin**, s. 613; **Dural / Öz**, s. 450; **Hatemi**, s. 130; **Kılıçoğlu**, Miras Hukuku, s. 263; **Acar**, s. 122.

⁵ **Köprülü**, Miras, s. 399; **Dural / Öz**, s. 475, 480; **Serozan / Engin**, s. 638-666; **Acar**, s. 122; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 555-559; **Kılıçoğlu**, Taksim, s. 23.

⁶ Bu istisnâ hükümler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., **Serozan / Engin**, s. 653-656; **İmre / Erman**, s. 495-511; **Ayan**, s. 332-344; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 561-565; **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 713-716. Fransız ihtilâliyle ortaya çıkan hürriyet ve eşitlik düşüncesi, kendisini hukuk alanında da hissettirmiştir. İlk zamanlar, herhangi bir mal ve herhangi bir zümre için özel hükümler kabul edilmiyordu. Ancak, miras hukukunda eşitlik ilkesinin mutlak olarak uygulanmasının bazı problemleri doğurduğu anlaşılınca istisnâ düzenlemelere yer vermeye başlandı. Bkz., Kenan **Tunçomağ**, Ziraî Gayrimenkullerin Mirasçılara İntikali Sureti, İstanbul Barosu Dergisi, C. 27, S. 2, 1593, s. 73-97, s. 73. Ayrıca bkz., Fikret **Eren**, Medeni Kanun ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu Açısından Tarım İşletmelerinin Tahsis

düzenlenmiştir. Bu hükümler, “değerinde önemli azalma olmaksızın bölünemeyen mal”, “bir bütün oluşturan eşya topluluğu”, “aile belgeleri ve özel anı değeri olan eşya”, “aile konutu ve ev eşyasının sağ kalan eşe özgülenmesi”, “mirasbırakanın mirasçılardaki alacağı”, “kat mülkiyetine çevirme yoluyla paylaşma” ve “tarım işletmelerinin özgülenmesi”⁷ hakkında düzenlenmiştir.

Görüldüğü üzere, kanun koyucu tarım işletmelerinin genel paylaşma kurallarına tâbi olmasını istememiştir. Bu amaçla, Medenî Kanun’da tarım işletmelerinin özgülenmesini konu alan on adet maddeye yer verilmişti. Ancak, 30.4.2014 tarih ve 6537 sayılı Kanun⁸ ile 3.7.2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu⁹

Şartları, Ankara Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. 1, 1975, s. 149-191, s. 149; Ferid H. **Saymen**, Zirai Miras Hukuku, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 4, S. 4, 1944, s. 355-388, s. 355, 356; M. Çağrı **Bağatur**, Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 1999, S. 3, Ankara 1999, s. 858-878, s. 859.

⁷ **Serozan / Engin**’e göre, tarım işletmeleri hakkında kanunda yer alan hükümlerin tüm ticarî işletmeler hakkında düzenlenmemiş olması ciddi bir eksiklik (bkz., age., s. 655). Aynı görüşte, Ziya **Gökçe**, Tarımsal İşletmenin Tahsisi, Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı, C. 2, 2001, s. 831-893, s. 833. Hattâ, **Gökçe**’ye göre, hâkimler, kıyas yaparak aynı sonuca varabilirler (bkz., agm., s. 833). Buna karşılık, **Yavuz**’a göre, tarım işletmelerini diğer işletmeler ile eşdeğer görmemek gerekmektedir. Zira, Almanya’da tarımın bir kamu hizmeti hâline geldiği ve bu yüzden himaye edilmesi gerektiği tezi savunulmaktadır. Diğer bir deyişle, tarımı, diğer özel sektör dallarından ayıran bir kamu yararı yönü bulunmaktadır. Bkz., Fehmi **Yavuz**, Toprak ya da Tarım Reformu, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 22, S. 2, 1967, s. 30. Bu nedenle, ticarî işletmeler için koruyucu hükümler düzenlenmemesinin sebebi, ticarî faaliyetlerin kamu yararı amacıyla değil ekonomik yarar amacıyla yapılması olabilir. Ancak, bir ülkede, ticarî faaliyetlerin nicelik ve nitelik yönünden gelişmesi toplumun yararına olacaktır. Bu nedenle de, ticarî işletmelerin korunması gerektiği de söylenebilir.

⁸ RG. 15.5.2014, S. 29001.

⁹ RG. 19.7.2005, S. 25880. Söz konusu Kanun hakkında ayrıntılı bir inceleme için bkz., Şükran **Ekecik**, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı

hükümlerinde daha ayrıntılı bir düzenleme yapılmış ve Medenî Kanunun ilgili on maddesi yürürlükten kaldırılmıştır¹⁰.

II. TARIM İŞLETMELERİNİN MİRAS HUKUKUNUN GENEL PAYLAŞMA KURALLARINDAN FARKLI KURALLARA TÂBİ TUTULMASININ NEDENLERİ

Toprak, önemini insanların yaşamlarını sürdürebilmeleri için ona muhtaç olmalarından almaktadır. Gerçekten, insanlar, barınmaları ve beslenmeleri konusunda toprağa ihtiyaç duyarlar. Ancak, dünya üzerindeki insan sayısının artmasına karşın, mevcut toprak miktarında bir değişiklik görülmemektedir¹¹. Ülkeler, sınırlı miktarda olan toprağın artan insan nüfusuna yetecek şekilde verimli kullanılması ve ülke ekonomisini kalkındırmak için bir takım tedbirler almaktadırlar¹². Toprak üzerinde hangi tedbirlerin alınacağı, tarım politikaları ile belirlenir¹³.

Kanunu Üzerine Bir İnceleme, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, S. 1-2, 2007, s. 263-290.

¹⁰ Osmanlı hukukunda da tarım arazileri, miras hukuku rejimi bakımından diğer taşınmaz mallardan ayrı bir hukukî düzenlemeye tâbi tutulmuştur. Bkz., Hâlıl **Cin**, Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 1979, s. 1.

¹¹ İpek **Sağlam**, Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım Reformu Açısından Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, 2010, s. 201-231, s. 201; Aydın **Zevkliler**, Toprak Reformunun Yeni Medeni Kanunu İlgilendiren Yönleri, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 26, S. 3-4, 1969, s. 253-270, s. 253; **Bağatur**, s. 858; **Aras**, s. 135.

¹² Anayasamızın “*Toprak Mülkiyeti*” başlıklı 44 üncü maddesinde toprak ile ilgili tedbirler alınması görevi Devlete yüklenmiştir. Anılan hükme göre, “*Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tesbit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz (f.1). Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle*

*mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir (f.2)”. Türk Hukukunda tarım işletmeleri hakkında alınan tedbirler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Akın **Düren**, Toprak Hukuku Dersleri, Ankara 1972, s. 106-122. Toprağın korunması için alınacak tedbirlerin en önemlisi, kanunî düzenlemelerin toprağın değerini bilen bir zihniyet tarafından yapılmasıdır (**Ekecik**, s. 263). **Zevkliler**'e göre, “*Toprak Reformu*” kavramından sadece çiftçiye toprak dağıtılması anlaşılmalıdır. Toprak Reformu kavramı geniş anlamda yorumlanarak, ekonomik ve ziraî tedbirlerin yanı sıra hukukî tedbirleri de kapsamalıdır. Bu anlamda, miras hukuku alanındaki tarım işletmelerinin özgülenmesi de toprak reformunun kapsamına girmektedir. Bkz., Aydın **Zevkliler**, Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi, Ankara 1970, s. 15, 16. Toprak Reformu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Şakir **Berki**, Türkiyede Toprak Davası ve Mevzuat Karşısında Toprak Rejimi, Ankara 1970; Şakir **Berki**, Toprak Hukuku, 3. Baskı, Ankara 1967; Bülent **Köprülü**, Toprak Hukuku Dersleri, İstanbul 1958; Mehmet **Kılıç**, Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar, Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, C. 9, S. 2, 2010, s. 67-92; **Yavuz**, s. 29-41; **Zevkliler**, Toprak, s. 255-270. Bu konuda İsviçre'de de bazı tedbirler alınmıştır. Bkz., Kenan **Tunçomağ**, İsviçre Ziraî Miras Hukuku, İstanbul Barosu Dergisi, C. 23, S. 10, 1954, s. 513-531, s. 513, 514. Ayrıca bkz., Safa **Reisoğlu**, İsviçre'de Ziraî Gayrimenkullerin Hukuki Rejimi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 4, 1960, s. 199-224. Avrupa Birliği'nin temellerinin atılmasından bugüne tarım politikalarının ağırlıklı rolü bulunmaktadır. Tarım politikaları, Avrupa Birliği'nin kuruluş aşamasında genellikle ziraî ürünlerin ihracatı üzerine yoğunlaşmıştır. Ayrıca, tarım ürünleri için asgarî fiyat belirlenerek, çiftçilik, kazançlı ve sürdürülebilir hâle getirilmeye çalışılmıştır. Avrupa Birliği Ortak Tarım Politikası hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., İbrahim Orkun **Atalay**, Avrupa Birliği Ortak Tarım Politikası, Kazancı Hukuk İşletme ve Maliye Bilimleri Dergisi, S. 2, 2004, s. 58-82. Ayrıca bkz., Gerard **Kessler**, Avrupa'da Ziraat Rejimleri ve Ziraat Reformları, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, C. 4, S. 4, 1944, s. 411-451.*

- ¹³ **Zevkliler**, Tahsis, s. 1, 2, 13. **Gökçe**'ye göre, adaleti eksiksiz dağıtma ihtiyacı, tarım işletmesini koruma isteğinin önüne geçmiştir. Gerçekten, tarım arazileri, ülkemizde yerleşime açılmakta ve ziraî alanlara apartmanların dikildiği görülmektedir. Tarım arazilerini bu uğurda feda edenlerin zengin, etmeyerek ziraî faaliyete devam etmeye çalışanların

Tarım işletmelerinin miras yolu ile intikaline ilişkin hükümler, genel paylaşma kurallarının istisnası niteliğindedir. Kanunun tarım işletmelerini genel paylaşma kurallarına¹⁴ tâbi tutmayarak bu yönde istisna hükümler düzenlemesinin amacı, tarım işletmelerinin nesilden nesile gittikçe küçülmesini ve bu sebeple de verimsizleşmesini önlemektir. Diğer bir deyişle, bu istisnaî hükümlerin düzenlenmesiyle, tarım işletmelerinin korunması ve varlıklarının devamlılığı amaçlanmıştır. Gerçekten, tarım arazilerinin parçalı olması, ziraî verimliliği ve sürekliliği etkilemektedir¹⁵. Maalesef, ülkemizde, tarım işletmelerinin büyük çoğunluğu küçük ve yetersizdir¹⁶.

onlara özendiklerine sık sık tanık olunmaktadır. Araziler arasında getiri denkliği kurulmadan, özgüleme sisteminden istenen sonuçlar elde edilemez (bkz., agm., s. 841, 842). Aynı yönde bkz., **Sağlam**, s. 222. Gerçekten, özgüleme sisteminden istenen sonuçlar elde edilememiştir. Bu nedenle, kanunkoyucu, konuyu emredici hükümlerle düzenlemek zorunda kalmıştır.

¹⁴ Mirasçılar arasındaki genel paylaşma kurallarının temelinde eşitlik ilkesi yatmaktadır. Gerçekten, “*Mirasçıların eşitliği*” başlığını taşıyan Medenî Kanunun 649 uncu maddesinin birinci fırcasına göre, “*Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça mirasçılar, paylaşmada terekenin bütün malları üzerinde eşit hakka sahiptirler*”.

¹⁵ **Zevkliler**, Tahsis, s. 4, 5, 7; Fikret **Eren** / Veysel **Başpınar**, Toprak Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2014, s. 155, 156; Mehmet **Ünal**, Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, 1990, s. 103-108, s. 105, 106; Osman Levent **Özay**, Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 2015, s. 25, 26; Bahattin **Aras**, Yeni Türk Medeni Kanununa Göre Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi, Adalet Dergisi, S. 18, 2004, s. 134-161, s. 134; Erol **Cansel**, Ziraat İşletmesinin Geçirmekte Olduğu Değişmeler Karşısında İsviçre ve Türk Hukuklarının Durumu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 1-4, 1953, s. 645-665, s. 645; Ş. Barış **Özcelik**, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 1, 2015, s. 87-110, s. 88; **İmre** / **Erman**, s. 505; **Saymen**, s. 356; **Dural** / **Öz**, s. 508; **Zevkliler**, Toprak, s. 262; **Tunçomağ**, Ziraî, s. 74; **Bağatur**, s. 858; **Sağlam**, s. 202, 210; **Cin**, s. 120; **İnan** / **Ertaş** / **Albaş**, s. 566; **Kılıç**, s. 76. Görüldüğü üzere, kanunun böyle istisnaî bir hükme yer vermesinin amacı,

Tarım arazilerinin parçalanmasının engellenmesi, özellikle tarım sektörünün ekonomisinde önemli bir paya sahip olduğu ülkelerde büyük önem taşımaktadır¹⁷. Ülkemiz ekonomisinde de tarımın önemli bir paya sahip olduğu dikkate alınır, tarımın gelişmesine engel olacak hususların ortadan kaldırılması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle, devlet, tarımın gelişmesine destek vererek ülke ekonomisine katkıda bulunmalıdır. Gerçekten, devletin tarımın gelişmesi için alması gereken birçok tedbir bulunmaktadır. Meselâ, devlet tarım girdi fiyatlarını dengede tutmalı, tarım ürünlerinin ülke içinde ve ülke dışında pazarlanmasına katkıda bulunmalı, tarım arazilerinin bölünerek ailelerin geçimini karşılamaktan yoksun hâle gelmesini önlemelidir. Hiç şüphesiz, tarımın gelişmesi için yapılması gerekenler bunlardan ibaret değildir. Ancak, seminer konumuzun kapsamı bakımından sadece tarım işletmelerinin bölünmesi problemine karşı alınan tedbirlere değinilecektir.

Tarım arazilerinin bölünerek parçalanması, sağlararası hukukî işlemlerle gerçekleştirilebileceği gibi mirasın açılması sonucunda tereke üzerinde elbirliğiyle hak sahibi olan mirasçuların terekeyi paylaşmalarıyla

ekonomik düşüncelerdir (bkz., **Zevkliler**, Tahsis, s. 5). Tarım işletmelerinin korunmasının hayatî önemi haiz olması nedeniyle, kanunkoyucu, kamu yararı düşüncesiyle bireylerin çıkarlarını bir kenara bırakmıştır. Böylece, mirasçuların tereke üzerinde diledikleri gibi tasarruf edebilme ve tereke mallarına eşitlik çerçevesinde sahip olabilme gibi hakları gözardı edilmiştir (**Zevkliler**, Tahsis, s. 7; **Zevkliler**, Toprak, s. 253, 254).

¹⁶ **Ünal**, s. 106; **Aras**, s. 134. Türkiye’de arazi parçalılık durumu tablosu için bkz., **Kılıç**, s. 76.

¹⁷ A. Vural **Öktem**, Türkiye’de Zirai İşletmeler ve Produktivite, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 2, 1966, s. 61-89, s. 61; **Saymen**, s. 356; **Zevkliler**, Tahsis, s. 3, 11, 12, 137; **Zevkliler**, Toprak, s. 254; **Dural / Öz**, s. 509; **İmre / Erman**, s. 505; **Ünal**, s. 106; **Bağatur**, s. 858, 859; **Aras**, s. 134, 135; **Yavuz**, s. 30. **Eren / Başpınar**, Türkiye’deki tarım işletmelerinin büyüklüklerini diğer ülkelerdeki tarım işletmelerinin büyüklükleri ile karşılaştırarak, tarım işletmelerinin küçülmesinin ülkemiz ekonomisi üzerindeki etkisinin 16.800.000.000 TL olduğunu tespit etmiştir (bkz., 4. Baskı, s. 156). Türkiye’deki tarım işletmelerinin durumu ve yıllar içerisindeki değişimi hakkında elde edilen sonuçlar için bkz., **Bağatur**, s. 860.

da gerçekleşebilir¹⁸. Özellikle mirasın paylaşılması, tarım işletmelerinin parçalanmasında daha etkili bir rol oynamaktadır. Bu sebeple, tereke unsurları içinde yer alan tarım işletmelerinin bir bütün hâlinde bir mirasçıya geçişine imkân sağlanmalıdır. Ancak, tarım işletmesinin herhangi bir mirasçıya bir bütün hâlinde geçişi, her zaman tarım işletmesinin devamlılığını sağlayamaz. Bu amaçla, tarım işletmelerinin mirasçılardan onu en iyi değerlendirebilecek olana verilmesi özel bir önem taşımaktadır¹⁹.

III. 6537 SAYILI KANUNUN DÜZENLENME NEDENİ VE ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

A) 6537 SAYILI KANUNUN DÜZENLENME NEDENİ

Tarım işletmelerinin intikaline ilişkin hükümler, 4721 sayılı Medenî Kanunun 659-668 inci maddeleri arasında düzenlenmekteydi. Bu hükümlerle, kanunkoyucu, mirasın genel hükümlere göre paylaşılması sebebiyle tarım arazilerinin bölünerek küçülmesine engel olmayı amaçlıyordu. Ancak, söz konusu hükümler, sadece mirasçıların talepleri hâlinde uygulanabilen tamamlayıcı nitelikteki hükümlerdi. Bu sebeple de, 2014 yılına kadar Medenî Kanunun belirtilen hükümlerine neredeyse hiç başvurulmamış ve tarım işletmelerinin parçalanması engellenememişti²⁰.

Medenî Kanunun yukarıda belirtilen hükümlerinin tamamlayıcı nitelik taşıması sebebiyle, mirasbırakanın ölümünden sonra, mirasçılar, tereke içerisinde yer alan tarım işletmelerini ya fiilî veya hukukî olarak paylaşmakta ya da mirası paylaşmayarak elbirliği ortaklığını sürdürmekte idiler. Bu durum ise, tarım işletmelerinin bölünerek küçülmesine yol

¹⁸ Tarım işletmelerinin parçalanarak küçülmesine, alım satım, şehirleşme, imar faaliyeti, yol ve kanal yapımı, miras gibi birçok neden sebep olabilir (Ünal, s. 106). Diğer bir değerlendirme için bkz., Aras, s. 136.

¹⁹ Dural / Öz, s. 509; Aras, s. 134.

²⁰ Fikret Eren, Veysel Başpınar, Toprak Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2007, s. 177; Özçelik, s. 88; Özay, s. 25; Sağlam, s. 210, 221; Acar, s. 128; Eren, Tahsis Şartları, s. 150, 151; Kılıç, s. 76, 77; Aras, s. 137, 151; İmre / Erman, s. 505, 506; Bağatur, s. 877. Saymen de, bu hükümlerin tamamlayıcı olması nedeniyle, beklenen faydanın elde edilemeyeceğini ifade etmiştir (bkz., agm., s. 372).

açmaktaydı ve tarım arazilerinin bölünmeksizin mirasçılara geçişi, emredici hükümlerle düzenlenmeliydi. Tüm bu sebeplerle, kanunkoyucu, 5437 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda 6537 sayılı Kanun ile değişiklik yapmış ve MK.m.659-668 hükümleri yürürlükten kaldırılarak, yerine emredici hükümler getirmiştir²¹.

B) 6537 SAYILI KANUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

6537 sayılı Kanunla, tarım arazilerinin miras yoluyla intikaline ilişkin tamamlayıcı hükümler yürürlükten kaldırılarak emredici hükümler düzenlenmiş ve aynı zamanda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa geçici 5 inci madde eklenmiştir. Bu maddeye göre, “*Bu maddenin yayımı tarihinde mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır (f.1). Bu maddenin yayımı tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin olarak açılmış ve hâlen devam etmekte olan davalarda, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümleri uygulanır (f.2). Bu maddenin yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde birinci fıkraya göre yapılacak devir işlemleri harçlardan müstesnadır. Bu süre Bakanlar Kurulu tarafından iki yıl uzatılabilir (f.3)*”. Maddeden anlaşılacağı üzere, Kanunun yürürlüğe girdiği 15.05.2014 tarihinden önce ölümün gerçekleştiği ancak paylaşmanın yapılmadığı veya açılmış paylaşma davasının hâlen devam ettiği tarım arazilerinin intikali hakkında değişiklikten önceki hükümler uygulama alanı bulacaktır²².

²¹ **Özay**, s. 25, 26. Gerçekten, 6537 sayılı Kanunla yapılan en köklü değişiklik, tarım arazisinin mülkiyetinin devri zorunluluğudur (bkz., **Özçelik**, s. 93). Oysa ki, İsviçre’de 23.06.1936 tarihinde müzakeresine başlanan 12.01.1940 tarihinde yayımlanan ve 1947 yılının başında yürürlüğe giren “*Zirai Gayrimenkullerin Borçtan Kurtarılması Hakkında Federal Kanun*”la yapılan değişiklikle ziraî miras hukukuna ilişkin hükümleri emredici hâle getirmek amaçlanmıştı (**Tunçomağ**, İsviçre, s. 517-519; **Eren**, Tahsis Şartları, s. 151). Bu kanun hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., **Tunçomağ**, İsviçre, s. 517-528.

²² **Ayan**, s. 334; **Özçelik**, s. 105, 106. Ayrıntılı bilgi bkz., **Eren**, 4. Baskı, s. 157, 158.

IV. TARIM ARAZİLERİNİN ÖZGÜLENMESİ

A) ÖZGÜLEME KAVRAMI VE ÖZGÜLEMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ

1- Özgüleme Kavramı

Türk Medenî Kanunun mülga 659 ve devamı maddelerinde tarım işletmelerinin özgülenmesi kavramı²³na yer verilmişti. Tarım işletmelerinin özgülenmesiyle ise, terekede yer alan, yeter gelire ve ekonomik bütünlüğe sahip olan bir tarım işletmesinin işletmenin sürekliliğinin sağlanması amacıyla bölünmeksizin ehil bir mirasçıya bırakılması kastedilmekteydi.

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle kanunkoyucu, “*özgüleme*” teriminin yerine “*mülkiyetin devri*” terimini kullanmayı tercih etmiştir. Ancak, hangi kavramın kullanılması gerektiği, Adalet Komisyonunda da tartışılmıştır. Söz konusu tartışmaların sonucunda, komisyon, özgülemenin mülkiyetin geçişini sağlamadığı gerekçesiyle mülkiyetin devri ifadesinin kullanılmasını tercih etmiştir. Ancak, Medenî Kanunun mülga hükümlerinde düzenlenen özgüleme sisteminde de kendisine özgüleme yapılan mirasçıya/mirasçılara tarım işletmesinin mülkiyeti geçmekteydi. Kendisine özgüleme yapılan mirasçılar, diğer mirasçıların miras paylarını ihlâl ettiği oranda ödemede bulunmaktaydılar²⁴.

Değişiklikten sonra getirilen sistemle değişiklikten önceki sistem arasındaki en önemli fark, mirasçıların tarım arazilerini istedikleri zaman istedikleri şekilde paylaşmalarının sınırlandırılmasıdır. Aslında, bu durum, mülkiyet hakkına getirilen bir kısıtlamadır. Gerçekten, kanunkoyucu da Medenî Kanunun 656 ncı maddesinde “*Taşınmazların bölünmelerine*

²³ Eski Medenî Kanun döneminde “*özgüleme*” kelimesi yerine “*tahsis*” kelimesi kullanılmakta idi. Her iki kavram da eş anlamlı olarak kullanılmaktadır. 4721 sayılı Medenî Kanun, özgüleme kelimesini sadeleştirme amacıyla tercih etmiştir.

²⁴ Bu nedenle, çalışmada, “*mülkiyetin devri*” kavramı yerine “*özgüleme*” kavramı kullanılmıştır.

ilişkin kanun hükümleri saklıdır” ifadesini kullanarak bu kısıtlamaya işaret etmiştir²⁵.

2- Özgülemenin Hukukî Niteliği

Tarım arazisinin özgülenmesinin hukukî niteliğinin belirlenmesi, tarım arazisinin kazanılma anı ve özgülemeye karar verecek makam gibi bazı soruların cevaplandırılması bakımından önem taşımaktadır. Gerçekten, özgülemenin hukukî niteliğinin tespit edilmesiyle mirasçılarının kendi başlarına özgüleme kararı verip veremeyecekleri, mahkeme tarafından verilen kararın kurucu mu yoksa açıklayıcı mı olduğu gibi sorunlar çözüme kavuşacaktır.

Öncelikle ifade edilmelidir ki, tarım arazilerinin özgülenmesi, kanundan doğan bir hâl değildir. Diğer bir ifadeyle, terekenin paylaşılması aşamasına geçilmesiyle birlikte tarım arazisi, kendiliğinden özgülenmiş olmamaktadır. Tarım arazilerinin özgülenebilmesi için ayrıca bir takım şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir²⁶.

Tarım arazilerinin özgülemesinin yapılabilmesi için, bir organ²⁷ kararının gerekli olup olmadığı hususunda öğretide fikir birliği bulunmamaktadır. Gerçekten, bir görüşe göre²⁸, özgüleme yapılabilmesi için gerekli olan şartların bir organ tarafından tespit edilmesi gerekmektedir. Bu sebeple, iradî özgüleme olması mümkün değildir. Buna karşılık, diğer bir görüşe göre ise²⁹, tarım arazilerinin özgülenebilmesi için mutlaka bir organın karar vermesi zorunlu değildir.

²⁵ **Özay**, s. 150.

²⁶ **Özay**, s. 78.

²⁷ **Zevkliler**, İsviçre’de tarım işletmelerinin özgülenmesi hususunda yetkili makamların bulunduğunu ve bu makamların kantondan kantona değişiklik gösterdiğini ifade etmektedir (bkz., Tahsis, s. 123). **Cin**’e göre ise, özgüleme kararı sulh hukuk mahkemesi tarafından verilmelidir (bkz., 128). Özgüleme kararının verilmesi paylaşma hükmünde olduğundan dolayı, özgüleme için gerekli olan kararı almaya yetkili organdan paylaşma davasında yetkili ve görevli olan mahkemenin anlaşılması gerektiği ifade edilebilir. Bu mahkeme de mirasbırakanın son yerleşim yeri sulh hukuk mahkemesidir.

²⁸ **Zevkliler**, Tahsis, s. 123-125; **Aras**, s. 146.

²⁹ **Özay**, s. 79.

Özgüleme mirasçılarının iradî olarak anlaşması ile de gerçekleşebilmektedir.

Özgüleme kararının verilmesi, paylaşma hükmündedir. Aynı şekilde, özgülemeye ilişkin hükümler de paylaşma kuralları niteliğindedir³⁰.

3- Özgüleme Talebinin Hukukî Niteliği ve Kullanılması

a) Özgüleme Talebinin Hukukî Niteliği

Özgüleme talebi, kişiye sıkı sıkıya bağlı bir haktır ve üçüncü kişilere devredilemez³¹. Özgüleme talebi kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu için, sınırlı ehliyetliler de tam ehliyetliler gibi özgüleme talebinde bulunabilirler. Ancak, sınırlı ehliyetsizlere özgüleme yapılması birçok sorunu gündeme getirebileceği için kanunkoyucu paylaşmanın sınırlı ehliyetsiz ergin oluncaya kadar beklenebileceğini veya bu tarihe kadar aile malları ortaklığı kurulabileceğini belirtmiştir (mülga MK.m.663). Özgüleme talebi, kişiye sıkı sıkıya bağlı olduğu için talepte bulunan

³⁰ **Özay**, s. 81; **Cin**, s. 128; **Aras**, s. 147; **Bağatur**, s. 869; **Gökçe**, s. 867. Tereke içerisinde tarım işletmesinden başka herhangi bir değer bulunmuyorsa, tarım işletmesinin özgülenmesiyle miras ortaklığı sona erer ve tam paylaşma gerçekleşir. Buna karşılık, terekede tarım işletmesi haricinde başka değerler de bulunuyorsa, kısmî paylaşma gündeme gelir. Terekede yer alan malların bir kısmı paylaşılıyorsa objektif kısmî paylaşma; miras ortaklığından bir veya birkaç mirasçı ayrılıyorsa subjektif kısmî paylaşma ve nihayet hem bir değer hem de bir mirasçının terekeden ayrıldığı hâllerde ise karma kısmî paylaşma gündeme gelir. Özgülemenin kısmî paylaşma niteliğinde olduğu hâllerde, tarım işletmesinin değeri, kendisine tarım işletmesi özgülenen mirasçının miras payından fazla ise karma kısmî paylaşma; daha az ise, objektif kısmî paylaşma söz konusu olur (**Özay**, s. 81, 82). Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., **Acar**, s. 127; **Aral**, s. 38-42; **Kılıçoğlu**, Miras Hukuku, s. 344- 349; **Kılıçoğlu**, Taksim, s. 45-49; **İmre / Erman**, s. 466, 467; **İmre**, s. 399. **Gökçe**'ye göre, tarım işletmesinin tek bir mirasçıya verilmesi ve diğer mirasçılara miras paylarının ödenmesi sebebiyle, özgüleme, bir hak satışı olarak değerlendirilebilir (bkz., agm., s. 867).

³¹ **Cin**, s. 125; **Gökçe**, s. 855; **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 175; **Eren**, Tahsis Şartları, s. 163; **Zevkliler**, Tahsis, s. 109; **Sağlam**, s. 211; **Bağatur**, s. 866; **Özay**, s. 98, 99.

mirasçı, özgüleme kararı henüz verilmeden ölürse, ölen kişinin mirasçıları bu davaya devam edemez³². Diğer taraftan, özgüleme talebi, diğer mirasçılardan ayrı olarak yapılabilir. Diğer bir ifadeyle, her mirasçı, diğerlerinden bağımsız olarak böyle bir istemde bulunabilir³³.

b) Özgüleme Talebinin Kullanılması

Özgüleme talebinin nasıl yapılması gerektiğine dair kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple, özgüleme talebinin şekle tâbi olmadığı söylenebilir. Buna karşılık, özgülemenin ancak mahkeme kararıyla gerçekleşebileceğini ileri süren görüşe göre, talep mahkemeye yapılmalıdır³⁴. Ayrıca, devir talebi, tarım işletmesinin

³² **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 175; **Eren**, Tahsis Şartları, s. 163; **Zevkliler**, Tahsis, s. 109, 110, 113; **Sağlam**, s. 211; **Özay**, s. 98, 99; **Aras**, s. 141. Ölen mirasçıların mirasçıları, ayrıca bir dava açmalıdırlar (**Gökçe**, s. 855; **Sağlam**, s. 211; **Aras**, s. 141). Kanunkoyucu, açılmış bulunan bir boşanma veya evliliğin iptali davası sonuçlanmadan taraflardan birisinin ölümü hâlinde mirasçılarının davaya devam edebilmesini ve diğer tarafın (sağ kalan eşin) kusurunu veya kötünietini ispat edebilmesi hâlinde sağ kalan eşin mirasçı olamayacağını düzenlemiştir (MK.m.181; MK.m.159). Benzer bir düzenleme burada da yapılabilirdi. Zira, özgüleme tarım işletmelerinin bölünerek küçülmesini sona erdirmek amacıyla getirilmiş hükümlerdir. Bu yönüyle de bu hükümlerin kamusal bir yanının bulunduğu söylenebilir. Sonuç olarak, kanunkoyucunun mirasbırakanın altsoyunu korumak için getirdiği hükmün bir benzerini tarım işletmesini korumak için getirmemiş olması ciddi bir eksiklik olmuştur. Ancak, 6537 sayılı değişiklikten sonra mirasçılar talep etmemiş olsalar dahi özgüleme gerçekleştirilecektir. Bu nedenle, talepte bulunan mirasçı, özgüleme kararı henüz verilmeden ölmüş olsa dahi Kanunda belirtilen bir yıllık süre içerisinde özgüleme gerçekleştirilmemişse Bakanlık tarafından sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılabilir.

³³ **Zevkliler**, Tahsis, s. 110; **Gökçe**, s. 855; **Aras**, s. 141. Özgüleme talebinin kişiye sıkı şekilde bağlı olmasının diğer bir sonucu da, bir mirasçı diğer bir mirasçı adına özgüleme talebinde bulunamamasıdır (**Sağlam**, s. 212; **Eren**, Tahsis Şartları, s. 162; **Gökçe**, s. 855, 856).

³⁴ **Bağatur**, s. 866; **Özay**, s. 99, 100. **Eren / Başpınar** da aynı görüştedir. Yazarlar, İsviçre’de tahsis talebinin mahkeme yoluyla kullanılması gerektiğini ifade ettikten sonra, söz konusu usulün ülkemizde de kabul edilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir (bkz., age., s. 175). **Zevkliler** ise aksi

bütünü için yapılmalıdır. Kısmî devir talebi, kabul edilemez³⁵. Ancak, tarım işletmesi veya arazisinin birden çok yeter gelirli işletme veya araziye bölünmesi mümkünse ve birden çok ehil mirasçı bulunmaktaysa tarım işletmesi bölünebilir.

B) ÖZGÜLEME İÇİN ARANAN ŞARTLAR

Tarım arazilerinin özgülmesi için bir takım şartlar aranmaktadır. Bu şartların “*tarım arazilerinin özgülenebilmesi için aranan ön şart*”, “*tarım arazilerinin özgülenebilmesi için aranan objektif şartlar*” ve “*tarım arazilerinin özgülenebilmesi için aranan sübjektif şartlar*” olmak üzere üç başlık altında incelenmesi mümkündür³⁶.

1- Tarım Arazilerinin Özgülenebilmesi İçin Aranan Ön Şart

Tarım arazilerinin özgülmesi için öncelikle, içerisinde tarım arazisi bulunan bir tereke bulunmalıdır. Bu nedenle, mirasbırakan, ölümünden önce tarım arazisini sağlararası hukukî işlemlerle üçüncü kişilere devretmişse, artık tarım arazisi, tereke içerisinde yer almayacağından özgülleme de söz konusu olmaz³⁷.

6537 sayılı Kanunla yapılan değişlikle, tarım işletmelerinin özgülenebilmesi için gereken ön şart değiştirilmiştir. Gerçekten, artık tarım işletmesinin özgülenebilmesi için, mirasın açılması gerekli ve yeterlidir³⁸. Bu durum, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun

görüştedir. Yazara göre, Medenî kanunda herhangi bir düzenleme olmadığı için tahsis talebi, şekle bağlı değildir. Bu talep, resmî şekilde, mektupla, adı yazılı şekilde, hattâ sözlü olarak dahi yapılabilir. Ancak, tahsis talebi açık yapılmalıdır (bkz., Tahsis, s. 112). Aynı yönde bkz., **Cin**, s. 125; **Sağlam**, s. 212; **Gökçe**, s. 855, 856; **Tunçomağ**, Ziraî, s. 90; **Aras**, s. 141.

³⁵ **Eren**, Tahsis Şartları, s. 163; **Gökçe**, s. 857. Değişlikten sonra da, durum aynıdır. Bkz., **Eren / Başıpınar**, 4. Baskı, s. 175.

³⁶ **Eren / Başıpınar**, 4. Baskı, s. 161; **Özay**, s. 154. Ancak, **Özay**, değişlikten önceki durumun aksine, bu şartların objektif ve sübjektif şartlar olarak ayırmanın yerinde olmadığını ileri sürmektedir (bkz., age., s. 154).

³⁷ **Sağlam**, s. 210; **Zevkliler**, Tahsis, s. 87; **Özay**, s. 83; **Aras**, s. 137; **Bağatur**, s. 862; **Gökçe**, s. 837.

³⁸ 6537 sayılı Kanundan önce tarım işletmelerinin özgülenebilmesi için gerekli olan ön şart, mirasın açılması değildi. 6537 sayılı Kanunla yapılan

8/B maddesinin ikinci fıkrasının ilk cümlesinde ifade edilmiştir. Söz konusu hükme göre, “*Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır*”. Miras ise, mirasbırakanın ölümüyle birlikte (MK.m.575) mirasbırakanın son yerleşim yerinde (MK.m.576/I) açılmaktadır.

Tarım arazilerinin özgülenebilmesi için mirasın açılması şartının getirilmesi, somut olayda mirasın paylaşılması aşamasına geçilmesine engel olan durumların bulunması hâlinde ne yapılacağı sorunu gündeme getirmektedir. Meselâ, mirasbırakan, bir paylaşırma kuralı koyarak paylaşırmanın belirli bir süre ertelenmesini isteyebilir veya mirasçılar kendi aralarında yapmış oldukları bir sözleşme (idâme-i şüyu) ile mirasın paylaşılmasını erteleyebilirler³⁹. Bu gibi durumlarda, mirasın paylaşılması aşamasına geçilmediğinden tereke içerisinde bulunan tarım arazisinin terekeden ayrılması kural olarak istenemez. Ancak, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/B maddesi, mülkiyeti devir işlemlerinin mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanmasını istemektedir. Anılan hüküm, kamu yararı ile getirilmiş emredici bir hükümdür. Bu sebeple, tarım arazileri terekeden ayrı tutularak mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde devredilmelidir⁴⁰. Zira, 6537

değişiklikten önce, tarım işletmelerinin özgülenebilmesi için, sadece içerisinde tarım işletmesinin bulunduğu bir terekenin varlığı yetmemekte, ayrıca terekenin paylaşılması aşamasına geçilmiş olması gerekmektedir (bkz., **Zevkliler**, Tahsis, s. 88; **Aras**, s. 137; **Sağlam**, s. 211; **Bağatur**, s. 862; **Özay**, s. 84). Ancak, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 12 nci maddesinin birinci bendinde mirasın açılmasından itibaren altı ay içerisinde devir ve temlik işlemlerinin yapılması gerektiği ifade edilmektedir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa mirasın açılması şartının getirilmesiyle, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa paralel bir düzenleme yapıldığı söylenebilir (bkz., **Özay**, s. 155).

³⁹ Mahkeme kararı ile paylaşmanın ertelendiği hâller (MK.m.642/III, MK.m.643) de bu duruma örnek gösterilebilir.

⁴⁰ Dolayısıyla, terekenin paylaşılmasına engel bir hâlin bulunması sebebiyle, tarım arazilerinin özgülenmesi geciktirilmemelidir. Gerçekten, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile miras hukuku ilkelerine bir istisna getirildiği söylenebilir.

değişikliği ile getirilen bu hüküm, hem mirasbırakanın hem de mirasçılarının iradesinin üstündedir. Buna karşılık, tereke içerisinde bulunan diğer malvarlığı değerlerinin paylaşılması, mirasbırakanın veya mirasçılarının iradesi gereği beklenilmelidir⁴¹.

Diğer taraftan, mirasbırakan tarım arazisi üzerinde bir ölüme bağlı tasarruf yapmış olabilir. Tarım arazisini konu alan bu ölüme bağlı tasarruf hakkında iptal davasının açılması hâlinde TKAKK.m.8/B'de getirilen emredici hükmün nasıl uygulanacağı da üzerinde durulması gereken bir durumdur. Zira, iptal davası sonuçlanmadan iradî devir gerçekleşmeyeceği gibi, kazaî devirlerde de bekletici sorun yoluna gidilecektir. Bu durumda, tarım arazisinin özgülenebilmesi için iptal davasının sonuçlanması beklenenecek ve TKAKK.m.8/B ile getirilen bir yıl şartı, uzun süren yargılamalar ile ihlâl edilebilecektir⁴².

2- Objektif Şartlar (Tarım Arazisi ile İlgili Şartlar)

Tarım arazilerinin özgülenebilmesi için aranan objektif şartlar, tarım arazisine ilişkin olan şartlardır. Diğer bir ifadeyle, tarım faaliyeti yapılan her tarım arazisi değil, sadece kanunun aradığı şartları sağlayan tarım arazileri için özgüleme hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

a) Terekede Tarım Arazisi Bulunmalıdır

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklik, tarım işletmelerinin değil tarım arazilerinin özgülenmesini düzenlemektedir. Bu nedenle, değişiklikten sonra, terekede bir tarım işletmesinin değil bir tarım arazisinin bulunması bir şart olarak aranacaktır⁴³.

⁴¹ Bkz., **Özay**, s. 156.

⁴² Bkz., **Özay**, s. 156, 157.

⁴³ **Eren/ Başpınar**, 4. Baskı, s. 158; **Özay**, s. 157. 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce, özgülemeye ilişkin hükümler, sadece tereke konusu olan tarım işletmeleri hakkında uygulama alanı bulmaktaydı. Diğer bir ifadeyle, tereke içerisinde yer almayan tarım işletmeleri veya tereke içerisinde yer alan ancak tarım işletmesi niteliğini haiz olmayan malvarlığı değerleri, özgülemeye tâbi değildi (bkz., **Zevkliler**, Tahsis, s. 90, 91; **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 161; **Özay**, s. 85; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 567; **Eren**, Tahsis Şartları, s. 153; **Sağlam**, s. 210; **Bağatur**, s. 863; **Gökçe**, s. 833).

Bir işletmenin veya arazinin ziraî niteliği, zamanla değişikliğe uğrayabilir. Gerçekten, eskiden ziraî olan bir işletme veya arazi, sonradan ziraî niteliğini kaybetmiş olabilir. Ya da, eskiden ziraî niteliği bulunmayan bir işletme veya arazi, sonradan ziraî hâle gelebilir. Ancak, gerek 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce gerekse söz konusu değişiklikten sonra, tarım işletmesinin veya arazisinin mirasçıya özgülenebilmesi için, özgüleme anında, ziraî faaliyette bulunulmaya ve gelir elde etmeye elverişli olması gerekmektedir. Meselâ, eskiden bakliyat yetiştirilen tarım arazisinin herhangi bir sebeple özgüleme anında ziraî vasfını kaybederek tarım dışı araziye dönüşmesi hâlinde özgüleme hükümleri uygulama alanı bulmaz⁴⁴.

b) Tarım Arazileri Ekonomik Bir Bütünlüğe Sahip Olmalıdır

6537 sayılı Kanunla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda yapılan değişiklikle, tarım işletmelerinin değil, tarım arazilerinin özgülenmesi düzenlenmiştir. Bu sebeple, tarım işletmeleri ile arazi, taşınırlar ve yan sınaî işletmeler gibi unsurlar arasında aranan fonksiyonel birliğin tarım arazisi bakımından aranmasına gerek yoktur. Zira, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, Toprak Koruma ve Arazi Kanunu hükümlerine göre mirasın geçişinde tarım arazisi merkeze alınmıştır. Tarım arazisi dışında taşınırların ve yan sınaî işletmelerin devri ise, tâlî olarak gerçekleştirilmektedir. Diğer bir ifadeyle, taşınırların ve yan sınaî işletmelerin devri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre gerçekleşmeyecektir. Bunların adı geçen Kanuna göre devrinin gerçekleştirilmesi için üzerinde buldukları arazinin ziraî nitelik taşıması gerekmektedir⁴⁵.

Yeni sistemde, ekonomik bütünlük şartı, ancak birden fazla bağımsız tarım arazisinin bulunması hâlinde gündeme gelecektir. Bu durumda, her ne kadar tarım arazileri birbirinden bağımsız olsalar da bir bütün olarak düşünülecektir. Zira, TKAKK.m.8/A'da "*Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları Bakanlığın izni ile*

⁴⁴ Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 163; Zevkliler, Tahsis, s. 91; Özay, s. 85, 86.

⁴⁵ Özay, s. 159.

satılabilir” hükmüne yer verilmiştir. Buna karşılık, birbirinden bağımsız tarım arazileri arasında ekonomik bütünlük bulunmuyorsa, her bir parça ayrı ayrı değerlendirilerek devre böylece karar verilecektir⁴⁶.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/A maddesinde ekonomik bütünlük ifadesi kullanılmasına rağmen, bu ifadede ne anlaşılması gerektiği düzenlenmemiştir. Ancak, Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik⁴⁷te ekonomik bütünlüğe ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Gerçekten, anılan Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının d bendinde, ekonomik bütünlük, “*Mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği Bakanlıkça tespit edilen araziler*” şeklinde tanımlanmıştır⁴⁸. Aynı kişiye ait olan tarım arazileri arasında adı geçen bütünlüğün bulunup bulunmadığı Yönetmelik’in 7 nci maddesindeki kıstaslara göre, tarım il ve ilçe müdürlüklerince belirlenir (TAMDİY.m.7/III).

c) Tarım Arazisi Yeter Gelir Sağlamalıdır

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, “*asgarî tarım arazisi*” ve “*yeter gelirli tarım arazisi*” şeklinde iki yeni arazi türü getirilmiştir. Bunlar, TKAKK.m.3/I, b. h ve ı’da 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*” ve “*Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü: Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini*” ifade eder. Bu iki kavramın anlam ve özelliklerini tespit etmek gerekmektedir. Asgarî tarım arazisi büyüklüğü, kanunda, mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazileri için 2 hektar, dikili tarım arazileri için 0,5 hektar, örtü altı tarım arazileri için 0,3 hektar olarak belirlenmiş ve Bakanlığa söz konusu alt sınırı artırma yetkisi tanınmıştır

⁴⁶ **Özçelik**, s. 91; **Özay**, s.160.

⁴⁷ RG. 31.12.2014, S. 29222.

⁴⁸ **Eren/ Başpınar**, 4. Baskı, s. 164; **Özçelik**, s. 91; **Özay**, s. 160.

(TKAKK.m.8/III). Belirlenen asgarî büyüklüğe erişmiş olan tarım arazileri, bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarım arazileri, bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satışı işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi arttırılamaz⁴⁹.

⁴⁹ 6537 sayılı Kanunla yapılan en önemli değişikliklerden birisi, TKAKK.m.8/IV'te yer alan payın devri ve rehnini yasaklayan hükmün yürürlükten kaldırılmasıdır. Gerçekten, **Özçelik**'e göre de, payın haczi ve cebri arttırmayla satışı açısından büyük sorun ve tereddütlere sebep olan bu hükmün yürürlükten kaldırılması oldukça yerindedir (bkz., agm., s. 105). Sonuç olarak, TKAKK.m.8/III'e göre pay ve paydaş çoğunluğu aynı kaldığı sürece payın devir ve tesciline herhangi bir engel kalmamıştır. Söz konusu değişiklikten önce verilen bir Yargıtay kararı için bkz., 6.HD. 21.2.2013, E.2013/524 K.2013/2913, "...Ancak, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 5578 s. kanunla değiştirilen 8. maddesine göre; parsel büyüklüğü mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarım yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Bakanlığın uygun görüşüyle kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükte parsellerden daha küçük parsellere bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun, birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda bu araziler ifraz edilemez, payları 3. şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Yasanın bu hükmü emredici nitelikte olup, yasa koyucunun amacı dikkate alındığında bu hususun kamu düzeninden sayılması gerekir. 5403 Sayılı Kanunun 8. maddesi hükmü gereğince, pay satışı mümkün olmayan paylı mülkiyete tabi tarımsal nitelikli taşınmazlarda ise, alacaklı İ.İ.K.nun 121. maddesi uyarınca aldığı yetki belgesine dayalı olarak taşınmazın tamamının satılması suretiyle paydaşlığın giderilmesini Bu şekilde açılacak davada borçlu ortak (paydaş) dahil tüm ortakların (paydaşların) davaya dahil edilmeleri zorunludur. ..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com). Aynı yönde bkz., 14.HD. 12.12.2012, E.2012/12772 K.2012/14370, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com); 14.HD. 13.11.2012, E.2012/11594 K.2012/13194, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com); 14.HD. 20.11.2012, E.2012/11811 K.2012/13371, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com). (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com).

Değişiklikten sonra verilen bir Yargıtay kararı için bkz., 12.HD. 8.12.2014, E.2014/30153 K.2014/29621, "...5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 5578 Sayılı Kanunla değişik 8. maddesine göre; belirlenen parsel büyüklüğünün, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde iki hektar, dikili tarım arazilerinde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde iki hektardan küçük olamayacağı, tarım arazilerinin bu büyüklüğün altında ifraz edilemeyeceği, bölünemeyeceği veya küçük parsellere ayıramayacağı, bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin (paylı veya elbirliği) mevcut olması durumunda, bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların üçüncü kişilere satılamayacağı, devredilemeyeceği ve bu araziler hakkında 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun özgülemeye ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanacağı öngörülmüş iken 15.05.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan 6537sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile 5403 sayılı Kanunun 8. maddesinin son fıkrası yürürlükten kaldırılmış olduğundan hisseli tarım arazilerindeki pay haczi ve cebri satışı, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altında yeniden ifraz ve hisselendirme yapılmaksızın, mümkün hale gelmiştir. ..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com). Aynı yönde bkz., 14.HD. 11.6.2014, E.2014/4322 K.2014/7804, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com); 14.HD. 2.10.2014, E.2014/7183 K.2014/10805, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com); 14.HD. 5.5.2014, E.2014/2217 K.2014/5780, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com); 1HD. 22.10.2014, E.2014/6793 K.2014/16247, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com). 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce de, tarım işletmesi payının mevcut paydaşlardan birine devri için herhangi bir engel bulunmamaktaydı. Bkz., 14.HD. 12.12.2012, E.2012/13219 K.2012/14366, "...Somut olayda; bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların 3. şahıslara satılamayacağı, devredilemeyeceği kuralına aykırılık bulunmadığından tapuda 245 ada 3 parsel numarası ile A. oğlu İzzet Çay adına kayıtlı 2/40 payın yine bu taşınmazda paydaş olan davacı adına tesciline karar verilmesi gerekirken, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 5578 Sayılı Kanunla değişik 8. maddesi hükmüne aykırılık bulunduğundan bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir. ..." (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com).

Yeter gelirli tarım arazisi büyüklükleri ise, bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak, her bir il ve ilçe için ayrı ayrı belirlenmiş olan arazi büyüklükleridir. Gerçekten, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, yeter gelirli arazilerin büyüklüğü için bölgesel farklılıkları da dikkate alarak yeter gelirli tarım arazisi büyüklüklerini ilçelere göre belirlemiştir. Bu tespit yapılırken, araziler, sulu, kuru, dikili ve örtü altı şeklinde dört kısma ayrılmıştır. Ayrıca, bilimsel gelişmelerin gerekli kıldığı hâllerde Bakanlar Kurulu'na bu listede belirtilen arazi büyüklüklerini değiştirme yetkisi tanınmıştır. Tarım arazileri, listedeki büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarım arazilerinin bu nitelikleri, Bakanlık tarafından beyanlar hanesine şerh⁵⁰ konulmak üzere ilgili tapu kütüğüne bildirilir⁵¹. Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. Yeter gelirli tarım arazilerinin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları Bakanlığın izni ile satılabilir. Yeter gelirli tarım arazisi büyüklükleri, asgarî tarım arazisi büyüklüğüne eşit ya da ondan daha büyük olabilir; ancak, daha küçük olamaz⁵².

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun bazı hükümlerinde (TKAKK.m.8/B/II, b. a, c; 8/Ç) “*yeter gelirli tarım arazisi*”, bazı hükümlerinde de (TKAKK.m.8/B/I; 8/C/I; 8/D/I) “*tarım arazisi ve yeter gelirli tarım arazisi*” ifadesine yer verilmiştir. Bu sebeple, söz konusu değişiklikten sonra, yeter gelir şartının tarım arazileri bakımından da uygulanması gerektiği ifade edilebilir. Buna karşılık, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/B maddesinin birinci fıkrasında, “*Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır*” denilmektedir. Maddenin lafzî olarak yorumlanması sonucunda, 6537 değişikliğiyle, tarım arazilerinin özgülmesi bakımından yeter gelir şartının aranmadığı sonucuna

⁵⁰ Söz konusu maddede, beyanlar hanesine şerh konulacağından bahsedilmiştir. Ancak, eşya hukuku bakımından “*beyan*” ve “*şerh*” kurumlarının birbirine karıştırıldığı söylenebilir (Özçelik, s. 91).

⁵¹ Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 169, 170; Özçelik, s. 91.

⁵² Özçelik, s. 90; Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 169-170.

ulaşılabilir. Zira, maddede, “*tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi*” denilmektedir. Yeter gelirli olmayan bir tarım arazisi hakkında da özgüleme hükümlerinin uygulanması, ileriki dönemlerde Bakanlığın toplulaştırma hakkı ile tarım arazilerini yeter gelirli hâle getirmesinde kolaylık sağlayacağı için getirilmiş olabilir. Çünkü, yeter gelirli olmayan bir tarım arazisinin bir bütün olarak özgülenmesi hâlinde kendisine özgüleme yapılan kişinin geçimini bu arazi ile sağlaması mümkün değildir. Yine de, Kanunun açık ifadesi sonucunda, tarım arazilerinin özgülenmesi için yeter gelir şartının aranmayacağını söylemek mümkündür⁵³.

3- Sübjektif Şartlar (Mirasçılarla İlgili Şartlar)

a) Birden Çok Mirasçı Bulunmalıdır

6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonrası için de, tarım arazilerinin özgülenebilmesi için, mirasbırakanın ölümünde geride mirasçı sıfatını taşıyan kişilerin kalmış olması gerekmektedir. Gerçekten, mirasbırakanın ölümünde geride tek bir mirasçının kalması hâlinde tereke bir bütün olarak bu mirasçıya geçeceği için özgüleme hükümlerinin uygulanmasına imkân bulunmamaktadır. Aynı şekilde, mirasbırakanın ölümünde geride hiçbir mirasçının kalmaması durumunda, tereke bir bütün olarak devlete geçeceği için özgüleme hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu şart, değişiklikten öncesiyle aynı değildir. Zira, değişiklikten önce, özgüleme, ancak talepte bulunan ehil mirasçıya yapılabilmekteydi ve özgülemenin yapılmış olmasından doğan paylaşmanın ertelenmesi gibi haklar da özgüleme sonucunda gündeme gelebilmekteydi. Ancak, değişiklikten sonra, özgülemenin mutlaka mirasçıya yapılması şartı kaldırılmıştır. Değişiklikten sonra, mirasçılar aralarında anlaşarak tarım arazisinin üçüncü bir kişiye satılmasına karar verebilecekleri gibi, mahkemede mirasçılardan hiçbirisinin istekli olmaması hâlinde tarım arazisi üçüncü kişilere açık arttırma yolu ile satılabilir⁵⁴.

⁵³ **Özay**, s. 157, 158. Buna karşılık, **Eren / Başpınar**'a göre, yeter gelirli olmayan tarım arazilerinin bir bütün hâlinde mirasçıya devri söz konusu değildir. İşletmenin mirasçıya devredilebilmesi için, onun geçimini sağlamaya elverişli ve ona yeter gelir sağlaması şarttır (bkz., age., s. 168).

⁵⁴ Bkz., **Özay**, s. 158.

Özgülemeyi talep edebilecek kanunî mirasçılar arasında sağ kalan eş, ayrıca ele alınmalıdır. Zira, MK.m.240 ve MK.m.652 hükümlerinde aile konutunun sağ kalan eşe özgülenmesi düzenlenmiş olup her iki hükmün de son fıkralarında ziraî taşınmazlar saklı tutulmuştur. Bir başka deyişle, diğer bir mirasçıya özgülenen tarım işletmesi kapsamında bulunan aile konutu üzerinde sağ kalan eş talep hakkını kullanamaz⁵⁵.

b) Özgüleme İsteyen Mirasçı Ehil Olmalıdır

Tarım arazisi ve işletmelerinin sürekliliğinin sağlanabilmesi için kendisine tarım arazisi ve işletmesi özgülenen kişinin tarım arazisi ve işletmesini devam ettirebilecek nitelikleri haiz olması gerekmektedir. Bu nedenle, gerek 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce gerekse de değişiklikten sonra (TKAKK.m.8/C/II, b. a), kendisine özgüleme yapılacak olan kişinin tarım arazisini ve işletmesini işletmeye ehil olması aranmıştır.

Mirasbırakanın tek bir mirasçısının bulunması durumunda tereke ona kalacağından dolayı, bu mirasçının ehil olup olmaması önemli değildir. Birden çok mirasçının bulunması ve bu mirasçıların aralarında tarım arazisinin içlerinden birine verilmesi konusunda anlaşmaları hâlinde de, mahkemeye intikal eden bir uyuşmazlık bulunmadığından yine kendisine tarım arazisi devredilen mirasçının ehil olup olmaması önem taşımaz. Ancak, mirasçılar arasında uyuşmazlık çıkması ve sorunun mahkemeye intikal etmesi hâlinde, ehil mirasçının belirlenmesi önem arz edecektir. Zira, kanun koyucu, devir talebinde bulunan mirasçının tarım arazisini işletmeye ehil olmasını istemiştir (TKAKK.m.8/C/II, b. a)⁵⁶.

Hâkim tarafından özgülemeye karar verilebilmesi için, talepte bulunan mirasçının meslekî, ahlâkî⁵⁷, fizikî ve fikrî yönlerden⁵⁸ tarım

⁵⁵ Bkz., **Özay**, s. 96.

⁵⁶ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 181; **Özçelik**, s. 98.

⁵⁷ **Eren / Başpınar**'ın belirttiği üzere, ziraî miras hukuku ile yaşama gücü bulunan sağlam bir köylü sınıfının oluşturulması amaçlanmaktadır. Tarım arazisinin devrinde, sadece mirasçının tarım arazisini işletme hususunda meslekî yönden ehil olup olmadığına bakmak yeterli olmayacaktır. Bu nedenle, müsrif, ayyaş, homoseksüel mirasçıların devir talepleri, meslekî açıdan yeterlilikleri olsa bile reddedilmelidir (bkz., *age.*, s. 182).

arazisini işletmeye ehil ve tecrübeli bir kişi olması gerekmektedir. Bu anlamda, ehil mirasçıdan maksat, tarım arazisini en iyi ve en verimli şekilde işletecek mirasçıdır. Buna karşılık, bizzat işletme ilkesi kural olarak aranmamaktadır. Özgüleme talebinde bulunan mirasçı, tarım işletmesini bizzat işletmeyeceğini ifade etmesine rağmen diğer mirasçılar bu duruma itiraz etmemişlerse, hâkimin özgüleme kararını vermesi gerekir. Diğer bir deyişle, tarım işletmesini bizzat işletme niyetinde olmayan mirasçı, iyi bir kiracı veya müdür seçme yeteneğine sahipse ehil sayılmalıdır. Ancak, bu durumda, bizzat işletme niyetiyle özgüleme talebinde bulunan mirasçıya öncelik tanınmalıdır⁵⁹.

c) Mirasçı Tarım Arazisinin Özgülenmesini Talep Etmelidir

6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonra da, özgülemenin yapılabilmesi için mirasçılardan birisinin talepte bulunması gereklidir. Hâkim, böyle bir talep bulunmaksızın kendiliğinden tarım arazisinin devrine karar veremez⁶⁰. Ancak, bu talep hakkı, değişiklikten önceki gibi anlaşılmalıdır. Zira, değişiklikten sonra, mirasçılar devri gerçekleştirmese dahi, Bakanlık, sulh hukuk mahkemesine dava açarak

Değişiklikten önceki durum da aynıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz., **Eren**, Tahsis Şartları, s. 164; **Gökçe**, s. 854; **Tunçomağ**, Ziraat, s. 88. **Sağlam**'a göre, homoseksüellik, tarım işletmesini işletmeye ehil olmaya engel değildir. Yazara göre, müsriflik ve ayyaşlık gibi ahlâkî yetersizliklerin idarecilik vasfını olumsuz etkileyeceği aşikârken; homoseksüellik ile idarecilik vasfı arasında bir bağlantı kurmak mümkün değildir (**Sağlam**, s. 214, dn. 59).

⁵⁸ Buna karşılık, birden çok mirasçının devir talebinde bulunması hâlinde, mirasçıların ekonomik durumları ehil mirasçıyı belirlemede dikkate alınmaz. Diğer bir deyişle, iki ehil mirasçıdan birisinin ekonomik durumunun diğerine göre iyi olması, tarım arazisinin devri hususunda ona bir öncelik tanımaz (**Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 182). Değişiklikten önceki durum da aynıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz., **Eren**, Tahsis Şartları, s. 164; **Gökçe**, s. 854.

⁵⁹ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 182, 183; **İmre / Erman**, s. 509. Değişiklikten önce de durum aynıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz., **Eren**, Tahsis Şartları, s. 165.

⁶⁰ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 174.

tarım arazisinin üçüncü kişilere satılmasını sağlayabilir. Dolayısıyla, burada talep, mirasçılardan birisinin talebi olmadan kendisine özgülemenin yapılamayacağı anlamına gelmektedir. Bir başka deyişle, talepte bulunmayan ehil mirasçıya diğer tüm mirasçılar anlaşsa dahi re'sen devir yapılamaz⁶¹.

C) ÖZGÜLEMENİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ

1- Özgüleme Kararı

Tarım arazilerinin özgülenebilmesi için, öncelikle özgüleme kararının alınması gerekmektedir. Özgüleme kararı, hem 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce hem de sonra, mirasçılar tarafından oybirliği ile alınabileceği gibi (*iradî özgüleme*), mahkeme tarafından da (*kazai özgüleme*) alınabilir⁶².

a) İradî Özgüleme

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra da, mirasçılar, aralarında tarım arazisinin devri konusunda aralarında anlaşabilmektedirler. Ancak, tarım arazilerinin mülkiyetinin derhal geçişini sağlamak için mirasçılara devir işlemlerini yapmaları için belirli bir süre tanımıştır. Bu bağlamda, mirasçılar, mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde devir işlemlerini gerçekleştirmelidirler⁶³. Ancak, bir yıllık süre değişik açılardan eleştirilebilir. Eleştiriye açık hâllerden birisi, TKAKK.m.8/F hükmü ile bir yıllık sürenin birlikte uygulanması

⁶¹ Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 174; İmre / Erman, s. 509; Özay, s. 158.

⁶² Fahrettin Aral, Türk Medenî Hukukunda Mirasın Taksimi Davası, Ankara 1979, s. 35; Özay, s. 105, 164. Ancak, değişiklikten önce, özgüleme kararının alınabilmesi için payların oluşturulması ve özgülemenin kime yapılacağına tespit edilmesi gerekli iken; değişiklikten sonra, özgüleme kararının alınabilmesi için payların oluşturulmasına gerek yoktur (Özay, s. 165).

⁶³ İmre / Erman, s. 508; Özçelik, s. 94; Özay, s. 166. Mirasçılar arasındaki anlaşmanın tâbi olduğu şekil konusunda, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Tarım arazisinin mülkiyetinin mirasçılardan biri veya birkaçına devrine ilişkin sözleşmeler paylaşma sözleşmesi (MK.m.676) hükmünde olduğundan, bu sözleşmelerin yazılı şekilde yapılmasının yeterli olduğu söylenebilir (bkz., Özçelik, s. 94).

durumudur. TKAKK.m.8/F hükmünden anlaşılacağı üzere, mirasçılarının tarım arazisinin mülkiyetini devir hakkı, ölüme bağlı tasarruflarla kısıtlanamaz. Bu durumu bir örnekle açıklayacak olursak, mirasbırakan (A), tarım arazisini ölüme bağlı bir tasarrufla yakın arkadaşı (B)'ye bırakmıştır. Mirasçılar, saklı payları ihlâl edilmiş olsun veya olmasın, iptal davası açarak söz konusu ölüme bağlı tasarrufu iptal ettirebilirler. Ancak, tarım arazisinin mülkiyetinin devri için kanunda mirasçılara bir yıllık bir süre tanınmışken; iptal davası açmak için de bir yıllık bir süre tanınmıştır (MK.m.559). Bu durumda da, bir yıllık sürenin aşılması gündeme gelebilecektir. Bir yıllık süre ile ilgili diğer bir problem ise, TKAKK.m.8/B/II'de “*devir işlemleri... tamamlanır*” ifadesidir. Gerçekten, mirasçılarının tarım arazisinin mülkiyetini aralarında kuracakları bir limited şirkete veya aile malları ortaklığına devretmek istemeleri hâlinde, bu ortaklıkların kurulması ve tarım arazisinin mülkiyetinin bunlara devredilmesi için bir yıllık süre yeterli olmayacaktır⁶⁴. Sürenin uzaması hâlinde hâkimin tarım arazisinin mülkiyetini tedbiren mirasçı veya bir üçüncü kişiye vermesi savunulabilir⁶⁵.

Değişiklikten sonra, mirasçılar, kendilerine tanınan bir yıllık süre içinde tarım arazisinin mülkiyeti üzerinde dört farklı tasarrufta bulunabilir. Anılan tasarruflar, TKAKK.m.8/C/I'de düzenlenmiştir. Buna göre:

- a) *Mirasçılar, terekede bulunan tarım arazisi ve yeter gelirli tarım arazisinin mülkiyeti hakkında bir mirasçıya veya yeter gelirli tarım arazisi büyüklüklerini karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya devrini kararlaştırabilirler.*

Terekede yer alan tarım arazisi, bir veya birden çok mirasçıya devredilebilir. Ancak, tarım arazisinin bir mirasçıya devredilmesi hâlinde yeter gelir şartı aranmazken; birden çok mirasçıya devredilmesi hâlinde yeter gelir şartı aranmıştır. Hükümde yer alan “*yeter gelirli tarımsal*

⁶⁴ **Özay**, s. 166, 167.

⁶⁵ **Özay**, s. 168.

arazi” ifadesinden yeter gelirin en az iki katı büyüklüğünde tarım arazisinin anlaşılması gerekmektedir⁶⁶.

Birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, mirasbırakan kendisine özgüleme yapılacak olan mirasçıyı bir ölüme bağlı tasarrufla belirleyebilir. Belirlenen bu mirasçıya itiraz edilmesi durumunda, ehil mirasçı sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir. Buna karşılık, mirasbırakan, tarım arazisinin kendisine özgülenmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının özgülemeyi talep hakkını ölüme bağlı tasarrufla ortadan kaldıramaz. Bu durumda, mirasbırakanın yapabileceği tek şey, bu mirasçının mirasçılık sıfatını ortadan kaldırmaktır⁶⁷.

b) Mirasçılar, terekede bulunan tarım arazisi ve yeter gelirli tarım arazisinin mülkiyeti hakkında 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya

⁶⁶ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 176; **Özay**, s. 169; **İmre / Erman**, s. 508. Ancak, bu hükmün uygulamada yanlış bir şekilde uygulanma olasılığı bulunmaktadır. Zira, Bakanlık tarafından yayınlanan “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Örnek Hesaplama”da Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile uyuşmayan bir hesaplama yer verilmiştir. Bu örnekte, kuru arazi sınırı 150 dekar olan bir yerde, 150 dekarın üzerinde kalan kısmın ayrıca satılabileceği ifade edilmiştir. Hâl böyle olunca, 200 dekar olan bir tarım arazisi 150 ve 50 dekarlık iki ayrı parçaya ayrılacak ve 50 dekarlık kısmın satışı gündeme gelecektir. Böylece, 50 dekarlık yeter gelir şartını sağlamayan bir tarım arazisi ortaya çıkacaktır. Bu hesaplama tekniği hatalıdır. Doğrusu, parçalama işlemi sonucunda ortaya çıkacak olan parçaların yeter gelir şartını sağlamalarıdır. Meselâ, kuru arazi sınırının 150 dekar olduğu bir yerde, 320 dekarlık kuru bir tarım arazisi 150 ve 170 dekarlık iki parçaya ayrılabilir gibi, 160 ve 160 dekarlık iki parçaya da ayrılabilir. Yeter ki, parçalama işlemi sonucunda oluşan parça kuru arazi sınırının altında olmasın (**Özay**, s. 169).

⁶⁷ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 176. Gerçekten, mirası ret, mirasçılıktan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat hâllerinde, mirasçılık sıfatı ortadan kalkacağı için ehil mirasçının talebi de ortadan kalkacaktır (TKAKK.m.8/F). 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce de durum aynı idi (mülga MK.m.662).

*kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini
kararlaştırabilirler.*

Tarım arazilerinin tereke içerisinde yer alması hâlinde, mirasçıların anlaşarak tarım arazisinin mülkiyetini devredebilecekleri ikinci yer, kendilerinin kurduğu aile malları⁶⁸ veya kazanç paylı aile malları ortaklığı⁶⁹dır. Bu usul, ancak mirasçıların iradî olarak gerçekleştirebilecekleri bir usuldür. Devrin mahkeme kararı ile yapıldığı hâllerde, mahkeme, tarım arazisinin aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrine karar veremez. Ancak, dava sırasında mirasçıların anlaşarak tarım arazisinin mülkiyetinin aralarında kurulan bir aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devredebilmeleri mümkündür. Zira, mirasın açılması ile başlayan bir yıllık sürenin dolması, mirasçılara TKAKK.m.8/C/I'de sunulan seçeneklerin kullanılmasını sona erdirmez⁷⁰.

⁶⁸ Aile malları ortaklığında, ortaklık bütün mirasçıların katılımıyla yönetilir. Burada söz konusu olan yönetim, elbirliği yönetimidir (MK.m.377/I). Diğer bir deyişle, ortakların işletmenin işlerini hep beraber görmeleri ve ortaklığı üçüncü kişilere karşı birlikte temsil etmeleri gerekmektedir. Bu kuralın istisnası, tarım işletmesinin olağan işleridir. Her ortak, olağan işleri bizzat yapabilir (MK.m.377/II). Aile malları ortaklığına, önemli işleri süratle gerçekleştirmek için müdür atanması, ortaklığı kazanç paylı aile malları ortaklığına dönüştürmez. Mirasçılar, bu ortaklığı kurarken aksi yönde bir anlaşma yapmadıkları takdirde, bütün mirasçılar eşit haklara sahiptir (MK.m.376/II). Ayrıca, ortaklık devam ettiği sürece, ortaklar, payları üzerinde tasarrufta bulunamazlar, paylarını talep edemezler (**Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 177).

⁶⁹ Mirasçıların ortaklığı elbirliği ile yönetmeyerek yönetim ve temsili işlerinden birine devretmeleri ve sadece elde edilen kazançtan yıllık belirli bir pay almaları hâlinde, kazanç paylı aile malları ortaklığı söz konusu olur (MK.m.384). Yönetim ve temsil yetkisine sahip olan mirasçı, tarım işletmesini gereği gibi yönetmek ve temsil etmekle yükümlüdür. Aksi hâlde, diğer mirasçılar, ortaklığı feshedebilir (MK.m.385/I) (**Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 177, 178).

⁷⁰ **Özay**, s. 170. Dava devam ederken mirasçıların böyle bir karar alması sonucunda, mahkeme, dava hakkında bir karar verilmesine yer olmadığına hükmetmelidir.

TKAKK.m.8/C/I, b. b'de düzenlenen aile malları ortaklığına, payların ödenmemesi ve paylaşmanın ertelenmesinin talep edilmesine gerek kalmadan tarım arazisinin devri gerçekleştirilebilir ve bu ortaklık süresiz olarak devam edebilir⁷¹. Mirasçılar aralarında anlaşarak ortaklığın belli bir süre devam etmesini ve süre bitince bir tek mirasçıya devredilmesini veya üçüncü bir kişiye satılmasını kararlaştırabilirler. Aynı şekilde, ortaklık ilişkisi devam ederken mirasçıların paylarını üçüncü bir kişiye satması da mümkündür. Bu durumda, kanun, diğer ortaklara önalım hakkı tanımıştır (TKAKK.m.8/İ/I). Ancak, kanundan kaynaklanan bu önalım hakkı, eşya ve aile hukuku ile çelişir niteliktedir. Zira, MK.m.732-734 arasında düzenlenen önalım hakkı, paylı mülkiyette söz konusu olmaktadır. Buna karşılık, elbirliği mülkiyetinde paydaşların tasarruf edebileceği payları bulunmamaktadır. Diğer taraftan, MK.m.376/III uyarınca, aile malları ortaklığında ortakların paylarına ilişkin tasarrufların yasaklanması nedeniyle payların satılması söz konusu olamayacaktır. Paylar satılamayınca da, maddede ortaklara tanınan önalım hakkı uygulama alanı bulamayacaktır⁷².

⁷¹ **Özay**, s. 171. 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce de, aile malları ortaklığına yer verilmekteydi. Gerçekten, aile malları ortaklığı, kendisine özgüleme yapılan mirasçının diğer mirasçıların paylarını ödemekte zorluk çekmesi ve paylaşmanın ertelenmesini talep etmesi hâlinde gündeme gelmekteydi ve bu ortaklık payların ödenmesine kadar devam etmekteydi.

⁷² **Özçelik**, s. 102, 103; **Özay**, s. 172. Buna karşılık, TKAKK.m.8/İ/II'de pratik açıdan önemli olabilecek olan bir önalım hakkı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, "*Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamaz. 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*". Ancak, taşınmazın cibrî arttırmayla satışı (MK.m.733/I), mirasçılardan birine özgülenmesi, bağışlanması, mal değişimine konu olması, ortaklığa sermaye olarak konulması, kamulaştırılması gibi hâllerde önalım hakkı kullanılamaz (bkz., **Özçelik**, s. 103). Diğer taraftan, TKAKK.m.8/İ/II'nin ziraî taşınmazın TKAKK.m.8/C hükmü uyarınca devredildiği hâllerde uygulanıp uygulanamayacağı önem

Bütün mirasçılarının tarım arazisinin aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına özgülenmesi konusunda anlaşmış olmaları gereklidir. Ancak, tüm mirasçılarının bu ortaklığa katılması zorunlu değildir. Bu durumda, aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığına katılmayan mirasçılarının paylarının diğer mirasçılar tarafından ödenmesi gerekir⁷³.

c) *Mirasçılar, terekede bulunan tarım arazisi ve yeter gelirlili tarım arazisinin mülkiyeti hakkında mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini kararlaştırabilirler.*

Mirasçılarının anlaşarak tarım arazisinin mülkiyetini devredebilecekleri diğer bir hâl de, mirasçılarının tamamının⁷⁴ hissedar oldukları limited⁷⁵ şirkete devir yapılmasıdır. Bu bendin uygulama alanı

arz etmektedir. **Özçelik**'e göre, tarım arazisinin mirasçılardan birine, mirasçılardan tarafından kurulacak olan aile malları ortaklığına ya da limited şirkete devrinde veya mahkeme tarafından yapılacak olan devirlerde bir satış söz konusu olmadığından sınırdaş arazi maliklerinin önalım hakkı bulunmamaktadır. Buna karşılık, tarım arazisinin üçüncü kişiye satılması durumunda sınırdaş arazi malikinin önalım hakkının bulunduğunu kabul etmek yerinde olacaktır (bkz., agm., 103, 104). Ayrıca, TKAKK.m.8/III'de, önalım hakkının kullanılmasında Türk Medeni Kanunu hükümleri uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

⁷³ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 177; **Özay**, s. 171. Bu sonuca, TKAKK.m.8/C/I, b. c'den de ulaşılabilir. Zira, c bendinde, "*Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları*" ifadesi kullanılmışken; b bendinde böyle bir ifade kullanılmamıştır (**Özay**, s. 171).

⁷⁴ **Özçelik**'e göre, mirasçılarının hiçbirinin ya da bazılarının ortak olmadığı bir aile malları ortaklığı ya da limited şirkete tarım arazisinin devri mümkün olmalıdır (bkz., agm., s. 93).

⁷⁵ 6537 sayılı Kanunun tasarı metninde "*kuracakları bir şirkete devrini*" ifadesine yer verilmekteydi. Ancak, tasarı Adalet Komisyonu görüşmelerinde bu durum eleştirilerek belirli bir şirket türünün seçilmesi gerektiği ifade edilmişti. Limited şirketlerin ticarî işletme işletmek zorunda olmaması da dikkate alınarak, metine "limited" ifadesi eklenmiştir. Bkz., **Özay**, s. 172.

bulabilmesi için, aile malları ve kazanç paylı aile malları ortaklığının aksine, tüm mirasçılarının devre karar vermelerinin yanı sıra, şirkette hissedar olmaları da gerekmektedir⁷⁶.

Mirasçılarının tarım arazisini limited şirket kurarak işletmeleri hâlinde, bu araziler için gerekli olan taşınırlar (TKAKK.m.8/E/II) ve bu arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınaî işletmelerin (TKAKK.m.8/H/III) de şirket malvarlığına dahil edilmesi gerekir. Ayrıca, kanunkoyucu, tarım arazilerinin bölünmeden işletilmesini teşvik amacıyla, Türk Ticaret Kanununda limited şirketlerin kurulması için aranan sermaye ve diğer şartları, tarım arazilerinin işletilmesi amacıyla mirasçılar tarafından kurulan limited şirketlerde aramamıştır (TKAKK.m.8/I/III)⁷⁷.

TKAKK.m.8/J'ye göre, “8/C maddesinin birinci fıkrasına göre kurulan aile malları ortaklığının, kazanç paylı aile malları ortaklığının veya limited şirketin; herhangi bir nedenle sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara veya limited şirketlere ait tarımsal araziler, yeter gelimli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez”. Kanunkoyucu, bu maddeyle, aile malları ortaklığı, kazanç paylı aile malları ortaklığı ve limited şirketin sona ermesi hâlinde dahi tarım arazilerinin bölünemeyeceğini hükme bağlamıştır.

ç) *Mirasçılar, terekede bulunan tarım arazisi ve yeter gelimli tarım arazisinin mülkiyeti hakkında mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, kararlaştırabilirler”.*

Mirasçılarının anlaşarak tarım arazisinin mülkiyetini devredebilecekleri son hâl, tarım arazisinin üçüncü bir gerçek veya tüzel kişiye devridir. Devir sebebinin, satış, bağışlama, trampa vb. işlemler olması arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır⁷⁸.

Tarım arazilerinin üçüncü kişilere devri hâlinde, sınırdaş arazi maliklerine önalım hakkı tanınmıştır (TKAKK.m.8/İ/II). Bu hükümle,

⁷⁶ Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 178; Özyay, s. 173.

⁷⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz., Özçelik, s. 93, dn. 11; Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 178.

⁷⁸ Özyay, s. 175.

kanunkoyucu, tarım arazilerinin büyüklerinin artırılmasını teşvik etmektedir.

b) Kazaî Özgüleme

Mirasbırakanın ölümünden sonra geride tek bir mirasçının kalması veya birden çok mirasçı kalması ancak sadece bir mirasçının devri istemesi hâlinde herhangi bir problemle karşılaşılmayacaktır. Buna karşılık, birden çok mirasçının özgülemeyi talep etmesi hâlinde, mirasçılar arasında uyuşmazlık ortaya çıkmakta ve mirasçılar, tarım işletmesinin hangi mirasçıya özgüleneceği konusunda ölenin son yerleşim yeri sulh hukuk mahkemesine⁷⁹ başvurumaktadırlar (kazaî özgüleme)⁸⁰.

Kazaî özgülemede hâkimin verdiği karar, tüm mirasçıların iradesi yerine geçer ve tüm mirasçıları bağlar. Burada, özgüleme kararının ne zaman hüküm ve sonuç doğurduğu meselesini açıklığa kavuşturmak gerekmektedir. Kazaî özgüleme, hukukî niteliği itibarıyla paylaşma davası⁸¹ olduğuna göre, paylaşma davasında verilen kararın hüküm ve sonuç doğuracağı an, kazaî özgülemenin de hüküm ve sonuç doğuracağı söylenebilir. Paylaşma davası, karma nitelikli yenilik doğuran bir dava olduğu için, tarım arazisinin mülkiyeti, mahkeme tarafından verilen kararın kesinleşmesiyle birlikte mirasçı veya mirasçılara geçmektedir⁸².

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, mirasçıların yanı sıra Bakanlığın da mahkemeye başvurabilmesi mümkün hâle gelmiştir.

⁷⁹ **Aras**, s. 146, 147; **Sağlam**, s. 218; **Hatemi**, s. 148; **Tunçomağ**, Ziraî, s. 90; **Bağatur**, s. 869; **Gökçe**, s. 867.

⁸⁰ **Ayan**, s. 335; **Gökçe**, s. 859; **Acar**, s. 126.

⁸¹ Söz konusu davanın kanundan doğan bir alacak davasına dayanan tescile zorlama davası olduğu söylenebilir (MK.m.716). Bu nedenle, ehil mirasçı, taşınmazın mülkiyetini mahkeme kararının kesinleşmesiyle kazanır; daha sonra yapılacak tescil açıklayıcı bir nitelik taşır. Ancak, ziraî taşınmazın bölünerek mirasçılara devredildiği hâllerde, aynı hakkın konusu ziraî taşınmaz parsellere bölünüp tapu kütüğünde ayrı ayrı sayfalara kaydedildiğinde ortaya çıkacağından, bu gibi hâllerde tarım arazisinin mülkiyeti mahkeme kararıyla değil, tescille kazanılır (**Özçelik**, s. 97, 98).

⁸² **Özay**, s. 110, 182, 183.

Mahkemeye mirasçılarının ve Bakanlığın başvurmasına göre, özgülleme talebinin içeriği değişebildiği için ayrı ayrı incelenmelidir⁸³.

aa) Mahkemeye Mirasçılar Tarafından Başvurulması

Özgülleme kararının mahkeme tarafından alınabilmesi için, en az mirasçılardan birinin talepte bulunması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle, mahkeme kendiliğinden özgülleme kararı alamaz⁸⁴. Gerçekten, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/C maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesine göre, “*Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde, mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir*”. Burada üzerinde durulması gereken husus, davanın açılabilirliği süredir. Zira, mirasın açılmasından itibaren bir yıl içerisinde mirasçılarının tarım arazisinin devri hususunda anlaşmaları gerekmektedir. Bu bir yıllık sürenin bitiminde, mirasçılar henüz anlaşmamışlarsa, Bakanlık tarafından ihtar yapılması ve üç aylık sürenin dolmasından sonra Bakanlık mirasçılara dava açar. Bu sebeple, her ne kadar bir yıllık süre dolmuş olsa bile, Bakanlık tarafından mirasçılara tanınan üç aylık süre içerisinde de mirasçılarının dava açma hakları olmalıdır⁸⁵.

Sulh mahkemesinin tarım arazisi hakkında verebileceği kararlar, TKAKK.m.8/C/II, b. a, b, c’de sayılmıştır. Söz konusu hükümlere göre, mahkeme, ancak tarım arazisinin ya mirasçılardan birine veya bazısına devrine ya da satışına karar verebilmektedir. Diğer bir ifadeyle, maddede sayılan seçenekler sınırlı sayıda⁸⁶.

Mirasçılar tarafından mahkemeye başvurulması hâlinde, mahkemenin verebileceği ilk karar, tarım arazisinin mirasçı veya mirasçılara devridir. Gerçekten, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/C maddesinin ikinci fıkrasının a bendine göre, “*Bu*

⁸³ İmre / Erman, s. 508; Özay, s. 177.

⁸⁴ Özay, s. 178; İmre / Erman, s. 508.

⁸⁵ Özay, s. 178.

⁸⁶ Özay, s. 178. Mirasçılarının dava dilekçelerinde TKAKK.m.8/C/II, b. a, b, c’de yer alan taleplerden birisini yazmış olması gerekmektedir. Meselâ, mirasçılar, TKAKK.m.8/C/I’de yer alan tarım arazisinin mülkiyetinin aile malları ortaklığına devrini talep etmiş olmaları hâlinde, davaya bakan hâkimin, HMK.m.26/I’de yer alan taleple bağlılık ilkesi gereği davayı reddetmesi gerekir (Özay, s. 178).

durumda sulh hukuk hâkimi tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin; a) 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 mirasçıya⁸⁷, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya⁸⁸ devrine karar verir”. Hükümden anlaşılacağı üzere, tarım arazisinin mülkiyetinin kime devredileceği, mirasçılar arasında ehil mirasçının bulunup bulunmamasına ve ehil mirasçının bulunması hâlinde ise ehil mirasçının birden çok olup olmamasına göre değişmektedir. Aynı maddenin dördüncü fıkrasına göre, *“Ehil mirasçıya ait nitelikler, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir”*. Ehil mirasçının nasıl belirleneceği konusunda, 31.12.2014 tarihinde yayınlanan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik’in 10 uncu maddesinde düzenlenen puanlama sistemine göre 50 ve üzeri puan alan mirasçılar ehil sayılmıştır.

Diğer taraftan, mirasçılar arasında birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/C maddesinin ikinci fıkrasının b bendinde özel bir devir şekli düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, *“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*

⁸⁷ Görüldüğü üzere, 6537 değişikliğiyle, kanunkoyucu, tarım işletmesinin mirasçı tarafından bizzat işletilmesi ilkesinden vazgeçmiş görülmektedir. Değişiklikten sonra, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde geçimini tarım arazisinden sağlayan mirasçıya öncelik tanınmıştır (**Özay**, s. 180). Böylece, geçimini tarımdan karşılayan mirasçının korunması amaçlanmıştır (**Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 179).

⁸⁸ Bu hâlde, devrin nasıl gerçekleşeceği kanunda düzenlenmemiştir. Bu konuda, devrin mirasçılar arasında yapılacak olan bir açık arttırma ile gerçekleşeceği söylenebilir.

aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir". Hükümden anlaşılacağı üzere, mirasa konu olan tarım arazisinin parçalanarak birden fazla ehil mirasçıya devredilmesi mümkün hâle getirilmiştir⁸⁹. Durumu bir örnek ile açıklayacak olursak, mirasbırakanın 200 dekarlık tarım arazisi bulunmaktadır ve tarım arazisinin bulunduğu bölgede yeter gelir büyüklük sınırı 150 dekadır. Tarım arazisi hakkında mirasçılar anlaşamamışlar ve mahkemeye başvurmuşlardır. Mahkeme yapmış olduğu araştırmalar neticesinde dört mirasçıdan ikisinin ehil olduğuna karar vermiştir. Bu iki ehil mirasçıdan (A)'nın miras dışı 80 dekarı, (B)'nin ise 20 dekarı bulunmaktadır. Somut olayda, hâkim, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak için, mirasa konu tarım arazini bölerek 70 dekarını (A)'ya geriye kalan 130 dekarını da (B)'ye verebilir. Bu durumda, her iki mirasçının da yeter gelir büyüklüğüne ulaşmayan tarım arazileri yeter gelir büyüklüğüne ulaşmış olur⁹⁰.

Mirasbırakanın iki mirasçısından birisinin asgarî geçimini tarım arazisinden sağlaması diğerinin ise yeter gelirli büyüklüğe sahip olmayan miras dışı tarım arazilerine sahip olması durumunda hangisinin tercih edileceği kanunda açıkça düzenlenmemiştir. Ancak, TKAKK.m.8/C/II'nin a bendinde "*karar verir*" ifadesi tercih edilmesine karşın; b bendinde "*karar verebilir*" ifadesi tercih edilmiştir. Dolayısıyla, bu gibi durumlarda, hâkimin asgarî geçimini tarım arazisinden sağlayan mirasçıya öncelik tanınması gerekmektedir⁹¹.

Mirasçılar tarafından mahkemeye başvurulması hâlinde, mahkemenin verebileceği diğer karar ise, tarım arazisinin satışidir. Gerçekten, TKAKK.m.8/C/II, b. c'ye göre, "*Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı*

⁸⁹ Buna karşılık, mirasçıların aralarında anlaşarak tarım arazisini parçalamaları mümkün değildir. Zira, TKAKK.m.8/C/I, b. a'da birden fazla mirasçıya devir yapılabilmesi için, terekede yer alan tarım arazisinin yeter gelir şartını sağlaması aranmıştır (Özay, s. 182; Özçelik, s. 97).

⁹⁰ Benzer bir örnek için bkz., Eren / Başpınar, 4. Baskı, s. 179, 180.

⁹¹ Özay, s. 181, 182.

takdirde, hâkim satışına⁹² karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır". Maddeden anlaşılacağı üzere, tarım arazisinin satışı için mirasçılardan hiçbirisinin devri talep etmemesi gerekmektedir⁹³.

TKAKK.m.8/C/II, b. c'de kanunkoyucu, TKAKK.m.8/C/I ve TKAKK.m.8/C/II'nin aksine sadece "*yeter gelirli tarımsal arazi*" ifadesini kullanmıştır. Oysa, 8/C maddesinin birinci fıkrasında ve ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde "*tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi*" ifadesi kullanılmaktadır. Hâl böyle olunca, tarım arazisinin iradî paylaşımı veya mirasçılara mahkeme tarafından özgülenmesi hâlinde yeter gelirli olma şartının aranmaması; buna karşılık, mahkeme tarafından satışı hâlinde yeter gelir şartının aranması sonucuna varılabilir. Ancak, bu çıkarım yerinde değildir. Bu sebeple, c bendindeki ifadenin de "*tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi*" şeklinde anlaşılması, amaca daha uygundur⁹⁴.

bb) Mahkemeye Bakanlık Tarafından Başvurulması

Tarım arazisinin devri açısından karar verme yetkisi, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile mirasçılarının tekelinden çıkarılmıştır. Bu değişiklikte, Bakanlığa da dava açma hakkı tanınmıştır. Gerçekten, TKAKK.m.8/C/I hükmüne göre, "*Yeter gelirli tarımsal arazi*⁹⁵ mülkiyetinin 8/B maddesinde belirtilen sürede devredilmediğinin kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Bakanlığa

⁹² Maddede satışın nasıl yapılacağı ifade edilmemiştir. Ancak, ülkemizde taşınmazlar bakımından pazarlık usulü kabul edilmediğinden, bu satışın da açık artırma yolu ile yapılması gerektiği savunulabilir. Diğer taraftan, burada düzenlenen satış TKAKK.m.8/C/II, b. a'da düzenlenen satıştan farklıdır. Zira, sadece mirasçılar arasında yapılmamakta, umuma açık bir şekilde yapılmaktadır.

⁹³ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 180; **İmre / Erman**, s. 510; **Özcelik**, s. 98.

⁹⁴ **Özay**, s. 183, 184.

⁹⁵ TKAKK.m.8/C/II, b. c'de kanunkoyucu tarafından yapılan hata, bu maddede de yapılmıştır. Dolayısıyla, bu maddede geçen "*yeter gelirli tarımsal arazi*" ifadesi "*tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi*" şeklinde anlaşılmalıdır (bkz., **Özay**, s. 185).

bildirilir. Bakanlık bu Kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç ay süre verir. Verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir". Hükümden anlaşılacağı üzere, Bakanlığın dava açabilmesi için, "mirasçıların iradî devri gerçekleştirememiş veya mahkemeye başvurmamış olmaları"⁹⁶ ve "Bakanlığın bu durumu mirasçılara bildirmiş olması ve kanunun uygulanması için üç aylık süre vermesi" gerekmektedir.

Öte yandan, hüküm, "dava açabilir" ifadesi ile sonlandırılmıştır. Bu ifadenin lafzî olarak yorumlanması sonucunda, idarenin dava açıp açmama konusunda takdir hakkının bulunduğu sonucuna varılabilir. Ancak, kanunun amacı ve bir önceki cümlede "süre verir" ifadesinin emredici olması dikkate alındığında Bakanlığın dava açıp açmama konusunda takdir yetkisinin bulunmadığı söylenebilir⁹⁷.

Mirasçıların kazaî devirde talep edebileceği konuların kanun tarafından belirlenmesi gibi, Bakanlığın talep edebileceği hususlar da kanun tarafından belirlenmiştir. Buna göre, Bakanlık, mahkemeden ya tarım arazisinin mirasçı veya mirasçılara devrini ya da üçüncü kişilere satışını talep edecektir.

2- Tarım Arazilerinin Özgülenmesi

6537 sayılı kanun değişikliğinden sonra da, tarım arazilerinin bölünmeksizin özgülenmesi kuraldır. Ancak, tarım arazisinin çok büyük olması hâlinde yeter gelir seviyesinin altına düşmemek şartıyla birden

⁹⁶ Hükümde geçen "verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde" ifadesi yerinde değildir. Zira, bu üç aylık süre içinde mirasçıların devrin gerçekleşmesi içi mahkemeye başvurması hâlinde Bakanlığın açmak istediği dava derdestlik sebebiyle dinlenilmeyecektir. Bu nedenle, anılan hükmün, "verilen süre sonunda devir olmaması veya mirasçılardan birisi veya birkaçı tarafından dava açılmamış olması hâlinde" şeklinde anlaşılması yerinde olacaktır (bkz., Özay, s. 185).

⁹⁷ Özay, s. 186, 187.

fazla ehil mirasçıya devri mümkündür⁹⁸. Meselâ, yeter gelir büyüklüğünün 70 dönüm olduğu bir bölgede, mirasbırakanın 140 dönüm tarım arazisi ve iki ehil mirasçısı bulunmaktadır. Bu hâlde, 140 dönümlük tarım arazisinin ikiye bölünerek iki ehil mirasçı arasında paylaştırılması mümkündür.

3- Taşınırın Özgülenmesi

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, taşınırın özgülenmesi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun “*Taşınırın devri*” başlıklı 8/E maddesinde düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, “*Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların⁹⁹ mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir (f.1). 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınır da şirket mal varlığına dâhil edilir (f.2)*”. Yeter gelirli tarım arazisinin mülkiyeti kendisine devredilen kişi tarafından yapılacak olan bu talep, iradî ve kazaî devrin her türlüünde talep edilebilir. Hattâ, bu kişi, sonradan terekede yer alan taşınırın paylaşılmasına kadar açacağı bir dava ile taşınırın kendisine devredilmesini isteyebilir. Zira, taşınırın devri

⁹⁸ **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 171. Büyük bir işletmenin yeter gelirli küçük işletmelere bölünebilmesi için gerekli olan şartlar şunlardır: a) Öncelikle bir tarım işletmesi olmalıdır. b) Bu tarım işletmesinin büyüklüğü birden çok yeter gelirli tarım işletmesine bölünmeye elverişli olmalıdır. c) Birden çok mirasçı, işletmeye talip ve ehil olmalıdır. Bkz., **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 172. Aynı düzenleme, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce de bulunmaktaydı. Gerçekten, Medenî Kanunun mülga 659 uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre, “*Bir işletme, değerinde azalma olmaksızın birden çok yeterli tarımsal varlığa sahip işletmeye bölünebilecek nitelikte ise, sulh hâkimi bunları, istemde bulunan ve işletmeye ehil olan birden çok mirasçıya ayrı ayrı özgüleyebilir*”. Bu konuda bkz., **Ayan**, s. 335; **Aras**, s. 144, 145.

⁹⁹ Medenî Kanunun mülga 660 ıncı maddesi için yapılan değerlendirme, bu hüküm bakımından da yapılabilir. Yani, söz konusu hükmün kapsamına bu araziler için zorunlu olan tüm taşınırın girdiği kabul edilmelidir.

bakımından tarım arazisinin devrinde olduğu gibi bir süre öngörülmemiştir¹⁰⁰.

4- Yan Sınâî İşletmelerin Özgülenmesi

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, Medenî Kanunun “*Yan sınâî işletme*” başlığını taşıyan 667 nci maddesi yürürlükten kaldırılmış ancak bu hükümle içerik bakımından aynı olan yeni bir madde düzenlenmiştir (TKAKK.m.8/H). Söz konusu hükme göre, “*Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınâî işletme*¹⁰¹ mevcut ise yan sınâî işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden¹⁰² devredilir (f.1). Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devir istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınâî işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınâî işletmenin birlikte veya ayrı olarak

¹⁰⁰ İmre / Erman, s. 510; Özay, s. 189. Özçelik’e göre, burada sözü edilen taşınır, arazinin eklentisi niteliğinde olacağından (MK.m.686), aksi kararlaştırılmadıkça mülkiyetin devri, söz konusu taşınır da kapsar. Bu nedenle, söz konusu hüküm, tarım arazisinin mülkiyetini devretmeyi kabul eden mirasçılar ile devralanın, tarım arazisinin eklentisi niteliğindeki taşınırın mülkiyetinin devri konusunda anlaşamadıkları durumlarda pratik önem taşıyacaktır (bkz., agm., s. 99).

¹⁰¹ Yan sınâî işletme kavramının tanımı konusunda öğretide fikir birliği bulunmamaktadır. Öğretide bir görüşe göre, ana işletmeye bağlı ve sınâî niteliği olan işletmeler yan sınâî işletmelerdir. Bkz., Zevkililer, Tahsis, s. 152; Eren/ Başpınar, 4. Baskı, s. 171; Aras, s. 145. Meselâ, değirmen, ekmek fırını, marangoz atölyesi, arı kovanları, fennî tavukçuluk, ahırlar, kireç ocağı, esans yapma tesisleri, deri imalatı tesisleri sınâî işletmelere örnek olarak gösterilebilir (bkz., Aras, s. 145). Buna karşılık, öğretide bir diğer görüşe göre ise, yan sınâî işletmeler, tarım işletmesine bağlı fakat ziraî olmayan her türlü işletmelerdir. Bkz., Özay, s. 123. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının “u” bendinde ise, yan sınâî işletme, “*Yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisler*” olarak tanımlanmıştır.

¹⁰² Buna karşılık, mülga MK.m.667/II’de “*sürüm değeri*” ifadesi kullanılmaktaydı.

devrine ya da satışına karar verir (f.2). 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirlili tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınaî işletme de şirketin mal varlığına dâhil edilir (f.3)”. Söz konusu hüküm, özgüleme sisteminde yer alan hüküm ile içerik olarak aynıdır¹⁰³.

Yan sınaî işletmeler, kural olarak, tarım arazisi ile beraber özgülenmektedir. Birlikte özgülemenin yapılabilmesi içinse, “yan sınaî işletmenin tarım işletmesinin hizmetine tahsis edilmiş olması”, “tarım işletmesi ile beraber yeterli ekonomik varlığa sahip olması”, “kendisine özgüleme yapılacak mirasçının ehliyetli olması” ve “özgülemenin talep edilmesi” gerekmektedir¹⁰⁴. Buna karşılık, yan sınaî işletme, tarım işletmesi yanında asıl işletme niteliği taşıyorsa, diğer bir deyişle, tarım işletmesinin eklentisi değilse tarım işletmesi ile birlikte mirasçuya devredilmez ve genel hükümlere göre işlem görür¹⁰⁵.

D) ÖZGÜLEMEDE ESAS ALINACAK DEĞERLER

Mirasbırakanın terekesinde yer alan tarım işletmesi, işletmeye bağlı taşınurlar ve yan sınaî işletmeler mirasçılardan birisine özgülenmesi sonucunda diğer mirasçılarının ihlâl edilen paylarının ödenmesi gündeme gelmektedir. Diğer mirasçılara ödenmesi gereken tutarın belirlenebilmesi içinse, özgülenen malların değerlerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Özgülemede esas alınacak değerler¹⁰⁶ MK.m.657/II’de düzenlenmiştir¹⁰⁷. Buna göre, “Taşınmazlar, paylaşımın yapıldığı

¹⁰³ **Özay**, s. 189.

¹⁰⁴ **Özay**, s. 124; **Eren / Başpınar**, 4. Baskı, s. 180; **Sağlam**, s. 217, 218; **Cin**, s. 129; **Aras**, s. 138, 145, 146.

¹⁰⁵ **Sağlam**, s. 217; **Eren/ Başpınar**, 4. Baskı, s. 171; **Cin**, s. 129; **Zevkliler**, Tahsis, s. 152.

¹⁰⁶ Uygulamada Taşınmaz Değerleme Şirketleri tarafından tarım arazilerinin değerleri tespit edilmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz., Ziya Gökalp **Mülayim**, Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, 2. Baskı, Ankara 2001.

¹⁰⁷ Söz konusu hüküm, tarım işletmesinin özgülenmesi durumunda dikkate alınacaktır. Buna karşılık, taşınmazların aynen taksimi veya satılması durumunda bu tür bir kıymet takdirine gerek bulunmamaktadır (**Aras**, s. 136).

zamandaki gerçek değerleri esas alınarak mirasçılara özgülenir. si taşınmazlar gelir değerine, diğer taşınmazlar sürüm değerine göre özgülenir". 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce, bu değerlerden ne anlaşılması gerektiği kanunda düzenlenmemişti. 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, Medenî Kanununun 657 nci maddesi yürürlükten kaldırılmamış, gelir değeri ve gerçek değer şeklinde ikili bir ayırım yapılmış, yine bu değerlerden ne anlaşılması gerektiği kanunda ifade edilmemiştir. Bu nedenle, değişiklikten sonra da, paylaşmanın yapıldığı zamanki değer dikkate alınacaktır.

Tarım arazilerinin özgülenmesinde, gelir değeri esas alınacaktır. Gelir değerinin ne olduğuna ilişkin, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce herhangi bir tanım verilmemesine karşın¹⁰⁸; değişiklikten sonra, Tarım Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'in 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının "g" bendinde gelir değeri tanımlanmıştır. Buna göre, gelir değeri, "Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpımı sonucu hesaplanan değeri"¹⁰⁹dir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı

¹⁰⁸ Buna karşılık, öğretide gelir değeri tanımlanmıştı. **Zevkliler**'e göre, gelir değeri, işletmeden bir yılda elde edilen gelirden, masraflarla, amortisman düşüldükten sonra kalan net miktarın, belirli bir faiz haddi ile kapitalizasyonu yoluyla elde edilen değeri (bkz., Tahsis, s. 144). Ayrıca bkz., **Bağatur**, s. 871; **Gökçe**, s. 869. Gelir değeri farklı şekillerde bulunabilir. Bunlar hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz., **Zevkliler**, Tahsis, s. 148-150.

¹⁰⁹ Ziraî gelir değerinin hesaplanmasına ilişkin esaslar söz konusu Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'in 5 inci maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, "Tarımsal arazilerin gelir değeri, değerlendirme tarihinde, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelirin göre hesaplanır (f.1). Üretim dönemlerine ait gayrisafi üretim değerlerinin hesaplanmasında, çiftçi eline geçen ürün fiyatları ile verimler dikkate alınır. Çiftçi eline geçen ürün fiyatlarında Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri esas alınır. Ürün deseni ve verimlerin hesabında, değerlemesi yapılacak arazinin veya bu arazilere benzer özellik arz eden yöredeki diğer arazilerin Bakanlık sistemlerindeki son beş yıllık kayıtları esas alınarak belirlenir (f.2). Değerleme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla ürünlerin son beş yıllık verim ortalamaları çarpılarak araziden elde edilen yıllık

Kanununda, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, gelir değerinin sadece mahkeme tarafından tarım arazisinin ehil mirasçı veya mirasçılara devri hâlinde dikkate alınacağı düzenlenmiştir. Ancak, MK.m.657 gereği, diğer kazaî devir hâllerinde de tarım arazisinin ehil mirasçı veya mirasçılara devri durumunda gelir değerinin dikkate alınması gerektiği söylenebilir. Buna karşılık, tarım arazisinin üçüncü kişilere satışında gelir değerinin dikkate alınması hâkkaniyete aykırıdır¹¹⁰.

6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, taşınırlar bakımından işletme için taşıdığı değer ve yan sınaî işletmeler için sürüm değeri dikkate alınmaktayken; değişiklikten sonra, hem taşınırlar (TKAKK.m.8/E) hem de yan sınaî işletmeler (TKAKK.m.8/H) bakımından gerçek değer¹¹¹ dikkate alınacağı düzenlenmiştir. Gerçek

ortalama gayrisafi üretim değeri hesaplanır. Değerleme yapılan üretim dönemi için Bakanlık İl ve İlçe Müdürlüklerince belirlenecek bölgede yetiştirilen hakim ürünler için yapılan ortalama yıllık üretim masraflarının yıllık ortalama gayrisafi üretim değerinden çıkartılması sonucu, arazinin yıllık ortalama net geliri tespit edilir. Tespit edilen yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpılması sonucu oluşan değer, tarımsal arazilerin gelir değeridir (f.3). Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlar; hesaplamada kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri, ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirilir. Arazilerin ürün desenine, maliyetlerine ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır (f.4)''.

¹¹⁰ **Özay**, s. 192, 193. Aynı husus 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce de dile getirilmiştir. Bkz., **Gökçe**, s. 870. Zira, tarım işletmesinin veya arazisinin özgülmesinde gelir değerinin dikkate alınması, kendisine tarım arazisi özgülünen mirasçı/mirasçıları korumaktadır (**Tunçomağ**, İsviçre, s. 514, 515; **Bağatur**, s. 871). Diğer taraftan, kendisine tarım işletmesi özgülünen mirasçı, önceden işletmeyi gelir değerinden fazlaya almaya hazır olduğunu bildirirse, artık özgüllemenin gelir değerinden yapılmasını isteyemez (**Aras**, s. 148; **Zevkliler**, Tahsis, s. 155).

¹¹¹ **Özay**'a göre, gerçek değer ifadesi sürüm değeri ifadesine karşılık gelmektedir. Bu nedenle, Kanunda gerçek değer yerine sürüm değeri ifadesi kullanılması, daha yerinde olurdu (bkz., age., s. 194).

değerden ne anlaşılması gerektiği, kanunda düzenlenmemiştir. Ancak, bir malın gerçek değerinden piyasadaki olağan şartlarda alım satım değeridir¹¹².

Değerin saptanmasıyla ilgili kurallar emredici değildir. Mirasçılar kendi aralarında belirli bir yöntem belirleyebilirler. Aynı şekilde, mirasbırakanın da yapacağı bir ölüme bağlı tasarrufla böyle bir yöntem belirlemesi mümkündür¹¹³. Diğer taraftan, tenkis ve denkleştirmede terekede yer alan unsurların değerlerinin belirlenmesinde mirasbırakanın ölüm anına göre bir belirleme yapılırken; özgülemeye, özgüleme anına göre bir değerlendirme yapılacaktır. Ancak, bu kural emredici değildir¹¹⁴.

E) ÖZGÜLEMENİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

1- Miras Payları İhlâl Edilen Mirasçılara Ödemede Bulunulması

Tarım arazisinin özgülenmesiyle mirasçılar arasındaki hukukî ilişkiler hemen sona ermez. Özellikle tereke içerisinde sadece tarım arazisinin bulunduğu veya tarım arazisinin terekenin büyük bir kısmını oluşturduğu hâllerde, tarım arazisinin özgülenmesi, diğer mirasçılarının¹¹⁵ miras paylarının ihlâlüne sebep olacaktır. Bu nedenle, tarım arazisi kendisine özgülenen mirasçının miras payları ihlâl edilen diğer mirasçılara ödemede bulunması gerekmektedir¹¹⁶.

¹¹² **Özay**, s. 194.

¹¹³ **Gökçe**, s. 871; **Aras**, s. 137; **Özay**, s. 193. İsviçre’de de mirasçılar bir taşınmazın değerini serbestçe belirleyebilirler (**Tunçomağ**, İsviçre, s. 514).

¹¹⁴ **Gökçe**, s. 871; **Aras**, s. 137.

¹¹⁵ Buna karşılık, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, tarım arazisinin üçüncü kişilere satılması hâlinde tüm mirasçılarının miras payı ihlâl edilmiş olacaktır. Bu durumda, üçüncü kişinin ödediği bedel terekeye girecek ve mirasçılar arasında miras paylarına göre paylaşılacaktır.

¹¹⁶ **Köprülü**, Miras, s. 408; **Zevkliler**, Tahsis, s. 139; **Cin**, s. 130; **Eren**, Tahsis Şartları, s. 184, 185; **Sağlam**, s. 219; **Özay**, s. 132, 195; **Aras**, s. 147; **Tunçomağ**, Ziraî, s. 95; **İnan / Ertaş / Albaş**, s. 571; **Bağatur**, s. 870; **Gökçe**, s. 868. Diğer taraftan, tarım arazisinin mirasçılar tarafından TKAKK.m.8/C/I, b. c gereği kurulan bir limited şirkete devredilmesi hâlinde pay ödenmesi söz konusu olmaz.

Diğer mirasçılara yapılan ödemenin hukukî niteliğinin tespiti, uygulanacak hükümlerin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Öğretideki baskın görüşe göre¹¹⁷, diğer mirasçılara yapılan ödeme, miras payı niteliğindedir. Zira, diğer mirasçılara yapılan bu ödeme, tarım işletmesinin bir mirasçıya özgülenmesi sebebiyle elde edemedikleri miras payı yerine geçen bir değerdir. 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra, tarım arazisinin mirasçılardan birisine devredilmesi hâlinde aynı sonuca ulaşılabilir. Zira, TKAKK.m.8/D'nin başlığı "*Diğer mirasçuların paylarının ödenmesi*" şeklindedir. Buna karşılık, tarım arazisinin üçüncü kişilere satılması hâlinde, üçüncü kişinin ödediği bedel, terekede tarım arazisinin yerine geçecektir. Diğer bir deyişle, burada miras payı değil, ikame değer bulunmaktadır¹¹⁸.

Diğer mirasçılara yapılması gereken ödeme miktarının tespit edilebilmesi için, kendisine özgüleme yapılan mirasçının yasal miras payından ne kadar fazla kazanımda bulunduğu tespit edilmesi gerekmektedir. Bu hesaplamanın yapılabilmesi için, tereke değerinin ve arazinin değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bulunan net tereke değeri ile tüm mirasçıların yasal miras payı oranlarına göre almaları gereken değerler hesaplanır. Kendisine tarım arazisi özgülenen mirasçının alması gereken değer ile tarım arazisinin özgülendiği değer arasındaki fark, ödenmesi gereken tutar olarak karşımıza çıkacaktır¹¹⁹.

¹¹⁷ **Eren**, Tahsis Şartları, s. 185; **Özay**, s. 134. Öğretideki görüşler ve gerekçeleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., **Zevkliler**, Tahsis, s. 141 vd.. **Zevkliler**'e göre, bu kural, Türk-İsviçre Hukukundaki "*tereke mallarının mirasçılara bir bütün hâlinde geçmesi kuralı*"nın bir sonucudur (bkz., Tahsis, s. 143). Zira, Alman Hukukunda özgüleme sonucunda tarım işletmesi terekeden ayrılır ve özgülenen tarım işletmesi nedeniyle diğer mirasçılara tazminat ödenir. Buna karşılık, Türk-İsviçre Hukukunda terekenin bir bütün olarak mirasçılara geçmesi gerektiğinden kendisine özgüleme yapılan kişinin diğer mirasçılara ödediği para miras payı niteliğindedir (**Gökçe**, s. 867, 868; **Aras**, s. 147, 148).

¹¹⁸ **Özay**, s. 196.

¹¹⁹ **Eren**, Tahsis Şartları, s. 185; **Özay**, s. 135; **Sağlam**, s. 220; **Gökçe**, s. 869; **Tunçomağ**, Ziraî, s. 93-95.

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, diğer mirasçılarının paylarının ödenmesi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8/D maddesinde düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, “*Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçılarının miras paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere altı ay¹²⁰a kadar süre verir. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı ay ek süre¹²¹ 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 (f.1). Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçılarının paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Verilecek kredi miktarı diğer mirasçılarının payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz. Bu fıkra uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın ve Bakanlığın müşterek teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenir (f.2)*”. Tarım arazisinin mirasçı veya mirasçılara devredilmesinden sonra, kendisine tarım arazisi devredilen mirasçının diğer mirasçılara ödemesi gereken değer ile mirasbırakanın borcu dolayısıyla daha önce yeter gelirli tarım arazisi üzerinde kurulmuş olan rehin konusu alacaklar birbiriyle denkleştirilmelidir (TKAKK.m.8/Ė¹²²).

¹²⁰ Böyle bir sürenin verilmesiyle uygulamada bazı problemler yaşanabilecektir. Öncelikle, tespit edilen tutarın depo edilmesi her mirasçı tarafından mümkün değildir. Ayrıca, hükümde altı ay boyunca tarım arazisinin ne şekilde işleneceği belirtilmemiştir.

¹²¹ Görüldüğü üzere ek süre alabilmek için herhangi bir haklı sebep aranmamıştır. Burada, mirasçılarının haklı bir sebep göstermelerinin şart olarak aranması daha yerinde olurdu.

¹²² Bu hüküm, MK.m.655 ile paralellik göstermektedir. Anılan hükme göre ise, “*Paylaşmada kendisine mirasbırakanın borçları için rehnedilmiş bir tereke malı düşen mirasçı, o malın güvence altına aldığı borcu üstlenmiş olur*”.

Tarım arazilerinin aile malları ortaklığına devri hâlinde de diğer mirasçılarının ödeme yapılması gündeme gelebilir. Zira, aile malları ortaklığına bütün mirasçılarının katılımı zorunlu değildir. Diğer bir ifadeyle, aile malları ortaklığına katılmayan mirasçılarının miras payları ihlâl edilmektedir. Diğer taraftan, tarım arazilerinin aile malları ortaklığına devrine mahkeme tarafından karar verilemez. Zira, aile malları ortaklığına devir, ancak iradî devir hâllerinde mümkündür. Bu nedenle, diğer mirasçılara ödenmesi gereken miktar ve ödemenin nasıl yapılacağı, mirasçılar tarafından belirlenecektir. Buna karşılık, tarım arazisinin özgülenmesi sonucunda pay ödemesi yapılması, tarım arazisinin limited şirkete intikali ve üçüncü kişilere satışı hâlinde gündeme gelmez. Zira, bu iki hâlde, limited şirkete bütün mirasçılarının katılımı zorunlu olduğu ve üçüncü kişi tarafından ödenen değer tarım arazisinin yerini aldığı için pay ihlâli gerçekleşmeyecektir.¹²³.

2- Mirasçılarının Korunması

Tarım arazilerinin bir bütün hâlinde mirasçılardan birine özgülenmesi hâlinde, kendisine özgüleme yapılmayan mirasçılar güç durumda kalıp yoksulluğa düşebilir. Özellikle, tarım işletmesinin veya arazinin tereke içerisine büyük bir kısmı teşkil ettiği durumlarda, mirasçılar, geçimini dahi sağlayamayabilirler ve iş aramak amacıyla köylerden şehirlere göç etmek zorunda kalabilirler. Bu durum, işsizliğin artmasına sebep olabilir¹²⁴.

İsviçre Federal Mahkemesi, güç duruma düşen mirasçılarının bakılması ve gözetilmesi gerektiğini bildirmiştir. Türk Hukuku bakımından, tarım işletmesinin birden çok yeter gelirli kısımlara ayrılması mümkünse parçalanarak birden çok mirasçıya özgülenmesi ve tarımdaki fazla nüfusu toprak ve iş sahibi yapabilmek için toprak reformu yapılması bir çözüm olarak ileri sürülebilir¹²⁵.

¹²³ **Özay**, s. 198, 200.

¹²⁴ **İmre / Erman**, s. 505.

¹²⁵ **Aras**, s. 150, 151; **Zevkliler**, Tahsis, s. 181; **Bağatur**, s.875. Toprak Reformunu savunanlar, köylerden şehre göçün önlenmesi ve tarımda istenen üretim düzeyine ulaşmak için verimli ve başarılı aile işletmelerinin kurulması gerektiğini ifade etmektedirler (**Yavuz**, s. 30).

3- Tarım Arazilerinin Korunması

Tarım arazilerinin mirasçılardan birine devrinin yapılması ve mirasçılara ödenmesi gereken tutarın ödenmesinden sonra, mirasçılar arasındaki ilişkiler tarım arazisi bakımından sona ermiş olmaktadır. Ancak, tarım arazisinin mirasçılardan birine devredilmesinden sonra, taşınmazın değerinde bir artış görülebilir. Bu gibi hâllerde, kanunkoyucu, kanundan doğan bir alacak hakkına dayanarak kendilerine özgüleme yapılmayan mirasçıların söz konusu değer artışından faydalanmalarını düzenlemiştir. Gerçekten, TKAKK.m.8/C'nin beşinci fıkrasında, tarım arazisinde meydana gelen değer artışının diğer mirasçılara ödenebilmesi düzenlenmiştir. Buna göre, “*Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde¹²⁶ bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda¹²⁷; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir*”¹²⁸.

¹²⁶ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun amacı, tarım arazilerinin ziraî niteliğinin ve üretimin devamlılığını sağlamaktır. Bu nedenle, maddede yirmi yıllık bir sürenin verilmesi yerinde olmamıştır.

¹²⁷ **Özçelik**'e göre, diğer mirasçıların değer artışından pay talep edebilmeleri, söz konusu artışın tarım dışı kullanım nedeniyle meydana gelmiş olması şartına bağlandığından (TKAKK 8/C/V), diğer mirasçıların ehil mirasçının elde ettiği kazançtan pay talep edebilmeleri mümkün değildir (bkz., agm., s. 98).

¹²⁸ **Özçelik**, bu hükmün, tarım arazisinin mülkiyetinin TKAKK 8/C/II'nin (a) ve (b) bentleri uyarınca mahkeme kararıyla mirasçılardan birine devredilmiş olması hâlinde uygulanabileceğini belirtmiştir (bkz., agm., s. 100). Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'in 11 inci maddesinde de mirasa konu tarım arazilerinde değer artışı düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, “*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; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden*

hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin tarım dışı kullanım nedeni ile oluşan yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir (f.1). Tarım arazilerinin Kanun hükümlerine göre mahkeme kararı ile mirasçılardan birine tarımsal gelir değeri üzerinden devri halinde, devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçıların hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur (f.2). Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakati alındığı takdirde şerh kaldırılarak; muvafakati alınmadığı takdirde şerhli olarak satış yapılabilir. Taşınmaz şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur (f.3). Bu madde kapsamındaki tarımsal arazilere şerh süresi içinde tarım dışı kullanım izni verilmesi durumunda, verilen izin on beş gün içinde Bakanlık tarafından diğer mirasçılara bildirilir. Mirasçıların, bildirim yapıldığı tarihten itibaren altmış günlük süre içinde değer artışına istinaden talepte bulunması zorunludur. Birinci fıkraya göre hesaplanan fark mirasçılara ödenmedikçe tarımsal arazi üzerindeki şerh kaldırılmaz (f.4). Tarım dışı amaçla kullanım nedeniyle oluşan değer artışı sonrasında mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mirasçıların onayı ile tapunun beyanlar hanesindeki şerh kaldırılır. Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda, diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkı TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak Sulh Hukuk Hakimi tarafından belirlenir (f.5). Sulh Hukuk Hakimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin açık artırma yolu ile satılmasına karar verilmesi veya mirasçıların 9 uncu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca anlaşması durumunda, söz konusu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşabilecek değer artışı konusunda yirmi yıllık şerh konulmaz (f.6). Yirmi yıllık şerh süresi tamamlandıktan sonra şerh kaldırılmış sayılır (f.7)”. Bu hüküm çeşitli açılardan eleştirilebilir. Öncelikle, Medenî Kanun ve Tapu Sicili Tüzüğü’nde düzenlenmeyen bir şerhin yönetmelikte düzenlenmesi yerinde olmamıştır. Bu nedenle, şerh imkânının TKAKK.m.8/C’de düzenlenmesi yerinde olacaktır. Ayrıca, “tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur” ifadesi bilimsel açıdan isabetsizdir. Diğer taraftan, dördüncü fıkrada, mirasçıların, bildirim yapıldığı tarihten itibaren değer artışına istinaden talepte bulunması için altmış günlük hak düşümü süresi öngörülmesi yerinde

Mahkeme kararıyla tarım arazisinin mülkiyetini kazanan mirasçının, kazandığı mülkiyet hakkı üzerinde tasarruf hakkını kısıtlayan bir hükme Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda yer verilmemiştir. Bu durum, ehil mirasçının, kanunun bazı avantajlarından yararlanarak gelir değeri üzerinden kazandığı mülkiyeti, genellikle gelir değerinden daha yüksek olan sürüm değerinden başkalarına devretmesine sebep olabilmektedir. Buna karşılık, İsviçre hukukunda, kendisine tarım arazisinin mülkiyeti verilen mirasçı, tescil veya mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren on yıl içinde ancak diğer mirasçıların onayıyla tarım arazisinin mülkiyetini üçüncü kişilere devredebilmektedir (BGB.m.23/I)¹²⁹.

Diğer taraftan, tarım arazilerinin korunması için Bakanlık'a bazı yetkiler verilmiştir. Gerçekten, TKAKK.m.8/K'ya göre, *“Bakanlık, yeter gelirli tarımsal arazileri ekonomik, ekolojik ve sosyal açıdan azami oranda verimli kılmak ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü artırmak için gerekli tedbirleri alır. Ayrıca; tarım arazilerinin değerinin tespiti, kredi temini, ortakçılık, yarıcılık, kiracılık işlerinin düzenlenmesi, kira bedellerinin tespiti ve üretime yönlendirilmesi, arz talep listelerinin oluşturulması, alıcı, satıcı ve kiracıların anlaşmaları konusunda doğrudan aracılık yapılması, bu alanda ilgili kamu idareleri ile yürütülecek politikalar konusunda iş birliği yapılması ve kredi işlemlerine teknik destek sağlanması gibi iş ve işlemleri yapar veya yaptırır. Bu Kanunun uygulanması ile ilgili olarak, ihtiyaç duyulması hâlinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne çıkarmak veya mülkiyetten kaynaklanan ihtilafları gidermek amacıyla kamulaştırma, alım ile satım işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre yerine getirilir. Kamulaştırma ve alım işlemleri gerektiğinde Hazineye ait taşınmazların trampası suretiyle de yapılabilir”*.

olmamıştır. Zira, burada, kanunda öngörülme-yen bir hak düşümü süresinin yönetmelikte düzenlendiği görülmektedir. Bu nedenle, somut uyuşmazlıklarda hâkimin bu hak düşümü süresini dikkate almadan, mirasçının hakkını kullanmasına izin vermesi gerektiği ileri sürülebilir. Bkz., **Özçelik**, s. 101, 102.

¹²⁹ **Özçelik**, s. 98.

V. SONUÇ

Tarih boyunca önemini kaybetmeyen toprak, günümüzde de büyük bir öneme sahiptir. Artan insan sayısına karşın toprak miktarının sınırlı olması, ülkeleri, toprağın verimli bir şekilde kullanılması konusunda tedbirler almaya zorlamıştır. Toprağı verimsizleştiren faktörlerin başında, tarım arazilerinin küçülmesi gelmektedir. Gerçekten, küçülen tarım arazileri üzerinde tarım yapılması hâlinde, tarım giderlerinin fazla olmasına karşın ziraî gelir bir ailenin geçimini sağlayamayacak kadar az olabilmektedir. Bu durum, tarımla uğraşan ailelerin tarımdan vazgeçerek diğer sektörlere yönelmelerine neden olmaktadır. Böylece, ziraî üretim düşmekte, tarım arazileri âtıl hâle gelmektedir.

Tarım arazilerinin küçülmesine neden olan hâllerden en önemlisi, tarım arazilerinin miras yoluyla mirasçılara intikalidir. Miras hukukuna egemen olan eşitlik ilkesinin mirasın paylaşılmasında kendisini göstermesinin bir sonucu olarak, tarım arazilerinin mirasçılar arasında eşit bir şekilde paylaşılması gerekmektedir. Ancak, birçok ülkede olduğu gibi, ülkemizde de tarım işletmelerinin miras yoluyla intikali miras hukukunun genel paylaşma kurallarından ayrı hükümlere tâbi tutulmuştur. Ancak, söz konusu hükümler, tarım işletmelerinin küçülmesini engelleyemedi. Zira, anılan hükümler, emredici değil, tamamlayıcı hükümlerdi. Bu sebeple, tarım işletmelerinin belirli bir büyüklüğün altına inmesini engellemek için Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda asgarî tarım arazisi büyüklükleri belirlenmiş ve tarım arazilerinin bu büyüklüklerin altına bölünmesi engellenmişti. Yine de, tarım işletmelerinin bölünmesi engellenememişti.

Tüm bu nedenlerle, 6537 sayılı Kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Koruma Kanununda değişiklik yapılmış ve Medenî Kanunun on maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu değişiklikte, tarım işletmelerinin yazılı olduğu bir sicilin bulunmaması ve tespitin zorluğu nedeniyle tarım arazileri merkeze alınmıştır. Ancak, kanun tarafından tarım arazilerinin merkeze alınmasından sonra, tarım dışı arazilerin ve bunların üzerindeki yapıların, yan sınaî işletmelerin bu arazi ile ekonomik bütünlük içinde olup olmadığını tespit etmek zorlaşmaktadır. Bu nedenle, tarım arazilerinin merkeze alınması yerine, tıpkı ticarî işletmelerde olduğu gibi, tarım işletmelerinin yazıldığı bir sicilin düzenlenmesi, tarım

işletmelerinin talebe bağlı olunmaksızın bu sicile kaydının zorunlu olması ve nihayet sicile kayıtlı olan tarım işletmelerinin maliki öldüğü zaman kanundaki emredici hükümlere göre devrinin gerçekleşeceği düzenlenebilirdi.

Ayrıca, tarım arazilerinin bölünmeksizin özgülenmesi emredici hâle gelmiştir. Bu kanunla, mirasçılara bir yıllık süre verilmiş ve bu süre içerisinde tarım arazisinin devrinin gerçekleştirilmesi emredilmiştir. Belirtilen süre içerisinde tarım arazisinin özgülenmesi gerçekleşmemişse, mirasçılara süre tanındıktan sonra Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından dava açılacağı düzenlenmiştir. Bu konuda Bakanlığın takdir hakkı bulunmamaktadır. Ayrıca, kanunda belirtilen bir yıllık sürenin dolması, hakkın talep edilmesinin imkânsızlaşmasına veya sona ermesine neden olmaz.

6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tarım arazilerinin satışı hâlinde sınırdaş arazi maliklerine ve aile malları ortaklığına ait bir tarım arazisi üzerindeki payın satılması hâlinde diğer paydaşlara önalım hakkı tanınmıştır. Ancak, aile malları ortaklığında malikler ortaklığa ait olan eşyalar üzerinde elbirliği ile maliktirler. Ayrıca, yasal önalım hakkı, eşya hukukunda paylı mülkiyette söz konusu olmaktadır. Bu nedenle, tarım arazisine elbirliği ile malik olanlardan birisinin veya sınırdaş arazi malikinin önalım hakkını kullanması, genel prensiplerle tam olarak uyumuna da tarım arazilerinin fiziksel olarak büyümesine katkı sağlayacağı söylenebilir.

KAYNAKLAR***

Acar, Faruk: Miras Hukukunda Paylaşma Kuralı, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, 2006, s. 121-159.

Aral, Fahrettin: Türk Medenî Hukukunda Mirasın Taksimi Davası, Ankara 1979.

*** Aynı yazarın birden fazla eserine yapılan atıfları ayırmak için kullanılan kısaltmalar ilgili eserin sonunda parantez içinde verilmiştir.

Aras, Bahattin: Yeni Türk Medeni Kanununa Göre Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi, *Adalet Dergisi*, S. 18, 2004, s. 134-161.

Atalay, İbrahim Orkun: Avrupa Birliği Ortak Tarım Politikası, *Kazancı Hukuk İşletme ve Maliye Bilimleri Dergisi*, S. 2, 2004, s. 58-82.

Ayan, Mehmet: *Miras Hukuku*, 8. Baskı, Konya 2015.

Aybay, Aydın: Türk Medenî Kanunu'nun Miras Hukuku Alanında Getirdiği Yenilikler, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S. 1, 2002, s. 135-143.

Aygün, Mustafa: Bir İnançları Birleştirme Kararı ve Miras Paylaşım Sözleşmesi (MK.m.611/II), *Adalet Dergisi*, S. 1, 1982, s. 43-61.

Bağatur, M. Çağrı: Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Y. 1999, S. 3, Ankara 1999, s. 858-878.

Berki, Şakir: *Toprak Hukuku*, 3. Baskı, Ankara 1967 (Berki, *Toprak Hukuku*).

Berki, Şakir: *Türkiyede Toprak Davası ve Mevzuat Karşısında Toprak Rejimi*, Ankara 1970 (Berki, *Toprak Rejimi*).

Cansel, Erol: Ziraat İşletmesinin Geçirmekte Olduğu Değişmeler Karşısında İsviçre ve Türk Hukuklarının Durumu, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 10, S. 1-4, 1953, s. 645-665.

Cin, Halil: *Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali*, Ankara 1979.

Dural, Mustafa / Öz, Turgut: *Türk Özel Hukuku*, C. 4, *Miras Hukuku*, Yenilenmiş 8. Baskı, İstanbul 2015.

Düren, Akın: *Toprak Hukuku Dersleri*, Ankara 1972.

Ekecik, Şükran: *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Üzerine Bir İnceleme*, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 1-2, 2007, s. 263-290.

Eren, Fikret / Başpınar, Veysel: *Toprak Hukuku*, 3. Baskı, Ankara 2007 (Eren / Başpınar, 3. Baskı).

Eren, Fikret / Başpınar, Veysel: *Toprak Hukuku*, 4. Baskı, Ankara 2014 (Eren / Başpınar, 4. Baskı).

Eren, Fikret: Medeni Kanun ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu Açısından Tarım İşletmelerinin Tahsis Şartları, Ankara Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. 1, 1975, s. 149-191 (Eren, Tahsis Şartları).

Eren, Fikret: Miras Açıldıktan Sonra Miras Hisselinin Devri Sözleşmesi, Tahsin Bekir Balta'ya Armağan, Ankara 1974, s. 132-151 (Eren, Sözleşme).

Gökçe, Ziya: Tarımsal İşletmenin Tahsisi, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı, C. 2, 2001, s. 831-893.

Hatemi, Hüseyin: Miras Hukuku, 5. Baskı, İstanbul 2014.

İmre, Zahit / **Erman**, Hasan: Miras Hukuku, 11. Baskı, İstanbul 2015.

İmre, Zahit: Mirasın Taksimi Sözleşmesinin Şekil Şartı ve Türk Medenî Hukukunun Buna İlişkin Meseleleri, Onar Armağanı, İstanbul 1977, s. 359-382.

İnan, Ali Naim / **Ertas**, Şeref / **Albaş**, Hakan: Miras Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2006.

Kessler, Gerard: Avrupa'da Ziraat Rejimleri ve Ziraat Reformları, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, C. 4, S. 4, 1944, s. 411-451.

Kılıç, Mehmet: Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar, Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, C. 9, S. 2, 2010, s. 67-92.

Kılıçoğlu, Ahmet M.: Miras Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2013 (Kılıçoğlu, Miras Hukuku).

Kılıçoğlu, Ahmet M.: Miras Taksim Sözleşmesi, Ankara 1989 (Kılıçoğlu, Taksim).

Kocayusufpaşaoğlu, Necip: Miras Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 1978.

Köprülü, Bülent: Miras Hukuku Dersleri, 2. Baskı, İstanbul 1985 (Köprülü, Miras).

Köprülü, Bülent: Toprak Hukuku Dersleri, İstanbul 1958 (Köprülü, Toprak).

Mülayim, Ziya Gökalp: Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, 2. Baskı, Ankara 2001.

Öktem, A. Vural: Türkiye’de Zirai İşletmeler ve Prodüktivite, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 2, 1966, s. 61-89.

Özay, Osman Levent: Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 2015.

Özçelik, Ş. Barış: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 1, 2015, s. 87-110.

Öztan, Bilge: Miras Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2008.

Reisoğlu, Safa: İsviçre’de Zirai Gayrimenkullerin Hukuki Rejimi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 4, 1960, s. 199-224.

Sağlam, İpek: Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım Reformu Açısından Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, 2010, s. 201-231.

Saymen, Ferid H.: Zirai Miras Hukuku, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 4, S. 4, 1944, s. 355-388.

Serozan, Rona / **Engin**, Baki İlkay: Miras Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2014.

Tunçomağ, Kenan: İsviçre Zirai Miras Hukuku, İstanbul Barosu Dergisi, C. 23, S. 10, 1954, s. 513-531 (Tunçomağ, İsviçre).

Tunçomağ, Kenan: Zirai Gayrimenkullerin Mirasçılara İntikali Sureti, İstanbul Barosu Dergisi, C. 27, S. 2, 1593, s. 73-97 (Tunçomağ, Zirai).

Ünal, Mehmet: Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, 1990, s. 103-108.

Yavuz, Fehmi: Toprak ya da Tarım Reformu, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. 22, S. 2, 1967, s. 29-41.

Zevkliler, Aydın: Toprak Reformunun Yeni Medeni Kanunu İlgilendiren Yönleri, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 26, S. 3-4, 1969, s. 253-270 (Zevkliler, Toprak).

Zevkliler, Aydın: Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi, Ankara 1970 (Zevkliler, Tahsis).