

Mirasın Taksimi ve Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali

Ahmet Ertan YILMAZTEKİN*

* Avukat. (eyilmaztekin@gmail.com)

GİRİŞ

Miras hukuku, mirasbırakan olarak adlandırılan gerçek kişinin, ölümünden veya ölümle eşdeğer olgunun ortaya çıkmasından sonra, onun hak, borç ve diğer hukuksal ilişkilerinin geleceğini düzenleyen özel hukuk dalıdır. Bu hukuk dalı, ölen mirasbırakanın miras yoluyla intikal etmeye elverişli hakları ve borçlarını ölümünden sonra yaşayan mirasçılara geçmesi düzenlemektedir. Mirasbırakanın ölümü ile mirasa konu tüm mal varlığı hiçbir işleme gerek kalmaksızın bir bütün halinde mirasçılara geçmektedir. Mirasçılara geçen malvarlığı; taşınmaz, taşınır, alacaklar gibi aktif malvarlığı değerleri olabileceği gibi borçlar gibi pasif malvarlığı değerleri de olabilir. Mirasbırakanın ölümüyle birlikte geride kalan mirasçıları yasal veya atanmış mirasçı olabilir. Mirasbırakanın tek bir mirasçısı varsa, mirasbırakanın ölümüyle birlikte terekede bulunan haklar ve borçlar doğrudan doğruya mirasçıya geçeceği için mirasın paylaşılması söz konusu olmayacaktır. Ancak mirasbırakanın ölümüyle birlikte geride kalan birden fazla mirasçının olması durumunda mirasın paylaşılması gündeme gelecektir. Ayrıca birden çok mirasçıya kalan mal varlığı değerleri içerisinde tarımsal arazinin bulunması durumunda tarımsal arazinin taksimi söz konusu olacaktır. Birden fazla mirasçının bulunduğu durumlarda mirasın paylaşılması konusunun ele alındığı çalışmamızın birinci kısmında mirasın paylaşılması, tam paylaşma-kısmi paylaşma ve iradi paylaşma-yargı kararıyla paylaşma şeklinde alt başlıklar halinde incelenmiş olup, çalışmamızın ikinci tarımsal arazilerin paylaşımı ve son kısımda ise tarımsal taşınmazın miras yoluyla intikali ele alınarak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre tarımsal arazilerin devri için aranan şartlar, adı geçen kanuna göre; yan sınai işletmelerin devri, taşınırın devri, diğer mirasçıların miras paylarının parasal karşılığının ödenmesi konuları hakkında bilgi verilerek değerlendirmelerde bulunulmuştur.

I. MİRASIN PAYLAŞILMASI

A) GENEL OLARAK

Miras paylaşılması Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 640. ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Mirasın paylaşımı, mirasbırakanın ölümüyle geride birden çok mirasçı kalması durumunda söz konusu olmaktadır. Miras hukukunda paylaşma, mirasa konu terekede bulunan intikale elverişli hak ve borçların paylaşılması veya bir başka deyişle taksimidir. Mirasın paylaşımında kimlerin ne oranda mirasçı oldukları ve mirasçıların tereke üzerindeki hak ve borçları ile yetkileri belirlenmektedir. Aslında mirasbırakanın ölümü halinde mirasa konu tüm malvarlığı hiçbir işleme gerek kalmaksızın bir bütün (kül) halinde mirasçılara geçmektedir. Geride tek bir mirasçının olması durumunda mirasbırakanın ölümü ile birlikte terekede bulunan tüm haklar ve borçlar tek olan mirasçıya geçmektedir. Birden fazla mirasçı olması durumunda ise mirasçılar arasında yasadan doğan miras ortaklığı meydana gelmektedir. Miras ortaklığı mirasın açılması birlikte birden fazla mirasçı tarafından oluşturulan geçici bir ortaklıktır. Bu ortaklığın amacı mirasın paylaşılmasına kadar malların dağılması ve kaybolmasını önlemek, sorunsuz ve ihtilafsız bir paylaşmanın sağlanmasıdır. Miras ortaklığı ile birlikte mirasçılar mallar ve haklar üzerinde elbirliği ile mülkiyet hakkına sahip olurlar. Borçlardan dolayı da tüm malvarlıklarıyla müteselsilen kişisel olarak sorumlu olurlar.^[1]

Doktrinde mirasın paylaşılması hem geniş hem de dar anlamda tanımlanmaktadır. Mirasın geniş anlamda paylaşılması; miras ortaklığının tasfiyesi niteliğinde, miras ortaklığını sona erdirecek hazırlayıcı işlem ve eylemler dahil tüm işlemleri ifade eder. Mirasın dar anlamda paylaşılması ise

[1] Fikret Eren ve Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku* (Ankara: Yetkin Basım Yayım, 2021), 498; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Miras Hukuku* (Ankara: Turhan Kitapevi, 2021), 335; Mustafa Dural ve Turgut Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitap Evi, 2015), 468; Rona Serozan ve Baki İlkey Engin, *Miras Hukuku ve Uygulama Çalışmaları* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014), 638; Ali Naim İnan, Şeref Ertaş, Hakan Albaş, *Miras Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 566; Nurcihan Dalcı Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali* (Ankara: Onikilevha Yayıncılık, 2021), 9-10; Miray Özer Deniz, "Mirasın Paylaşılması Sözleşmesi ve Bunun Arabuluculuk Bakımından Değerlendirilmesi," *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11/1 (2020): 27; O. Gökhan Antalya ve İpek Sağlam, *Miras Hukuku* (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015), 429.

terekede yer alan mal ve hakların fiilen paylaşılarak bireysel hak sahipliğine dönüştürülmesidir.^[2]

Paylaşmanın amacı, terekede bulunan ve elbirliği ile malik olunan mal varlığı değerlerinin mirasçılar arasında taksim edilip paylaştırılmasıdır.^[3]

B) HUKUKİ NİTELİĞİ

Mirasın paylaşılmasının hukuki niteliği hakkında doktrinde bir mutabakat bulunmamaktadır. Bu konuda birden fazla görüş ileri sürülmekte, ancak başlıca iki görüş ön plana çıkmaktadır. Bu görüşlerden ilki hakkın devri görüşü, diğeri ise haktan feragat görüşüdür. İlk görüşe göre, mirasın açılmasıyla birlikte miras malları miras ortaklığına geçer. Terekeyi oluşturan hak ve malların sahibi mirasçılar topluluğu bir başka ifadeyle miras ortaklığıdır. Miras ortaklığının her bir mirasçı için özgülener mallar üzerindeki hakkını mirasçıya devretmesiyle birlikte, mirasçılar kendilerine özgülener mallar üzerinde hak sahibi olabilmektedirler. Ancak bu devirle birlikte her mirasçılar kendilerine özgülener mallar üzerinde kişisel hak sahibi olmaktadır. Bu görüşe göre, miras malları önce mirasbırakandan miras ortaklığına geçmekte, daha sonra ise devirle bu ortaklıktan mirasçılara geçmektedir. Gerçekleşen iki devir sonunda miras malları mirasçılarının kişisel mal varlıklarına dahil olmaktadır. Doktrinde hâkim olan ikinci görüşe (feragat görüşüne) göre, miras ortaklığı terekedeki hakların sahibi değildir. Bu hakların sahibi mirasçılardır. Terekede yer alan hakların sahibi mirasçılar olduğundan, mirasın paylaşılmasında mal varlığı değerlerinin devri söz konusu değildir. Zira hak sahibi olunan şeyin ikinci kez kazanılması mümkün olmadığından burada gerçekleşen işlem devir değildir. Aksine terekenin sahibi olan mirasçılarının özgülener mallar üzerinden haklarından karşılıklı vazgeçmeleri, feragat etmeleri söz konusudur. Vazgeçme, bir başka ifadeyle feragat neticesinde her mirasçı kendilerine özgülener mallar üzerinde kişisel hak sahibi olmaktadır.^[4]

[2] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 564; Deniz, “Mirasın Paylaşılması Sözleşmesi ve Bunun Arabuluculuk Bakımından Değerlendirilmesi,” 27.

[3] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 468; Serozan ve Engin, *Miras Hukuku ve Uygulama Çalışmaları*, 566; Deniz, “Mirasın Paylaşılması Sözleşmesi ve Bunun Arabuluculuk Bakımından Değerlendirilmesi,” 27.

[4] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 564-566; Kılıçoğlu, *Miras Hukuku*, 340-341; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 11.

Bu görüş TMK’de yer alan “mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar” (TMK m. 599/1) ve “mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar” (TMK m. 540/2) düzenlemeleri göz önüne alındığında tutarlı bir görüştür. Zira bu hükümlerden terekede hak sahibinin miras ortaklığı değil mirasçılar olduğu açıkça anlaşılmaktadır.^[5]

II. PAYLAŞMA TÜRLERİ

Paylaşma türleri kapsam bakımından tam paylaşma ve kısmi paylaşma, gerçekleşme şekli bakımından iradi paylaşma ve yargı kararıyla paylaşma şeklinde iki türe ayırmaktadır.^[6]

A) TAM PAYLAŞMA- KISMİ PAYLAŞMA

1- Tam Paylaşma

TMK’de yer alan mirasın paylaşılmasına ilişkin hükümler, mirasın tamamının paylaşılmasını esas almaktadır. Tam paylaşmanın gerçekleşmesi için; terekede yer alan mal varlıklarının tümünün, yasal veya atanmış mirasçılarının tamamı tarafından paylaşılması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle terekenin tamamı tüm yasal veya atanmış mirasçılar tarafından paylaşılırsa tam paylaşma gerçekleşmiş olur. Ancak mirasçılardan birinin veya birkaçının paylaşmaya yanaşmaması veya terekede yer alan mal varlıklarının bir kısmının paylaşma dışında bırakılması durumunda tam paylaşma gerçekleşmiş olmaz.^[7]

Mirasbırakan geçerli bir ölüme bağlı tasarrufta mirasın nasıl paylaşılacağını belirtmiş olsa bile, mirasçılardan hepsi anlaşarak bundan farklı bir paylaşmaya karar verebilir. Bu paylaşma anlaşması geçerli bir anlaşma olacaktır.^[8]

[5] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 565-566.

[6] Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 19.

[7] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 469; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 19; Kemal Erdoğan, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali,” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24 (2016): 126; Hasan İşgüzar, Mehmet Demir ve Süleyman Yılmaz, *Miras Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 175.

[8] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 469; İnan vd., *Miras Hukuku*, 570.

Mirasın tam paylaşılmasında mirasçı veya ortak kök sayısınca miras payı oluşturularak her bir mirasçının hissesine düşen ve miras payını oluşturan terekedeki mallar mirasçılarının bireysel mülkiyeti geçmektedir. Böylece paylaşma neticesinde miras ortaklığı sona ermektedir.^[9]

2- Kısmi Paylaşma

Mirasçılar tam paylaşma yerine mirasçılar veya terekedeki mallar yönünden kısmi paylaşmayı kararlaştırabilirler. Mirasçılarının birinin veya birkaçının paylaşma konusunda anlaşamaması veya terekede yer alan mal varlıklarının bir kısmının paylaşma dışında bırakılması durumunda kısmi paylaşma söz konusu olur. Kısmi paylaşma, miras ortaklığında yer alan tereke malları üzerinde kısmen paylaşma (objektif kısmi paylaşma) şeklinde ortaya çıkabileceği gibi miras ortaklığında yer alan mirasçılar bakımından kısmen paylaşma (sübjektif kısmi paylaşma) şeklinde de ortaya çıkabilir. Kısmi paylaşmada miras ortaklığının mirasçılarının veya miras mallarının bir kısmı yönünden tasfiyesi söz konusu olur. Burada ya terekenin belli bir bölümü paylaşılmakta ya da bazı mirasçılar açısından paylaşım yapılmaktadır. Bu durumda miras ortaklığının tamamı tasfiye edilmediğinden, miras ortaklığı devam etmektedir.^[10] TMK'de kısmi paylaşmanın mümkün olup olmadığı açıkça düzenlenmemiştir.^[11] Ancak doktrin ve yargı kararlarında kısmi paylaşmanın mümkün olduğu kabul edilmektedir.^[12]

[9] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 567; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 27.

[10] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 469-470; Kılıçoğlu, *Miras Hukuku*, 360-362; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 28; Hasan İşgüzar, Mehmet Demir ve Süleyman Yılmaz, *Miras Hukuku*, 175.

[11] TMK'nın 676/2'inci maddesi, "Paylaşma sözleşmesiyle mirasçılar, tereke mallarının tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin miras payları oranında paylı mülkiyete dönüştürülmesini de kabul edebilirler" şeklindedir. Adı geçen maddeye göre mirasın kısmen paylaşılması mümkündür. Adı geçen maddede her ne kadar terekedeki malların bir kısmının paylaşılması ve bu paylaşımın paylı mülkiyete çevirme şeklinde olacağı öngörülse de irade serbestisi gereği geniş yorumla fiilen kısmi paylaşılma ile bazı mirasçılar arasında kısmen paylaşmanın olabileceği kabul edilmektedir. Bkz. Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 469-470.

[12] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 469-470; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 28.

a) Objektif Kısmi Paylaşma

Objektif kısmi paylaşmada, terekeye yer alan değerlerin bir kısmı mirasçılar tarafından paylaşılmakta, paylaşma dışında kalan değerler üzerinde elbirliğiyle mülkiyet dolayısıyla miras ortaklığı devam etmektedir.^[13] Objektif kısmi paylaşmanın gerçekleşebilmesi için tüm mirasçıların paylaşma katılmaları, paylaşma konusunda anlaşmaları gerekmektedir. Bir mirasçının bile paylaşma konusunda anlaşmaya yanaşmaması durumunda objektif kısmi paylaşmanın gerçekleşmesi mümkün değildir.^[14]

b) Sübjektif Kısmi Paylaşma

Sübjektif kısmi paylaşımında, mirasçılardan birinin veya birkaçının miras payı belirlenerek belirlenen miras payları mirasçıya veya mirasçılara verilir. Miras paylarını alan mirasçıların miras ortaklığı sona erir. Paylaşmaya katılmayan diğer mirasçıların ise miras ortaklığı devam eder. Objektif kısmi paylaşmada olduğu gibi sübjektif kısmi paylaşmada da tüm mirasçıların paylaşım konusunda anlaşmaları zorunludur. Dolayısıyla sadece bir mirasçı bile paylaşmaya karşı çıkarsa, söz konusu paylaşma gerçekleşmez.^[15]

B) İRADİ PAYLAŞMA- YARGI KARARIYLA (KAZAİ) PAYLAŞMA

Mirasın paylaşılması; tüm mirasçıların anlaşmasıyla, mirasçılar arasında yapılan paylaşma sözleşmesi veya elden paylaşmayla iradi olarak gerçekleşebilir. Ancak mirasçılar iradi olarak mirasın paylaşılması hususunda anlaşamazlarsa, bu durumda paylaşma yargısal yolla yapılır.

[13] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 470; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 568; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 28.

[14] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 470; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 568.

[15] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 470; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 567-568; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 29; Numan Tekelioğlu, *Miras Paylaşma Sözleşmesi* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 72.

3- Tüm Mirasçıların Anlaşmasıyla (İradi) Paylaşma

İradi paylaşma, bütün mirasçılarının özgür iradeleriyle kendi aralarında anlaşarak, mirası paylaşımlarını esas olan bir paylaşma türüdür. Mirasın paylaşılmasının yapılış şekli TMK'nin 676. maddesinde düzenleme altına alınmıştır. İlgili düzenlemeye göre, “*mirasçılar arasında payların oluşturulması ve fiilen alınması veya aralarında yapacakları paylaşma sözleşmesi mirasçıları bağlar*”. Adı geçen düzenleme incelendiğinde mirasçılarının anlaşarak mirası iki şekilde paylaşabileceği görülmektedir. Bunlar her mirasçının payına düşen şeyleri belirlemesi ve bunların fiilen verilmesi veya mirasçılar arasında paylaşma sözleşmesi yapılmasıdır.^[16]

a) Elden Paylaşma

Elden paylaşma^[17]; tüm mirasçılarının, hangi mirasçının terekede yer alan hangi unsuru alacağı konusunda koşulsuz şartsız olarak anlaşması ve yine tüm mirasçılarının katılımıyla anlaşılan unsurların belirlenen mirasçılara devredilmesi şeklinde gerçekleşmektedir. Ayrıca devir işlemi terekede yer alan her bir unsurun niteliklerine uygun tasarruf işlemi yapılarak gerçekleştirilmelidir. Böylece devir işlemi taşınmazlarda tescil, taşınırlarda mülkiyeti geçirme kasıtıyla zilyetliğin devri, alacaklarda yazılı temlik sözleşmesi gerçekleşmelidir.^[18]

Terekede yer alan taşınmazlarda devir işlemi tapu sicilinde devralacak mirasçı adına tescil edilerek gerçekleştirilmelidir. Bu bağlamda tescil işlemi gerçekleşmeden, elden paylaşma ile taşınmazın kime devredileceği konusunda mirasçılarının anlaşmış olması ve taşınmazın kullanımının mirasçıya

[16] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 475; Kılıçoğlu, *Miras Hukuku*, 389.

[17] Yargıtay bazı kararlarında özellikle de taşınmazların yazılı paylaşma sözleşmesi dışında paylaşılmasını ifade etmek üzere “elden paylaşma” ifadesi yerine “haricen taksim” veya “fiili rızai taksim” ifadelerine de yer vermektedir. Bkz. Tekelioğlu, *Miras Paylaşma Sözleşmesi*, 117. “...birlikte mirasçı iken aralarında fiili rızai taksim yaptıklarını...” Yargıtay 8. H.D. E.2017/16133, K. 2020/1444, K.T. 17.02.2020, www.lexpera.com.tr 12.04.2022.

[18] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 475; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 20-21; Tekelioğlu, *Miras Paylaşma Sözleşmesi*, 117-118; Hüseyin Hatemi, *Miras Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 147-148; O. Gökhan Antalya, *Miras Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009), 467.

birakılması yeterli değildir. Tapuda tescil işlemi gerçekleşmediği müddetçe elden paylaşma sonuçlanmış olmaz. Hukukumuzda taşınmazların tescilinde TMK'nin 706. maddesi uyarınca resmi senet düzenlenmesi şarttır. Elden paylaşmada ise mirasçılar arasında düzenlenmiş resmi veya yazılı bir sözleşme bulunmamaktadır. Ancak Tapu Sicili Tüzüğü'nün (TST) 20. maddesinin birinci fıkrasının c bendinde resmi senet düzenlenmesi gerekmeyen işlemler düzenlenmiştir. İlgili düzenlemeye göre, “*noterde düzenlenen miras paylaşım ve miras payının devri sözleşmesi veya mirasçılar arasında düzenlenmiş yazılı miras sözleşmesinden mirasçılarının imzaları noterce onaylanmamışsa tüm mirasçılarının; imzaların bir kısmı onaylanmış ise imzaları onaylanmamış olanların istemleri üzerine tescil gerçekleşir*”. Bu düzenleme dikkate alındığında taşınmazların elden paylaşımının mümkün olmadığı açıktır. Ancak doktrinde tapuya kayıtlı taşınmazların elden paylaşılmasının mümkün olduğu yönünde aksi görüş de yer almaktadır.^[19] Bu görüşe karşın (TST) 20. maddesinin birinci fıkrasının c bendinde yer alan düzenleme dikkate alındığında tapuya kayıtlı taşınmazların elden paylaşılmasının mümkün olmadığı yönündeki değerlendirmelere iştirak etmekteyiz.^[20]

Ancak tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından elden paylaşmanın mümkün olduğu yargı makamlarınca da kabul edilmektedir. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından tüm mirasçılarının anlaşarak taşınmazların zilyetliğini paylaşma amacıyla bir mirasçıya veya bazı mirasçılara devredilmesini Yargıtay geçerli bir paylaşma kabul etmektedir.^[21] Yargıtay'ın bu içtihadı doğrultusunda tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar elden paylaşmaya konu olabilmektedir.^[22]

[19] Serozan ve Engin, *Miras Hukuku ve Uygulama Çalışmaları*, 660-661; Bkz. Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 643, dpn.227.

[20] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 476; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 22-23; Öztan, *Miras Hukuku*, 521.

[21] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 476; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 22-23; Bilge Öztan, *Miras Hukuku* (Ankara: Turhan Kitapevi, 2016), 520.

[22] Bkz. Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 476, dpn. 1204; O. Gökhan Antalya, *Miras Hukuku*, 468.

b) Paylaşma Sözleşmesi

Miras paylaşım sözleşmesi; tüm mirasçılarının katılması gereken, adi yazılı şekilde yapılması şart olan bir sözleşmesidir. TMK'nin 676. maddesine göre, “*mirasçılar arasında payların oluşturulması ve fiilen alınması veya aralarında yapacakları paylaşma sözleşmesi mirasçıları bağlar. Paylaşma sözleşmesiyle mirasçılar, tereke mallarının tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin miras payları oranında paylı mülkiyete dönüştürülmesini de kabul edebilirler. Paylaşma sözleşmesinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*”. Adı geçen düzenleme gereğince, mirasçılar elden paylaşma konusunda anlaşmadıkça ve elden paylaşma yapmadıkça, yapacakları miras paylaşım sözleşmesi ancak yazılı şekilde yapılırsa geçerli olacaktır. Bir başka ifadeyle elden paylaşma dışında yapılacak miras sözleşmesinin mirasçıları bağlaması için sözleşmenin yazılı şekilde yapılması şarttır. Miras paylaşım sözleşmesinin geçerli olması için yazılı şekilde düzenlenmesinin yanı sıra sözleşmenin tüm mirasçılar tarafından imzalanması da gerekmektedir. İttifakla meydana gelmeyen bir başka ifadeyle tek bir mirasçının bile imzalamadığı miras paylaşım sözleşmesi geçerli olmayacaktır. Bu bağlamda miras paylaşım sözleşmesinin geçerli olması için sözleşme yazılı şekilde düzenlenmeli ve tüm mirasçılar tarafından imzalanmalıdır.^[23] Şayet mirasçılar arasında tam ehliyetsiz olanlar varsa, onlar adına paylaşma sözleşmesini yasal temsilcileri imzalayacaktır. Mirasçılar arasında sınırlı ehliyetsizler olması durumunda ise, vesayet makamının iznini almak koşuluyla sınırlı ehliyetsiz miras paylaşma sözleşmesine imza atabilecektir (TMK m. 462, b-9). İstisnai bir durum olarak TMK'nin 648. maddesi uyarınca mirasçı yerine kayyım atanmışsa, bu durumda miras paylaşma sözleşmesi kayyım tarafından imzalanacaktır.^[24]

[23] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 645-646; Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 477; Kılıçoğlu, *Miras Hukuku*, 390-391; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 23-24; Tekelioğlu, *Miras Paylaşma Sözleşmesi*, 119; Hüseyin Hatemi, *Miras Hukuku*, 145.

[24] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 645-646; Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 477; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 23-24

Paylaşma sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle borçlandırıcı işlem olduğundan paylaşma sözleşmesine konu tereke unsurlarının kendine özgü tasarruf işlemi yoluyla mirasçılara devredilmesi gerekmektedir.^[25]

TMK'de paylaşmanın ne zamana kadar yapılması gerektiğine yönelik bir süre öngörülmemiştir. Bu nedenden ötürü paylaşma sözleşmesi en geç miras paylaşımına kadar yapılabilir. Ancak mirasbırakan ölmeden önce paylaşma sözleşmesi yapılamaz. Mirasbırakanın ölümünden önce müstakbel mirasçılar tarafından paylaşma sözleşmesi yapılırsa, ilgili sözleşme ahlaka aykırılık nedeniyle geçersiz sayılmalıdır.^[26] Bunun yanı sıra paylaşma sözleşmesi yazılı olarak yapılmamışsa da geçersiz olur. Buradaki geçersizlik kendine özgü bir geçersizlik olup, butlan değildir. Dolayısıyla şekle aykırılığa sebep olan mirasçı bu aykırılığı ileri süremez. Aksi halin kabulü dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.^[27]

[25] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 643; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 25.

[26] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 477; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 24.

[27] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 646; Kılıçoğlu, *Miras Hukuku*, 451; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 25.

c) Yargı Kararıyla (Kazai) Paylaşma/Paylaşma Davası

Mirasın paylaşılması konusunda bütün mirasçılar anlaşamayabilir. Böylesi bir durumda açılacak miras paylaşım davasıyla^[28] ve bu dava sonunda elde edilen hükümlerle, mirasın mahkeme kararıyla paylaşılmasını sağlayabilir.^[29]

Mirasçılardan her biri paylaşma davasını açabilir. Ancak dava açan mirasçı diğer tüm mirasçıları davalı olarak göstermek zorundadır. Zira miras ortaklığı ve elbirliğiyle mülkiyet nedeniyle mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı söz konusudur.

Paylaşma davasının tespit davası veya eda davası olduğu yönünde azınlık görüşleri olsa da^[30] hâkim görüşüne göre paylaşma davası yenilik doğuran bir

[28] “Mirasçılar, murisin ölümü ile mirası bir bütün olarak kanun gereğince kazanırlar. Kanunda öngörülen ayrıık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, murisin aynı haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini dolaysız kazanırlar. Birden çok mirasçı bulunması halinde mirasın geçmesiyle birlikte paylaşmaya kadar mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir. Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler. (TMK m. 640/1-2) Mirasçılardan her biri sözleşme veya kanun gereğince ortaklığı sürdürmekle yükümlü olmadıkça, her zaman mirasın paylaşılmasını isteyebilirler. Her mirasçı, terekedeki belirli malların aynen, olanak yoksa satış yoluyla paylaşılmasına karar verilmesini sulh hakiminden isteyebilir. (TMK m. 642/1-2) Mahkeme davaya konu uyuşmazlığı miras nedeniyle istihkak olarak nitelendirip tazminata hükmetmiştir. Bir kimse terekenin veya terekeye giren bir malın mirasçısı olarak sahibi bulunduğunu ileri sürüp o terekenin veya o terekeye giren bir malın, terekeyi veya malı elinde bulunduran kimseden kendisine teslimini istediği ve davalı tarafından davacının miras hakkına itiraz edildiği hallerde Türk Medeni Kanununun 637. maddesi hükmüne uygun bir miras sebebiyle istihkak davası söz konusu olur. Mirasçılar arasında elbirliği hali devam ettiği sürece birbirlerine karşı adi istihkak davası açılmasına gerek bulunmamaktadır. Çünkü mirasçılar bu durumda paylaşım davası açarak paylarına düşecek değerlerin kendilerine verilmesini talep edebilirler.” Yargıtay 14. H.D. E. 2015/1903, K. 2015/6262, www.lexpera.com.tr 14.04.2022.

[29] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 647; Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 480; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 29; Öztan, *Miras Hukuku*, 521-522.

[30] Miras davasının hukuki niteliği ile ilgili görüşler için bkz. Hatice Tolunay Ozanemre Yayla, “Mirasın Paylaşılması,” (Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, 2011), 230-231.

davadır. Yenilik doğuran davalar yeni bir hukuki ilişki kurar veya var olan bir hukuki ilişkiyi değiştirir ya da ortadan kaldırır. Paylaşma davası sonunda miras ortaklığı sona erer. Bu haliyle paylaşma davası mevcut bir hukuki ilişkiyi sona erdirir ve bu nedenle bozucu yenilik doğuran davadır.^[31]

Paylaşma davasının konusu, mirasa konu terekede yer alan mal varlığı değerlerinin paylaşılmasıdır. Miras paylaşma davasında davacı miras paylarının mirasçılar arasında paylaştırılmasını sağlamak için; tereke yer alan mal varlığı değerlerinin miktar ve değerinin tespit edilmesini, kendi ve diğer mirasçıların miras paylarının belirlenmesini talep eder.^[32]

Paylaşma davasında görevli mahkeme davanın konusuna ve değerine bakılmaksızın her zaman sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise terekede yer alan unsurların nerede olduğuna bakılmaksızın mirasbırakanın son yerleşim yeridir. Böylece terekede taşınmaz olsa dahi yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi değil mirasbırakanın son yerleşim yeri mahkemesi olacaktır.^[33]

Dava sonunda hükümle birlikte mirasçılar kendilerine tahsil edilen terekedeki mallar üzerinde kişisel mülkiyet veya alacak hakkına kendiliğinden sahip olurlar. Zira karar miras paylaşımında yer alan taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde aynı etki ve sonuçlar doğurmaktadır. Aynı etkinin sonucu olarak mirasçılar terekedeki mallar üzerinde kişisel bir hakka sahiptirler. Yani paylaşım kararı borç doğurucu değil aynı etkiye sahiptir. Bu nedenle terekedeki unsurların mirasçılara geçmesi için ayrıca bir tasarruf işlemine gerek yoktur.^[34] Terekedeki unsurlar hâkim kararıyla mirasçıların mülkiyetine geçmiş sayılacaktır.^[35]

[31] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 649.

[32] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 648.

[33] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 652; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 30.

[34] Taşınırlarda zilyetliğin devrine, taşınmazlarda tapu siciline tescil edilmesine gerek kalmaksızın mülkiyet mirasçılara geçecektir.

[35] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 654; Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 482.

Mirasçılar miras paylaşma davasını sözleşme veya yasadan doğan geciktirici bir neden olmadıkça her zaman açabilir.^[36] Erteleyici sebebin varlığı halinde ise bu sebebin ortadan kalkmasından sonra paylaşma davası açılabilir.^[37]

III. TARIMSAL ARAZİLERİN PAYLAŞIMI

A) GENEL OLARAK

Mirasbırakanın ölümüyle terekesinde tarımsal arazi veya tarımsal işletme yer alabilir. Bu malvarlığı değerlerinin paylaşımı diğer mal varlığı değerlerine göre özellik arz etmektedir. Zira tarımsal arazilerin özel bir tereke niteliği taşıdığı ifade edilmektedir. Bu farklılık nedeniyle bu tereke unsurları genel paylaşım kurallarından farklı olarak özel paylaşım kurallarına tabidir. Özel paylaşım kuralları getirilmesindeki gaye tarımsal işletme ve arazilerin küçük parçalara bölünmesini engellemektir. Zira küçük parçalarda tarımsal üretim yapılması üretim verimini düşürecek, toprağın rasyonel kullanımına engel olacaktır.^[38]

Tarım arazilerinin miras yoluyla parçalanması, yıllardır süregelen bir sorundur. Miras yoluyla küçük parçalara ayrılan tarım arazilerinde üretim düşmekte ve buna bağlı olarak gelir azalmakta, az gelir elde eden tarımsal arazi işletmecisi veya çiftçi işletme veya arazisine zorunlu ya da faydalı yatırımları yapamamaktadır. Bu tarz sorunların önüne geçilmesi amacıyla, bu tür taşınmazlar genel paylaşım kurallarının dışında bırakılarak bir bütün halinde özgülenmesini amaçlanmış ve bu amacı sağlamaya yönelik özel paylaşım kuralları getirilmiştir.

[36] Sözleşmeden doğan geciktirici sebep miras ortaklığını uzatma sözleşmesidir. Mirasçılar belirli bir süre miras ortaklığının ve elbirliği ile hak sahipliğinin devam etmesi konusunda anlaşmışlarsa, anlaşılan süre dolmadan mirasçılar paylaşma davası açamaz. Yasadan kaynaklı geciktirici sebepler ise, yapılacak paylaşımın malın veya malların değerini önemli ölçüde azaltması ve mirasçılar arasında ceninin bulunmasıdır.

[37] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 652; Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 482-487; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 30.

[38] Kemal Erdoğan, "Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali," 130; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 38-39; Ali Naim İnan, Şeref Ertaş ve Hakan Albaş, *Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2019), 579; Zahit İmre ve Hasan Emre, *Miras Hukuku* (İstanbul, Der Yayınları, 2017), 505.

B) TARIMSAL İŞLETME- TARIMSAL ARAZİ KAVRAMI

İşletme girişimcinin sermaye ve emeği birleştirilerek mal ve hizmet üretmek amacıyla oluşturduğu ekonomik birlik olarak adlandırılabilir. Üretilen ürüne göre işletmeler değişik isimler almaktadırlar. Tarımsal ürünlerin üretildiği işletmeler tarımsal işletmeler olarak adlandırılmaktadır.^[39] Tarımsal işletme; tarımsal üretime tahsis edilmiş taşınmazlarda, tarımsal üretim ve kazanç elde etme amacıyla hayvan ve bitki üretim faaliyetidir. Bu nedenle tarımsal işletme; tarımsal alanda üretim faaliyetinde bulunan, belirli bir ekonomik büyüklükte ve bütünlükte olan, toprak, yapı, araç-gereç, hayvan ve diğer sermaye unsurlarından oluşan ekonomik bir yapıdır.^[40]

Tarım arazisi ise, üzerinde tarımsal üretim yapılan sınırları belirlenmiş yeryüzü toprak parçasıdır. Tarım arazisi Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu'nun (TKAKK) 3. maddesinde tanımlanmaktadır. Adı geçen maddede tarım arazisi, “*toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası*” olarak tanımlanmaktadır. Arazi eşya hukuku anlamında taşınmaz mal niteliğindedir.^[41] Tarımsal işletme ve tarımsal arazi ayrımı 15.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren TKAKK'den önce önem taşımaktaydı. Zira adı geçen düzenlemeden önce tarımsal işletmeler ve tarımsal arazi ayrımı ve bu ayırmadan kaynaklı miras paylaşımında uygulanan hükümler arasında farklılıklar bulunmaktaydı. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce tarımsal arazilerin paylaşımında genel hükümler uygulanmaktaydı.^[42] TKAKK'nin yürürlüğe girmesiyle birlikte TMK'de yer alan tarımsal mirasa ilişkin hükümler

[39] Tarım işletmesi 5488 sayılı Tarım Kanunu'nda, “hayvansal, bitkisel veya su ürünlerinin üretimine dayalı tarım faaliyetinde bulunan, bu üretim faaliyetiyle birlikte, işleme, pazarlama, depolama, muhafaza, faaliyetlerini yürüten işletmeler” olarak tanımlanmıştır.

[40] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 519; Arzu Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, 2019), 6-8; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 42-43.

[41] Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” 9; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 45.

[42] Bkz. Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 46.

yürürlükten kaldırılmıştır. TMK'nin yürürlükten kalkan hükümlerinde tarımsal işletmeler ifadesi yer almaktayken, TKAKK'de yer alan yeni düzenleme tarımsal arazilerden bahsetmektedir. Bu çerçevede, yeni düzenlemeden sonra gerçekleşen ölümlerde tarımsal arazinin paylaşımında genel hükümler değil özel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Bu doğrultuda adı geçen yürürlük tarihinden sonra hem tarımsal araziler hem de tarımsal arazilerin yer aldığı tarımsal işletmeler, bu kapsamda yer alacaktır. Bir başka ifadeyle tarımsal arazi ve işletmelerin devri, TKAKK'de yer alan paylaşım kurallarına göre gerçekleşecektir.^[43]

VI.TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE TARIMSAL ARAZİLERİN PAYLAŞIMI

A) GENEL OLARAK

2014 yılında tarımsal arazilerin paylaşılmasıyla ilgili düzenlemelerde değişikliğe gidilmiştir. Bu çerçevede 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile tarımsal işletmelerin özgülenmesine ilişkin hükümler TMK'den çıkarılmıştır. Söz konusu değişiklik ile TMK'nin 659 ila 668. maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni düzenlemeyle Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa 8/B maddesinden başlayarak 8/K maddesine kadar (bu madde dahil) yeni hükümler eklenmiştir. Ayrıca adı geçen kanuna geçici 5. 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. 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*”. TKAKK 15.05.2014 tarihinde yayımlanıp yürürlüğe girdiğinden bu kanunda yer alan paylaşım kuralları bu tarihten sonra gerçekleşen ölümler hakkında uygulanacaktır.^[44]

[43] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 673-674; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 46; Alper Uyumaz ve Onur İlhan, “Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 24, (2018): 864.

[44] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 673-674; Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla

Yukarıda bahsi geçen kanun değişikliğinden önce, tarım arazilerinin miras yoluyla intikali bakımından TMK'nin miras hukukuna ilişkin hükümleri uygulanmaktaydı. Bu hükümlere göre, terekede tarım arazisi bulunması durumunda mirasçılarının özgüleme talebinde bulunması gerekmektedir. Miras paylaşımının ertelenmesi durumunda ertelenen tarihe kadar veya mirasçılar tarafından açılmış miras paylaşımına yönelik bir dava varsa bu dava sonuçlanıncaya kadar terekede bulunan diğer mallar ve tarım arazilerinin paylaşımı ertelenmekteydi. Bu durum terekede bulunan tarım arazisinin âtil halde kalmasına neden olmaktadır. TKAKK'de yer alan değişiklikle birlikte terekede tarım arazisi bulunması durumunda 8/B maddesinde yer alan emredici hüküm uygulama alanı bulmaktadır. İlgili düzenleme “*mirasın açılmasından itibaren 1 yıl içerisinde terekede bulunan tarım arazisinin mülkiyetinin devri işlemleri tamamlanır*” şeklindedir. Bu düzenlemeyle birlikte diğer taşınmazlardan farklı olarak tarım arazisi mülkiyet devrinin gerçekleştirilmesi için 1 yıllık süre belirlenmiştir.^[45] Doktrinde “kanunda belirlenen bir yıllık sürenin kanunda öngörülen seçeneklerden herhangi birini gerçekleştirmek için yeterli bir süre olmadığı, bazı durumda bu sürenin aşılmasının kaçınılmaz olduğu” ileri sürülmektedir.^[46] Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması^[47] ve mirasçılarının paylaşım davası

Devri,” 31; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 65-66; Cevdet Yavuz ve Murat Topuz, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanunu’nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 21 / 2 (Ocak 2016): 664-665; Bünyamin Kartal, “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi,” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27 (2019): 846-847.

[45] Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” 30.

[46] Osman Levent Özay, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 166-177; Bünyamin Kartal, “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi,” 849.

[47] Mirasçılar tarımsal arazilerin devir işlemlerini birden farklı yolla tamamlayabilir. Mirasçılar tarımsal arazileri aralarında yapacakları anlaşma ile bir veya birden çok mirasçıya ya da aile ortaklığına yahut miras payları oranında kuracakları limitet şirkete devredebilecekleri gibi üçüncü bir kişiye satabilirler.

açamamaları durumunda ve bu durumun kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde; durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığa ihbar edilir. İhbar üzerine bakanlık üç ay süre verir. İlgili düzenlemeye göre, mirasçılar verilen üç aylık sürede tarım arazisini mülkiyetini kanunda öngörülen hükümlere göre devretmesi gerekir. 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 (TKAKK m.8-Ç/I).

B) TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE TARIMSAL ARAZİLERİN DEVRİ İÇİN ARANAN ŞARTLAR

1- Terekede Tarımsal Arazi Bulunması

İlgili kanun hükümlerinde öngörülen yollardan biriyle tarımsal arazinin devrinin gerçekleştirilebilmesi için öncelikle mirasbırakanın geride bıraktığı terekede tarımsal arazinin bulunması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle mirasbırakandan mirasçılarına arazi kalmalı ve geride kalan arazi tarımsal arazi olmalıdır. Tarım yapılması mümkün olmayan yerler tarım arazisi kapsamında değildir. Dolayısıyla inşaat yapılan araziler, tarımsal ürün yetiştirmeye imkân bulunmayan taşlık araziler, maden arazileri gibi yerler tarımsal arazi kapsamında değildir.^[48] Mirasbırakanın terekesinde bir tarım arazisi olabileceği gibi birden fazla tarım arazisi de olabilir. Bu durumda her tarım arazisi ayrı bir devir işlemine konu olabilir.^[49]

[48] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 673-674; Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” 31-32; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 73-74; Kemal Erdoğan, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali,” 140.

[49] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 675; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 73-74; İnan, Ertaş ve Albaş, *Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku*, 580.

TKAKK'de Medeni Kanunu'nun aksine arazinin mirasçılarında birine özgülenmesi yerine devri öngörülmüştür. Bir başka deyişle TMK'de özgülenme ifadesi yer almaktayken TKAKK'de devir ifadesine yer verilmiştir.^[50]

2- Tarımsal Arazi Ekonomik Bir Bütünlük Arz Etmelidir

TKAKK'de tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlük öngörülmektedir. Ekonomik bütünlük fiziki veya maddi bütünlük değildir. Birden fazla tarım arazisinde aynı tarım ürününün üretilmesidir şart değildir. Burada aranan tarımsal araziler arasında bir ekonomik bütünlüğün olmasıdır. Ekonomik bütünlükten anlaşılması gereken aynı amaca hizmet edip, tek kişinin mülkiyetinde olup tek ve ortak bir merkezden işletilip yönetilmesidir.^[51] Doktrinde bir görüşe göre, mirasbırakanın terekesinde farklı parsellerde bulunan birden fazla tarım arazisi olabilir. Böyle bir durumda bu araziler ekonomik bir bütünlük içerisindeyse bunlar bir bütün olarak devre konu olabilir. Ancak birden fazla olan araziler arasında ekonomik bir bütünlük yoksa bunlar ayrı ayrı devre konu olabilir. Ancak mirasbırakanın arazisinde tek bir tarımsal arazi varsa ekonomik bütünlük şartı aranmaz, tek başına devre konu olur.^[52] Ancak bizim de katıldığımız görüş çerçevesinde mirasbırakanın terekesinde tek veya birden fazla parça arazi bulunsun bile bunlar arasında ekonomik bütünlük olup olmadığı tespit edilmelidir. Zira terekede yer alan tarım arazisi tek parça olsa dahi geniş alana sahip büyük bir arazi parçası olabilir. Tarımsal arazinin sırf tek parça olmasından hareket edilmesi (tek parselde yer alması) hatalı değerlendirmelere neden olabilir. Bu nedenle ister

[50] Adı geçen düzenlemede özgülenme yerine devir kavramı kullanılmıştır. Doktrinde özgülenme kavramı yerine devir kavramının kullanılması eleştirilmiştir. Yapılan eleştirilerde devir kavramının miras hukukuna özgü bir kavram olmadığı, hak geçişinde kullanımında kullanılan bir kavram olduğu, özgülenme kavramının ise miras hukukuna özgü terekede bulunan mal varlığı değerlerinin hangi mirasçıya ait olduğunu ilişkin bir kavram olduğu bunun yanı sıra mülkiyet geçişini sağladığı ifade edilmiştir. Ayrıca bu iki kavramın eş kavram olmadığı, dolayısıyla birbirinin yerine kullanılamayacağı savunulmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 68-71.

[51] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 677; İnan, Ertaş ve Albaş, *Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku*, 581.

[52] Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 79; Kemal Erdoğan, "Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali," 141-142.

tek parça isterse de birden fazla olsun tarım arazisinde ekonomik bütünlük olup olmadığı değerlendirilmeli; tarım arazisinin aynı amaca hizmet edip etmediği, tek kişinin mülkiyetinde olup olmadığı ve ortak bir merkezden işletilip işletilmediği gibi kriterlere bakılmalı ve bu kriterlere göre tespit yapılmalıdır.^[53]

Ekonomik bütünlükle ilgili düzenleme Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmeliğin (TAMDİY) 7. maddesinde düzenlenmiştir.^[54] Yönetmelik gereğince tarımsal arazilerde ekonomik bütünlük bazı kriterlere göre tespit edilmektedir. Buna göre örtü altı tarım arazileri bir dönüm (dekar)^[55], dikili tarım araziler beş dönüm, sulu ve kuru tarım arazileri ise on dönümün altında ise ekonomik bütünlük arz etmez (TAMDİY m.7/a). Bunun yanı sıra aynı kişiye ait sınırdış olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe üç km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dönüm, dikili tarım arazilerinde beş dönüm, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dönüm üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul

[53] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 677.

[54] Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmeliğin (TAMDİY) 7'inci maddesi, (1) Aynı kişiye ait tarımsal araziler arasındaki ekonomik bütünlük olup olmadığının tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir: a) Örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez. b) Aynı kişiye ait sınırdış olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) üç km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir. c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdış olan tarımsal arazilerin (Ek ibare: RG-8/12/2021-31683) toplamının ekonomik bütünlük değerlerini karşılaması durumunda ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir. ç) Aynı kişiye ait tarımsal arazilerden birinin veya birkaçının paylı olması durumunda kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır. (2) (Mülga: RG-8/12/2021-31683) (3) Ekonomik bütünlük değerlendirmesi yukarıdaki kriterler doğrultusunda il veya ilçe müdürlükleri tarafından yapılır. Topoğrafik koşullar ve kullanım güçlüğünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı bu kararlara karşı yapılan itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır” şeklindedir.

[55] Dış iklim etkilerini ortadan kaldırılıp, özel çevre şartlarıyla sebze, meyve, süs bitkileri yetiştirilmesine örtü altı yetiştiriciliği olarak adlandırılır. Cam veya plastikle örtülü yapılar ise sera olarak adlandırılır.

edilir (TAMDİY m.7/b). Buna karşın mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarımsal arazilerinde ise arazi toplamının ekonomik bütünlük değerlerini karşılaması durumunda ekonomik bütünlük olduğu kabul edilir (TAMDİY m.7/c). Son olarak tarım arazisinde paylı mülkiyet söz konusu ise, kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır (TAMDİY m.7/ç). Ayrıca TAMDİY'nin 7/3. maddesi gereğince, ekonomik bütünlük değerlendirmesi yönetmelik uyarınca yukarıda açıklanan kriterler doğrultusunda il veya ilçe müdürlükleri tarafından yapılır.

3- Tarımsal Arazi Yeter Gelirli Olmalıdır

TKAKK'de yer alan düzenlemeye göre; tarımsal arazinin devri için, bu arazinin en azından bir çiftçi ailesini geçindirmeye yetecek yeter geliri olmalı, bir başka ifadeyle bu arazi bir çiftçinin kendisinin ve ailesinin geçimini sağlayacak düzeyde gelir sağlamalıdır. Bir ailenin geçimini sağlayacak düzeyde geliri olmayan bir tarım arazisinin bir bütün halinde mirasçıya devri mümkün olmaz. Tarımsal arazinin bir bütün halinde mirasçıya devri için en azından insan onuruna yakışır seviyede geçimini sağlayacak ölçüde gelir sağlamalıdır. Çiftçinin geliri kendisinin ve ailesinin geçimini sağlamaya yeterli, kimsenin yardımına ihtiyaç duymadan ailesinin temel ihtiyaçlarını giderecek düzeyde olmalıdır. Bu seviyenin üstünde, çiftçinin refah içinde yaşaması sağlayacak düzeyde gelir elde etmesi beklenmez.^[56] Ancak çiftçinin asgari düzeyde geçimi sağlayacak seviyede gelir yeterli olacaktır. Burada çiftçinin ailesinin geçimini sağlayacak yeter gelir, yıllık net gelirdir. Ancak kanaatimizce yeter gelirin tespitinde çiftçinin bir sonraki yıl tarımsal üretim yapabilmesi için gerekli olan tohum, gübre, mazot gibi zorunlu giderlerin de hesaba katılması gerekmektedir. Zira tarımsal üretimin sürekliliği ve çiftçinin ailesinin geçimini sağlayacak geliri elde edebilmesi için bu giderlerinde de dikkate alınması gerekmektedir.

[56] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 679; Kalenderoğlu, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri," 22-23; Fahri Gürgenburan, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler," (Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi, 2021), 42-43; İnan, Ertaş ve Albaş, *Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku*, 581.

TKAKK'de yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü tanımlanmıştır. Kanunda yer alan tanıma göre; 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 (TKAKK m.3/I-1). Yeterli tarım arazi kriteri ise aynı kanununun 8/A maddesinde belirlenmiştir. İlgili düzenlemeye göre yeterli arazi büyüklüğü bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak her il ve ilçe için ayrı olarak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir. Yapılan belirlemede tarım arazileri sulu arazi, kuru arazi, dikili arazi ve örtü altı arazi olarak ayrıma tabi tutulmuş, bu ayrıma göre ayrı ayrı yeterli arazi büyüklükleri tespit edilmiştir. Ekli listede yer alan tespitlere göre, Harran Ovası olarak adlandırılan bölgede yer alan Şanlıurfa ili Akçakale ilçesinde yeter gelirli arazi büyüklükleri sulu arazide 55 dönüm, kuru arazide 140 dönüm, dikili arazide 10 dönüm, örtü altı arazide 3 dönüm olarak belirlenmiştir. Antalya ili Alanya ilçesinde ise yeterli gelirli arazi büyüklükleri sulu arazide 100 dönüm, kuru arazide 190 dönüm, dikili arazide 10 dönüm, örtü altı arazide 3 dönümdür. Ekli listede yer alan arazi büyüklüklerinin bilimsel gelişmeler ve günün koşullarına göre değişmesi mümkündür. Bu değişiklik Cumhurbaşkanı kararı ile yapılabilir (TKAKK m.8/A).^[57] Yine ilgili düzenleme gereğince, tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez (TKAKK m.8/A).

TKAKK'de düzenlenen yeter gelirli arazi büyüklüklerinin belirlenmesindeki amaç, tarım arazilerinden elde edilen verimliliğin artırılmasıdır. Verimliliğini artırılması ise, tarımsal faaliyetin sürdürülebilirliği anlamına gelmektedir.^[58]

C) TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE TARIMSAL ARAZİLERİN DEVRİ

Mirasbırakanın ölümünün ardından terekesinde tarım arazisi bulunması durumunda, mirasçılar oybirliği ile anlaşarak yeter gelirli tarım arazisini bir veya birden çok mirasçıya devredebilirler. Bunun dışında mirasçılar yine ortak

[57] Yeterli gelirli tarımsal arazilerinin büyüklüğü, aynı zamanda kanundaki düzenlemeye uygun olarak tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrine ilişkin yönetmeliğin 6. maddesinde de düzenlenmiştir.

[58] Kalenderoğlu, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri," 22.

kararla anlaşarak yeter gelir tarım arazisini kuracakları aile malları ortaklığına veya limited şirkete de devredebilirler (TKAKK 8/C).^[59] Mirasçılar bu sayılan ihtimallerden birinde anlaşamadıkları takdirde, tarımsal araziye üçüncü bir kişiye satmak mecburiyetindedirler.^[60] Çalışmanın bundan sonraki kısmında bu devir ihtimalleri ayrı başlıklar altında değerlendirilmiştir.

1- Tarımsal Arazileri Mülkiyetinin İradi Devri

a) Terekede Yer Alan Tarımsal Arazinin Bir veya Birden Fazla Mirasçıya Devri

Mirasçılar alacakları ortak bir karar ile terekede bulunan tarım arazilerinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyetini, bir veya yeter gelirli arazi büyüklüğünde olması koşuluyla birden fazla mirasçıya devredebilirler.^[61] Bu durum TKAKK'nin 8/C maddesinde düzenlenmiştir. Bu çerçevede tarımsal araziye devralmak isteyen mirasçı bu iradesini diğer mirasçılara bildirerek tarım arazilerinin kendisine devredilmesini talep etmelidir.^[62] Bu talep üzerine mirasçılar devir kararı verirse, tarımsal arazinin devredileceği kişinin devir kararının verildiği tarihinde mirasçı ve sağ olması gerekir. Zira mirasçıların devir kararı verdiği tarihte, devredilecek kişi miras payı kaybetmiş, mirası reddetmiş, mirastan feragat etmiş veya mirastan yoksun kalmış ise mirasçı sıfatı olmadığından kendisine devir yapılamaz. Bu durumda bu kişiye sadece TKAKK kapsamında ve ancak mahkeme kararıyla devir yapılabilir. Devir yasal mirasçıya yapılabileceği gibi atanmış mirasçıya da yapılabilir.

[59] TKAKK'nın ilgili hükmü, "mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında; a) Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya devrini, b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini, c) Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini, ç) Mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, kararlaştırabilirler" şeklindedir.

[60] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 681.

[61] Terekede yeter gelirli birden fazla tarımsal arazi bulunmaması durumunda, devir tek mirasçıya yapılır.

[62] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 681; Gürgenburan, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler," 76.

Bunun yanı sıra devir yapılacak kişi ölüme bağlı tasarrufla mirasbırakan tarafından da belirlenmiş olabilir. Fakat katıldığımız görüş çerçevesinde mirasçılar oybirliğiyle alacakları kararlar mirasbırakanın arzusunun aksini kararlaştırabilirler.^[63]

Devir talebi, tarım arazilerinin tamamını kapsayacak şekilde yapılmalıdır. Kısmi devir talebi, bir başka ifadeyle arazilerinin bölünerek devredilmesinin istenmesi ya da birden çok mirasçının kendilerine tarımsal arazilerin paylı veya elbirliği ile mülkiyet şeklinde kendilerine devredilmesini talep etmeleri hukuken mümkün değildir.^[64] TKAKK'de devir talebiyle ilgili herhangi bir şekil şartı öngörülmediği için, devir talebi sözlü, yazılı veya resmi şekilde yapılabilir.^[65] Devir talebi şahsa sıkı sıkıya bağlı bir haktır. Bu nedenle devir talebi başkasına devredilemeyeceği gibi miras yoluyla da başkasına geçmez.^[66]

b) Terekede Yer Alan Tarımsal Arazinin Aile Malları Ortaklığına veya Kazanç Paylı Aile Malları Ortaklığına Devri

Bir diğer devir yöntemi ise, terekede yer alan tarımsal arazinin mirasçılarının anlaşarak kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devridir. TKAKK 8/C/I/b maddesinde, tarımsal arazilerin TMK'nin 373. ve devamı maddelerine göre kurulacak aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devredilebilecekleri düzenlenmiştir. Bu devir işlemi mirasçılar kendi aralarında ittifakla anlaşarak gerçekleştirmelidir. Bir başka ifadeyle aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurularak tarım arazilerinin devri için tüm mirasçılarının oybirliğiyle karar alması gerekir. Devir işlemi TAMDİY'nin 9/II/b maddesi

[63] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 681; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 93.

[64] Burada amaç, miras bırakandan geriye kalan tarımsal arazilerinin devir yapılan mirasçının bireysel mülkiyetine geçmesinin sağlanmasıdır.

[65] TKAKK'da yer alan düzenlemeye göre, “yeter gelirlili tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir” TKAKK m.8/E-1).

[66] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 681-682; Gürgenburan, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler,” 76-78; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 93-94.

gereğince ortaklık noter senediyle kurulur ve bu senedin bir örneği tapu dairesine ibraz edilerek beyanlar hanesine işlenir.^[67] Aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığının tüzel kişiliği bulunmamaktadır.^[68]

Aile malları ortaklığında yönetim, tüm mirasçılar tarafından birlikte gerçekleştirilir. Mirasçılar aile malları ortaklığını kurarken aksini kararlaştırmadığı müddetçe, ortakların her biri eşit haklara sahiptirler (TMK m.376/2). Miras ortaklığını mirasçılar elbirliği ile yönetebilir. Mirasçılar bu yönetim tarzını tercih etmedikleri takdirde, yönetim veya temsil işlerini ortaklardan birine devredebilirler.^[69] Mirasçılar aksini kararlaştırmadıkları müddetçe, ortaklığın devamı müddetince ortaklar payları üzerinde tasarrufta bulunamazlar ve paylarını talep edemezler.^[70]

Kazanç paylı aile malları ortaklığında ise mirasçılar tarımsal arazinin işletilmesi mirasçılardan birine bırakılarak, elde edilen kazançtan yıllık belirli bir yüzde olarak kazanç paylı aile malları ortaklığı kurabilirler (TMK m.384). Kazanç paylı aile malları ortaklığında tarımsal arazi işletilmesi bırakılan mirasçı, yönetim ve temsil yetkisine sahip olur. TKAKK'nin 9/J maddesi gereğince, aile malları ortaklığının veya kazanç paylı aile malları ortaklığının; herhangi bir sebeple sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara ait tarımsal araziler, yeter gelimli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez.^[71]

[67] TAMDİY' 9/II/b maddesi, "22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 ila 385 inci maddelerine göre noter senedi ile aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurabilirler. Noter senedinin bir örneği tapu müdürlüğüne ibraz edilerek, söz konusu ortaklık tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir" şeklindedir.

[68] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 682; Gürgenburan, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler," 78-79.

[69] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 682; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 100-101; Gürgenburan, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler," 78-79.

[70] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 682; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 101.

[71] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 682-683; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 101; Gürgenburan, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı

c) Terekede Yer Alan Tarımsal Arazinin Limited Şirkete Devri

Bir diğer devir yöntemi ise, terekede yer alan tarımsal arazinin mirasçıların ortak kararıyla kuracakları limited şirkete devridir. TKAKK'nin 8/C/II/c maddesi uyarınca; mirasçılar kendi aralarında anlaşarak miras payları oranında hissedar oldukları tarım arazilerinin mülkiyetini, Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 573. maddesi hükümlerine göre kuracakları bir limited şirkete devredebilirler. Doktrinde yer alan bir görüşe göre mirasçıların tamamının kurulacak şirkete ortak olması şart değildir.^[72] Aksi yönde olmakla birlikte bizim katıldığımız diğer görüşe göre ise, limited şirkete tüm mirasçıların ortak olması mecburidir. Zira kanunda yer alan düzenlemede mirasçıların tamamının miras payları oranında hissedar oldukları bir limited şirketin kurulması öngörülmüştür.^[73] Tarımsal arazilerin işletilmesi amacıyla limited şirkete devrinde, TTK'de limited şirketlerin kurulması için aranan sermaye ve diğer şartlar aranmaz. Aile malları ortaklığının veya kazanç paylı aile malları ortaklığının da olduğu gibi limited şirketin herhangi bir sebeple sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara ait tarımsal araziler, yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez. İlgili düzenleme TKAKK'nın 8/J maddesinde emredici olarak düzenlenmiştir.^[74]

d) Terekede Yer Alan Tarımsal Arazinin Üçüncü Bir Kişiye Devri

Mirasçılar tarımsal arazilerin devri için yukarıda sayılan yollardan herhangi biri üzerinde anlaşmaya varamazsa; mirasçılar, aralarında anlaşarak tarımsal arazinin mülkiyetini üçüncü bir kişiye devrini gerçekleştirebilirler

Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler,” 79.

[72] Ş. Barış Özçelik, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19/1, (2015), 93; Gürgenburan, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler,” 80.

[73] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 683; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 102.

[74] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 683; Gürgenburan, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler,” 81.

(TKAKK m. 8/C, I, ç). Bu durumda üçüncü kişi için mülkiyet tescille birlikte kazanılacaktır.^[75]

2- Tarımsal Arazileri Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Devri

TKAKK'nin 8. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; mirasçılar kanunda belirtilen veya yukarıda açıklanan yollardan biri üzerinde anlaşmadıkları takdirde, mirasçılardan her biri tarımsal arazinin devri hususunda yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir. Ayrıca mirasçılar kanunda belirtilen devir durumlarından biri üzerinde anlaşarak tarımsal arazinin devrini 1 yıl içinde gerçekleştirmemeleri durumunda, bu durumun kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde, durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığına bildirilir. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı öncelikle mirasçılara üç ay süre verir. Verilen süre sonunda devir olmaması veya mirasçılar tarafından dava açılmaması durumunda^[76], Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı 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 (TKAKK m. 8/Ç, I; TAM-DİY m.9/III, IV, V).^[77] Bu aşamada bir hususa değinmekte fayda vardır. Mirasçıların önceden veya bakanlığın vermiş olduğu 3 aylık sürede kendi aralarında anlaşamaması durumunda bakanlığa dava açması için yetki verilmesi kamu yararı amacıyla olsa daha mülkiyet hakkına ölçsüz bir müdahale niteliğindedir.^[78] Mülkiyet hakkına ölçsüz bir müdahale niteliği taşıyan bu

[75] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 683; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 103.

[76] Katıldığımız görüş uyarınca bakanlık tarafından verilen üç aylık sürede, mirasçılardan biri dava açarsa bakanlığın dava açmasına gerek yoktur. Bkz. Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 514; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 684.

[77] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 514; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 684; Kalenderoğlu, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri," 47.

[78] Yavuz ve Topuz, "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler," 665

düzenlemenin anayasaya ayıklık iddiasıyla gündeme gelmesi muhtemeldir. Bu nedenle tarımsal arazinin paylaşılmasını sağlamak amacıyla bakanlığa dava açma yetkisi verilmesi yerinde bir düzenleme olmamıştır.

İster mirasçılar ister bakanlık tarafından dava açılsın, yasal düzenlemeler çerçevesinde mahkemenin uyması gereken belirli kuralları vardır. İlgili kuralları çerçevesinde görevli sulh hukuk mahkemesi aşağıda belirtilen yollardan birine göre karar verebilir.

a) Terekede Yer Alan Tarımsal Arazinin Mahkeme Kararıyla Ehil Mirasçığa Devri

TKAKK'nin 8/C-II-a maddesi, “*kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçığa tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçığa, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçığa devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçığa devrine karar verir*” şeklindedir.

İlgili düzenleme çerçevesinde hâkim, kişisel yetenek ve durumunu göz önünde bulundurarak tespit ettiği ehil mirasçığa tarımsal arazinin mülkiyetinin devredilmesine karar verebilir. TKAKK'nin 8/C maddesinde yer alan düzenlemeye göre; ehil mirasçığa ait niteliklerin, Gıda, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde çıkarılan ilgili yönetmelikte (TAMDİY) yer alan düzenlemede ehil mirasçığa ilişkin birtakım kriterler belirlenmiştir. Belirlenen kriterlerde ehil mirasçığı belirlemek için puanlama sistemi getirilmiştir. Bu puanlama sisteminde 50 ve üzeri puan alan mirasçılar ehil mirasçı olduğu kabul edilmektedir. Yapılacak puanlama, değerlendirme yapılacak kişinin geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayıp sağlamadığı, tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olup olmadığı, sosyal güvencesi olup olmadığı gibi birçok kritere göre yapılmaktadır.^[79] Ehil

[79] İlgili düzenlemeye göre, “ehil mirasçının belirlenmesinde aşağıdaki kısıtlar dikkate alınarak yapılan hesaplama sonucunda elli puan ve yukarısına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilir. Mirasçılardan; a) Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara yirmi puan, b) Tarım dışı geliri bulunmayanlara on puan, c) Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara on puan, ç) Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara on puan, d) Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş

mirasçı için öngörülen 50 puanı birden fazla mirasçı alırsa ve birden fazla ehil mirasçı devir talep ederse öncelikle asgari geçimini bu (yeter gelirli) tarım arazisinden karşılayan mirasçıya devir gerçekleşir. Asgari geçimini bu araziden sağlayan mirasçının bulunmaması durumunda ise mirasçıların arasında en yüksek bedeli teklif eden ehil mirasçıya devir gerçekleşir. Buna karşın ehil mirasçı olmaması durumunda ise mahkeme istekli mirasçılar arasında en yüksek teklifi veren mirasçıya devrin yapılmasına karar verir bu durumda yasal düzenleme uyarınca asgari geçini sağlayan mirasçının, bu da yoksa en yüksek bedeli teklif eden mirasçının seçilmesi gerekir.^[80]

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, ehil mirasçı tespit edilirken mirasçının tarımsal araziyi bizzat işletmesi kural olarak zorunlu değildir. Devir talebinde bulunan mirasçı, tarımsal araziyi bizzat işletme niyetinde olmadığını belirtmesine rağmen diğer mirasçılar buna itiraz etmezlerse hâkimin mülkiyetin devrine karar vermesi gerekir. Zira bizzat işletme ilkesi hem faktör olarak öngörülmemiş hem de tarımsal miras hukukunun amacı bölmek veya başka bir kişiye devretmektense bütünlüğü bozulmadan işletmektir. Buna karşın diğer mirasçılardan biri araziyi bizzat işletmek niyetindeyse bu mirasçının tercih edilmesi yerinde olacaktır. Kanaatimizce gerçekten ehil mirasçı olmak için tarımsal araziyi bizzat işletme kural olarak zorunlu olmamalıdır. Zira büyük tarımsal arazilerinde tarımsal araziyi bizzat işleten kişiler yardımcı çalışan yardımından yararlanmak durumundadırlar. Hatta kimi zaman bu yardımcı çalışanlar bir oran karşılığında tarımsal üretime ortak edilmektedir. Bunun yanı sıra malik tarımsal arazi kiraya verse dahi, ehil mirasçı tarımsal

yıla kadar ikamet edenlere beş puan, (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan, e) Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara on puan, f) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara beş puan, g) Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş yıla kadar olanlara beş puan, (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş yıl ve daha uzun süre olanlara on puan, ğ) Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş yıla kadar olanlara iki puan, (Değişik ibare:RG8/12/2021-31683) beş yıl ve daha uzun süre olanlara beş puan, h) Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara beş puan, ı) Kadın olanlara beş puan verilir” (TAMDİY m.10).

[80] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 514-515; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 685; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 104-109; Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” 48-49.

araziyi işletebilecek uygun kiracıyı seçebilir ve tarımsal verim ile tarımsal üretimin devamlılığı sağlanabilir. Bu nedenle önemli olan ehil mirasçının tarımsal araziyi bizzat işletmesi değil, tarım arazisi bölünmeden ve üretim ile verimi azalmadan işletmesidir. Buna karşın mirasçılardan biri tarımsal araziyi bizzat işletmekte veya işletme niyetindeyse bu mirasçının tercih edilmesi yerinde olacaktır.

Terekede bulunan tarımsal araziye işletecek birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir (TKAKK m. 8/C, I, c). Örneğin mirasçının önceden 200 dönüm arazisinin olduğu ve mirasbırakanın ölümü üzerine 50 dönüm arazi kaldığı bir durumda, hâkim mirasçının sahip olduğu 200 dönüm arazisine ek olarak mirasbırakandan kalan 50 dönümün devrine karar verebilir.

Tarımsal arazinin miktar olarak büyük olması ve birden fazla yeter gelirli araziye bölünmesi mümkün ise, hâkim kanunda öngörülen şartlara göre ehil mirasçıya ayrı ayrı devredilmesine karar verebilir (TKAKK m. 8/C, I, c).

Mahkemece tarımsal arazinin devrine karar verilmesi durumunda devir, tarım arazisinin gelir değeri hesaplanarak ortaya çıkan bu değer üzerinden gerçekleşir. Tarımsal arazinin gelir değeri davanın açıldığı tarih dikkate alınarak hesaplanır. Gelir değerinin nasıl hesaplanacağı ise, TAMDİY'nin 5. maddesinde düzenlenmiştir.^[81]

[81] TAMDİY'nin 4'üncü maddesinde tarım arazilerinin değeri, "tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değerini" ifade eder şeklinde tanımlanmıştır. İlgili düzenleme göre, "(1) Tarım arazilerinin gelir değeri, değerlendirme tarihinde, arazilerin optimum koşullarda işletilmesi halinde elde edilecek yıllık ortalama net gelire göre hesaplanır. (2) 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 ile Bakanlık sistemlerindeki veriler esas alınır. Ürün deseni ve verimlerin hesabında, değerlendirme yapılacak arazinin veya bu arazilere benzer özellik arz eden yöredeki diğer arazilerin Bakanlık sistemlerindeki arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık kayıtları esas alınarak belirlenir. (3) Değerleme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla, arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık verim ortalamaları çarpılarak araziden elde edilen yıllık gayrisafi üretim değeri hesaplanır. Bakanlıkça değerlendirme yapılacak tarım arazilerinde mutad

b) Terekede Yer Alan Tarımsal Arazinin Mahkeme Kararıyla Satışına Karar Verilmesi

TKAKK'nin 8/C maddesinde yer alan düzenlemeye göre, “*mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaştırılır*” (TKAKK m. 8/C, II, c). İlgili düzenleme bağlamında terekede ehil mirasçı bulunmaması veya hiçbir mirasçının devir talebinde bulunmaması durumunda hâkim, tarımsal arazinin üçüncü kişiye satılmasına karar vermek durumundadır. Bu durumda satış sonucunda elde edilecek gelir, mirasçılara miras payları oranında paylaştırılır.^[82]

D) TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE YAN SINAI İŞLETMELERİN DEVRİ

TKAKK'nin 3. maddesinde yer alan tanıma göre yan sınaî işletmeler, yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri ifade etmektedir (TKAKK m. 3, I, u). Yan

münavebeye giren ürünler için yıllık üretim masraflarının, yıllık gayrisafi üretim değerinden çıkartılması sonucu, ürünlerin yıllık net geliri tespit edilir. (4) Değerlemesi yapılacak arazide münavebeye giren ürünler dikkate alınarak, Bakanlık kayıtlarındaki söz konusu arazide yetiştirilen ürün verim değerleri kullanılarak yıllık ortalama net gelir tespit edilir. (5) Meyve bahçelerinde; tesis, artış, normal üretim ve eksilish dönemleri dikkate alınarak, bu arazilerin ekonomik ömrü boyunca her yıla ait net gelirlerinden yararlanılarak değerleri belirlenir. Meyvesiz ağaçlıklarda ise net gelir; ilk tesis yılı ile kesim yılı arasında ağaçlıktan elde edilen toplam gayrisafi üretim değeri ile aynı dönemde yapılan toplam tesis ve bakım masrafları arasındaki fark kadardır. Bunların dışında kalan tarla tarımı ürünlerinden uzun ömürlü olanlarında da ekonomik ömrü boyunca her yıl elde ettiği gayrisafi üretim değeri ve yıla düşen masraflar dikkate alınarak arazi değerlemesi yapılır. Meyveli ve meyvesiz ağaçlıklarda hesaplanacak masraflar ve gelirler için Bakanlık verileri kullanılır. (6) 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, masraflarına ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır”.

[82] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 686-687; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 126-127; Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” 51.

sınai işletmeler tarım arazisiyle sıkı bir bağ içerisinde bulunabileceği gibi tarım arazisinden bağımsız bir yapı halinde de bulunabilmektedir. Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınai işletme mevcut ise yan sınai işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir. Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devredilmesini istemeleri hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınai işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınai işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verir.^[83]

E) TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE TAŞINIRLARIN DEVRİ

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan traktör, pulluk, mibzer gibi araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir (TKAKK m. 8/E-I).

F) TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE DİĞER MİRASÇILARIN MİRAS PAYLARININ PARASAL KARŞILIĞININ ÖDENMESİ

TKAKK'de diğer mirasçıların paylarının ödenmesi usulü 8/D maddesinde düzenlenmiştir. Bunun yanı aynı kanunun 8/Ĝ maddesinde terekede bulunan tarım arazisi üzerinde bulunan miras bırakanın borcuna ilişkin düzenleme yer almaktadır. Kanunun 8/E^[84] ve 8/H^[85] maddelerinde ise taşınır ve

[83] Dural ve Öz, *Türk Özel Hukuku IV Miras Hukuku*, 516-517; Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 687-688; Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 126-127.

[84] TKAKK'nın 8/E maddesi, “yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir. 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınır ve da şirket mal varlığına dâhil edilir” şeklindedir.

[85] TKAKK'nın 8/H maddesi, “yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınai işletme mevcut ise yan sınai işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden

yan sınaî işletmelerin mirasçuya devredilmesi halinde değer tespiti usul ve esaslarına yer verilmiştir.

Tarımsal arazinin bir bütün halinde devri durumunda, diğer mirasçuların miras paylarının ödenmesi gerekir. TKAKK'nin 8/D maddesinde diğer mirasçuların paylarının ödenmesi usulü belirlenmiştir. Belirlenen usulde ilk kural bedelin peşin para olarak ödenmesidir.^[86] Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçuya, diğer mirasçuların miras paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Bedeli ödeyecek olan mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı ay ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmesi gerekir. Bu sürede bedel ödenmezse devir hususunda istekli başka mirasçı bulunup bulunmadığına bakılır. Devir konusunda istekli başka bir mirasçı bulunmazsa bu durumda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir (TKAKK m.8/D-I). Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçı, diğer mirasçuların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödemesi beklenir. Ancak mirasçı öz kaynakları ile ödeme imkanına sahip değilse ve kredi kullanmak isterse bu durumda verilecek kredi diğer mirasçuların payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz.^[87] Bu durumda bakanlık faiz desteğinde bulunabilir (TKAKK m.8/D-II).

Bunun yanı sıra aynı kanunun 8/Ğ maddesi uyarınca tarımsal arazi mülkiyeti ehil mirasçuya devri durumunda, tarımsal arazi üzerinde daha önce miras-bırakanın borcu nedeniyle kurulan rehin konusu borçlar mahsup edilir. Geriye kalan bir miktar olursa bu durumda kalan miktar diğer mirasçılara payları oranında ödenir (TKAKK m.8/Ğ).

devredilir. Mirasçulardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devir istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınaî işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçuların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınaî işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verir. 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınaî işletme de şirketin mal varlığına dâhil edilir” şeklindedir.

[86] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 687.

[87] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 687; Alper Uyumaz ve Onur İlhan, “Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri,” 877.

Tarım arazisinin aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrinde, yasa hükmü gereğince tüm mirasçılarının aile malları ortaklığına katılımının zorunlu olması nedeniyle ortaklığa katılmayan diğer mirasçılarının paylarının ödenmesi gerekecektir. Tarımsal arazisinin aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrinde mirasçılarının kendi aralarında sözleşme yaparlar. Devrin kendi aralarında yaptıkları sözleşmeye dayalı olması nedeniyle diğer mirasçılarının paylarının ne şekilde ödeneceği konusu da mirasçılarının aralarında yaptıkları sözleşmeye göre belirlenir. Ancak tarımsal arazilerin mirasçılarının anlaşarak kurdukları limited şirkete devri durumunda, tüm mirasçılarının limited şirket hissedarı olmaları emredici kural olduğundan paylaştırmadan söz edilmesi mümkün değildir.^[88] Bunun yanı sıra tarım arazisinin işletilmesi amacıyla aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığının kurulması durumunda, ortaklardan birinin payını üçüncü kişiye satması durumunda, tarımsal arazinin bölünmesini önlemek amacıyla diğer ortakların ön alım hakkı bulunmaktadır.^[89]

TKAKK'nin 8/C'de yer alan düzenlemeye 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 yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir*”. Kanaatimizce bu düzenleme yerinde değildir. Zira hiçbir mal varlığı değeri devir tarihindeki değerinde kalmaz. Zaman içinde kimi mal varlığı değer kazanırken kimi mal varlığı değeri zaman içinde değeri kaybetmektedir. Tarımsal arazinin devrinden sonra tarımsal arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda bu değer artışına göre yeniden bir hesaplama yapılarak diğer mirasçılara ödenmesi ilk bakışta adil bir yaklaşım olarak görülse de geçen yıllara rağmen paylaşımı yapılan bir miras payının yeniden uyumsuzluk konusu yapılması demektir. Böylesi bir durum yıllar sonra mirasçılar arasında bir uyumsuzluğun çıkmasına, mirasçılarının karşı karşıya

[88] Kalenderoğlu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri,” 51

[89] Eren ve Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, 689.

gelmesine sebep olabilir.^[90] Bu gerekçelerle ilgili düzenlemenin yerinde olmadığı kanaatindeyiz.

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 (TAMDİY m. 11/2). Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakatinin alınması gerekir. Diğer mirasçıların muvafakat vermesi durumda şerh kaldırılır. Muvafakat alınmadığı takdirde ise tarımsal arazinin satışı şerhli olarak yapılabilir. Taşınmazı şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur (TAMDİY m. 11/3).

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 gerekmektedir (TAMDGY. m. 11/4). Yasal düzenleme çerçevesinde 60 günlük süre içinde talepte bulunulması zorunludur. Zira diğer mirasçıların değer artış payları ödenmediği müddetçe tarımsal arazi üzerindeki şerh kaldırılmaz. Tarım dışı amaçla kullanım nedeniyle oluşan değer artışı sonrasında mirasçılar arasında mutabakat sağlanması durumunda, mirasçıların muvafakat vermesiyle tapunun beyanlar hanesindeki şerh kaldırılır. Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamazsa, diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkı TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak Sulh Hukuk Hâkimi tarafından belirlenir (TAMDGY. m. 11/5).

[90] Mustafa Fadıl Yıldırım, “1926’dan Günümüze Türk İsviçre Medeni Hukuku,” içinde *Miras Hukukunda Aksayan Yönler-Ya Da Ne Yönde Bir Reform*, ed. Şebnem Akipek Öcal vd., (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 531-532.

SONUÇ

Mirasbırakanın ölümü ile birlikte birden çok mirasçı olması durumunda mirasın paylaşılması söz konusu olacaktır. Mirasın paylaşılmasının en yaygın hali mirasın tamamen paylaşılmasıdır. Ancak bazı durumlarda mirasın kısmen paylaşılması söz konusu olabilir. Miras mirasçılar arasında iradi olarak paylaşılabilir gibi mirasçıların kendi aralarında anlaşamaması durumunda mirasın mahkeme karar ile paylaşılması söz konusu olmaktadır.

Mirasbırakanın ölümü durumunda geride kalan terekesinde yer alan malvarlığı değerlerinin hepsi aynı niteliklere sahip değildir. Bazı malvarlığı değerleri özellik arz eder. Terekede yer alan ve özellik arz eden malvarlığı değerleri genel paylaşım kuralları dışında özel paylaşım kurallarına göre taksim edilir. Tarımsal araziler de özellik arz eden malvarlığı değerleri arasında olup, bu farklılıkları nedeniyle özel paylaşım kurallarına tabidirler. Tarımsal arazilerin farklı paylaşım kurallarına tabi tutulmasında amaç tarımsal arazilerin bir bütün halinde devrinin sağlanarak küçük tarımsal araziler haline dönüşmesini ve tarımsal arazinin verisiz hale gelmesini engellenerek tarımsal araziden elde edilen verimim sürekliliğini sağlamaktır.

Tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin kurallar TKAKK'de düzenlenmiştir. Adı geçen kanun çerçevesinde, mirasın açılmasından itibaren 1 yıl içerisinde terekede bulunan tarım arazisinin mülkiyetin devri işlemleri tamamlanması gerekmektedir. Mirasçılar oybirliği ile anlaşarak yeter gelirli tarım arazisini bir veya birden çok mirasçıya devredebilirler. Bunun dışında mirasçılar yine ortak kararla yeter gelir tarım arazisini kuracakları aile malları ortaklığına veya limited şirkete de devredebilirler. Mirasçılar bu yollardan biri üzerinde anlaşmadıkları takdirde, mirasçılardan her biri tarımsal arazinin devri hususunda yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması veya mirasçıların tarımsal arazinin paylaşılması için dava açamamaları durumunda ve bu durumun kamu kurum veya kuruluşları ile finans kurumları tarafından öğrenilmesi hâlinde; durum, bu kurum veya kuruluşlar tarafından derhâl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığına ihbar edilir. İhbar üzerine bakanlık üç ay süre verir. Mirasçılar verilen üç aylık sürede tarım arazisini mülkiyetini kanunda öngörülen hükümlere göre devretmesi gerekir. 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.

KAYNAKÇA

- Antalya, O. Gökhan ve İpek Sağlam. *Miras Hukuku*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.
- Antalya, O. Gökhan. *Miras Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009.
- Deniz, Miray Özer. “Mirasın Paylaşılması Sözleşmesi ve Bunun Arabuluculuk Bakımından Değerlendirilmesi”. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 1 (2020): 26-38.
- Dural, Mustafa ve Turgut Öz. *Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitap Evi, 2015.
- Erdoğan, Kemal. “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24. (2016): 123-179.
- Eren, Fikret ve Yücer Aktürk. *Türk Miras Hukuku*. Ankara: Yetkin Basım Yayım, 2021.
- Gürgenburan, Fahri. “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Yapılan Değişikliklerin Mülkiyet Hakkına Yaptığı Müdahaleler.” Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi, 2021.
- Hatemi, Hüseyin. *Miras Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- İmre, Zahit ve Hasan Emre. *Miras Hukuku*. İstanbul, Der Yayınları, 2017.
- İnan, Ali Naim, Şeref Ertaş ve Hakan Albaş. *Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2019.
- İnan, Ali Naim, Şeref Ertaş, Hakan Albaş. *Miras Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- İşgüzar, Hasan, Mehmet Demir ve Süleyman Yılmaz. *Miras Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Kalenderoğlu, Arzu. “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri.” Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, 2019.
- Kartal, Bünyamin. “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medenî Usul Hukuku Bakımından İncelenmesi.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27 (2019): 845-884.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *Miras Hukuku*. Ankara: Turhan Kitapevi, 2021.

Ozanemre Yayla, Hatice Tolunay. "Mirasın Paylaşılması." Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, 2011.

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

Özçelik, Ş. Barış. "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi." *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi*, 19/1, (2015): s. 87-110.

Özdoğan, Nurchihan Dalcı. *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*. Ankara: Onikilevha Yayıncılık, 2021.

Öztan, Bilge. *Miras Hukuku*. Ankara: Turhan Kitapevi, 2016.

Serozan, Rona ve Baki İlkey Engin. *Miras Hukuku ve Uygulama Çalışmaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014.

Tekelioğlu, Numan. *Miras Paylaşma Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

Uyumaz, Alper ve Onur İlhan. "Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri". *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 24 (2018): 861-905.

Yavuz, Cevdet ve Murat Topuz. "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Deđerliklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Deđerliklikler". *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 21 / 2 (Ocak 2016): 663-700.

Yıldırım, Mustafa Fadıl. "1926'dan Günümüze Türk İsviçre Medeni Hukuku" içinde *Miras Hukukunda Aksayan Yönler-Ya Da Ne Yönde Bir Reform*. Editörler, Şebnem Akipek Öcal, Özge Yücel, Ahmet Ayar, Zeliha Gizem Sayın, Nesli Şen Özçelik, (525-533), Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.