

Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri

Transferring Property of Agricultural Lands

Alper UYUMAZ*
Onur İLHAN**

Öz

İnsanoğlunun topraktan ürün elde etmeyi öğrenmesi ile tarım devrimi gerçekleşmiştir. Bununla beraber, tarımsal arazilerin diğer insanlar ve canlılardan korunması ihtiyacı doğmuştur. Bu koruma ihtiyacı, daha önce göçebe yaşayan insanları, ekili alanlar etrafında ya da yakınında yaşamaya zorlamıştır. Bu da insanların yerleşik hayata geçmesinde önemli bir etken olmuştur. Yerleşik hayata geçişle özel mülkiyet anlayışı ortaya çıkmış ve insanlar belli malvarlıklarına en başta da tarımsal araziler ve çiftliklere sahip olmaya başlamıştır. Sanayi devrimi ile tarımın insan hayatındaki öneminin azalması sonucunda, insanlar büyük kentlerde yaşamaya başlamış, tarımsal araziler gitgide küçülmüş ve verimsizleşmiştir. Bunun üzerine, pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de tarımsal arazilerin ve toprağın korunması için kanunlar çıkarılmıştır. Böylece, kural olarak sınırsız bir aynı hak olan mülkiyet hakkı, bu kamusal amaç için sınırlandırılmıştır. Çeşitli mevzuat hükümleri ile bu tarımsal arazilerde mülkiyet hakkının devri ve kazanılması bir dizi kurala bağlanmıştır. Bu çalışma, bu mülkiyet hakkının devrine ve bu tarımsal arazilerin birleştirilmek suretiyle toplulaştırması prosedürüne ilişkindir.

Anahtar Kelimeler: Tarımsal Arazi, Toprağın Korunması, Arazi Kullanımı, Tarımsal İşletme, Mülkiyetin devri.

Abstract

Agricultural revolution was realized by force of finding out growing crops. At the same time, the need for protecting agricultural lands from other people or living beings came to exist. This need for protecting agricultural lands from others forced to people to live around and the close to agricultural lands who were living nomadic life before. This was an important cause for the transition to settled life. As soon as transition to settled life the concept of ownership has come in sight and people have had assets first and foremost they have had agricultural lands and plantations. As a result of the industrial revolution, the importance of agriculture for people fell away, people started to live in big cities and agricultural lands became small and infertile more and more. Thereupon, several codes were enacted in many countries as well as in our country for protecting these lands. Thereby, in principle, the right of property as a right in rem which is not unlimited has been limited. Also, the right of property on

* Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı, alperuyumaz@selcuk.edu.tr.

** Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı, ilhanonur70@gmail.com.

agricultural lands has been restricted by a series of codes. This study is about the transition of the right of property on agricultural lands and uniting procedure of them.

Keywords: Agricultural Land, Protection of Land, Land Use, Agricultural Enterprise, Transfer of Ownership.

I. GİRİŞ

Tarımsal araziler, insanlığın tarım toplumuna geçtiği tarihlerden beri, insan hayatının devamı için en önemli unsurlardan biri olmuştur. İnsanlığın, M.Ö. 32. yüzyılda tahıl yetiştirmeye başladığı ve tarımla uğraştığına dair pek çok delil bulunmaktadır¹. İnsanoğlunun tarımla uğraşmaya başlamasıyla beraber, yerleşik hayat düzenine geçilmiş, şehirler ve toplumlar oluşmuştur. Toplu hâlde yaşayan insanların kurallar oluşturmaya başlaması ile hukuk sistemleri meydana gelmiştir. Zamanla özel mülkiyet anlayışı da ortaya çıkmış ve insanlar belli malvarlıklarına sahip olmaya başlamıştır. Günümüzde de karma ve liberal ekonomilerin uygulandığı ülkelerde özel mülkiyet söz konusu olup, kişiler kendi malvarlıklarına sahiptir. Mal sahipleri, mallarıyla ilgili olarak, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde istedikleri gibi tasarrufta bulunabilmektedirler. Fakat özel mülkiyet uygulamasının söz konusu olduğu ülkelerde bile, belli bazı mallarla ilgili koruyucu önlemler getirilerek maliklerin tasarrufu sınırlanabilmektedir. İşte tarımsal araziler de bu açıdan bakıldığında farklı düzenlemelere tâbi tutulan taşınmazlardandır. Tarımın toplum ve ülke için taşıdığı büyük önem nedeniyle, ülkeler, tarımsal arazilerin kullanımı, işletilmesi, devri gibi hususlarda genel kurallardan ayrılarak farklı düzenlemeler getirebilmektedir. Türkiye’de de, tarımsal arazilerin mülkiyetinin devriyle ilgili, ana kurallardan ayrılan bazı farklı düzenlemeler bulunmaktadır. Özellikle mirasa konu olan tarımsal arazilerin miras hukuku kuralları gereğince bölünerek parçalanması ve küçülmesi, tarımın yapılmasını zorlaştırdığından ekonomik verimliliği düşürmekte ve bu durum da hem arazi maliklerinin hem de ülkenin ekonomik durumunu olumsuz etkilemektedir. Bu çalışmada her şeyden önce tarımsal arazi ve tarımsal işletme kavramlarına değinilecek olup, bu kavramların içeriği açıklanmaya çalışılacaktır. Tarımsal arazi ve tarımsal işletmeden ne anlaşılması gerektiği belirlendikten sonra, mülkiyetin devri yollarına geçilecektir.

Tarımsal arazilerde mülkiyetin devri yolları, *miras yoluyla devir*, *iradî devir* ve *toplaştırma yoluyla devir* olarak üç başlık altında incelenebilir. Tarımsal arazilerin mülkiyetinin miras yoluyla devrinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile farklı düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenlemelerin amacı, tereke konusu olan tarımsal arazinin parçalanmasını önlemek ve ayrıca mirasçılardan birine mülkiyetin devrini sağlayarak arazinin bir bütün hâlinde işletilmesine hizmet etmektir. Çalışmada, bu konu, ayrı bir bölüm olarak incelenerek, tarımsal arazilerin mülkiyetinin miras yoluyla devri izaha çalışılacaktır. Ancak, yakın dönemde bu hususta monografik düzeyde çeşitli çalışmalar yayımlandığından konunun literatüre özgün bir

1 Uslubaş, Tolga/ Dağ, Sezgin, İlk Çağlardan Günümüze Dünya Tarihi Ansiklopedisi, İstanbul 2013, s. 3.

katkı sağlaması adına bu konu aşağıda bir başlık altında detaya girilmeden hukukî açıdan sorun arz edebilecek özellikleri bakımından ele alınmıştır.

Öte yandan, tarımsal arazilerin mülkiyetinin iradî yolla devri, teknik anlamda herhangi bir özellik arz etmemektedir. Bu sebeple, bu çalışmada tarımsal arazilerde mülkiyetinin iradî yolla devri, burada yapılan açıklamalar dışında ayrıca ele alınmamıştır. Ancak, hatırlatılmalıdır ki, Türk Medenî Kanunu anlamında bir taşınmaz olan tarımsal arazilerin satışı yapılarak mülkiyetinin devredilmesi, diğer taşınmazlarda olduğu gibi tapu siciline tescil edilmek suretiyle yapılacaktır (TMK. m. 705). Bu tescil, taşınmazların devrinin sebebe bağlılığı ilkesi gereğince, bir hukukî işleme dayanmalıdır². Tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmeler, resmi şekilde düzenlenmelidir (TMK. m. 706).

Tarımsal arazilerin, maliki tarafından iradî yolla satışında karşılaşılan en büyük kısıtlama, arazilerin büyüklüğü hususunda kendini göstermektedir. TKAKK. m. 8'e göre, "Asgarî tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgarî büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur." Asgarî büyüklüğe ulaşan bir tarımsal arazi, özel mülkiyete konu olsa bile, kanunun emredici hükmü gereği bölünemez eşya niteliğini kazanacağından, bölünüp parçalanarak satışa konu olamayacaktır. Bu araziyi satmak isteyen malik, bir bütün hâlinde, asgarî tarımsal arazi büyüklüğünü sağlayacak şekilde arazinin mülkiyetini devretmelidir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile gelen bir diğer kavram olan yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü de, tarımsal arazi maliki için dikkate alınması gereken önemli bir husustur. TKAKK. m. 8/Ada, il ve ilçelere göre farklı şekilde belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin, Kanun'a ekli (1) sayılı cetvelde gösterildiği ifade edilmiştir. Bir tarımsal arazi, bu listede yer alan büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez. Ancak yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları Bakanlık'ın izni ile satılabilecektir. Yine, bir tarımsal arazinin, bölündüğünde de yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü sağlaması hâlinde, bölünerek mülkiyetinin devri mümkündür.

Tarımsal arazilerin küçük ve parçalı olarak işletilmesinin önüne geçilmesi adına, Kanun koyucu tarafından alınan tedbirlerden biri de arazi toplulaştırması işlemleridir. Bu çalışmada, literatüre katkı sağlaması bakımından tarımsal arazilerde arazi toplulaştırması yoluyla mülkiyetin devri konusu detaylı olarak incelenmeye çalışılmış, makalede ağırlıklı olarak bu konuya yer verilmiştir. Arazi toplulaştırması ile amaçlanan, arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulma ve parçalanmasının önlenmesi, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikler, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilerek ekonomik, toplumsal ve

2 **Oğuzman**, M. Kemal/ **Seliçi**, Özer/ **Oktay-Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul 2017, 358; **Tekinay**, Selahattin Sulhi/ **Akman**, Sermet/ **Burcuoğlu**, Haluk/ **Altop**, Atilla, Eşya Hukuku, C. 1, 5. Baskı, İstanbul 1989, s. 654; **Ayiter**, Nuşin, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1983, s. 107; **Akıntürk**, Turgut, Türk Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 463; **Gürsoy**, Kemal T./ **Eren**, Fikret/ **Cansel**, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 474; **Sirmen**, Lâle, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 313; **Hatemi**, Hüseyin/ **Serozan**, Rona/ **Arpacı**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 492.

ekolojik yönden daha fonksiyonel arazilerin oluşturulmasıdır. Yine toplumsal ve makro ölçekte önemli bir konu olan bu müessese de çalışmada ayrı bir başlık altında incelenmiştir. Arazi toplulaştırması ile ilgili düzenleme içeren birden fazla kanun mevcut olup, bunların usulleri ilgili başlık altında ele alınmıştır. Bu usullerden, mülga olup yürürlükten kalkan kısımlara da değinilecek ve karşılaştırma yapılabilmesi sağlanacaktır. Sonuç kısmında, konu hakkında mevcut durumla ilgili hukukî tespitler ve ideal hukuk önerilerine yer verilmiştir.

II. TARIMSAL ARAZİ VE TARIMSAL İŞLETME KAVRAMLARI

A) TARIMSAL ARAZİ KAVRAMI VE UNSURLARI

Arazi, sözlükteki anlamıyla “yeryüzü parçası, yerey, toprak”tır³. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun “Tanımlar” başlıklı 3. maddesinin “ç” bendine göre, “Arazi; toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasıdır.” Tarımsal arazi ise aynı maddenin “d” bendinde, “toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hâle dönüştürülebilen araziler” olarak ifade edilmiştir. Tanımdan da anlaşıldığı üzere, tarımsal arazi, tarım yapılan veya yapılmaya uygun olan, tarıma elverişli arazidir. Böylece, üzerinde ekim-dikim yapılan arazilerin dışında, orman hariç, mera, yaylak, kışlak ve ıslah yoluyla tarıma elverişli hâle getirilen topraklar da tarımsal arazi kavramının kapsamına dahil edilebilecektir⁴. Öğretide tarım arazilerine “*kültür arazisi*” adlandırması da yapılmaktadır. Kültür arazisi, hâlen üzerinde, emek, sermaye ve tekniğin birleşmesiyle üretim yapılan arazilerdir⁵. Tarım arazisi ile tarımsal arazi kavramları eş anlamlı olduğundan, çalışma boyunca her ikisi de aynı anlamı karşılamak üzere kullanılacaktır.

Türkiye’nin arazi varlığı 77,8 milyon hektardır. Verilere göre bunun 38,226 milyon hektarı kuru ve sulu tarım arazisi; 14,617 milyon hektarı çayır ve mera; 21,537 milyon hektarı da orman arazisidir. Bunların haricinde kalan 4,9 milyon hektarlık arazi ise, yerleşim alanı, sanayi ve diğer amaçlarla kullanılan arazi ve su yüzeyinden oluşmaktadır⁶.

Türkiye’de tarım arazilerinin mülkiyeti, kamu ve özel mülkiyet olarak ikiye ayrılmaktadır. Tarım arazilerinin % 67’si kamu mülkiyetinde olup, devlet, belediye ve özel idarelerin tasarrufundadır. Özel mülkiyet kapsamında olan kısım ise % 33’lük kısımdan oluşmaktadır⁷. Bu bilgilere göre, Türkiye’de arazilerin büyük bir çoğunluğunun devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu görülür. Yine de, toplam arazi miktarının önemli bir bölümünü teşkil eden kuru ve sulu tarım arazileri

3 http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b1141171c6f5736387992 (Et: 01.06.2018).

4 **Ünal**, Mehmet, Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları, SÜHFD., C. 3, S. 1, 1990, ss. 103-108, s. 104.

5 **Ünal**, s. 104.

6 **Eren**, Fikret/ **Başpınar**, Veysel, Toprak Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 14.

7 **Eren/ Başpınar**, s. 18-19.

miktarı, tarımda kayda değer üretimler yapılacak kadar çok miktarda olup, ülke kalkınmasında ve ekonomisinde önemli bir yer arz etmektedir.

Tarımsal araziler, üzerlerinde yetişebilecek olan ürün türü, teknik yapısı, sulu veya kuru oluşuna göre çeşitli kriterler kullanılarak sınıflandırmaya tâbi tutulmaktadır. En sık karşılaşılan sınıflandırmalardan biri de, kültür bitkilerinin türüne göre yapılan sınıflandırmadır. Buna göre, tarım arazileri; tarla, bağ-bahçe, çayır-mera, orman ve sazlık ile su satırları şeklinde sınıflandırılmıştır⁸. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ek (1) sayılı listesinde, yeter geliri arazi ölçüleri belirlenirken yapılan sınıflandırmaya göre tarım arazileri; *kuru, sulu, dikili* ve *örtü altı araziler* olmak üzere dört grupta toplanmıştır.

Tarımsal arazinin unsurlarından ilki, bir yeryüzü, toprak yani arazidir. Ortada mevcut bir arazi olmalıdır ki bu arazinin tarımsal arazi kapsamına girip girmediği tartışılabilir. Bu arazi, niteliği gereği iklimsel ve topografik olarak tarım yapılmasına uygun olmalıdır. Dolayısıyla sadece, hâlen üzerinde tarım yapılan araziler değil, tarım yapılmasına uygun olan ve hatta imar, ihya, ıslah gibi usullerle tarıma elverişli hâle dönüştürülebilen araziler de tarım arazisi kapsamındadır.

Tarımsal arazinin unsurlarından bir diğeri de tarım faaliyetidir. Tarımsal arazi, üzerinde tarım faaliyeti yapılan veya yapılabilen arazidir. Tarım faaliyeti ise, bitkisel ve hayvansal⁹ üretim anlamına gelmektedir¹⁰.

B) TARIMSAL İŞLETME KAVRAMI VE UNSURLARI

1) Kavram

Tarım hukukundaki modern anlayış, klasik anlayıştan farklı olarak, tarım arazilerinden ziyade tarım işletmelerini esas almaktadır¹¹. İşletme, insan ihtiyaçlarını karşılamak için, emek, sermaye ve girişimci unsurlarından oluşan ve mal ya da hizmet üretmek amacı ile faaliyette bulunan ekonomik kuruluşlardır. İnsan ihtiyaçlarının çeşitlilik arz etmesine paralel olarak işletmeler de farklı alan ve sektörlerde kendini göstermektedir. Türlerine göre işletmeler; sanayi işletmeleri, banka işletmeleri, hizmet işletmeleri veya tarımsal işletmeler vb. şeklinde sayılabilir¹². Tarımsal işletmeler; toprak, araç-gereç, yapı, hayvan ve diğer sermaye unsurlarından oluşan, belirli bir

8 Özyay, Osman Levent, Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 2015, s. 43.

9 Tarım faaliyetinden anlaşılan, genelde bitkisel ürün yetiştirme ve bu ürünlerin elde edilmesi olsa da, ziraat öğretisinde tarım, her türlü bitkisel ve hayvansal ürünlerin elde edilmesi ve bu ürünlerin yetiştiricileri tarafından işlenip değerlendirilmesi olarak da tanımlanmaktadır. Tarımsal faaliyet ise, bitkisel üretim, hayvansal üretim ve bu ürünlerin işlenmesini kapsayan tarımsal teknoloji olmak üzere başlıca üç kısımdan oluşmaktadır (Oğuz, Cennet/ Bayramoğlu, Zeki, Tarım Ekonomisi, 2. Baskı, Konya 2015, s. 11).

10 Özyay, s. 38.

11 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, ss. 67-92, (<http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/16/1506/16604.pdf> Et: 04.06.2018), s. 68.

12 Eren/ Başpınar, s. 164; Özyay, s. 31; Eren, Fikret, Medeni Kanun ve Toprak – Tarım Reformu Kanunu Açısından Tarım İşletmelerinin Tahsis Şartları, Ankara Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, C. 1, 1975, ss. 149-191, s. 154.

büyükliğe sahip olup tarımsal üretimde bulunan ekonomik bütündür¹³. Görüldüğü gibi tarım işletmeleri, sadece tarım arazisinden oluşmayıp araç-gereç, köprü, istinat duvarı, işletmecinin konutu, hayvanlar ve hatta arı kovanları gibi diğer birçok unsuru da içeren bir bütünlük arz eder¹⁴. Öğretideki bir diğer tanıma göre tarımsal işletme, “çeşitli taşınır veya taşınmaz sermaye unsurlarını içeren, bu unsurların emek ve müteşebbis vasıtasıyla, tarımsal alanlarda üretim yapan ya da bu üretime ek olarak saklama, muhafaza, işleme gibi faaliyetlerde bulunan ekonomik birimlerdir¹⁵.”

Tarımsal işletmenin mevzuattaki tanımına bakıldığında; yürürlükteki kanun, tüzük ve yönetmeliklerde açık bir tarımsal işletme tanımının olmadığı görülür. Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu m. 7’de, “...tarımsal işletme, çiftçilik yapılması için gerekli toprak, bina, tesis, alet, makine, bitkisel ve hayvansal üretim araçlarından bir veya birkaçı ile işgücünün birlikte kullanıldığı üretim birimidir.” şeklinde tanımlanmıştır. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun “Tanımlar” başlıklı 2. maddesinde, tarımsal işletmeyi tanımlamasa da tarımsal işletme gelirinden bahsetmiştir. Buna göre, tarımsal işletme geliri, “brüt gelirden değişken masraflar düşüldükten sonra kalan miktardır.” Bu şekilde bir tanımın yapıldığı yerde “tarımsal işletme” kavramının da açıkça tanımlanması, onun unsurlarını ve içeriğini belirleme noktasında kolaylık sağlayacağından daha isabetli olacaktır.

1) Unsurları

a) Tarım Faaliyeti

Tarım faaliyeti, bir tarımsal işletmeyi diğer işletmelerden ayırt eden en önemli özelliktir. Tarım faaliyetinden ne anlaşılması gerektiği, tarım ve toprakla ilgili düzenlemelerde yer almamakla beraber, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nda zirai faaliyet adı altında; “arazide, deniz, göl ve nehirlerde, ekim, dikim, bakım, üretme, yetiştirme ve ıslah yollarıyla veyahut doğrudan doğruya tabiatan istifade etmek suretiyle nebat, orman, hayvan, balık ve bunların mahsullerinin istihsalini, avlanmasını, avcılarını ve yetiştiricileri tarafından muhafazasını, taşınmasını, satılmasını veya bu mahsullerden sair bir şekilde faydalanılmasını ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Tarım faaliyetini tanımlayan bir diğer kanun olan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu m. 3’e göre; “Tarım faaliyeti: Kendi mülkünde, ortaklık veya kiralamak suretiyle başkalarının mülkünde veya kamuya mahsus mahallerde; ekim, dikim, bakım, üretme, yetiştirme ve ıslah yoluyla yahut doğrudan doğruya tabiatan istifade etmek suretiyle bitki, orman, hayvan

13 **Zevkliler**, Aydın, Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi, Ankara 1970, s. 73; **Eren/ Başpınar**, s. 164; **Cin**, Halil, Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 1979, s. 122; **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, s. 204; **Ünal**, Kaya, Hukukun Temel Kavramları – İlkeleri ve Tarım Hukuku, Tokat 1997, s. 113; **Eren**, Tahsis, s. 154; **Bağatur**, Çağrı, Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi, TBBD., S. 3, 1999, ss. 858-878, s. 863; **Özay**, s. 32 vd.

14 **Özay**, s. 34.

15 **Özay**, s. 37.

ve su ürünleri elde edilmesini ve/veya bu ürünlerin yetiştiricileri tarafından; muhafazasını, taşınmasını veya pazarlanmasını” ifade eder. Görüldüğü gibi tarım faaliyeti denildiğinde ilk aklı gelen bitkisel ve hayvansal üretimdir¹⁶.

Günümüzde tarım endüstrisinin de gelişimiyle beraber tarım faaliyeti homojenliğini kaybetmiş ve tarım faaliyeti gerçekleştiren işletmeler tarım girdilerinin üretimi, işlenmesi gibi farklı faaliyetlere de girişmişlerdir. Bu tip işleme faaliyetlerini sanayi işletmeleri de yaptığından, tarım işletmesi ile sanayi işletmesi arasındaki ayrımın belirlenmesi zorlaşmaktadır¹⁷. Tarım girdilerinin üretimi ve işlenmesini tarım faaliyeti kapsamına almayan bir görüşe göre tarım işletmelerinin tarımsal niteliği, asıl mesleği çiftçilik olanlar tarafından gelir sağlamak ve tarımsal üretimde bulunmak üzere işletme işletilmesidir. İşletmenin işletilmesinden maksat ise, toprak üzerinde ekim, dikim, bakım ve yetiştirme yoluyla bitki, hayvan, hayvan ürünleri üretiminde bulunmak ve bu ürünlerin üreticiler tarafından değerlendirilmesidir. Buna göre tarımsal işletmenin ve buna bağlı olarak tarımsal faaliyetin tipik özelliği bitkisel veya hayvansal üretimdir¹⁸.

Tarım ekonomisi öğretisinde ise, tarım faaliyeti; toprak ve tohumun birlikte kullanımı ile bitkisel hammadde ya da hayvan yetiştirilerek hayvansal hammadde elde edilmesi veya bu maddelerin farklı aşamalarda kullanılarak yarı ve/veya tam mamul elde edilmesi şeklinde tanımlanmaktadır¹⁹.

Tarım faaliyetinin kapsamı yukarıda belirtildiği gibi ise de, üretimi yapılan ürünler işlenirken, bu ürünlerin dışardan temin edilerek işleme vb. bir faaliyete konu olması durumunda, bu tip işletmeler hukukî anlamda tarım faaliyeti icra etmemiş olacaklar ve işletmeleri de tarım işletmesi olarak nitelendirilemeyecektir²⁰.

b) Üretim Faktörleri

aa) Doğal Kaynaklar

Tarımsal işletmeler, tarım faaliyeti icra ederek üretim yapan, kâr amacı güden işletmelerdir. Her işletmede olduğu gibi tarımsal işletmeler de, üretim faaliyetini gerçekleştirebilmeleri için belli üretim faktörlerine sahip olmak zorundadır. Bu faktörlerden tarımsal faaliyetin gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan en temel faktör, doğal (tabii) kaynaklardır. Doğal kaynakların içerisinde başta toprak olmak üzere iklim ve biyolojik güçler girmektedir. Tarım faaliyetine etki eden bütün yeraltı ve yerüstü etkenleri doğal kaynak unsurunu oluşturmaktadır²¹.

16 Kılıç, Mehmet, Tarımsal Kira Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2000, s. 33; Özay, s. 38.

17 Özay, s. 39.

18 Zevkililer, s. 79.

19 Kılıç, Kira, s. 33; Özay, s. 39; Oğuz/ Bayramoğlu, s. 11; Çetin, Bahattin/ Tipi, Tolga, Tarım Muhasebesi, Geliştirilmiş 2. Baskı, Ankara 2011, s. 15.

20 Özay, s. 41.

21 Özay, s. 42.

Tarımsal faaliyet için vazgeçilmez olan doğal kaynakların başında toprak unsuru gelmektedir. Toprak, diğer işletmeler için bir kuruluş sahası (zemin) olmaktan ibaret olsa da tarımsal işletmeler için, hem bir kuruluş sahası hem de üretimin bizzat yapıldığı alan olarak üretim faktörü şeklinde kendini gösterir²². Toprağı doğal kaynak faktöründen ziyade sermaye faktörünün bir alt unsuru olarak ifade eden görüşe göre; tarımsal işletmede sermaye unsuru ikiye ayrılmakta olup bunlardan ilki, insan etkisinden bağımsız olarak var olan doğal kaynaklar (toprak bu kısımda yer almakta), diğer grup ise insanın fikrî ve bedenî çalışması sonucu ortaya çıkan hususlardır (alet, makine, bina vb.)²³.

Toprak kavramı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 3. maddesinin c bendinde; “Toprak: Mineral ve organik maddelerin parçalanarak ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka hâlinde kaplayan, canlı ve doğal kaynağı ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Toprakla karıştırılmaya müsait olup zaman zaman birbirlerinin yerine kullanılan bir diğer kavram olan arazi ise, TKAKK m.3 ç bendinde; “Arazi: Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası” olarak tanımlanmıştır. Tanımlardan anlaşılabilceği gibi, arazi kavramı toprak kavramını kapsar ve diğer özelliklerle birlikte bir bütün meydana getirir. Bu bütün (arazi), toprakta olduğu gibi nakil ve çoğaltılma imkânlarından yoksundur²⁴.

Tarımsal işletmenin sahip olduğu toprak, işletilebilme niteliğine sahip olmasa da tarımsal işletmenin bir unsuru sayılır. Zira, toprak işletilmeye elverişli olmasa bile hayvancılık için elverişli bir alan olabilir²⁵. Tarımsal işletmenin sahip olduğu toprak, tarıma elverişli olan (tarım arazisi) ve tarıma elverişli olmayan toprak olarak ikiye ayrılarak incelenebilir. Tarıma elverişli olan arazi tarım arazisidir. Buradaki önemli husus, tarım arazisinin sadece hâlihazırda üretim yapılan yerleri değil, tarımsal üretim yapmaya uygun hâle getirilebilecek alanları da kapsadığıdır²⁶. Tarıma elverişli olmayan araziler ise, hâlen kültür altına alınmamış ya da üzerinde üretimde bulunulamayacak olan alanlardan meydana gelmektedir. TKAKK. m.3/’de tarım dışı arazi olarak ifade edilen bu yerler, “Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış araziler” olarak tanımlanmıştır. Bir tarım işletmesinde, tarım arazilerinin haricinde, çiftçinin oturduğu konut, ofis, depo gibi tarıma elverişli olmayan alanlar bulunması mümkündür. Fakat bu tip tarıma elverişli olmayan arazilerin miktarı, tarım arazilerinin miktarını aşmamalıdır²⁷. Aksi takdirde işletme, tarımsal işletme vasfını kaybedebilir.

22 Kılıç, Kira, s. 27 vd.; Özay, s. 42.

23 Kılıç, Kira, s. 27; Zevkliler, s. 73-74; Düren, Akın, Toprak Hukuku Dersleri, Ankara 1972, s. 88.

24 Özay, s. 43.

25 Zevkliler, s. 74; Sağlam, s. 203.

26 Özay, s. 43.

27 Zevkliler, s. 75; Düren, s. 89; Cin, s. 123; Özay, s. 46.

bb) Sermaye

İşletmelerin vazgeçilmez bir unsuru olan sermaye, tarımsal işletmelerde de, üretimin yapılabilmesi için gerekli olan bir unsurdur. Hangi tür işletme olursa olsun, sermaye olmadan, pazarlanabilecek veya kâr sağlanabilecek bir üretimin yapılması söz konusu olamaz²⁸. Sermaye unsuru, üretimde verimliliği artırmaya hizmet eden ve üretilmiş her türlü eşyadır. Bu tanımdan hareketle, “üretilmiş olma faktörü” sebebiyle toprağın sermaye unsuru içinde değerlendirilmeyip ayrı bir üretim faktörü olduğuna ileri sürenler bulunmaktadır²⁹.

Arazi (çiftlik) sermayesinden maksat, tarım arazisi, ıslah edilmiş toprak, binalar ve bitkilerdir. Arazi sermayesi, araziye bağlı olan unsurlardan oluşur. Bu tür sermayeye taşınmaz sermaye de denilebilir³⁰. Burada arazi sermayesinin kapsamında olan toprak sermayesinin ve bunun içinde değerlendirilen toprak ıslahının (meliorasyon)³¹ tarımsal işletmeler için ne kadar önemli olduğu açık ve tartışmasızdır. Aydınlatılması gereken yön, arazi sermayesi kapsamına giren binaların neler olduğudur. Tarımsal işletmelerin üzerinde bulunan binaların işletme kapsamında sayılabilmesi için, bu binalar ile işletme arasında bir amaçsal bağ bulunmalıdır. Yani bu binalar işletmenin işletilme amacına uygun kullanılmalı veya işletmenin işletilmesini kolaylaştırmalıdır. Bu amaçsal bağ ekonomiktir³². Dolayısıyla ekonomik bütünlükten bahsedilebilmesi için, tarımsal işletme üzerinde bulunan arazi, bina veya tesislerin, dışarıdan bakıldığında bir bütün hâlinde, yan yana görülmesi gerekli değildir. Ayrı ayrı görünen bu taşınmazlar fonksiyonel olarak birbirini tamamlamaktaysa, aralarında fizikî bir uzaklık bulunması, onların iktisadî olarak tek bir işletme altında faaliyet göstermeleri gerçeğini değiştirmeyecektir³³. Tarımsal işletmelerdeki binalar, bu işletmede çalışan kişilerin ve işletmeye ait hayvanların barınmasına, işletmeye ait araç, gereç ve makinelerin depolanmasına yarar. Bu işletmede üretilen mallar, belli bir işleme aşamasından geçiyorsa, işleme faaliyetini gerçekleştiren işletmelerin, tarımsal işletmeye ait topraklar üzerinde kalan binaları da tarımsal işletmeye bağlı sayılır³⁴. Tarımsal işletmeden bağımsız olan ve işletmenin amacına uygun olarak kullanılmayan binalar tarımsal işletme kapsamına girmeyecektir³⁵. Tarımsal işletmelerin bünyesindeki binaların kapsamına yalnız toprağın üstünde olan binalar değil, aynı zamanda gübrelik, mahzen gibi yer altında inşa edilen yapılar da girmektedir. Ayrıca,

28 Çetin/ Tipi, s. 21; Özay, s. 46.

29 Özay, s. 47; Oğuz/ Bayramoğlu, s. 60.

30 Özay, s. 48.

31 Toprak ıslahı, tarım topraklarının fiziksel ve kimyasal yapısının iyileştirilmesi demektir. Toprak ıslahında; drenaj, havalandırma, su tutma, işlenebilirlik, renk önem taşımaktadır (Süzer, Sami, Toprak Islahı, <https://arastirma.tarim.gov.tr/ttae/Sayfalar/Detay.aspx?SayfaId=73>, Et: 04. 09. 2018). Toprak ıslahıyla ilgili ayrıca bkz., Bahtiyar, Metin, Toprak Islahı ve Zirai Drenaj, , Atatürk Üniversitesi Zirai Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 1, 1974, ss. 133-151, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/34673> Et: 04. 09. 2018; Angın, İlker, Tuzlu-Sodik Ve Sodik Toprakların Islahına Farklı Bir Yaklaşım: Yeşil Islah, Erzincan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, C. 3, S. 1, 2010, ss. 103-116, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/68386> Et: 04. 09. 2018.

32 Zevkliler, s. 76-77; Kılıç (Kira), s. 30; Düren, s. 89.

33 Sağlam, s. 204.

34 Zevkliler, s. 77; Kılıç (Kira), s. 30

35 Zevkliler, s. 77; Düren, s. 90.

binalara su ve elektrik nakli amacıyla tesis edilen ve birden çok taşınmazın bütünleyici parçası veya eklentisi niteliğinde olan borular, teller, vb. eşyalar da bu kapsamdadır³⁶.

Arazi sermayesiyle ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus ise bitki sermayesidir. Bitki sermayelerinde önemli olan, diğer unsurlarda olduğu gibi toprağa bağlılıktır. Bitki sermayesinin arazi sermayesi kapsamında değerlendirilebilmesi için, toprağa bağlı olması ve hâlen ziraatının yapılıyor olması gerekir. Bitkilerin ekimden önceki tohumluk halleri veya hasat sonrası toplanmış halleri arazi sermayesi içinde değil işletme sermayesi dahilinde değerlendirilir³⁷.

İşletme sermayesi ise, tarım faaliyetinde bulunulabilmesi için gerekli olan bir unsurdur. İşletme sermayesi; hayvanlar, aletler, makineler, malzeme ve mühimmatlar gibi varlıklardan oluşur³⁸. Bir tarım işletmesinde bu sayılanların hepsi birden bulunmak zorunda olmamakla beraber, işletme faaliyetinin görülebilmesi için bir veya birkaçının bulunması fiilî bir zorunluluktur.

Tarımsal işletmelerin bitki ve hayvan gibi canlı sermayelere sahip olması ve bu sermayenin kendiliğinden verimli olması diğer işletmelere göre farklı bir özelliktir. Ayrıca tarımsal üretimin doğal ve biyolojik koşullara bağlı olması ve belirli bir zamanda elde edilebilmesi özelliği de sermayenin devir hızının diğer işletmelere göre daha düşük olmasına neden olmaktadır³⁹.

İşletme sermayesine dahil olan varlıklara bakıldığında ilk incelenmesi gereken hayvanlardır. Hayvanlar tarım işletmeleri açısından canlı demirbaşdır. Bunlar, yarar sağlayan, irat getirisi olan, kendilerinden daha çok et, süt, yün, bal gibi ürünler elde edilebilen hayvanlardan oluşur⁴⁰. İşletme sermayesinin içinde yer alan ve cansız demirbaşlar olarak adlandırılan alet ve makine sermayesinin de, günümüzde yaygınlaşan makineli tarım uygulamaları sebebiyle önemi büyüktür. Bir diğer sermaye unsuru olan malzeme sermayesi ise; tarım ham maddeleri, toprakla bağlılığı olmayan tohumluk, hasattan elde edilen ve ambar gibi yerlerde muhafaza edilen ham maddelerden oluşur. İşletme sermayesinin en önemli unsuru olan para ise, diğer sermayelere dönüşümü ve likiditesi sebebiyle tarımsal işletmenin işletilmesi faaliyeti için hayati bir konumdadır. Doğa şartlarına bağlı olarak yapılan tarımsal faaliyet, süreklilik ve garanti üretim gibi niteliklerin bulunmamasından ötürü, belirli bir asgarî para sermayesine sahip olmayı zorunlu kılar⁴¹.

cc) Emek

Emek (işgücü), insanların bedenî veya zihnî çalışmalarını, planlı bir şekilde mal veya hizmet üretiminde kullanmalarını⁴². Emek, her işletmede olduğu gibi tarımsal işletmede de önemli bir unsur olarak yer alır. Tarımsal işletmelerdeki emek unsurunun diğer işletme türlerindeki

36 Özay, s. 49; Kılıç (Kira), s. 30.

37 Özay, s. 50; Düren, s. 90.

38 Özay, s. 50; Düren, s. 90; Oğuz/ Bayramoğlu, s. 61 vd.

39 Çetin/ Tipi, s. 135.

40 Zevkliler, s. 78; Özay, s. 51.

41 Özay, s. 52.

42 Özay, s. 52.

emek unsurundan farkı, emeğin genellikle işletmeci ve ailesi tarafından meydana getirilmesidir. Türkiye’de de tarımsal arazilerin işletmesi, aile çiftçiliği esasına dayandığından, aile bireylerinin üretim için harcadıkları emek, tarımsal işletmenin devamı için vazgeçilmez bir faktördür⁴³. Aile çiftçiliğinde emek unsuru, aile bireylerinin çalışmalarıyla oluşacağından, ücretsiz bir işgücü söz konusu olacaktır. Büyük ve uzmanlaşma gerektirmeyen tarım işletmelerinde ücretsiz işgücü yeterli olabileceken, orta ve büyük ölçekteki tarım işletmelerinde aile bireylerinin emeği yeterli olmayıp, dışarıdan işgücünün alınması gerekebilecektir⁴⁴.

Tarım işletmelerinde emeği meydana getiren işgücünü oluşturan kişiler, genellikle ekim, dikim, sulama, ilaçlama vb. gibi tarım faaliyetlerinin pek çok aşamasında uzmanlaşmış olup, bunları yerine getirebilecek yeterliliktedir. Yine tarım işletmelerindeki işgücünü diğer sektörlerdeki işgücünden ayıran bir diğer önemli özellik ise dönemselliktir. Tarım faaliyetlerinin yıl içindeki iş yoğunluğu dağılımı farklıdır. Özellikle ekim, dikim, hasat zamanı gibi dönemlerde işgücü ihtiyacı önemli ölçüde artarken, bitkilerin olgunlaşmasının beklendiği dönemlerde ise durağanlaşmaktadır⁴⁵. Bu sebeple tarımsal işletmelerde işgücü ihtiyacı da dönem dönem artarken bazı zamanlarda ise dışardan ek işgücüne ihtiyaç duyulmayacak seviyeye inmektedir.

dd) Girişimci (Müteşebbis)

Bir işletmede, üretim faktörleri olarak yukarıda sayılan diğer faktörleri kullanacak, işletme faaliyetinin nasıl olması, neler yapılması gerektiği, ne gibi risklerin alınacağı ve bunların karşılığında neler elde edilebileceği gibi hesapları yapan bir kişiye ihtiyaç vardır. İşte bu kişi, işletmeler açısından “girişimci” olarak adlandırılır. Girişimci, işletme faaliyetini oluşturan bütün unsurları bir araya getirerek kullanan karar verme mekanizmasıdır⁴⁶. Girişimcilik faktörü, orta ve büyük ölçekli tarım işletmelerinde, yönetim konusunda uzmanlaşmış kişiler tarafından yerine getirilmekte olup, bu tip işletmelerde risk alan faktör ile kararları veren mekanizma birbirinden ayrılarak uzmanlık sağlanmaktadır. Küçük tarım işletmelerinde ise, işletme sahibi hem risk hem de karar alma bakımından yetkilerin toplandığı bir girişimci olarak ifade edilebilir⁴⁷. Dolayısıyla işletmelerin başarısı da, küçük tarım işletmelerinde risk alıp kararı veren işletme sahibinin yetenek ve öngörülerine bağlıyken, orta-büyük ölçekli tarım işletmelerinde uzmanlardan oluşan yönetim kadrolarının bilgi, birikim ve tecrübelerine dayanmaktadır. Tarımsal işletmeyi işleten bir girişimciden bahsedebilmek için, bu işletmenin mülkiyetinin işletmeciye ait olması gerekmektedir. Girişimcinin işletmeyi kiracı olarak da işletmesi, girişimci olarak kabul edilebilmesi açısından mümkündür⁴⁸.

43 **Tüzüner**, Özlem/ **Öz**, Kerem, Aile Çiftçiliğinin Türk Hukuku Yönünden Değerlendirilmesi, Ulusal Aile Çiftçiliği Sempozyumu, Ankara 2014, ss. 140-147, s. 140.

44 **Özay**, s. 52; **Kılıç**, Kira, s. 34.

45 **Özay**, s. 53.

46 **Özay**, s. 54; **Oğuz/ Bayramoğlu**, s. 69.

47 **Özay**, s. 54.

48 **Zevkliler**, s. 72; **Sağlam**, s. 203, dn. 4.

III. TARIMSAL İŞLETMELERİN SINIFLANDIRILMASI

A) GENEL OLARAK

İşletmeler, belli kriterler esas alınarak türlerine göre ayrılıp gruplandırılmaktadır. Bu gruplandırmalar genelde işletmelerin, üretim araçlarının mülkiyetine, hukukî yapısına, üretim yapılarına, büyüklüklerine, teknik özelliklerine göre şekillenmektedir. Doğal, toplumsal ve ekonomik faktörlere bağlı olarak çeşitlilik arz eden hayvan türleri ve kültür bitkileri nedeniyle, tarımsal işletmeler farklı tiplerde ortaya çıkabilmektedir. Bu işletme tipleri, işletmelerin ekonomik ve teknik özelliklerine göre sınıflandırılabilir gibi, entansite derecesine, üretim araçlarına ve teknik ilerlemenin kabulü durumuna göre de ayrıma tâbi tutulabilir⁴⁹.

Tarım işletmeleri sınıflandırılırken genellikle üç ana kriter esas alınmaktadır. Bunlar; işletme büyüklüğü, hukukî yapı ve işletme üretiminde hâkim olan üretim koludur⁵⁰. Bu sınıflandırmalardan en önemlisi de, işletme büyüklüğüne göre yapılan sınıflandırmadır.

B) TARIMSAL İŞLETMELERİN BÜYÜKLÜK BAKIMINDAN SINIFLANDIRILMASI

Tarımsal işletmeler büyüklüklerine göre, küçük, orta ve büyük tarım işletmeleri olarak üçe ayrılmaktadır. İşletme büyüklüğünün belirlenmesinde kullanılan ölçütlerin nelere dayanması gerektiği tartışmalı bir konudur. Tarım işletmelerini büyüklüklerine göre sınıflandırırken dikkate alınan kriterler iki ana grupta incelenebilir. Bunlardan ilki üretim girdisi özelliği gösteren kriterler, diğeri ise üretim değeri özelliği gösteren kriterlerdir. Üretim girdisi özelliği gösteren kriterler; arazi büyüklüğü, işgücü miktarı, hayvan varlığı, sermaye miktarı ve üretim masraflarının toplamıdır. Üretim değeri özelliği gösteren kriterler ise gayrisafi hasıla veya gayrisafi üretim değeri, satış değeri ve tarımsal gelirdir. Üretim girdisi özelliği gösteren kriterler genellikle belli bir ürün çeşidinde uzmanlaşmış işletmelerin büyüklüklerine göre sınıflandırılmasında kullanılırken, üretim değeri özelliği gösteren kriterler genel olarak tüm tarım işletmelerinin büyüklük sınıflandırılmasında kullanılabilir⁵¹.

Tarım işletmelerinin büyüklüklerinin belirlenmesinde tek bir unsurun ölçüt olarak alınması doğru sonuçlara ulaşmayı zorlaştırabilir. Teorik olarak bakıldığında, bir işletmedeki tüm unsurların (sermaye, işgücü, gelir değeri) birlikte değerlendirilmesi ile sonuca varılması en doğru yol olarak görünmektedir. Fakat bu şekilde bir yaklaşımın uygulanabilirliği, gerek hesaplama zorluğu gerekse zaman bakımından oldukça zordur⁵².

Tarım işletmelerini büyüklük bakımından sınıflandırırken, iki ölçüt esas alınarak işletme büyüklüğü tespit edilebilir. Bunlardan ilki olan üretim faktörlerinin esas alındığı belirlemede dikkate alınması gerekenler; arazi genişliği, çalışan işçi sayısı, toplam sermaye miktarı ya da

49 Çetin/ Tipi, s. 16.

50 Düren, s. 98 vd.; Çetin/ Tipi, s. 16; Özyay, s. 55.

51 Çetin/ Tipi, s. 16-17; Özyay, s. 55; Düren, s. 98; Oğuz/ Bayramoğlu, s. 121-122.

52 Özyay, s. 56.

işletmenin toplam masraflarıdır. Bu ölçütler içerisinde de Türkiye açısından en çok kullanılan ölçüt arazi genişliğidir. Fakat bu usulde sadece arazinin genişliği dikkate alınıp toprağın verimliliğine bakılmamakta ve bu sebeple de farklı bölgelerde bulunan, gelirleri arasında önemli miktarda farklılık olan iki tarım işletmesi, sadece büyüklükleri benzer olduğu için aynı kategoride yer almaktadır⁵³. Buna rağmen, Türkiye’de tarımsal işletmeler büyüklüklerine göre sınıflandırılırken arazi genişliğinin kıstas olarak kullanılmasının sebebi, işletmelerin gelirlerinin net bir şekilde belirlenememesidir.

Tarım işletmelerini büyüklüklerine göre sınıflandırırken dikkate alınan bir diğer ölçüt, bu işletmelerin gelirleridir. Gelirlerin esas alınmasında üç farklı gelir türü kullanılmaktadır. Bunlar; üretim değeri (gayrisafi hasıla veya gayrisafi üretim değeri), satış değeri ve tarım gelirdir. Üretim değerine göre yapılan sınıflandırmada, işletmeye ait üretim miktarları esas alınmaktadır. Buna göre, aynı tip ürünleri üreten işletmeler kıyaslanırken doğrudan üretim miktarı esas alınabilirken, farklı tür ürünlerin yetiştirildiği işletmelerde, ürünlerin parasal değerleri toplanarak karşılaştırma yapılabilir⁵⁴. Üretim değeri ölçütü, işletmelerin sınıflandırmasında bazı görüşlere göre tek ve iyi bir ölçüt olarak gösterilse de, gerek işletme kayıtlarının yetersizliği gerekse üretimde meydana gelebilen dalgalanmalar bu usulü olumsuz etkilemektedir⁵⁵. Satış değerine göre yapılan sınıflandırma ise, işletmede üretilen ve satışa çıkarılan ürünlerin satış tutarlarının esas alınmasıyla yapılan sınıflandırmadır. Bu usul, ürettiğinin büyük bir kısmını tüketen tarım işletmeleri açısından ölçü olarak kullanılamaz. Tarım gelirinin kıstas olarak kullanılması ise, işletmede üretilen her türlü ürünün değerinden işletmeye ait değişken masrafların çıkarılması sonucu ulaşılan net kâra göre kıyas yapılmasıdır⁵⁶. İşletme gelirlerine göre yapılacak sınıflandırma, işletme büyüklüklerini belirlemede öne çıkan en iyi ekonomik ölçüdür. Fakat işletme gelirlerine göre sınıflandırma yapılabilmesi için bazı verilere sahip olunmalıdır. Bu veriler işletmenin muhasebe kayıtlarına ulaşmayı gerektirir. Ancak gerek dünya genelinde gerek Türkiye’de tarımsal işletmeler için defter tutma zorunluluğu bulunmadığından söz konusu verilere net bir şekilde ulaşılamamakta ve bu sebeple de işletmeler gelir göstergelerinden ziyade arazi genişliklerine bakılarak sınıflandırmaya tâbi tutulmaktadır⁵⁷.

Tarım ekonomisi öğretisinde, tarımsal işletmeler büyüklüklerine göre, küçük, orta ve büyük işletmeler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu şekilde yapılan sınıflandırma usulü klasik bir yöntem olmakla beraber hâlen, ticarî işletmelerde olduğu gibi tarımsal işletmelerde de kullanılmaktadır⁵⁸.

53 Kılıç (Kıra), s. 34; Çetin/ Tipi, s. 17; Zevkililer, s. 82; Düren, s. 98; Özay, s. 56.

54 Özay, s. 58.

55 Özay, s. 58.

56 Özay, s. 58.

57 Çetin/ Tipi, s. 17; Özay, s. 56.

58 Önceden mülga 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu’nda da düzenleme alanı bulan bu husus, ilgili maddede şu şekilde belirlenmiştir: “Arazi mülkleri, yüz ölçüsü bakımından küçük, orta ve büyük arazi olmak üzere üçe ayrılır: – Küçük arazi mülkü 500 dönüme kadar olan arazidir. – Orta arazi mülkü, 501’den 5.000 dönüme kadar olan arazidir. – Büyük arazi mülkü, 5.000 dönümü geçen arazidir.” (Düren, s. 98; Özay, s. 59; Kılıç, Kıra, s. 34; Oğuz/ Bayramoğlu, s. 122).

Küçük tarım işletmeleri, genellikle arazinin miktar olarak az olduğu ve gelirin de buna paralel olarak yüksek olmadığı, küçük çapta işletmelerdir. Bu işletmeler Türkiye’de genellikle aileler tarafından işletilir ve tarım ekonomisi anlamında aile çiftçiliği kapsamında yer alır. Aile çiftçiliği⁵⁹ şeklinde yürütülen küçük ölçekli tarım işletmelerinde araziden ciddi anlamda faydalanılır ve genelde işler bizzat işletme sahibi ve ailesi tarafından yerine getirilir. Sürekli bir şekilde dışarıdan işgücü desteği sağlanması, bu tip işletmelerde görülmez. Kullanılan tarımsal yöntemler de diğer ölçekteki işletmelere göre daha basit ve ilkindir⁶⁰.

Orta ölçekli tarım işletmeleri ise küçük ölçekli işletmelere benzemekle beraber, işletmede çalışan aile bireyi sayısının fazla olduğu ve satışa daha dönük üretim yapılan işletmelerdir. Öğretideki bazı yazarlara göre, orta ölçekte tarım işletmeleri, büyüklük olarak en az iki çiftçi ailesini geçindirebilecek çapta olan işletmelerdir⁶¹. Orta büyüklükteki tarım işletmelerinde, küçük işletmelere nazaran daha yoğun bir iş söz konusu olup, dönemsel olarak artan işgücü ihtiyacı, aile dışından sağlanan yabancı işgücü desteğiyle giderilmektedir^{62,63}. Tarım işletmelerinde görülen ortaklık kurumu da daha çok orta ölçekli işletmelerde söz konusu olmaktadır⁶⁴.

Büyük ölçekte tarım işletmeleri, ticarî işletme niteliğinde olup tümüyle pazara yönelik üretim yapan, üretimle beraber işleme, depolama vb. faaliyetlerini de gerçekleştiren işletmelerdir⁶⁵. Bu tip büyük işletmelerde, işletme sahibi, belirli bir işgücü kadrosuna muhtaçtır ve daimi olarak işçi çalıştırmak durumundadır⁶⁶.

Tarımsal işletmelerin büyüklüklerine göre sınıflandırılmasında, yukarıda bahsedilen küçük, orta ve büyük işletme tiplerinin yanı sıra, bir diğer gruplandırma türü de yeter gelirli, optimal ve sürdürülebilir işletme şeklinde yapılan tanımlamalardır. Yeter gelirli tarımsal işletmeler, belirli bir nüfusa sahip çiftçi ailesinin, belli standartlara göre geçimini sağlamasına yetecek geliri veren

59 Aile çiftçiliği, bir aile tarafından yönetilen ve gerçekleştirilen, kadın ve erkekler dâhil olmak üzere, ağırlıklı olarak ailesel işgücüne dayalı tarım, ormancılık, balıkçılık, mercacılık ve su ürünlerine yönelik üretim faaliyetlerini organize etme yöntemi olarak tanımlanmaktadır. Aile çiftçiliği, çiftçiliğin yaygın şekilde görülen bir türüdür. Dünyada, 500 milyonun üzerinde ziraî işletmenin %98’inden fazlası ailelerden müteşekkildir. Aile çiftçiliği hem gelişen, hem de gelişmekte olan ülkelerde gıda üretimi sektöründe tarımın en etkin birimlerinden birisi olarak değerlendirilmektedir. Avrupa Birliği’nde tarımsal işletmelerin %95’inden fazlası aile çiftliklerinden oluşmaktadır. Ziraat öğretisindeki eğilim de, aile çiftçiliğinin korunması ve ön plana çıkarılması yönündedir. Asya, Afrika ve Latin Amerikada yapılan çalışmalarda, köylü çiftçiliğinin, büyük ölçekli şirket tarımına oranla çok daha verimli olduğu ortaya çıkmıştır. Birleşmiş Milletler, 2014 yılını “Uluslararası Aile Çiftçiliği Yılı” ilan ederek aile çiftçiliğinin korunması ve geliştirilmesinden yana bir tutum takınmıştır (Yıldırım, Ali Ekber, Aile Çiftçiliği Yılı’nda Köyler Yok Ediliyor, <http://www.tarimdunyasi.net/2014/03/13/aile-ciftciligi-yilinda-koyler-yok-ediliyor/> Et: 04. 09. 2018; Tüzüner/ Öz, s. 143; Toprak, F. Eymen/ İlkdoğan, Uğur, Aile Çiftçiliği ve Avrupa Birliği Politikalarındaki Rolü, Ulusal Aile Çiftçiliği Sempozyumu, Ankara 2014, s. 158).

60 Özyay, s. 60; Düren, s. 99; Kılıç, Kira, s. 34; Zevkliler, s. 82.

61 Düren, s. 100; Özyay, s. 60-61.

62 Kılıç, Kira, s. 34; Özyay, s. 61; Zevkliler, s. 82.

63 Bu ihtiyaç özellikle hasat mevsimi, çapalama, sulama zamanı gibi dönemlerde kendini göstermektedir.

64 Özyay, s. 61.

65 Özyay, s. 61.

66 Zevkliler, s. 82.

büyükte ve tarımsal sürekliliğin sağlanabildiği işletmelerdir⁶⁷. Yaşayabilir işletme büyüklüğü kavramıyla ifade edilmek istenen, yeterli geliri sağlamakla beraber, ortaya çıkabilecek teknolojik ve ekonomik gelişmelere ayak uydurabilecek nitelikte bulunan işletmelerdir. Optimal işletme büyüklüğü kavramı ise değişik şekillerde tanımlanmakla beraber, esasen, işletmenin sahip olduğu üretim araç ve kaynaklarının en verimli olarak kullanılacağı bir büyüklüğü ifade etmektedir⁶⁸.

C) TARIMSAL İŞLETMELERİN HUKUKÎ YAPILARI BAKIMINDAN SINIFLANDIRILMASI

Tarımsal işletmelerin hukukî yapıları bakımından sınıflandırılmasında dikkate alınması gereken esas konu, işletmelerin mülkiyetinin kaynağıdır. Tarımsal işletmeler, mülkiyetinin kaynağına göre, özel ve kamuya ait işletmeler şeklinde ikiye ayrılmaktadır⁶⁹. Mülkiyeti kamuya ait olan işletmeler, kamu tüzel kişilerince işletilen, kamu hukuku kurallarına tâbi işletmelerdir. Dolayısıyla, bu çalışmada mülkiyeti kamuya ait olan tarımsal işletmelerin durumundan ziyade, özel işletmelerin hukukî durumları incelenecektir. Mülkiyeti kamuya ait olmayan özel işletmeler ise, kendi içerisinde farklı ayrımlara tabi tutulmaktadır⁷⁰:

- Bunlardan ilki kişisel (zati) tarım işletmeleridir. Bu tip işletmeler Türkiye'nin tarım işletmelerinin çoğunu oluşturur. Kişisel tarım işletmelerinde işletmenin mülkiyeti kişilere aittir. Tarımsal işletmenin işletilmesi ise, işletme sahibi kişi ile onun aile üyeleri tarafından birlikte yerine getirilir.
- Bir diğeri, kira ile işletilen tarımsal işletmelerdir. Burada işletmeyi işleten, mülkiyet hakkına sahip değildir. O, işletmenin malikiyle aralarında yaptıkları sözleşme gereği, tarımsal işletmeyi kira hükümlerine göre işletir. Buna göre, kiracı işletmeyi kullanarak sağlayacağı faydaya karşılık, bedeli nakden veya aynı olarak belirlenen kira bedelini kiraya verene ödemek zorundadır.
- Tarımsal işletmelerde kullanılan bir diğerkurum da ortakçılık ve yarıcılıktır. Burada yine kirada olduğu gibi, işletmeyi işleten ortakçı veya yarıcının mülkiyet hakkı yoktur. Onları tarımsal işletmeyi işleterek elde ettikleri ürünlerin belli bir oranını malike verirler. TBK. m. 357/2'de düzenlenen ürüne katılmalı kiranın kanundaki tanımı, "kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirası" şeklindedir. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir. Türkiye'de yaygın bir şekilde uygulanan ortakçılık-yarıcılık kurumu ile ilgili Türk Borçlar Kanunu düzenlemesi, emredici bir hüküm olmayıp sözleşmenin içeriğini tarafların iradesine ve yerel adet uygulamalarına bırakmıştır. Borçlar hukukundaki sözleşme özgürlüğü ilkesine⁷¹ uygun olan bu düzenleme, ortakçı-yarıcı konumundaki kişilerin zayıf ekonomik durumlarından ötürü belli ölçüde mağdur olmalarına sebebiyet verebilecektir. Haliyle konuyla ilgili düzenlemenin kapsamı genişletilerek ortakçı-

67 Özay, s. 61; Çetin/ Tipi, s. 18.

68 Çetin/ Tipi, s. 18.

69 Düren, s. 101; Özay, s. 62; Çetin/ Tipi, s. 16.

70 Düren, s. 101 vd; Çetin/ Tipi, s. 19.

71 Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı, Ankara 2017, s. 16 vd.

yarıcı ve malik arasındaki ilişkinin, istisnai olarak emredici hükümlerle düzenlenmesi faydalı olabilir.

- Son olarak bir diğer durum ise, Türkiye’de pek görülmeyen tarımsal işletmelerin büyük işletmeler tarafından işletilmesi hâlidir. Bu işletmeler orta ve büyük ölçekte tarım işletmeleri olarak anılırlar. İşletme faaliyetinde ihtiyaç duyulan işgücü, kişisel işletmelerde olduğu gibi malikin kendisi ve ailesi tarafından değil, dışarıdan ücretli şekilde sağlanır. Büyük ölçekli işletmelerin işletilme faaliyeti, mülkiyet hakkı sahibi tarafından yürütülebileceği gibi, ortakçı-yarıcı veya kiracı aracılığıyla da yürütülebilir.

D) TARIMSAL İŞLETMELERİN ÜRETİM KOLU BAKIMINDAN SINIFLANDIRILMASI

Tarımsal işletmelerin üretim kolu bakımından sınıflandırılması, hangi tarım faaliyetini yerine getirdiğine göre değişmektedir⁷². Buna göre, tarım işletmeleri; bitkisel üretim işletmeleri, hayvansal üretim işletmeleri, tarım ürünleri teknolojisi alanında çalışan işletmeler ve genel tarım işletmeleri şeklinde dört ana grupta toplanabilir. Bitkisel üretim işletmeleri de, yetiştirilen kültür bitkilerinin ekiliş oranı veya bitki çeşidine göre; tarla ziraatı yapan işletmeler, meyve üretimi yapan işletmeler ve hayvansal üretimde bulunan işletmeler olmak üzere üç alt gruba ayrılır⁷³.

Tarımsal işletmelerin üretim koluna göre sınıflandırılmasında, genellikle söz konusu ürünlerin işletmenin toplam yıllık gayrisafi hasılası içindeki payları esas alınmaktadır. Bu payın yüzde kaçlık bir oran olması gerektiği ise, her ülke ve bölgenin özelliğine göre belirlenmelidir. Bu hususta yapılan bazı araştırmalarda belli oranlar belirlenmiştir. Gayrisafi üretim değerinin % 80’den fazlasının tek bir üretim dalına ait olması hâlinde bu işletme ihtisaslaşmış bir işletme olarak kabul edilip üretim koluna göre adlandırma yapılabilmektedir. Buradaki % 80’lik oran, kimi araştırmalarda % 50 veya % 60 şeklinde de belirlenebilmektedir⁷⁴.

Yarı ihtisaslaşmış işletmeler ise; gayrisafi üretim değerine yaptıkları toplam katkı % 80’den az olmamak üzere, iki üretim faaliyetinden birinin en az % 10’luk kısmı oluşturduğu işletmelerdir. İki den fazla üretim kolunun hâkim olduğu işletmeler ise karışık veya genel işletmeler olarak adlandırılabilir⁷⁵.

Yukarıdaki bölümlerde bahsedildiği gibi, konu açısından incelenen tarım faaliyetinin kapsamı, tarım ürünlerini işleyerek üretim yapan sanayi ve tarım işletmelerini kapsamamaktadır. Çünkü bu şekilde ürün işleyerek kazanç elde eden işletmelerin tarımsal arazisi bulunmamaktadır⁷⁶.

72 Özyay, s. 62.

73 Çetin/ Tipi, s. 19.

74 Çetin/ Tipi, s. 20.

75 Çetin/ Tipi, s. 20.

76 Özyay, s. 62.

IV. TARIMSAL ARAZİLERDE MÜLKİYETİN MİRAS YOLUYLA DEVRİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Tarımsal arazilerin mülkiyetinin miras yoluyla devri, tarımsal arazilerin genel miras hukuku kuralları gereğince bölünerek paylaşılmasını engeller. Toprakların bütünlüğünü sağlar ve tarım ekonomisi prensiplerine uygun şekilde işletilmesine hizmet eder. Bu açılardan bakıldığında, tarımsal arazilerin miras yoluyla devri, ülke ekonomisi bakımından oldukça faydalı bir usuldür. Belki uygulamada bu sistemin sorunlu yanı mirasçılarının tarımsal araziyi içlerinden birine tek başına vermek istememeleri olabilir. Bu hâlde de tüm mirasçılarının, tarımsal arazileri beraber işletebilecek şekilde limited şirket kurup, arazileri bu ortaklığa devretmeleri imkânı vardır. Yine Kanun'un sunduğu bir diğer seçenek ise, aile malları ortaklığı/kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulmak suretiyle de tarımsal araziler, mirasçılar tarafından birlikte işletilebilecektir.

Tarımsal arazinin mülkiyetinin tek bir mirasçıya devri hâlinde, diğer mirasçılarının miras paylarının ne olacağı konusu gündeme gelir. Tarımsal arazilerde mülkiyetin devri, terekenin aynen paylaşılması ilkesini engellese de, diğer mirasçılarının terekeden eşit pay almaları ilkesini zedelememektedir⁷⁷. Bu hâlde ilk bakılması gereken, tarımsal arazinin mülkiyetini talep eden mirasçının miras payından fazla bir miktara sahip olup olmayacağıdır. Eğer tarımsal arazi, kendisine devredilecek mirasçının miras payına denk ise herhangi bir problem ortaya çıkmayacak ve diğer mirasçılar terekenin kalanından miras paylarını alabileceklerdir. Aksi takdirde, tarımsal arazi kendisine devredilen mirasçı, diğer mirasçılara paylarını ödemek durumunda kalacak ve birtakım uyuşmazlıklar meydana gelebilecektir⁷⁸.

Tarımsal arazinin mülkiyetinin mirasçılardan bir veya birkaçına devredildiği, diğer mirasçılarının da paylarını terekede yer alan diğer mallardan karşılayamadıkları durumlarda, payların ödenmesi sorunu ortaya çıkar. Bu hâlde, tarımsal arazinin mülkiyeti kendisine devredilen mirasçı, diğer mirasçılarının paylarını ihlal ettiğinden onlara bir ödeme yapmak zorundadır⁷⁹. Ancak, ödemenin yapılması, tarımsal arazinin mülkiyetinin mirasçılar tarafından kurulacak limited şirkete devri hâlinde söz konusu olmaz.

Diğer mirasçılara yapılacak olan ödemenin hukukî niteliğine bakılacak olursa, TKAKK. m. 8/D'den anlaşıldığı kadarıyla bu ödeme, miras payına istinaden yapılmaktadır. Ancak bu nitelendirme, tarımsal arazinin satışı haricindeki ihtimallerde söz konusudur. Tarımsal arazinin üçüncü kişiye satılarak mülkiyetinin devredilmesi hâlinde ise, bu satış sonucu elde edilen tutar, terekeye girer ve tarımsal arazinin yerini alarak ikame değeri oluşturur⁸⁰. Bu ödemenin hukukî niteliğiyle ilgili diğer görüş ise bunun bir tazminat olduğu yönündedir. Bu görüşe göre, diğer mirasçılara yapılan ödeme, onların terekedeki belirli bir maldan faydalanamamaları sebebiyle

77 Eren/ Başpınar, s. 185.

78 Özay, s. 195.

79 Zevkliler, s. 140; Aras, s. 147; Cin, s. 130; Bağatur, s. 870; Özay, s. 195; Erdoğan, Kemal, Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, SÜHFD., C.24, S.16, 2016, ss.123-179, (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/266497> Et: 28.06.2018), s. 167.

80 Zevkliler, s. 141; Aras, s. 148; Özay, s. 196; Erdoğan, s. 168.

ödenen bir tazminattır⁸¹. Bu görüş Alman hukuku kaynaklı olup, Türk-İsviçre hukuk sisteminin miras hukuku anlayışıyla tam olarak örtüşmemektedir. Türk-İsviçre hukuk sistemlerinde, tarımsal işletme terekeye dahil ve terekedeki diğer mallarla beraber bir bütün oluşturur. Mirasçılar arasında paylaşırma yapılanaya kadar, tereke üzerinde elbirliği mülkiyeti söz konusudur. Dolayısıyla, üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan tarımsal arazinin bir mirasçıya devredilmesi ve o mirasçının da diğer mirasçılara nakdi ödeme yapması, bu ödemenin mülkiyet kendisine devredilen mirasçının kendi malvarlığından yapılmış sayılmaz. Mülkiyeti devralan mirasçı ödemeyi, kendisine düşen miras payından fazlasına sahip olduğu için yapmaktadır. Bu sebeple yapılan ödeme terekeden çıkan malvarlığının karşılığını oluşturmaktadır⁸². Sonuç olarak, Türk hukuk sisteminin yapısına ve miras hukukunun temel mantığına daha uygun olan bu görüşe katılmak mümkündür. Mülkiyet kendisine devredilen mirasçının diğer mirasçılara yaptığı ödeme tazminat olmayıp, miras paylarının yerine geçen bir ödemedir.

TKAKK. m. 8/D, hükmü diğer mirasçıların paylarının ödenmesi için kendisine devir yapılan mirasçıya altı aya kadar süre verilebileceği düzenlenmiştir. Hatta bu süre yeterli olmaz ise mirasçının talebiyle ek olarak altı ay daha süre verilebileceği ifade edilmektedir. Mirasçıya bedeli depo etmesi için verilen bu süreler boyunca tarımsal arazinin akıbetinin ne olacağı hükümde belirtilmemiştir. Bu süre içerisinde tarımsal arazi kim tarafından işletilecektir veya işletilmeyip atıl vaziyette mi kalacaktır? Bu sorulara verilebilecek cevaplarda, Kanun'un amacına uygun olması açısından, mümkün olduğunca tarımsal arazinin atıl vaziyette kalmaması yönünde hareket edilmesi gerektiği söylenebilir. Tarımsal arazinin, maddede belirtilen süreler boyunca atıl kalmaması için hâkim, TKAKK.m.8/G'yi kıyasen burada da uygulayabilir. Söz konusu maddeye göre, ayırt etme gücüne sahip olmayan küçük mirasçı bulunduğu hâkim, yeter gelirlili tarımsal arazilerin yönetimini dava sonuçlanana kadar ehil gördüğü mirasçılardan birine veya üçüncü bir kişiye tedbiren verebilir. Bu takdirde elde edilen gelir, işletme masrafları düşüldükten sonra mirasçılar arasında payları oranında dağıtılır. Bu hükme benzer şekilde hâkim, tarımsal arazilerin yönetimini ehil mirasçılardan birine ve uygun gördüğü üçüncü bir kişiye verebilir. Böylece, bedelin depo edilebileceği süre boyunca tarımsal arazi boş kalmayacak ve işletilmeye devam ederek üretim yapılabilecektir. Hâkimin verebileceği bir diğer karar da, mirasçılardan birinin istemiyle, paylaşmaya kadar miras ortaklığına bir temsilci atayabilmesidir (TMK.m.640/3). Bir diğer ihtimal ise, mirasbırakan tarafından atanmış bir vasiyeti yerine getirme görevlisi bulunmasıdır (TMK.m.550). Bu hâlde de hâkim, tarımsal arazinin yönetimi görevini vasiyeti yerine getirme görevlisine bırakabilecektir⁸³.

Maddenin getirdiği hükümle ilgili ortaya çıkabilecek bir diğer sorun da, mirasçı tarafından belirtilen tutarın depo edilmesinden sonra, devrin gerçekleşip mirasçılardan biri tarafından da

81 **Zevkliler**, s. 141.

82 **Zevkliler**, s. 142.

83 **Gönensay**, Samim/ **Birsen**, Kemaleddin, Miras Hukuku, İstanbul 1963, s. 159; **Oğuzman**, M. Kemal, Miras Hukuku Dersleri, İstanbul 1972, s. 163; **Dural**, Mustafa/ **Öz**, Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, 10. Baskı, İstanbul 2016, s. 451 vd.; **Ayiter**, Nuşin, Miras Hukuku, 4. Baskı, Ankara 1978, s. 92; **Ayiter**, Nuşin/ **Kılıçoğlu**, Ahmet M., Miras Hukuku, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 1993, s. 129; **İmre**, Zahit/ **Erman**, Hasan, Miras Hukuku, 12. Baskı, İstanbul 2016, s. 170; **Öztan**, s. 470.

kanun yoluna gidilmesi hâlidir. Bu süreçte, depo edilmiş olan tutar, diğer mirasçılara hüküm kesinleşinceye kadar ödenmeyeceği için zamanla değer kaybedebilir. Bunu engellemek adına da, söz konusu bedelin mahkeme tarafından vadeli mevduat hesabına yatırılması şeklinde hükümde değişiklik yapılması önerilebilir⁸⁴.

Tarımsal arazinin mülkiyeti mirasçılardan birine devredildiği takdirde, kendisine devir yapılan mirasçı mülkiyet hakkına tam olarak sahip olur⁸⁵. Bu mirasçının tarımsal araziyi kullanması da, TKAKK. m. 8'deki sınırlar dahilinde serbesttir. Malik, araziyi tarım yaparak kullanabileceği gibi, tarım dışı kullanım izni alması durumunda farklı amaçlarla da kullanılabilir. Özellikle, tarımsal arazinin bulunduğu bölgenin imara açılması hâlinde gerekli izni alıp tarım dışı bir arsa olarak kullanılabilir. Böyle bir ihtimalde de tarımsal arazinin değeri, devrin yapıldığı zamana göre epey artacaktır. İşte kanun, böyle bir ihtimalde, mirasçılar arasındaki dengeyi korumak adına TKAKK.m.8/C hükmünü getirmiştir. Buna göre, yeter gelirlili 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 (TKAKK.m.8/C-V). Hükümde eleştiriyeye açık olan husus, hükmün uygulama alanının sadece izne dayalı tarım dışı kullanımlar için olmasıdır. Hükümden çıkan anlama göre, sadece tarım dışı kullanım izninin alındığı zaman değer artış payı ödenecektir. Bu da hükmün kapsamını daraltmakta ve tarım dışı kullanım izni alınmadan tarımsal arazinin farklı amaçlarla kullanılıp yüksek bir değere sahip olması hâlinde, diğer mirasçılara değer artış payı ödenmek zorunda kalınmayacağı gibi sakıncalı bir durum ortaya çıkmaktadır⁸⁶. Esasen, amacı toprağın korunması olan bir kanunda, tarımsal bir arazinin, tarım dışı kullanımına idare tarafından izin verilebilmesinin düzenlenmiş olması isabetli değildir. Tarım dışı kullanım izni verilmeyerek, tarımsal arazilerin bu şekliyle kullanımlarına devam edilmesi, arazinin değerleriyle ilgili aşırı fiyat değişikliklerini engelleyecek ve mirasçıların hakları açısından bir orantısızlığa neden olmayacaktır. Aynı zamanda, tarımsal arazilerin tarım dışı kullanılarak, ülke tarımına zarar vermesi de engellenmiş olacaktır. Fakat bazı durumlarda, tarımsal arazinin tarım dışı kullanımına izin verilmesi, kamu yararını gerektiriyorsa tarım dışı kullanım mümkün olmalıdır. Danıştay da bu görüşe katılmaktadır⁸⁷. Anayasa Mahkemesi de, önüne somut norm denetimi yoluyla gelen bir iptal davasında, Devlet'in görevinin tarımsal arazileri korumak

84 Özyay, s. 198.

85 Kendisine tarımsal arazi devredilen mirasçının, mülkiyet hakkına tam anlamıyla sahip olduğu an, devrin mirasçılar tarafından iradi olarak yapılmış olması hâlinde tapuya tescil işleminin gerçekleştiği andır. Devir mahkeme kararıyla gerçekleşmişse, kararın kesinleştiği an, mirasçının mülkiyet hakkına tam olarak sahip olduğu an olarak kabul edilir.

86 Özyay, s. 202.

87 D. 17. Daire, 22. 12. 2015, E. 2015/6020 K. 2015/6202, "...bir alanın tarım arazisi vasfının ortadan kaldırılmasının, söz konusu alanın tarım arazisi olarak kullanımına devam edilmesinden daha fazla kamusal yarar doğurduğu hâllerde, ilgili bölgenin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmasına imkân sağlanmasına anayasal bir engel bulunmamasıdır..." (Et: 15. 09. 2018, Kazancı İçtihat Bankası).

olduğunu belirtmiş, ancak kamusal yarar değerlendirilmesi yapılarak Kanun'da gösterilen şekilde tarım dışı kullanım izni verilebileceğini belirtmiştir⁸⁸.

Hükümle ilgili değinilmesi gereken bir diğer nokta süreyle ilgilidir. Değer artış payının ödenmesi gereken tarih, arazinin devrinden itibaren yirmi yıllık süreci kapsamaktadır. Oysa, tarımsal arazinin tarım dışı kullanılmasının önlenmesi amacıyla bu ödemenin süre şartına bağlanmaması daha yerinde bir düzenleme olurdu. Kanun'un ismi ve amacı "Toprak Koruma" olmasına rağmen, bu şekilde bir düzenleme yapılarak tarım dışı kullanım istisnasının yirmi yıl gibi bir süreye bağlanması ve ayrıca tarım dışı kullanım izni verilebileceğinin belirtilmesi, kanunun amacı ve ruhuyla bağdaşmamaktadır⁸⁹.

TMDY.m.11'de de mirasa konu tarımsal arazilerde değer artışı konusu düzenlenmiştir. Bu maddenin ikinci fıkrasında, yirmi yıllık süre içerisinde tarım dışı kullanım nedeniyle meydana gelecek değer artışından diğer mirasçılarının yararlanabilmesi için, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulacağı ifade edilmiştir. Teknik olarak hatalı bu ifadede anlatılmak istenen, şerh kaydının düşülmesi ise, bu kayıt ancak tapu kütüğünün şerhler kısmına düşülebilir. Değer artışıyla ilgili, hukuki veya fiili bir belirtme yapılacaksa bunun yeri de beyanlar hanesidir. Burada maddenin amacına uygun olan, tapu kütüğünün şerhler kısmına düşülecek bir şerh kayıdır. Fakat şerhler ancak kanunda belirtilen durumlarda düşülebilen kayıtlardır⁹⁰. Dolayısıyla tapu kütüğüne şerh düşülecek bir durumun yönetmelikte değil kanunda düzenlenmesi isabetli olurdu. Söz konusu şerhin etkisi, yirmi yıllık süre içinde, tarımsal arazinin mülkiyetinin, diğer mirasçılarının muvafakatı alınmadan üçüncü kişiye devri hâlinde kendini gösterir. Üçüncü kişi, şerhli olan bu araziye aldığı anda, söz konusu olan yirmi yıllık süre içinde, tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artış payından diğer mirasçılara karşı sorumludur⁹¹.

Mirasçılar, terekedeki tarımsal arazilerin mülkiyetini, TKAKK. m. 8/C gereğince, kuracakları bir aile malları ortaklığı/ kazanç paylı aile malları ortaklığına devredebilirler. Böyle bir hâlde, ortaklardan biri, payını üçüncü bir kişiye satmak isterse, diğer ortaklar önalım hakkına dayanarak payı satın almak isteyebilir (TKAKK. m. 8/İ). Buradaki amaç, tarımsal işletmeye ait tarımsal arazilerin bölünmesinin önlenmesidir⁹². Fakat maddenin uygulamasında sorunlarla karşılaşılabilir. Şöyle ki, aile malları ortaklığı kurulması konusunda Türk Medeni Kanunu hükümlerine yapılan atıf gereğince, TMK. m. 372 ve devamı hükümlerine bakmak gerekmektedir. TMK. m. 379'a göre de, kurulan aile malları ortaklığına giren mallar üzerinde, ortakların elbirliği mülkiyeti söz konusudur. Yine TMK. m. 376'ya göre de, ortaklar, ortaklık devam ettiği sürece

88 AYM. GK. 05. 03. 2015, E. 2014/147 K. 2015/25, "...Anayasa koyucu, tarım arazilerinin sınırlılığını gözeterek bunların korunmasına ve amacı dışında kullanımının engellenmesine yönelik tedbirler alınmasını bir ödev olarak Devlete yüklemiş ise de bunun mutlak bir yasaklamayı ifade ettiği ve tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına hiçbir koşulda izin verilemeyeceği söylenemez..." (Et: 15. 09. 2018 Sinerji İçtihat Bankası).

89 Özay, s. 202;

90 Sirmen, s. 205; Akıntürk, s. 313 vd.; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 212 vd.; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 272; Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 436 vd.

91 Özçelik, Barış, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler Ve Değerlendirilmesi, GÜHFD., C. XIX, S. 1, 2015, ss. 87-110, s. 101.

92 Eren/ Başpınar, s. 188.

paylarını isteyemeyecekleri gibi, bu payları üzerinde tasarrufta da bulunamazlar. Hâl böyle iken, ortakların, diğer ortaklardan bağımsız şekilde payını devretmesi söz konusu olamayacağından, TKAKK. m. 8/İ'nin birinci fıkrasının uygulanması mümkün gözükmemektedir⁹³.

Maddenin ikinci fıkrasıyla gelen bir diğer yenilik, tarımsal arazilerin satılması hâlinde, sınırdaş arazi maliklerine de yasal önalım hakkı tanınmış olmasıdır. Bu hükümle beraber, Türk hukukunda ilk kez sınırdaş arazi maliklerine de önalım hakkı tanınmış olmaktadır. Burada amaçlanan, tarımsal arazilerin miktar olarak büyütülmesidir. Ancak tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş maliklerin önalım hakkı yoktur. Bu hükmün uygulanması, tarımsal arazinin sınırdaş malik olmayan üçüncü bir kişiye satılması durumunda ortaya çıkacaktır⁹⁴. Yargıtay, sınırdaş arazi maliklerinin önalım hakkını kullanabilmeleri için söz konusu sınırdaş tarımsal arazinin ya tamamına malik olmalarını ya da paylı mülkiyete tâbi ise bir arazi ise, tüm paydaşların birlikte önalım hakkını kullanabileceğini kabul etmektedir⁹⁵. Sınırdaş maliklerden birden fazlası söz konusu tarımsal araziye almak istediğinde ise, önalım hakkını hangi sınırdaş malikin kullanabileceğine hâkim karar verecektir. Hâkim bu kararı verirken, taşınmazın, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş malike devredilmesine karar vermekle yükümlü olup, bu konuda bir serbestliği söz konusu değildir (TKAKK. m. 8/İ-II). Birden fazla sınırdaş malikin taşınmazı, devredilecek taşınmazla birlikte tarımsal bütünlük arz ediyorsa hangisinin seçileceği açıkça düzenlenmemiştir. Böyle bir durumda da hâkim en uygun olan sınırdaş arazi malikini seçmeli ve devri ona yapmalıdır⁹⁶. Söz konusu ihtimalde hâkimin neye göre karar vereceğinin Kanunda açıkça düzenlenmesi isabetli olurdu.

Önalım hakkının şartları ve kullanımıyla ilgili olarak Türk Medeni Kanunu hükümleri (732-735) uygulama alanı bulacaktır.

Burada, önem arz eden bir diğer sorun yan sınaî işletmelere ilişkindir. Yan sınaî işletme, varlığı, ana işletmenin varlığına bağlı olup, ondan ayrılması ekonomik yönden sakıncalı olan işletmedir. Yan sınaî işletmeden bahsedebilmek için ana işletmenin mevcut olması gerekir. Ana işletme ise bir tarımsal işletme olmalıdır⁹⁷. Yan sınaî işletmelerin türünün ne olacağı konusunda ise öğretilerde görüş birliği yoktur. Bir görüşe göre, yan işletmelerin sadece sınaî işletme olması gerekmeyip diğer işletmeler de, örneğin ticarî işletmeler, bu kapsamdadır⁹⁸. Buna göre ekmek fırını, değirmen, hayvan besleme barınağı gibi unsurlar da yan sınaî işletme kapsamında değerlendirilebilir⁹⁹. Bu görüşten yola çıkarak sınaî işletme, bir tarım işletmesi ile ekonomik birliktelik oluşturup

93 **Özçelik**, s. 103.

94 **Eren/ Başpınar**, s. 189.

95 Y. 14. HD. 26.04.2016, E. 2015/18958 K. 2016/5114, "...Madde hükmüne göre "sınırdaş tarım arazi malikleri" sınırdaş arazinin tüm malikleri yani paydaşlarıdır. Davaya konu olayda dosya içerisindeki tapu kaydına göre önalım hakkını kullanmak için bu davayı açan ...'in sınırdaş taşınmazın 1/2 paylı maliki olduğu anlaşıldığından tek başına bu davayı açma olanağı bulunmamaktadır..." (Et: 15.09.2018 Sinerji İçtihat Bankası).

96 **Dural/ Öz**, s. 513; **İmre/ Erman**, s. 510.

97 **Zevkliler**, s. 152; **Aras**, s. 145; **Eren**, s. 157; **Özay**, s. 123; **Cin**, s. 129.

98 **Zevkliler**, s. 153.

99 **Cin**, s. 129; **Zevkliler**, s. 153; **Özay**, s. 123; **Aras**, s. 145.

tarımsal işletme niteliği olmayan işletmeler şeklinde tanımlanabilir¹⁰⁰. Diğer görüş ise, yan sınaî işletmelerin ancak sınaî işletme olabileceğini kabul etmektedir¹⁰¹.

Bir işletmenin yan sınaî işletme sayılabilmesi için, ana işletme olan tarımsal işletmeye bağlı olup onun eklentisi (teferruatı¹⁰²) sayılması şarttır. Sınaî işletme tarımsal işletmeden büyük ve önemliyse, tarımsal işletmeyle birlikte mülkiyetinin devredilmesi söz konusu olamaz¹⁰³. Tarımsal işletmenin bir kısmı veya bütünleyici parçası (mütemmim cüz'ü) sayılan işletmeler de yan sınaî işletme kapsamında değerlendirilemeyecektir. Yine ana işletme tarımsal işletme niteliğinde olmayıp yan işletme tarımsal işletme niteliğini taşırsa, burada da tarımsal araziyle beraber mülkiyetin devri söz konusu olamayacaktır¹⁰⁴.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesinin 1-u bendine göre yan sınaî işletme; yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri ifade etmektedir. Yan sınaî işletmeleri devriyle ilgili TKAKK. m. 8/H'ye göre, "Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınaî işletme mevcut ise yan sınaî işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir." Maddedeki ifadede anlaşıldığı üzere, yan sınaî işletmelerin mülkiyetinin tarımsal araziyle birlikte devredilebilmesi için, işletme ile arazi arasında sıkı bir bağlantının bulunması gerekmektedir. Ayrıca, bu sıkı bağlantının yanında, arazi ile işletmenin mülkiyetinin, ehil mirasçı tarafından talep edilmesi şartı aranmıştır. Ehil mirasçı tarafından talep şartı sisteminde de bulunmakta iken, işletme ve arazi arasındaki sıkı bağlantı şartı mülkiyetin devri sistemiyle yeni gelen bir şarttır. Bu sıkı bağlantının fiziki anlamda anlaşılması gerekir. Bundan anlaşılması gereken husus, tarımsal arazi ile yan sınaî işletme arasında ekonomik bütünlüğün bulunması gerekliliğidir¹⁰⁵. Kanunkoyucunun amacı da, bu hükümle beraber ekonomik bütünlük oluşturan tarımsal arazi ve yan işletmelerin birlikte devrinin sağlanarak bütünlüğün korunmasıdır¹⁰⁶.

Yan sınaî işletmelerin tarımsal arazilerle beraber devri için gerekli olan sıkı bağlantı ve talep şartları sağlandığında, bu işletmelerin mülkiyeti, gerçek değeri üzerinden devredilecektir. Hükümde "yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı..." şeklinde bir ifade geçse de, buradan anlaşılması gereken sadece yeter gelirli tarımsal araziler değil, tüm tarım arazileriyle birlikte sıkı şekilde bağlı olan yan işletmelerin devrinin gerçekleştirilebileceğidir¹⁰⁷.

100 Özey, s. 123.

101 Zevkililer, s. 152.

102 Buradaki teferruat kavramının, teknik anlamda teferruat olmadığı, teferruatın kapsamına ancak taşınır malların girdiği, ancak burada yan sınaî işletmelerin taşınmazlardan oluşabileceği ile ilgili olarak bkz., Zevkililer, s. 154; Sağlam, s. 217, dn. 74.

103 Örneğin, küçük bir arazi üzerindeki dev fındıklık tesisi (Sağlam, s. 217, dn. 75).

104 Zevkililer, s. 153; Aras, s. 145.

105 Özey, s. 190; Eren/ Başpınar, s. 181.

106 Eren/ Başpınar, s. 181.

107 Özey, s. 191.

Yukarıda ifade edilenler, iradî olarak yan sınaî işletmelerin tarımsal araziyle beraber devrini açıklamaktadır. Mirasçılar arasında bu konuda bir anlaşmazlık çıktığı takdirde, konu yargıya taşınacak ve sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazi ve yan sınaî işletmenin ekonomik bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını değerlendirerek, yan sınaî işletmelerin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verecektir¹⁰⁸.

TKAKK. m. 8/H'nin 3. fıkrasına göre; "m. 8/C, 1-c bendi gereğince, mirasçılar arasında limited şirket kurulmuş ise, tarımsal arazi ile sıkı bağlantı içinde olan yan sınaî işletmelerin mülkiyeti de şirketin malvarlığına dahil edilecektir." Burada da yukarıdaki durumla paralel olarak sıkı bağlantı şartı aranmaktadır. Hüküm ekonomik bütünlüğün sağlanmasına hizmet etmekte ise de, sadece limited şirket kurulması hâlinde değil, aile malları ortaklığı kurulması durumunda da geçerli olacak şekilde genişletilmelidir¹⁰⁹.

V. TARIMSAL ARAZİLERDE MÜLKİYETİN TOPLULAŞTIRMA YOLUYLA DEVRİ

A) GENEL OLARAK

Tarımsal arazilerin devri yollarından bir diğeri de toplulaştırma yoluyla yapılan devirlerdir. Arazi toplulaştırması, Toplulaştırma Tüzüğü¹¹⁰ m. 4/1, e bendinde; "Arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulmasını ve parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikleri, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilip ekonomik, ekolojik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni parsellerin oluşturulmasını ve bu parsellerin arazi özellikleri ve alanı değerlendirilerek kullanım şekillerinin belirlenmesini ve arazi geliştirme hizmetlerinin sağlanmasını" ifade eder. Öğretide ise arazi toplulaştırması (arazi tevhid), "ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının birleştirilmesi ve gerektiğinde bunların büyütülüp genişletilmesi" şeklinde tanımlanmaktadır¹¹¹. Toplulaştırma, amaç yönünden kamu yararının ağır bastığı, sadece malikleri değil toplumu ve devleti de etkileyen tarımsal arazilerin durumuyla ilgili olarak önlemler alma, arazilerin parçalanıp küçülmesini, yapılarının bozulmasını engelleme ve onları ekonomik açıdan daha verimli hâle getirmeye çalışma çabalarını içerir. Toplulaştırma ile beraber, ülke genelinde ulusal gelirin artmasına katkıda bulunulur ve bu yönde kişilerin ve çiftçi ailelerinin mülkiyetinde bulunan dağınık, parçalı araziler birleştirilerek arazi tasarrufu sağlanır. Ayrıca küçük tarım işletmelerinin arazilerinin genişlemesine de olanak sağlanmış olur¹¹². Arazi toplulaştırması dar anlamda, aynı kişi veya çiftçi ailesine ait olup dağınık vaziyette bulunan parçalı arazilerin düzgün şekiller hâlinde bir araya getirilerek birleştirilmesidir. Geniş anlamda ise, ekonomik tarım yapılması, toprak koruma

108 Eren/ Başpınar, s. 181.

109 Özyay, s. 191.

110 24. 07. 2009 Tarih ve RG. 27298 No'lu Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük (TT).

111 Eren/ Başpınar, s. 142.

112 Usta, Murat, Tarım Reformu ile Toplulaştırma Hukuku ve Uygulamaları, Ankara 2017, s. 45.

ve sulama önlemleri alınamayacak derecede parçalı, dağılmış arazilerin birleştirilerek çiftçilerin yaşam düzeylerinin artmasını sağlayacak teknik, ekonomik ve sosyal önlemlerin alınmasıdır¹¹³.

Toplulaştırma müessesesi, hukuki niteliği bakımından mal değişim sözleşmesi olarak görülebilir. Fakat, toplulaştırmanın, irade serbestisi ilkesine dayalı olarak gerçekleştirilen mal değişimi sözleşmesinden farkı, buradaki değişimin zorunlu olmasıdır. Arazi derecelendirmesi sonucunda arazi sahiplerine, eski toprakları karşılığında yeni toprak verilmesi, toplulaştırmanın zorunlu bir mal değişim sözleşmesi ilişkisi olduğunu gösterir¹¹⁴.

Türkiye’de toplulaştırma çalışmaları ilk kez 1961 yılında mülga Topraksu Genel Müdürlüğü tarafından, 7457 sayılı Kanun ve EMK. m. 678’e dayanarak yapılmıştır. Bu çalışmalardan sonra bir tüzük çıkarılması ihtiyacı doğmuş ve 27. 06. 1966 tarihinde ilk arazi toplulaştırma tüzüğü yürürlüğe konulmuştur. Bu tüzüğe göre, arazi toplulaştırması için proje hazırlandıktan sonra, arazi maliklerinin 2/3’nün kabulü ile proje uygulamaya konulmaktaydı. Türkiye’de arazi toplulaştırma çalışmalarının¹¹⁵ ilk uygulaması 1961 yılında, Konya ili Çumra ilçesinin Karkın köyünde Devlet Planlama Teşkilatı ile Birleşmiş Milletler Tarım Teşkilatı’nın (FAO) 1964 yılında Antalya civarında ortak yürüttükleri yatırım öncesi araştırma projesi içerisinde yapılmıştır¹¹⁶.

Toplulaştırma konusu, mevzuatta üç farklı kolda düzenleme alanı bulmuştur. Bunlardan ilki, arazi toplulaştırması ile ilgili ayrıntılı düzenlemeler içeren 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve buna bağlı Uygulama Yönetmeliğidir¹¹⁷. Ayrıca Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürürlüğe konulan Teknik Talimat’ta¹¹⁸ da toplulaştırmaya ilişkin detaylı düzenlemeler yer almaktadır. Arazi toplulaştırması ile ilgili düzenlemelerin ikinci kolunu ise 5403 sayılı TKAKK. m. 17 ve buna dayalı olarak çıkarılan Toplulaştırma Tüzüğü¹¹⁹ ve Yönetmelik oluşturmaktadır. Fakat TKAKK. m. 17, 19. 04. 2018 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Bu maddenin yürürlükten kaldırılmadan önceki hâline göre, arazinin rasyonel kullanımını tesis etmek amacıyla, parsel büyüklüklerinin optimum ölçüde oluşması için isteğe bağlı veya zorunlu toplulaştırma yapılacağı belirtilmiştir. Aynı tarihte, TKAKK. m. 17’nin yürürlükten kaldırılmasıyla beraber, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne Yürütülen İşler Hakkında Kanun’a¹²⁰, 7139 sayılı Kanun’ un¹²¹ 7. maddesiyle eklenen ek madde 9, hâlen yürütülen ve bundan sonra yapılacak olan toplulaştırmalarda uygulanacak kuralları içermektedir. Fakat, uygulamada hâlen 5403 sayılı Kanun kapsamında toplulaştırmalar yapılabilmektedir. Artık, yürürlükteki yeni düzenleme olan 6200 sayılı Kanun’a

113 Usta, s. 45.

114 Aksoy, Suat, Tarım Hukuku, Ankara 1984, s. 304.

115 Türkiye’de Yıllara Göre Arazi Toplulaştırma Çalışmaları, Yıllara Göre Türkiye’de Tamamlanan Toplulaştırma Alanları, (<https://www.tarim.gov.tr/Konular/Arazi-Toplulastirma-ve-Tarla-Ici-Gelistirme/Projeler>, Et: 10. 08. 2018).

116 Usta, s. 43.

117 RG. No: 18796.

118 Haziran 2010 tarihli Teknik Talimat.

119 RG. No: 27298.

120 RG. No: 8592.

121 RG. No: 30405.

göre toplulaştırma yapılması gerekmektedir. TKAKK. m. 17'nin yürürlükten kalkmasıyla beraber ona dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuatın da yürürlüğü söz konusu olmamalıdır. Her ne kadar TKAKK. m. 17'ye dayanarak toplulaştırma yapılamayacak olsa da, bu usulle şimdiye kadar toplulaştırmalar yapılageldiği için, çalışmada bu usulden de bahsedilmiştir.

Bu çalışmada, arazi toplulaştırması ile ilgili prosedür ve kurallar incelenirken, üçlü bir değerlendirme yapılacak olup, 3083 sayılı Kanun, 5403 sayılı Kanun ve 6200 sayılı Kanun kapsamında yapılacak toplulaştırmalar, farkları ve benzerlikleriyle beraber incelenmiştir. Ayrıca, toplulaştırmanın düzenlendiği bu özel kanunlar haricinde, TMK. m. 755'te de genel bir hüküm olarak arazi toplulaştırmasının yapılabileceği ifade edilmiştir¹²². Buna göre arazi toplulaştırması iyileştirme işlerinden sayılır ve maliklerin rızasıyla yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip olunmak koşulu ile, maliklerin üçte ikisinin bu yönde karar vermeleri gerekmektedir. Bu karara diğer malikler de uymak zorundadır. Maddenin ikinci fıkrasında ise, bu konulara ilişkin özel kanun hükümlerinin saklı olacağı belirtildiğinden, toplulaştırma ile ilgili yukarıda bahsedilen iki kanun dikkate alınarak inceleme yapılması gerekir.

Toplulaştırma mevzuatıyla ilgili temel farklardan biri, toplulaştırmayı yapacak makamlar ve projelerin teklifinin verilmesinde kendini gösterir. 3083 sayılı Kanun'a göre yapılacak olan toplulaştırmalarda, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı¹²³ (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)'nin teklifi üzerine Cumhurbaşkanı¹²⁴ kararıyla uygulama alanı ilan edilen yerler kapsamında çalışılmaktadır. 5403 sayılı Kanun'a göre yürütülen toplulaştırma çalışmalarında ise Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya Toprak Koruma Kurulu'nun talebi üzerine alınacak Cumhurbaşkanı kararıyla proje sahası belirlenmekte veya il özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçla faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşlarının proje idaresi olarak özel arazi toplulaştırması yapmak istemeleri durumunda, isteklerinin uygun görülmesi hâlinde, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının teklifi ve Cumhurbaşkanı'nın kararıyla proje alanı belirlenip çalışmalara başlanmaktadır¹²⁵. Görüldüğü gibi, 3083 sayılı Kanun'da toplulaştırmayı talep edecek olanların kapsamı daha dar iken, 5403 sayılı Kanun'da özel toplulaştırma usulü de bulunduğundan toplulaştırma talep edip yürütecek olanların kapsamı daha geniştir. 6200 sayılı Kanun'a göre ise, toplulaştırmayı yapacak olan makam, Cumhurbaşkanı'nın kararı ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü' (DSİ.) dür. DSİ., toplulaştırmanın tüm aşamalarında yetkili olan tek idarî kuruluştur (DHİK. Ek m. 9/2). DSİ. dışındaki kurum ve kuruluşlar, DSİ.'nin iznine tabi olarak proje idaresi sıfatıyla arazi

122 TMK. m. 755: "Su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir. Bu konulara ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

123 Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçilmesiyle beraber bu Bakanlık'ın adı, Tarım ve Orman Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

124 Mevzuatta "Bakanlar Kurulu" ifadesi geçen yerlerde anlaşılması gereken, Cumhurbaşkanı'dır. (Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçiş sebebiyle)

125 Usta, s. 46-47.

toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yürütmeye yetkilidir. Ayrıca 3083 sayılı Kanun'un 2/1. j bendinde, toplulaştırmayla alakalı konularda, ilgili veya uygulayıcı kuruluşun DSİ. olduğu belirtilmektedir. Böylece, toplulaştırmada yetkili olan kurumun DSİ. olduğu söylenebilir.

Toplulaştırma çalışmalarının farklı idareler tarafından üç ayrı Kanun'a dayanarak yapılması ihtimalinde ne olacağı sorusu akla gelebilir. Bu ihtimalde, 3083 sayılı Kanun'un 3. maddesine göre, belli bir alan toplulaştırma için uygulama alanı ilan edilir ve bu alan Devlet'in hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş arazi uygulama kararının Resmi Gazete'de ilanıyla birlikte uygulayıcı kurum olan Bakanlık' ın (ve dolayısıyla Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün) tasarrufuna geçer. Aynı alan içerisinde 5403 sayılı Kanun'a göre de toplulaştırma yapılmak istenirse, bu çalışmayı yapacak olan Proje İdaresi ile uygulayıcı kuruluş arasında yetki sorunu ortaya çıkacaktır. Bu durumun çözümü, TT'nin 17. maddesinin 7. bendinde düzenlenmiştir. Buna göre, aynı alan üzerinde birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma yahut tarla içi geliştirme çalışmaları yapılması talebinde bulunulduğunda, bu çalışmaları yapacak olan kuruluş, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından belirlenecektir. Bir diğer çözüm yolu ise, 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen yerin bu kapsamdan çıkarılması, 5403 sayılı Kanun hükümlerine göre toplulaştırma yapılabilmesidir¹²⁶. Fakat 5403 sayılı Kanun'a dayanarak toplulaştırma yapılamayacağından, 6200 sayılı Kanun gereğince toplulaştırmayı DSİ. yapacaktır. Bu konuda tek yetkili kurum olarak DSİ. belirlenmiştir. 3083 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatı yürürlükten açıkça kaldırılmamakla birlikte, DHİK'te yapılan değişikliklerin, konuyla ilgili önceki mevzuatı yürürlükten kaldırdığı düşünülebilir. Ancak, 3083 sayılı Kanun'da toplulaştırma yapılacak bölge uygulama sahası ilan edilerek işlem yapıldığından, iki ayrı kanunun yürürlükte kalıp uygulanabilir olması düşünülebilir. Her hâlükârda, toplulaştırma konusunda yetkili makamın DSİ. olduğu iki Kanun'da da açıkça belirtilmiştir.

B) TOPLULAŞTIRMA TÜRLERİ

Toplulaştırma üç şekilde yapılabilir. Bunlar; isteğe bağlı toplulaştırma, zorunlu toplulaştırma ve özel toplulaştırmadır.

1) İsteğe Bağlı Toplulaştırma

Toplulaştırmanın bu türünde, arazilerin belirli bir büyüklüğü sağlaması ve belli sayıdaki arazi maliklerinin isteği üzerine toplulaştırma yapılır. 5403 sayılı Kanun'a dayanan Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği¹²⁷ m. 6 ve TT. m. 16'ya göre, proje alanındaki arazinin yarısından fazlasına malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakatı ile isteğe bağlı toplulaştırma yapılabilirdi. Burada aranan çoğunluk, nitelikli (mevsuf) çoğunluktur. Çift yönlü olan bu çoğunluk hem arazi miktarı yönünden hem malik sayısı yönünden bir değerlendirmeyi

¹²⁶ Usta, s. 46.

¹²⁷ RG. No: 30265.

gerekli kılar. Çifte çoğunluk sağlandığı takdirde maliklerin bu kararı, proje alanındaki bütün malikleri bağlar. İsteğe bağlı toplulaştırma, zorunlu toplulaştırmaya gerek kalmadan gidilebilen bir yol olup Kanunkoyucu tarafından da mevzuattaki düzenlemelerden anlaşıldığı üzere öncelikli bir yoldur¹²⁸.

İsteğe bağlı toplulaştırma 3083 sayılı Kanun ve buna dayanarak çıkarılan diğer mevzuatta da yer almaktadır. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği¹²⁹ m. 21 ve Arazi Topplulaştırması Teknik Talimatı m. 7' ye göre, toplulaştırma yapılacak proje alanındaki arazinin yarısından fazlasına malik bulunan ve sayıca maliklerin üçte ikisini (2/3) teşkil eden arazi sahibi çiftçilerin muvafakati ile isteğe bağlı toplulaştırma yapılabilir. Bu karar, proje alanındaki tüm malikleri bağlar¹³⁰.

6200 sayılı DHİK ek madde 9'a göre ise, DSİ. tarafından Cumhurbaşkanı'nın kararıyla isteğe bağlı toplulaştırma yapılabilir. Ancak, ilgili madde olan ek madde 9'da, maliklerin ne kadarının istekte bulunabileceği belirtilmemiştir. Konuyla ilgili DSİ' nin çıkardığı güncel bir yönetmelik de yoktur. Dolayısıyla bu konuda bir boşluk söz konusudur. İsteğe bağlı toplulaştırmanın kabul edilebilmesi için belli bir malik çoğunluğu aramak yerinde olacaktır. Bu çoğunluk ise, 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılan toplulaştırmalardaki gibi, arazinin yarısından fazlasına malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından çoğunu oluşturanların isteği şeklinde belirlenebilir.

Görüldüğü gibi, yapılacak toplulaştırmanın dayandığı mevzuata göre iki farklı çoğunluk sınırı öngörülmüştür. 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilip proje dahiline alınan bölgelerde arazi miktarının yarısını aşan ve maliklerin üçte ikisini oluşturan bir çoğunluk isteğe bağlı toplulaştırma için yeterli görülürken, 5403 sayılı Kanun kapsamındaki toplulaştırmalar için bu oran biraz daha düşürülerek arazi miktarının yarısı ve maliklerin yarısından oluşan bir çifte çoğunluk düzenlemesi yapılmıştır. Yürürlükte olan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanun'a göre ise, isteğe bağlı toplulaştırmada herhangi bir çoğunluk öngörülmemiştir.

İsteğe bağlı toplulaştırmalarda, maliklerin verdiği muvafakati sonradan geri alıp alamayacakları konusunda açık bir düzenleme yoktur. Malikler, çifte çoğunluğu sağladıkları takdirde, başta istemiş oldukları toplulaştırmadan daha sonra vazgeçebilirler mi? Burada akla ilk gelen, toplulaştırma maliklerin isteğiyle yapıldığından, gerekli çifte çoğunluk sağlandıktan sonra, toplulaştırmadan vazgeçilebileceğidir. Fakat bu şekilde serbest bir vazgeçmenin kabul edilmesi, hem toplumsal bazı sorunlara yol açabilir hem de idare için maliyetli olan bu çalışmaların yarıda kalarak devletin zarara uğramasına neden olabilir. Bu sebeple isteğe bağlı toplulaştırmadan, tamamen serbest bir şekilde vazgeçmek mümkün olmamalıdır. Ancak, çifte çoğunlukla isteğe bağlı toplulaştırma talebi

128 Eren/ Başpınar, s. 147.

129 RG. No: 18796.

130 Usta, s. 51; Eren/ Başpınar, s. 147.

üzerine başlayan toplulaştırma çalışmalarında, henüz parselasyon planları hazırlanmamış ise bu aşamada isteğe bağlı toplulaştırmadan, yine çifte çoğunluk sağlanarak vazgeçilebilmelidir¹³¹.

2) Zorunlu Toplulaştırma

Zorunlu toplulaştırma, toplulaştırma türleri arasında ikincil bir niteliğe sahiptir. Toplulaştırmada öncelik, maliklerin rızasıyla isteğe bağlı yapılan toplulaştırmalardır. Fakat isteğe bağlı toplulaştırma yapılabilmesi için gerekli olan çifte çoğunluk sağlanamadığı takdirde, idare harekete geçerek zorunlu toplulaştırma yapabilmektedir. TRUY. m. 22' ye göre, isteğe bağlı toplulaştırma şartları sağlanamazsa, Bölge Müdürlüğünün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile zorunlu toplulaştırma yapılabilir. Talimat'ın 7. maddesinde de bu düzenlemeye paralel şekilde, Bölge Müdürlüğünün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile zorunlu toplulaştırma yapılabileceği öngörülmüştür. 5403 sayılı Kanun'a dayanan TT'nin m. 16'ya göre ise, Bakanlığın (Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, yeni adıyla Tarım ve Orman Bakanlığı) veya kurulların (Toprak Koruma Kurulu) talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, yani zorunlu toplulaştırma yapılabilir. 6200 sayılı DHİK. ek madde 9'a göre, maliklerin muvafakati aranmaksızın zorunlu toplulaştırma yapılabileceği düzenlenmiştir.

Zorunlu toplulaştırmaya "kanunî toplulaştırma" da denebilir¹³². Zorunlu toplulaştırmanın kabul edilmesinin amacı, isteğe bağlı toplulaştırmanın zorluklarının bertaraf edilebilmesidir. Çünkü toplulaştırma, her zaman, halk için kolay kabul edilebilir olmamakta, psikolojik tepki ve muhalefet ile karşılaşılabilir. Çiftçilerin çoğu, toplulaştırma sonucunda yeni bir toprağa sahip olacakları için, atalarından kalma veya hatıralarının bulunduğu eski toprağından vazgeçmeyi istememektedir¹³³.

Toplulaştırmanın zorunlu olması, kişilerin bu işleme karşı dava açamayacağı anlamına gelmemektedir. Toplulaştırma ister isteğe bağlı olsun isterse zorunlu olsun, bu karara karşı dava yoluna gidilebilir. Bunun için toplulaştırma kararının alınmasındaki prosedüre uyulmamış olması veya toplulaştırmanın amaç ve ilkelerine aykırı bir toplulaştırmanın olması yeterlidir. Burada iptalin istenebileceği yol, idarî yargı yoludur. İYUK m. 34 gereğince dava, taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesinde açılmalıdır¹³⁴.

3) Özel Toplulaştırma

Özel toplulaştırma, ilk kez TKAKK. m. 17/3 düzenlemesi ile gelmiştir. Fakat, TKAKK. m. 17, 19. 04. 2018 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Buna göre, il özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu

131 Usta, s. 51.

132 Eren/ Başpınar, s. 147.

133 Aksoy, s. 304.

134 Usta, s. 55.

kuruluşları, hizmet konuları ile ilgili arazi teminini de kapsayacak şekilde yapacakları arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetleri için, toplulaştırmanın gerekçesini ve isteğe bağlı olup olmadığını belirten raporla birlikte, toplulaştırmayı uygulayacak proje birimini kurula veya Bakanlığa bildirir. İstek uygun görülürse Bakanlığın teklifi ve Cumhurbaşkanı kararıyla proje alanı kesinleşir ve ilan edilir. Başvuruyu yapan proje idaresi, proje alanıyla ilgili her türlü çalışma ve değerlendirmeyi içeren raporunu onaylanması için Bakanlığa iletir. Toplulaştırma için yapılan bütün faaliyetler ve parsel planlarını içeren uygulama projesinin kesinleşmesi, Bakanlığın onayı üzerine olur¹³⁵ (TT. m. 17).

TKAKK. m. 17 hükmü yürürlükten kalktığından, özel toplulaştırma yapılmasının dayanağı olarak, DHİK ek madde 9/2 gösterilebilir. Bu maddeye göre DSİ., toplulaştırma yapmak isteyen kurum ve kuruluşlara izin vererek, onların proje idaresi sıfatıyla toplulaştırma yapmalarına imkân tanıyabilir.

Özel toplulaştırmanın bir şartı da, proje idaresinin, proje süresince gerekli teknik personeli istihdam etmek zorunda olmasıdır (DHİK. Ek m. 9/11). Bu şart, toplulaştırma yapabilecek kurum sayısı arttığı için, kurumların bu projeyi yürütbilmelerini sağlamak adına getirilmiş olup, gerekli teknik personel sayesinde projenin sonuna kadar sağlıklı şekilde ilerlemesini hedefler.

Özel arazi toplulaştırması yapan proje idaresi, kamu yatırımları için gerekli olan arazi miktarını toplulaştırma yolu ile karşılayabilir. Özel toplulaştırmada uyulması gerekli diğer usul ve esaslarda, Bakanlığın yaptığı toplulaştırma yani zorunlu toplulaştırma hükümleri uygulama alanı bulacaktır¹³⁶.

C) TOPLULAŞTIRMA PROSEDÜRÜ

Toplulaştırma konusunda yürürlükteki mevzuata göre, iki ayrı prosedür bulunmaktadır. Bunlardan ilki, 3083 sayılı Kanun'a dayanarak yürütülen toplulaştırmalardır. Diğeri ise bu Kanun'dan daha sonra yürürlüğe giren 6200 sayılı Kanun'a dayanılarak yürütülen toplulaştırmalardır. Bu prosedürler birbirinden çok farklı olmamakla beraber, bu iki prosedür arasında bazı farklılıklar da söz konusudur. Bu çalışmada, önemine binaen yürürlükten kaldırılan 5403 sayılı Kanun'a dayanılarak yapılan toplulaştırmalarda izlenen prosedür de incelenmiştir. Bu bağlamda, farklı usullere dayanılarak yapılacak olan toplulaştırma, üç alt başlık altında incelenebilir.

1) 3083 Sayılı Kanun'a göre Toplulaştırma Prosedürü

Öncelikle 3083 sayılı Kanun'a dayanarak yapılan toplulaştırmalarda izlenecek prosedüre bakılacak olunursa; ilk işlem, bir mahallin uygulama alanı olarak ilan edilmesidir. Uygulama alanı belirlemeye yetkili makam ise (ilgili Bakanlığın teklifi üzerine) Cumhurbaşkanı'dır.

135 Eren/ Başpınar, s. 148.

136 Eren/ Başpınar, s. 148.

Cumhurbaşkanı'nın söz konusu kararı kamu yararı kararı sayılır ve Resmi Gazete'de ilan edilir. Bu ilan ile beraber, Devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş arazi uygulayıcı kuruluş olan Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün tasarrufuna geçer. Ayrıca, uygulamada az rastlansa da, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olan arazilerin ve diğer gayrimenkullerin, kamulaştırma ile Uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçmesi mümkündür. Uygulama alanının ilanına ilişkin karara karşı iptal davası¹³⁷ açılabilir¹³⁸.

İkinci olarak yapılması gereken, toplulaştırma yapılacak yerlerin, sınırları belirtilmek kaydıyla, Bölge Müdürlüğüne¹³⁹ ilgili yerde ilan edilmesidir. Ayrıca, mahallin en büyük mülki amirine de, toplulaştırmanın yapılacağı bildirilir (TRUY. m. 23). Toplulaştırmanın ilanı ve mahallin en büyük mülki amirine bildirilmesi, nitelik itibarıyla hazırlık işlemleri olduğundan, açılacak herhangi bir davaya konu olamazlar¹⁴⁰. Fakat bu işlemler mahallinde ilan edildiğinden, itiraz etmek mümkündür. Toplulaştırma projeleri teknik talimatta belirtilen şekilde hazırlanır ve Bölge Müdürünün teklifi ve Genel Müdürü onayı ile kesinleşir. Bu aşamadan sonra, kesinleşen toplulaştırma kararına karşı idarî yargıda dava açılabilir. Genel Müdürlüğün onayı, toplulaştırmaya karşı açılacak iptal davaları için bir önkoşuldur¹⁴¹. Daha sonra dava açabilmek ve o hususlarla ilgili bir talepte bulunabilmek için önceden itiraz etmiş olmak şarttır¹⁴².

Toplulaştırma yapılacak yerlerin sınırları belirlenip mahallinde ilan edildikten sonra, proje alanındaki parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğüne mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Şerh tarihinden sonra araziye devralan veya üzerinde herhangi bir hak iddia eden kimse, önceki malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır (TRUY. m. 24). Bu şekilde bir şerhin tapu kütüğüne düşülmesi, devri tescile bağlı olan taşınmazlar için önemli bir tedbirdir. Bu şerh sayesinde, araziye devralmak isteyenler, arazinin toplulaştırma sahası içinde olduğunu görerek eski malikin yükümlülükleriyle beraber devralmış olacaklardır¹⁴³. Ayrıca buradaki şerh, sadece gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişiler tarafından değil, kamu hukuku kuralları tâbi bulunan idarî makam ve kurumlar tarafından da dikkate alınması gereken bir

137 İptal davası, idare tarafından alınan icrai kararlardan kişisel, meşru ve güncel bir menfaati ihlâl edilen kişinin, idarî yargıya başvurarak, bu kararın, yetki, şekil, sebep, konu, amaç yönlerinden mevzuata ve hukuka aykırılığından ötürü bozulmasını talep etmesi amacıyla açılan bir davadır (Çağlayan, Ramazan, İdarî Yargılama Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2015, s. 377; Kalabalık, Halil, İdarî Yargılama Usulü Hukuku, 11. Baskı, Konya 2016, s. 151; Gözübüyük, A. Şeref, 2. Baskı, Ankara 1973, s. 79; Kaplan, Gürsel, İdarî Yargılama Hukuku, Bursa 2016, s. 177). İptal davası sonucu verilen iptal kararı, işlemin varlığına son verir ve geçmişe etkilidir. Ayrıca iptal kararları genel etkilidir. Dolayısıyla davada taraf olmayanlar da bu karardan yararlanırlar (Çağlayan, s. 472 vd.; Kalabalık, s. 202; Gözübüyük, s. 143 vd.; Kaplan, s. 228 vd.).

138 Usta, s. 49-50.

139 Yönetmelik metninde Bölge Müdürlüğü ifadesi yer alsa da, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ve Bölge Müdürlükleri 639 sayılı KHK ile kapatıldığından ve Bakanlığa devredildiğinden, Bölge Müdürlükleri yerine İl Müdürlükleri yetkilidir. Ancak Tarım Reformu Genel Müdürlükleri kapatılsa da, ana hizmet birimi olarak hizmet vermeye devam ettiklerinden, yine onaylama işlemlerini yapabileceklerdir (Usta, s. 55, dn. 32).

140 Usta, s. 55.

141 Usta, s. 56.

142 Şanlıurfa İdare Mahkemesi, 29. 11. 2007, E. 2007/958 K. 2007/1547 (Usta, s. 56).

143 Usta, s. 58.

hususur¹⁴⁴. Burada, tapu kütüğünde yapılan işlem, mülkiyet hakkına ilişkin bir kamu hukuku kısıtlamasıdır. Bu nedenle, öğretide hâkim olan görüş, burada ifade edilen şerhin teknik anlamda bir şerh olmadığı, beyan niteliğini taşıyan bir kayıt olduğu yönündedir. Bu kayıt, açıklayıcı bir kayıt olup, söz konusu kayıt yapılmadan önce de taşınmazın taksim ve ifrazı yasaktır. Bu yasağa rağmen yapılan taksim veya ifraz batıldır¹⁴⁵. Uygulama alanı ilanı ve şerhle beraber gelen kısıtlamalar mevcut olsa da, toplulaştırma arazi iadesi bakımından bekletici mesele sayılmamaktadır¹⁴⁶. Böylece, toplulaştırma sürecinde idarenin maliklere iade edeceği arazi bulunmaktaysa, bu iadeyi derhal gerçekleştirmelidir. İdare, iade işlemini gerçekleştirmek için toplulaştırma çalışmalarının tamamlanıp paylaşırma işleminin yapılmasını bekleyemeyecektir.

İlan ve şerhten sonra yapılması gereken, arazinin derecelendirilmesinin yapılmasıdır. Derecelendirme işlemi, proje alanlarında değiştirilecek topraklar arasındaki denkleğin sağlanmasına hizmet eder. Derecelendirmede, belli kriterler¹⁴⁷ esas alınarak ortak bir denklik katsayısı¹⁴⁸ tespit edilir. Bu denklik katsayısı, çeşitli derecelerin birbirine dönüşümünü sağlamaktadır¹⁴⁹. Derecelendirme, proje alanlarında bulunan arazilerin fizikî yapısı, verimliliği, rayiç değeri, mülkiyet ve zilyetlik durumu ve diğer nitelikleriyle ilgili tespitlerdir. Bu tespitler, Derecelendirme Komisyonu¹⁵⁰ tarafından yapılır. Yapılan derecelendirme haritası, mülkiyet listeleri ve derecelerin birbiriyle denkleğini gösteren tablo, muhtarlık veya belediyede herkesin görebileceği yere on beş gün süreyle asılarak ilan olunur. Arazisi toplulaştırmaya konu olan malikler, derecelendirme haritası, liste ve tabloya karşı itirazlarını, ilan gününden itibaren yirmi gün içinde Derecelendirme Komisyonu Başkanlığına yazılı olarak yapabilirler. Bu süre içinde itiraz edilmese, derecelendirme kabul edilmiş sayılır. Komisyon, itirazları inceler ve en geç on beş gün içinde karara bağlar. Bu karar ilgililere yazılı olarak ilan edilir. İlgililer bu karara karşı da ilan tarihinden itibaren on beş gün içinde Bölge Müdürlüğü kanalıyla Genel Müdürlüğe itiraz edebilirler. Genel Müdürlüğün otuz gün içinde vereceği kararlarla birlikte derecelendirme kesinleşmiş olur. Bu karar da aynı şekilde ilgililere ilan edilir (TRUY. m. 26). Uygulamada derecelendirmeye ilgili karşılaşılan en önemli sorun, ilandan sonra süresi içinde itiraz yapılmamasıdır. İtiraz yapılmayan hallerde derecelendirme kesinleşmekte ve daha sonra derecelendirmeye karşı iptal davası açılmamaktadır. Burada amaç, derecelendirmeye itiraz ile

144 D. 17. Daire 19. 04. 2016, E. 2015/11408 K. 2016/2936, "...arazi toplulaştırmasında yapılan dağıtımda tapu kayıtlarının esas alınması gerektiği, tapu kayıtlarında kamu yararı kararlarının şerh edilmiş olması ve Asliye Hukuk Mahkemesi kararlarıyla acele kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmış olması karşısında davalı idarece arazi toplulaştırması uygulaması yapılırken söz konusu hususların dikkate alınması gerektiği..." (Et: 15. 09. 2018 Kazancı İçtihat Bankası).

145 **Eren/ Başpınar**, s. 150; **Usta**, s. 58.

146 **Usta**, s. 58.

147 Teknik Talimat m. 13.

148 Teknik Talimat m. 14.

149 **Eren/ Başpınar**, s. 152.

150 Derecelendirme Komisyonu, Teknik Talimat'ın 11. maddesine göre; "Proje alanlarında derecelendirme komisyonu biri Başkan olmak üzere beş üyeden oluşur. Komisyon Başkanı Bölge Müdürlüğünün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile tespit edilir.

idarî başvuru yolunun açık olması ve uyuşmazlıkların idarî yargıya intikal etmeden mahallinde çözümlenmesidir¹⁵¹.

Derecelendirmeye ilgili uygulama görülen uyuşmazlıklardan biri de sabit tesisler hakkındadır. Sabit tesis, Teknik Talimat'ta, "Ev, ahır, samanlık, ağıl, ambar, kuyu vb. yapılarla bağ, bahçe ve ağaçlık arazi" olarak ifade edilmiştir. Teknik Talimat m. 9 ve TRUY. m. 27'ye göre, toplulaştırma ilanından sonra proje alanında sabit tesis yapılamaz. Proje süresince izinsiz olarak yapılan sabit tesisler dikkate alınmaz ve uyuşmazlık hâlinde bunlar tazminata konu olamaz. Fakat başkasının arazisine yapılan yapıdan dolayı sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanıp uygulanmaması düşünülebilir¹⁵². Toplulaştırma ilanından sonra, arazi maliklerinden birinin, arazisine yapacağı sabit tesisler, toplulaştırma sonundaki paylaştırmada, araziler el değiştirebileceği için, başka bir arazi malikine devredilebilir. Bu hâlde, sabit tesisi yaptıran arazi maliki, Kanun hükmü gereği tazminat talebinde bulunamayacaksa da genel hükümlere göre sebepsiz zenginleşmenin şartları oluşmuşsa, iade talebinde bulunabilir. Parsel planlaması yapılırken, sabit tesisler, eski maliklerine verilecek şekilde hareket edilir. Ancak malikin birden fazla bu özellikte sabit tesisi var ise, malikin bunlardan biri etrafındaki toplulaştırma isteği dikkate alınır¹⁵³.

Teknik Talimat m. 21'e göre, toplulaştırma nedeniyle çiftçilerin zarar görmemesi ve çalışmaların aksamaması için, hasat zamanı dikkate alınarak, ekilecek ürün çeşitleri, kaplayacağı alan ve yeri gibi alınması gereken her türlü tedbirler köy ihtiyar heyeti ile birlikte proje mühendislerince tespit edilir. Alınan kararlar mahallinde alışılmış usullerle ilan edilir. Bu kararlara uymayanlar, herhangi bir zarar iddiasıyla tazminat talebinde bulunamazlar. Tescil işlemleri uzadığında veya zamanlama uygun olmadığında, çiftçilerin zirai üretim dönemini kaçırmaları mağdur olmamaları için, geçici yer teslimi yapılabilecektir (Teknik Talimat m. 21).

Proje alanında, mevcut yollardan hangilerinin korunacağı belirlenir ve sulama, drenaj, ulaşım şebekesi vb. tesislere ait projeler ilgili kuruluşlardan temin edilir. Bu projelere göre parsel boyları, sulama uzunluğu, ulaşım, drenaj, yerleşim yeri, mevcut kadastral ve kullanım durumları dikkate alınarak proje alanı çevresindeki tesislerle de uyum sağlayacak şekilde blok planlaması yapılır (Teknik Talimat m. 16).

Toplulaştırma alanlarında, tespit edilen ortak kullanım alanları için gerekli olan arazi miktarı belirlenir ve katılım payı kesinti oranı saptanır. Bu katılım payı yüzde onu geçemez. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla yol fazlalıkları, direkt olarak ortak kullanıma tahsis edilir (Teknik Talimat m. 17, TRK. m. 6).

151 Usta, s. 59.

152 Sebepsiz zenginleşme, haklı bir sebep olmadan başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşmedir. Sebepsiz zenginleşen kimse, bu zenginleşmeyi aleyhine zenginleştiği kimseye geri vermek zorundadır (Eren, Borçlar, s. 864; Nomer, Haluk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2017, s. 275; Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 20. Baskı, Ankara 2016, s. 528; Hatemi, Hüseyin/ Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Baskı, İstanbul 2015, s. 198; Oğuzman, M. Kemal/ Öz, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, 13. Baskı, İstanbul 2017, s. 311).

153 Usta, s. 62.

Blok planlarının hazırlanıp onaylanmasından sonra, arazi maliklerinden tercih alınacağı gün ve yer belirtilerek mahallinde ilan edilir. Çiftçi tercihleri malik bazında alınır. Tercih alımları sırasında, mülkiyet listeleri, güncel kullanım durumları ve sabit tesisler dikkate alınarak maliklerin yönlendirilmesine ve tercihlerin proje alanına yayılmasına çalışılır¹⁵⁴.

Kamu yatırımlarına gidecek arazi için şahıs arazisinden kesinti yapılacaksa oransal olarak hesaplanır ve şahısların değer sayısı varlıklarından düşülerek parsel planlamasında her işletmeye verilecek arazi miktarı bulunur. Kamu Ortak Kullanım Payı Kesintisi ise Kadastro parsellerinin değer sayıları toplamından, blokların değer sayısı toplamı çıkarılarak, kadastro parsellerinin değer sayısı toplamına bölümü ile elde edilen değer 100 ile çarpılmasıyla bulunur. Kapanan yollar ve yol fazlalıkları, Kamu Ortak Kullanım Payı olarak öncelikle değerlendirilecektir (Teknik Talimat m. 19). Daha sonra ise, arazinin topografyası, sabit tesislerin durumu, güncel arazi kullanım durumu, derecelendirme haritası ve eski mülkiyet haritası dikkate alınarak, optimizasyon tekniklerine göre hangi işletmelerin hangi bloklara yerleştirileceği belirlenir. Gerekli görülürse, ilan yapılmadan önce taslak planlar üzerinde arazi malikleri ile görüşmeler yapılarak planlar netleştirilir (Teknik Talimat m. 19)¹⁵⁵. Yeni parselasyon planları ilan edildikten sonra, bununla ilgili dava açılacaksa, ilandan itibaren altmış günlük süre içinde idari yargı yerlerinde dava açılmalıdır. Aksi takdirde dava açma hakkı düşer¹⁵⁶. Fakat Danıştay bir içtihadında toplulaştırma işlemlerinin subjektif bireysel işlemler olduğunu belirterek, muhataplara tebligat yapılması gerektiğini ifade etmiştir. İlan yoluyla yapılan bildirimlerde, dava açma süresi başlangıcının katı olarak uygulanmaması gerektiğini kabul etmiştir¹⁵⁷. Toplulaştırmayla ilgili açılan bir iptal davasında, yeni parselasyonla ilgili bir memnuniyetsizlik dile getirilmiş, bir malik, sulama kanalına yakın olan eski tek parça arazisinin sulama kanalından uzağa verilerek mağdur edildiğini ve projenin iptalini talep etmiştir. Fakat mahkeme, toplulaştırmanın, toplulaştırma ilkelerine, kamu yararına ve mevzuat hükümlerine uygun olduğu sonucuna varmış ve davayı reddetmiştir¹⁵⁸.

Yukarıda sayılan tüm bu işlemlerden sonra, TRUY. m. 28 gereği uygulama ve tescil aşamasına geçilir. Projenin zemine uygulanmasıyla ilgili önlemler Bölge Müdürlüğü tarafından alınacaktır. Mülkiyet listeleri ve tasarruf krokisi, rölove ölçümlerinin yapılması için mahalli tapu sicil muhafızlıklarına gönderilir. Bu ölçümler sonucunda, projeye tahsis edilen yerler ile zeminde tespit edilen yerler arasında farklılık görülürse, fazla miktar için malik borçlandırılır, eksik miktar için kamulaştırılmış gibi işlem yapılır. Tahsis edilen parseller, malikleri adına resen tapuya tescil edilir

154 Usta, s. 68.

155 Yeni parselasyon planlamasında dikkat edilecek hususlar Teknik Talimat'ın 19. maddesinde belirtilmiştir.

156 Şanlıurfa İdare Mahkemesi, 27. 04. 2007, E. 2007/ 498 K. 2007/ 299, (Usta, s. 71).

157 D. 17. Daire, 24. 03. 2015, E. 2015/9249 K. 2015/841, "...Uyuşmazlığın mülkiyet hakkıyla ilgili olması, arazi toplulaştırmasının subjektif bir işlem olması anlamında ilanen tebliğin dava açma süresi başlangıcına esas alınamayacağı, işlemin teknik bir yönünün bulunması dikkate alındığında tüm unsurlarıyla davacılar tarafından öğrenilemediği, davalı idarelerce yapılan bilgilendirmelerin yetersiz olduğu ve davacıların bilgiye erişim hakkının tam anlamıyla sağlanmadığı, dava açma süresinin geçirildiği yorumunun mahkemeye erişim hakkının özünü ihlal edeceği görüldüğünden, işin esası incelenmek suretiyle karar verilmesi gerekirken davanın süre aşımı sebebiyle reddi yolunda verilen kararda hukuki isabet bulunmamıştır..." (Et: 15. 09. 2018, Kazancı İçtihat Bankası).

158 Kayseri İdare Mahkemesi, 29. 01. 2010, E. 2008/ 691 K. 2010/ 92, (Usta, s. 70).

ve eski sayfadaki bütün hak ve yükümlülükler yeni sayfaya aktarılır¹⁵⁹. Uyuşmazlıkların proje uygulamasına başlandıktan sonra çözülmesi hâlinde, haklı çıkan tarafa, mevcutsa arazi aynen iade edilir. Bunun iadenin gerçekleşebilmesi için projenin bütünlüğünün bozulmaması gerekir. Aynen iade mümkün değilse veya eşdeğer arazi verilemiyorsa, haklı çıkan tarafa, Yönetmelik hükümlerine göre kamulaştırma bedeli ödenecektir.

Dağıtılan arazilerle ilgili olarak, teknik, hukukî veya ekonomik zorunluluklar sebebiyle Genel Müdürlük tarafından gerek görülmesi hâlinde, gerçek ve tüzel kişilere ait arazi, sahiplerinin izniyle veya 3083 sayılı Kanun'un m. 1/1 g bendine göre uygulama alanı ilan edilen yerlerde Milli Güvenlik nedeniyle, arazi sahiplerinin izni aranmaksızın, Genel Müdürlük emrine geçen eşdeğer arazi ile değiştirilebilir (TRUY. m. 29).

Toplulaştırmada, ilanla birlikte çalışmalara başlanıldığında, DSİ. tarafından kanal ve sulama projeleri uygulamaya geçirilmektedir. DSİ. tarafından yapılan bu çalışmalarda arazi sahipleri, kamulaştırmaz el atma iddiaları nedeniyle uygulayıcı kuruluş olan Tarım Reformu Genel Müdürlüğü aleyhine dava açmakta ve idare aleyhine tazminat kararları verilmektedir. DSİ. tarafından gerçekleştirilen fiili el atmalar sebebiyle Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün sorumlu tutulabilmesi için, toplulaştırma ilanının yeterli görülmemesi ve buna rağmen projenin fiilen uygulanmaya başlaması gerekmektedir. Bu şartlar gerçekleşmeden dava açıldığında, davanın husumet yönünden reddedilmesi gerekmektedir¹⁶⁰.

2) 5403 sayılı Kanun'a Göre Toplulaştırma Prosedürü

5403 sayılı Kanun'un 17. maddesi arazi toplulaştırmasını düzenlemiştir. Bu madde, 19. 04. 2018 tarihinde yürürlükten kalkmıştır. Bu maddeye dayanan Toplulaştırma Tüzüğü de 2018 tarihli 11861 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararıyla yürürlükten kaldırılmıştır. Geriye sadece bu kanuna dayanılarak çıkarılan Uygulama Yönetmeliği kalmıştır. Fakat bu yönetmelik de, 5403 sayılı Kanun'un mülga 17. maddesine dayandığından, yürürlükten kalkmış sayılır.

Uygulamada mevcut olan toplulaştırmalarda 5403 sayılı Kanun'a dayanarak çıkarılan Toplulaştırma Tüzüğü ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri esas alınmaktaydı. 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilmeyen yerlerde, 5403 sayılı Kanun'a dayanılarak toplulaştırma yapılmaktaydı. Artık, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanun kapsamında toplulaştırma yetkisi DSİ'ye verildiğinden, bu Kanun'a dayanılarak toplulaştırma işlemleri yürütülmektedir.

¹⁵⁹ 3083 sayılı Kanun'un 6. maddesinde, tescil edilen bu arazilerin, kanundaki hükümler saklı kalmak kaydıyla, o bölge için tespit edilmiş oranlardan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen bölünemeyeceğini düzenlemektedir. Ayrıca bu hususun tapu siciline şerh edilmesini öngörmektedir. Emredici bir hüküm olan bu maddeye göre, söz konusu yasak kanundan doğan bir tasarruf yetkisi kısıtlaması olduğundan, tapu siciline şerh edilmese bile hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır (Sağlam, s. 225, dn. 107).

¹⁶⁰ Usta, s. 76.

TT.m.16'ya göre, arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Cumhurbaşkanı kararıyla proje sahası belirlenir. Bu karar, kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmi Gazete'de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilerek ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar o yerde alışılmış usuller ile ilan edilir. Alınan karar neticesinde proje bazında toplulaştırmayı yapacak olan makam, proje idaresidir.

Arazi toplulaştırması, kadastrosu yapılmış yerlerde uygulanır. Proje alanı içerisinde bir kısım alanın kadastro paftasının yenilenmesi gerekiyorsa, bu işlemler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce öncelikle yapılır veya yaptırılır. Proje alanı içerisinde kalan su yolları, dere yatakları, azmaklar vb. yerler, toplulaştırma ilanı ile birlikte proje idaresi tarafından kullanılır (TT. m. 18).

Arazi toplulaştırmasında öncelikli olan isteğe bağlı toplulaştırma değildir. Bu sebeple projeyi yürütenlerce, proje kapsamındaki arazilerin malikleri ile yerel yönetim temsilcilerinin katıldıkları bir toplantı düzenlenir ve projeye giren işler ayrıntılı olarak açıklanır. Kamu ve bireysel yararlarla yönelik istekleri saptanır. Proje kapsamına girecek işler belirlenir ve burada varılan sonuçlar, o yerde uygun araçlarla duyurulur (TT. m. 19).

Toplulaştırma yapılmasına karar verilen yerlerdeki parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine, konuyla ilgili şerh konulur (TT. m. 20). Uygulama Yönetmeliği m. 10'da ise, beyanlar hanesine belirtme koyulması gerektiği ifade edilmiştir. 3083 sayılı Kanun'da da toplulaştırmanın şerh edileceği belirtilmiş olup, bu durumun, teknik anlamda şerhi yansıtmadığı için bir kayıt, bir belirtme olarak kabul edilmesi gerektiği yukarıda ifade edilmişti. Aynı yönde, Uygulama Yönetmeliği de, yapılacak işlemin beyanlar hanesine yapılacak bir belirtme olması gerektiğini ifade ederek aynı sonuca varmıştır. Bu belirtmeden sonra, toplulaştırma işlemleri tamamlanıp tapu siciline tescil edilinceye kadar, bu alandaki taşınmazlar üzerinde tescilsiz iktisap hâlleri hariç, malik ya da hak sahiplerinin talebine bağlı her türlü devir, temlik, ipotek ve satış vaadi, ifraz ve taksim, ayni ve şahsi haklar ile belirtme işlemleri proje idaresinin uygun görmesi hâlindeki talebi ve Bakanlık veya valiliklerin izni ile yapılır (UY. m. 10). TT. m. 20'de de benzer bir düzenleme yapılmış fakat, "tescilsiz iktisap halleri hariç" ifadesi kullanılmamıştır. Tescilsiz iktisap, taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı hâllerdir. Taşınmazlarda kural olan tescil ilkesinin istisnalarından söz edilebilmesi için bunun kanun tarafından öngörülmüş olması gerekmektedir¹⁶¹. TMK. m. 705'te sayılan bu hâller; miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerdir. Buradan anlaşılacağı üzere, tescilsiz iktisap hallerinde genel anlamda bir iradî serbestlik yoktur¹⁶². Yukarıdaki maddede,

161 **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir**, s. 404; **Eren**, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 244; **Hatemi/ Serozan/ Arpacı**, s. 474; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, s. 496; **Ertaş**, Şeref, Eşya Hukuku, 13. Baskı, İzmir 2017, s. 292; **Ayiter**, Eşya, s. 111; **Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop**, s. 701; **Esener/ Güven**, s. 228; **Akıntürk**, s. 475; **Sirmen**, s. 341.

162 İşgal yoluyla ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma hariçtir. Bu hâller, tescilsiz iktisap hâllerinden olmakla

“malik ya da hak sahiplerinin talebine bağlı” ifadesi kullanılarak, iradî şekilde yapılacak devir ve tescil işlemleri kast edilmiştir. Bunun haricinde kalan tescilsiz iktisap halleri, ilgili maddenin dışındadır. Dolayısıyla Yönetmelik’te bu hususun ayrıca belirtilmiş olmasının sakıncası olmadığı gibi Tüzük’te “tescilsiz iktisap halleri hariç” ifadesinin kullanılmamış olması önemli bir eksiklik olarak nitelendirilemeyecektir. Topluşturma belirtmesinden sonra araziyi satın alan malik, önceki malikin taahhütlerini aynen kabul etmiş sayılır (UY.m.10).

Tapu sicilinde toplulaştırmayla ilgili belirtme yapıldıktan sonra, proje alanıyla ilgili bazı önlemler alınmalıdır. Bu alanda, uygulamayı geciktirmemek için üç yılı geçmemek üzere, yapılacak bitkisel üretimin tür ve çeşidi, kapsayacağı alan çiftçilerin de görüşü alınarak proje birimince kararlaştırılır. Alınan bu karar, gerekçeleriyle birlikte yerel imkânlarla duyurulur. Tarımsal destek uygulamalarında, önerilen bitki desenlerini uygulayanlara öncelik verilir. Bu karara uyulmaması uygulamayı geciktirmez (UY.m.11). Projeye ilgili çalışmalara başlanacağı, mahalli ekim mevsiminden en az otuz gün önce yerel imkânlarla duyurulur. Uygulama sahasındaki çiftçilerin birinci seneki kayıpları için zarar, ziyan bedelleri ile daha sonraki yıllardaki kısıtlamalardan dolayı oluşan ürün kayıpları toplulaştırmayı yürüten idare tarafından karşılanır. Burada 3083 sayılı Kanun kapsamında yapılacak toplulaştırmalardan farklı olarak, proje sahasında yapılan çalışmalar nedeniyle çiftçilerin ilk seneki kayıpları ve sonraki senelerde yapılacak kısıtlamalardan dolayı oluşan zararlarının idarece tazmin edileceği öngörülmüştür.

Topluşturma çalışmalarının önemli bir aşaması olan arazilerin derecelendirilmesi işlemi, derecelendirme komisyonunca¹⁶³ yapılır. 3083 sayılı Kanun’dan farklı olarak burada arazi derecelendirme komisyonu altı asıl üç yedek üyeden oluşur¹⁶⁴. Komisyon üye sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını da oy çokluğu ile alır. Burada diğer toplulaştırma usulünden farklı olarak, malikler, parsellerin yerlerinin değiştirilmesine yazılı olarak muvafakat ederlerse, arazi derecelendirme komisyonunun oluşturulmayacağı düzenlenmiştir (UY. m. 12).

Arazi derecelendirmesi çalışması, arazilerin belli özellikleri dikkate alınarak, toplulaştırma alanında bulunan arazilerin, aynı değerde yeni araziler şeklinde verilebilmesi için belli kıstaslarla incelenmesi ve puanlanması işlemidir. Parsellerin birim değerlerinin belirlenebilmesi için belirlenen katsayılar ile parsel alanları çarpılır. Bulunan değer üzerinden yeni parselasyon yapılır. Arazi derecelendirmede, arazi üzerindeki sabit tesisler dikkate alınmaz. Diğer kanunda da benzer şekilde, toplulaştırmanın ilanından sonra yapılacak sabit tesislerin dikkate alınmayacağı düzenlenmiştir. Yine, iki usulde de benzer şekilde, üzerinde sabit tesis olan arazilerin mümkün

birlikte, mülkiyetin iradî olarak kazanıldığı durumlardır.

163 Bu komisyon şu kişilerden oluşur: a) Proje idaresince belirlenecek başkan dâhil biri ziraat mühendisi olmak üzere proje biriminden üç asıl bir yedek üye, b) Köylerde köy muhtarı veya belirleyeceği bir asıl bir yedek üye, belediyelerde, belediye başkanının belirleyeceği konusunda uzman bir asıl bir yedek üye, il özel idarelerinde valinin, büyükşehir belediyelerinde büyükşehir belediye başkanının belirleyeceği konusunda uzman bir asıl bir yedek üye, c) Proje alanında arazisi bulunan maliklerin kendi aralarından seçecekleri iki asıl bir yedek üye, olmak üzere altı asıl üç yedek üyeden oluşur (UY.m.12/2).

164 3083 sayılı Kanun kapsamında yürütülen toplulaştırma çalışmalarında derecelendirme komisyonu beş üyeden oluşmaktaydı.

olduğunca eski maliklerine verilmeye çalışılacağı, parsellerin yeniden düzenlenmesi ilkelerinde¹⁶⁵ yer almıştır (UY. m. 16/1, ç bendi).

Arazi derecelendirmeleri yapıldıktan sonra, parsellerin birim değeri cinsinden karşılıklarını gösterir mülkiyet listeleri ve derecelendirme haritaları, muhtarlık veya belediyece uygun görülecek yerlerde on beş gün süre ile asılarak ilan olunur ve yerel imkânlarla duyurulur (TT. m. 24). Arazi malikleri ve diğer ilgililer, derecelendirme haritası ile liste ve tablolara ilişkin itirazlarını, ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde yazılı olarak arazi derecelendirme komisyonuna yapabilirler¹⁶⁶. Komisyon, itirazları en geç on beş gün içinde karara bağlayarak ilgililere yazılı olarak bildirir ve yeniden on beş gün süre ile askıya çıkararak ilan eder. Tekrar itiraz etmek isteyen malik ve ilgililer, ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde proje idaresine başvurabilirler. Proje idaresi otuz gün içinde karar verir ve bu karar kesindir. Süresi içinde itiraz edilmeyen arazi derecelendirmeleri ise kesinleşir.

Ortak kullanım alanı kesinti payı, parsel planlamasından önce belirlenir. Bu kesinti payı, proje alanındaki tüm arazilerden en fazla yüzde on oranında kesilir. Proje sahasında kamulaştırma yolu ile edinilen kamu idarelerine ait taşınmazlardan ilgili idarenin muvafakati alınmadan kesinti yapılamaz. Ortak kullanım alanı kesinti payı yerleşim birimi bazında hesaplanmakla birlikte, farklı mahallelerden oluşan köylerin, köy ve mezra anlaşmazlığının olduğu yerleşim birimlerinin, resmi olarak bölünmüş, ancak kadastrosu ayrılmamış yerleşim birimlerinin ve projenin uygulanmasında sorun teşkil edebilecek durumların olduğu zorunlu hâllerde farklı kesinti payı uygulanabilir (UY. m. 15/2). Bu şekilde, sayılan değişik durumlar sebebiyle, yapılacak kesinti payının da farklı olarak belirlenebilmesine imkân sağlanmıştır.

Proje idaresi tarafından, çevre ve doğanın korunması ve iyileştirilmesi dikkate alınarak proje alanı yeniden düzenlenir¹⁶⁷. Arazi derecelendirmeleri esas alınarak hazırlanan yeni parselasyon planları ve yeni mülkiyet listeleri, mahallinde on beş gün süre ile askıya çıkarılarak ilan edilir. Arazi malikleri ve diğer ilgililer ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde proje idaresine itiraz edebilirler, itirazlar en geç otuz gün içinde karara bağlanır. Yeni parselasyon planı ve yeni mülkiyet listeleri Bakanlığın onayı ile kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarına göre yeni parseller hak sahiplerine dağıtılır. Anlaşmazlıkların parselasyon planının onayından sonra sonuçlanması hâlinde, ilave alan ihtiyacı öncelikle tahsisli arazilerden, mümkün olmaması durumunda kamulaştırma bedeli ödenerek karşılanır. Fazla arazi verilmiş fazla miktar için rayiç bedeli malikten talep edilir. Malik, bu bedeli ödemekten imtina ederse, fazla miktar köy tüzel kişiliği adına hisseli olarak tescil edilir (UY. m. 17).

Son olarak, askı ilanı sonucunda kesinleşen parselasyon planı, araziye uygulanır. Uygulama sonucu meydana gelen yeni duruma ilişkin teknik dosya proje idaresince hazırlanarak kadastro

165 3083 sayılı Kanun kapsamında yayımlanan Teknik Talimat'taki ilkelerdir.

166 3083 sayılı Kanun'un toplulaştırma usulünde itiraz süresi yirmi gün olup, Bölge Müdürlüğü aracılığıyla Derecelendirme Komisyonu Başkanlığına yapılabiliyordu.

167 Bu düzenlemede uyulacak esaslar UY.m.16'da belirtilmiştir.

müdürlüğüne gönderilir, kadastro müdürlüklerince gerekli kontroller yapıldıktan sonra tescil edilmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilir (UY. m. 18).

3) 6200 sayılı Kanun'a Göre Toplulaştırma Prosedürü

6200 sayılı Kanun' a göre yapılacak toplulaştırmalarda izlenecek usul, ek madde 9'da belirtilmiştir. Buna göre, arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yapmaya yetkili makam DSİ'dir. Diğer kurum veya kuruluşlar da toplulaştırma yapabilmekte fakat bu, ancak DSİ'nin izni ve Cumhurbaşkanı kararıyla mümkün olabilmektedir. Cumhurbaşkanı'nın kararı, toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri yönünden kamu yararı kararı sayılır. Toplulaştırma yapılacak arazi üzerinde yapılacak uygulamalar için, maliklerin/hak sahiplerinin rızası veya izni aranmaz. Projenin yürütüldüğü alanlardaki tarımsal faaliyetleri kısıtlamaya da DSİ. veya proje idaresi yetkilidir.

Arazi toplulaştırmasıyla ilgili yapılacak duyurular, DSİ. veya özel toplulaştırmayı yapan proje idaresinin internet sayfasında ve ayrıca köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde otuz gün süre ile ilan edilir. Yapılacak bu ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Bu düzenlemeyle beraber, ilanın hükmü pekiştirilmiş olup, ilgililere tebliğ hükmünde sayılarak, usulsüz tebligat nedeniyle ortaya çıkabilecek problemler engellenmeye çalışılmıştır. Arazi toplulaştırmasının sonuçlarına ilişkin olarak, tescil tarihinden itibaren on yıl içerisinde dava açılabilir (DHİK.Ek.m.9). Bu düzenleme diğer kanunlara dayanan toplulaştırma usullerinde bulunmayıp yeni getirilen bir düzenlemedir. Böylece arazi maliklerine, toplulaştırma usulüyle ilgili olarak, altmış günlük süre içinde idarî yargıda açabilecekleri dava yanında, toplulaştırılan arazilerin tescilinden itibaren on yıllık süre getirilerek dava açma süresi uzatılmıştır. Fakat, eşya hukuku bağlamında düşünüldüğünde, söz konusu süre kural olarak hak düşümü ve zamanaşımı sürelerine tâbi olmayan mülkiyet hakkı bakımından sınırlandırıcıdır. Çünkü, özel mülkiyete tâbi tarımsal araziler üzerinde, maliklerinin mülkiyet hakkı söz konusudur. Mülkiyet hakkı bir aynî hak olduğundan, bu hakkın ihlâli hâlinde açılacak davalar, TMK.m.683 gereğince herhangi bir süreye tâbi olmayıp, kural her zaman açılabilir. Bu bilgiler ışığında, Kanunda öngörülen bu süreyi, mülkiyet hakkının hak düşümü ve zamanaşımı sürelerine tâbi olmaması ilkesini sınırlayan yeni bir kanunî istisna olarak ifade etmek mümkündür.

Arazi toplulaştırması sebebiyle kısıtlama getirilen alanlarda ürün ve bütünleyici parçalara verilecek zarar ile taşınmaz sahiplerine yeni parseller teslim edilene kadar kısıtlama getirilen alanlarda doğabilecek gelir kayıpları, arazi toplulaştırmasını yürüten DSİ. veya proje idaresi tarafından karşılanır. Arazi mülkiyetinin ihtilâflı olması veya malikinin gelir kaybına ilişkin takdir edilen bedeli kabul etmemesi durumunda, DSİ. veya proje idaresi tarafından yetkili sulh hukuk mahkemesine başvurularak bedelin tespiti istenir. Mahkemece belirlenen bedel, üçer aylık vadeli hesaba yatırılarak taşınmaz üzerinde malikin iznine tâbi olmaksızın toplulaştırmaya ilişkin işlemlere devam olunur. Arazi toplulaştırmalarıyla ilgili açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle incelenir (DHİK. Ek m. 9/8).

Toplulaştırmanın bu usulünde de, arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için kesilecek olan ortak tesislere katılım payı, arazilerin en fazla yüzde onu kadardır. Yine, katılım payı için bedel ödenmeyecektir (DHİK Ek m. 9/ 11).

Toplulaştırma sahası içinde olup Hazine'nin özel mülkiyetinde ve Devlet'in hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler, toplulaştırma için değerlendirilmesi mümkün arazilerdense, DSİ'nin talebine dayanarak, arazinin vasfı ve kullanım şekline bakılmaksızın Maliye Bakanlığınca DSİ'ye veya proje idaresine tahsis edilir (DHİK. Ek m. 9/13).

Bu usulde de, toplulaştırma sahası içinde kalan arazilerin devriyle ilgili kısıtlama getirilmiştir. Buna göre, toplulaştırma sahası ilan edilen yerlerle ilgili Cumhurbaşkanı kararı Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra, süreç tamamlanıncaya kadar bu alanlardaki toplulaştırmaya konu arazilerin mülkiyet ve zilyetliğinin devir, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemleri DSİ'nin veya proje idaresinin iznine bağlıdır (DHİK. Ek m. 9/14).

5403 sayılı Kanun'un mülga 17. maddesinin 6. fıkrasına benzer bir düzenleme, DHİK. Ek m. 9/15'te de kendine yer bulmuştur. DSİ. veya proje idaresi gerekli hâllerde asgarî tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri toplulaştırabilir veya bu madde kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Arazi toplulaştırması uygulamalarında, tahsisli araziler asgarî tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki araziler ile birleştirilerek asgarî büyüklükte yeni tarımsal araziler oluşturulabilir. Bu suretle oluşturulan araziler; öncelikle arazi toplulaştırmasına veya kamulaştırma konusu olan arazi maliklerine, bu kişiler satın almadığı takdirde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünde tarım arazisi bulunmayan yöre çiftçilerine rayiç bedeli üzerinden DSİ'nin veya proje idaresinin talebi üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre satılır. Bu maksatla yapılan kamulaştırma ve satımlara konu olan işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır. Bu düzenlemenin mülga maddedeki düzenlemeden farkı, ilgili işlemleri yapacak makamdaki değişikliklerdir. Önceden Bakanlık söz konusu toplulaştırma ve kamulaştırmayı yapabilirken artık DSİ. bu konuda yetkili kılınmıştır.

6200 sayılı Kanun'a dayanarak yapılan toplulaştırmalarla ilgili usullerin ayrıntılı düzenlemesi, DSİ'nin çıkaracağı Yönetmeliğe bırakılmıştır. Henüz çıkarılmayan Yönetmeliğin bir an önce çıkarılıp, uygulamadaki belirsizliğin giderilmesi gerekmektedir.

D) TOPLULAŞTIRMANIN HÜKMÜ

Görüldüğü üzere, üç farklı toplulaştırma usulünde de, izlenecek aşamalar büyük oranda birbirine benzemektedir. Toplulaştırmayla varılmak istenen amaç; dağınık, düzensiz ve parçalı arazilerin toplanarak, daha büyük ve düzgün biçimli, verimi yüksek, makineli tarıma uygun, rantabilitesi olan arazilere dönüştürülmesidir. Arazi derecelendirmesi sonucunda arazi sahiplerine, eski toprakları karşılığında yeni toprak verilmesinin hukukî niteliği, zorunlu bir mal değişim (trampa)

sözleşmesi ilişkisidir¹⁶⁸. Burada, arazilerin mülkiyetinde, taşınmaz üzerindeki haklarda, malik sayısında bir değişiklik kural olarak olmamaktadır. Yalnız hakkın konumu, yeri değişmektedir. Zorunlu değiş-tokuş (trampa) ilişkisi, isteğe bağlı toplulaştırmada iradî bir hâl alır. Fakat ister zorunlu ister isteğe bağlı toplulaştırma olsun, bu bir satış değildir¹⁶⁹.

Toplulaştırmayla beraber, kırsal alanın planlanması ve kırsal alandaki yaşam ve çalışma koşullarının iyileştirilmesi, özellikle kentsel planlama ve tarım dışı sektörlerle ilişkin politikaların yürütülmesine uygun koşullar yaratmaktadır¹⁷⁰.

VI. SONUÇ

Tarımsal arazilerin mülkiyetinin miras yoluyla devrinde, Kanunkoyucu, Türk Medenî Kanunu'nda düzenlenen ve mirasçılara serbesti tanıyan özgüleme sisteminden vazgeçmiş ve 5403 sayılı Kanun kapsamında mülkiyetin devri sistemine geçmiştir. Bu sistem sayesinde tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri, sadece mirasçılardan bu konuda harekete geçmesine bırakılmayıp, azamî bir yıl üç aylık süre verilerek işlemin sürüncemede kalmaması yönünde düzenleme yapılmıştır. Bir yıllık süre sonunda devir gerçekleşmezse, Bakanlık harekete geçecek üç aylık ek süre verecek, yine de devir gerçekleşmezse iradî devir prosedüründen yargısal devir prosedürüne geçilmiş olacaktır. Fakat burada ilgili maddedeki (TKAKK. m. 8/Ç) düzenleme, "...Bakanlık, ...dava açabilir." şeklinde olduğundan, sanki Bakanlığın dava açmada takdir yetkisi varmış gibi görünse de, Bakanlık dava açmakla yükümlüdür. Burada, idarenin bağlı yetkisi söz konusudur. Bu izaha göre, ilgili maddedeki *dava açabilir* şeklindeki ifadenin , "...Bakanlık,...dava açar." şeklinde değiştirilmesi daha uygun olur. Bu düzenlemeler sayesinde, mülkiyetin devri sisteminin uygulanabilirliğinin önceki özgüleme sistemine nazaran daha yüksek olduğu belirtilmeli, bu yeni sistemin Kanun'un amacına daha iyi hizmet edeceği için isabetli olduğu ifade edilmelidir.

Tarımsal arazinin mülkiyetinin miras yoluyla devri, özgüleme sisteminde olduğu gibi mirasın paylaşılması hükmündedir. Çünkü tarımsal arazinin mülkiyetinin bir veya birkaç mirasçıya devriyle beraber, arazi terekeden ayrılmakta ve arazi üzerinde devralan kişi mülkiyet hakkına sahip olmaktadır. Özgüleme sisteminde tarımsal işletmeler mirasçılardan bir veya birkaçına özgüleniyor iken, mülkiyetin devri sisteminde Kanun'da açıkça tarımsal arazilerin mülkiyetinin devredileceği ifade edilmiştir. Burada, ifadenin tarımsal işletmeleri de kapsayacak şekilde genişletilmesi, hükmün amaca daha uygun hizmet etmesini sağlayacağından tercih edilebilir. Bu yönde, ilgili madde olan TKAKK. m. 8/B, "Mirasa konu tarımsal araziler ve işletmelerde mülkiyetin devri esastır." şeklinde değiştirilebilir.

Tarımsal arazilerde mülkiyetin devri sisteminin uygulanabilmesi için gereken objektif şartlardan biri, tarımsal arazi niteliğinin, mülkiyetin devri esnasında da devam etmesinin gerektiğidir. Eğer

168 Aksoy, s. 311; Eren/ Başpınar, s. 153.

169 Aksoy, s. 311.

170 Gün, Sema, Kırsal Alanın Planlanması ve Toprak Toplulaştırması, Tarım Ekonomisi Araştırmaları Dergisi, C.1, S. 2, s. 60 (52-61), <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/136477> (Et: 15. 05. 2018).

arazi miras açıldığında tarımsal arazi iken mülkiyetin devri esnasında tarım dışı kullanılan bir arazi niteliğine dönüşmüşse, mülkiyetin devriyle ilgili hükümler uygulama alanı bulmayacak ve arazi, miras hukukunun genel prensiplerine göre paylaşılacaktır. Mülkiyetin devri sisteminin uygulanabilirliği açısından, tarım dışı kullanımların kötünietli olması durumunda; söz konusu arazi, mülkiyetin devri sistemi uygulanarak mirasçılardan bir veya birkaçına devredilmelidir. Bu şekilde bir düzenleme yapıldığında, kendisine terekedeki tarımsal arazi devredilmiş olan mirasçı da araziye tarım dışı amaçlarla kullanamamalıdır.

TKAKK. m. 8/C – II, b bendindeki düzenlemede, birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçılardan miras dışı tarımsal arazilere sahip olması ihtimalinde hâkimin nasıl karar verebileceği düzenlenmiştir. Burada, hâkime sunulan iki seçenekten birisi, hâkimin, mirasçılardan arazilerini yeter geliri büyüklüğe ulaştırmak için tarımsal arazinin o mirasçılara devrine karar verebilmesidir. Asıl sorunlu olan husus, hâkime sunulan ikinci seçenekle ilgilidir. Buna göre, hâkim, arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hangi mirasçıya devredeceğine de karar verebilir. Bu ise, mevcut arazinin ve terekeden devri yapılan arazinin toplamının yeter geliri arazi büyüklüğünün altında kalmasına yol açabileceğinden, Kanun'un amacıyla bağdaşmaz. Dolayısıyla, maddeye, “yeter geliri tarımsal arazi büyüklüğü altına düşmemek kaydıyla” ibaresi eklenebilir.

TKAKK. m. 8/H'de, mirasçılar arasında limited şirket kurularak tarımsal arazilerin mülkiyetinin bu şirkete devredilmesi hâlinde, arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınaî işletmelerin de devredileceği ifade edilmiştir. Bu hükmün genişletilerek, mirasçılar arasında aile malları ortaklığı kurulması durumunda da uygulanması tavsiye edilebilir.

Tarımsal arazilerin mülkiyetinin miras yoluyla mirasçılardan birine devri hâlinde, bu mirasçının diğer mirasçılara ödemesi gereken miktar, diğer mirasçılardan miras paylarının karşılığını oluşturur. Bu ödeme, terekeden çıkan malvarlığının karşılığıdır ve fazlalık şeklinde olup diğer mirasçılara verildiğinden, mülkiyet kendisine devredilen mirasçının malvarlığından yaptığı bir ödeme sayılmaz. Tarımsal arazinin üçüncü kişiye satılması hâlinde ise, elde edilecek gelir terekeye girecek ve satılan arazinin yerini alacak olup, ikame bir değer olarak nitelendirilecektir. Payların ödenmesiyle ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus ise, TKAKK. m. 8/D'de sulh hukuk hâkiminin, mülkiyet kendisine devredilen mirasçıya, diğer mirasçılardan paylarını ödeyebilmesi için vereceği altı aylık sürede tarımsal arazinin durumunun ne olacağına açıkça belirtilmemiş olmasıdır. Bu aşamada tarımsal arazinin atıl mı kalacağı yoksa devir yapılan mirasçı tarafından ya da diğer mirasçılarla beraber mi işletileceği açıkça belirtilmelidir.

TMDY. m. 11'in ikinci fıkrasında, yirmi yıllık süre içerisinde tarım dışı kullanım nedeniyle meydana gelecek değer artışından diğer mirasçılardan yararlanabilmesi için, tapu kütüğünün beyanlar hanesine *şerh konulacağı* ifade edilmiştir. Terminolojik olarak sorunlu olan bu ifade ile anlatılmak istenen, bu hususta bir şerh kaydının düşülmesi ise, bu kayıt tapu kütüğünün beyanlar hanesine değil ancak şerhler kısmına yazılabilir. Öte yandan, değer artışıyla ilgili, hukukî veya fiilî bir belirtme yapılacaksa bunun yazılacağı yer de beyanlar hanesi olmalıdır. Burada maddenin

amacına uygun olan, bu açıklamaların tapu kütüğünün beyanlar kısmına yazılması olduğundan, ilgili ifade beyanlar hanesine *şerh konulması* değil *ilgili kaydın düşülmesi* olarak değiştirilebilir.

TKAKK. m. 8/C'deki eleştiriyeye açık olan kısımlardan biri, tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı için yirmi yıllık bir süre verilmesidir. Amacı ve adı "Toprak Koruma" olan bir Kanun'un tarım dışı kullanım için imkân tanınması ve hatta yine maddedeki ifade ile "tarım dışı kullanıma izin verilmesi" isabetli değildir. Tarım dışı kullanım izni verilmeyerek, tarımsal arazilerin bu şekilde kullanımlarına devam edilmesi, arazinin değeriyle ilgili fiyat değişikliklerini engelleyecek ve mirasçılarının hakları açısından bir orantısızlığa neden olmayacaktır. Aynı zamanda, tarımsal arazilerin tarım dışı kullanılarak, ülke tarımına ve üretime zarar vermesi de engellenmiş olacaktır. Ayrıca hükmün uygulanma alanı, lafzından anlaşıldığı kadarıyla tarım dışı kullanım izni verilen alanlarla ilgilidir. Buna göre, izinsiz bir şekilde tarım dışı kullanımda bulunulması hâlinde arazide bir değer artışı meydana geldiğinde, diğer mirasçılara değer artış payı ödenmeyecektir. Tarımsal arazilerin tarım dışı kullanımı imkânı devam edecek ise, hükmün bu anlama gelebilecek ifadesinde değişikliğe gidilerek diğer mirasçılara her hâlükârda değer artış payı ödenmesi yönünde genişletilmesi yerinde olur.

TKKAK. m. 8/D'de, sulh hukuk hâkiminin, kendisine mülkiyet devredilecek olan mirasçıya, diğer mirasçıların miras paylarının bedelini mahkeme vizesine depo etmesi için altı aylık süre vereceği düzenlenmiştir. Tarımsal arazinin mülkiyetinin devri sürecinde, depo edilmiş olan tutar, diğer mirasçılara hüküm kesinleşinceye kadar ödenmeyeceği için zamanla değer kaybedebilir. Bunu engellemek adına da, söz konusu bedelin mahkeme tarafından bir vadeli mevduat hesabına yatırılmasını sağlayacak şekilde hükümde değişiklik yapılması önerilebilir.

Tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrinde getirilen yeniliklerden biri de yasal önalım hakkıdır. Tarımsal arazi maliki arazisini üçüncü bir kişiye satmak istediğinde, sınırdaş arazi malikleri önalım hakkını kullanabileceklerdir. Birden fazla sınırdaş arazi malikinin araziyi satın almak istemesi durumunda, hangisinin önalım hakkını kullanabileceğine hâkim karar verecektir. Hâkim, karar verirken arazinin, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine devredilmesine karar vermekle yükümlüdür. Yerinde olan bu düzenlemeyle, toprak bütünlüklerinin korunup daha büyük ve verimli tarım arazilerinin oluşması amaçlanmıştır. Fakat, birden fazla sınırdaş malikin taşınmazı, devredilecek taşınmazla birlikte tarımsal bütünlük arz ediyorsa hangisinin seçileceği, takdir hakkının nasıl kullanılacağı açıkça düzenlenmemiştir. Böyle bir durumda yapılması gereken, hâkimin en uygun olan sınırdaş arazi maliki adına devre karar vermesidir. İşte bu en uygun arazi malikinin belirlenmesinde, hâkimin neye göre karar vereceğinin Kanun'da açıkça düzenlenmesi önerilebilir.

TKAKK. m. 8/H'nin 3. fıkrasına göre; mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde, tarımsal arazi ile sıkı bağlantı içinde olan yan sınaî işletmelerin mülkiyeti de şirketin malvarlığına dahil edilecektir. Hüküm ekonomik bütünlüğün sağlanmasına hizmet etmekte ise de, hükmün sadece limited şirket kurulması hâline özgü olarak değil, aile malları ortaklığı kurulması hâlinde de geçerli olacak şekilde yeniden düzenlenmesi ihtimali düşünülebilir.

Arazi toplulaştırması ile ilgili olarak değinilmesi gereken bir diğer husus, toplulaştırma işlemlerinin birden fazla kanuna dayanılarak yapılmasının, bu kanunlardan hangisinin somut olayda uygulanacağı sorununu ortaya çıkmasıdır. Hâlen yürürlükte olan 3083 sayılı Kanun ve 6200 sayılı Kanun, toplulaştırma ile ilgili temel iki kanundur. 19.04.2018'den önce 6200 sayılı Kanun yerine 5403 sayılı Kanun uygulanmaktaydı. Bu Kanun'un, toplulaştırma ile ilgili olan 17. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla, bu maddeye dayanarak çıkarılan ikincil mevzuat da yürürlükten kalkmış sayılacaktır. Yeni düzenlemeyle toplulaştırma işlemlerinde yetki, 6200 sayılı Kanun kapsamında DSİ.'ye verilmiş olmakla beraber, DSİ. konuyla ilgili henüz bir yönetmelik çıkarmış değildir. Toplulaştırmanın daha sağlıklı ve ülke genelinde yeknesak uygulanabilmesi açısından, mevzuat birliğine gidilerek konunun tek bir çatı altında toplanıp, tek bir kanun ve bu kanuna dayanan yönetmelikte düzenlenmesi isabetli olur.

Şüphesiz, arazi toplulaştırmalarında öncelik verilmesi gereken isteğe bağlı toplulaştırmalardır. Maliklerin rızası ile yapılan toplulaştırmada hem işlemler daha rahat yapılabilecek hem de sonuçtan memnuniyet ve halkın toplulaştırmayı benimsemesi sağlanmış olacaktır.

İsteğe bağlı toplulaştırmada 3083 sayılı Kanun'da çifte çoğunluk belirtilmişken 6200 sayılı Kanun'da herhangi bir çoğunluk öngörülmemiştir. Bu hususun da netleştirilmesinde fayda vardır.

İsteğe bağlı toplulaştırmanın hukukî niteliğinin bir mal değişim sözleşmesi olduğu ifade edilebilir. Maliklerin eski, parçalı arazileri karşılığında onlara yeni ve daha düzgün biçimli arazilerin verilmesi ve bunun idare tarafından istenildiği takdirde zorunlu şekilde yapılabilmesi, söz konusu ilişkinin zorunlu bir mal değişim ilişkisi olduğunu gösterir. Maliklerin değişmemesi, sadece arazilerin değişmesi, tek kişiye mülkiyetin devrinin söz konusu olmaması, yapılan işlemle ilgili bir bedel öngörülmemesi, bunun bir satış işlemi olmadığını doğrulamaktadır.

Nihayet, tarımsal arazilerin mülkiyetinin iradi yolla devredilmesinde özellik arz eden husus, burada da yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri altında devrin yapılamayacağıdır. 5403 sayılı Kanun ile getirilen ve toprağın korunması amacını güden asgarî tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kavramları, tarımsal arazilerle ilgili iş ve işlemlerde göz önünde tutulması gereken öncelikli kavramlar olma özelliğindedir.

KAYNAKÇA*

- Akıntürk**, Turgut: Türk Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Aksoy**, Suat: Tarım Hukuku, Ankara 1984.
- Angın**, İlker: Tuzlu-Sodik ve Sodik Toprakların İslahına Farklı Bir Yaklaşım: Yeşil İslah, Erzincan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, C. 3, S. 1, 2010, ss. 103-116, (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/68386> Et: 04. 09. 2018).
- Antalya**, O. Gökhan/ **Sağlam**, İpek: Miras Hukuku, İstanbul 2015.
- Arslan**, Ramazan/ **Yılmaz**, Ejder/ **Ayvaz Taşpınar**, Sema: Medenî Usul Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2016.
- Ayiter**, Nuşin/ **Kılıçoğlu**, Ahmet M.: Miras Hukuku, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara 1993.
- Ayiter**, Nuşin: Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1983 (**Ayiter**, Eşya).
- Ayiter**, Nuşin: Miras Hukuku, 4. Baskı, Ankara 1978 (**Ayiter**, Miras).
- Bağatur**, Çağrı: Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi, TBBD., S. 3, 1999, ss. 858-878.
- Bahtiyar**, Metin: Toprak İslahı ve Zirai Drenaj, Atatürk Üniversitesi Zirai Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 1, 1974, ss. 133-151, (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/34673> Et: 04. 09. 2018).
- Berkin**, Necmeddin M.: Medenî Usul Hukuku Esasları, İstanbul 1969.
- Cin**, Halil: Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 1979.
- Çağlayan**, Ramazan: İdarî Yargılama Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2015.
- Çetin**, Bahattin/ **Tipi**, Tolga: Tarım Muhasebesi, Geliştirilmiş 2. Baskı, Ankara 2011.
- Dural**, Mustafa/ **Öz**, Turgut: Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, 10. Baskı, İstanbul 2016.
- Düren**, Akın: Toprak Hukuku Dersleri, Ankara 1972.
- Erdoğan**, Kemal: Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, SÜHFD., C.24, S.16, 2016, ss.123-179, (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/266497> Et: 28.06.2018).
- Eren**, Fikret/ **Başpınar**, Veysel: Toprak Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017.
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı, Ankara 2017 (**Eren**, Borçlar).
- Eren**, Fikret: Medeni Kanun ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu Açısından Tarım İşletmelerinin Tahsis Şartları, Ankara Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, C. 1, 1975, ss. 149-191 (**Eren**, Tahsis).
- Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016 (**Eren**, Mülkiyet).
- Ertaş**, Şeref: Eşya Hukuku, 13. Baskı, İzmir 2017.
- Gönensay**, Samim/ **Birsan**, Kemaleddin: Miras Hukuku, İstanbul 1963.
- Görgün**, Şanal: Medenî Usul Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2016.
- Gözübüyük**, A. Şeref: İdarî Yargılama Usulü, 2. Baskı, Ankara 1973.
- Gün**, Sema: Kırsal Alanın Planlanması ve Toprak Toplulaştırması, Tarım Ekonomisi Araştırmaları Dergisi, C.1, S.2, ss.52-61, (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/136477> Et: 15. 05. 2018).
- Gürsoy**, Kemal T./ **Eren**, Fikret/ **Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984.
- Hatemi**, Hüseyin/ **Gökyağla**, Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Baskı, İstanbul 2015.
- Hatemi**, Hüseyin/ **Serozan**, Rona/ **Arpacı**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991.
- İmre**, Zahit/ **Erman**, Hasan: Miras Hukuku, 12. Baskı, İstanbul 2016.
- Kalabalık**, Halil: İdarî Yargılama Usulü Hukuku, 11. Baskı, Konya 2016.
- Kaplan**, Gürsel: İdarî Yargılama Hukuku, Bursa 2016.

* Bu çalışmada, aynı soyadını taşıyan yazarlar ile aynı yazarın farklı eserlerini birbirinden ayırmak için kullanılan kısaltmalar, ilgili eserlerin sonunda parantez içinde belirtilmiştir.

- Kılıç**, Mehmet: Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar, Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, C. 9, S. 2010, ss. 67-92 (<http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/16/1506/16604.pdf> Et: 04.06.2018), (**Kılıç**, Tarım).
- Kılıç**, Mehmet: Tarımsal Kira Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2000, (**Kılıç**, Kira).
- Kılıçoğlu**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 20. Baskı, Ankara 2016.
- Kuru**, Baki/ **Arslan**, Ramazan/ **Yılmaz**, Ejder: Medenî Usul Hukuku, 25. Baskı, Ankara 2014.
- Nomer**, Haluk Nami: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2017.
- Nomer**, Haluk Nami/ **Ergüne**, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 5. Baskı, İstanbul 2017.
- Oğuz**, Cennet/ **Bayramoğlu**, Zeki: Tarım Ekonomisi, 2. Baskı, Konya 2015.
- Oğuzman**, M. Kemal/ **Öz**, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2, 13. Baskı, İstanbul 2017.
- Oğuzman**, M. Kemal/ **Seliçi**, Özer/ **Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul 2017.
- Oğuzman**, M. Kemal: Miras Hukuku Dersleri, İstanbul 1972.
- Özay**, Osman Levent: Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Ankara 2015.
- Özçelik**, Barış: 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler Ve Değerlendirilmesi, GÜHFD., C. XIX, S. 1, 2015, ss. 87-110.
- Pekcanitez**, Hakan/ **Atalay**, Oğuz/ **Özekes**, Muhammet: Medenî Usul Hukuku Temel Bilgiler, 9. Baskı, Ankara 2015.
- 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**, Ferit H.: Ziraî Miras Hukuku, İÜİFM., C. 4, S. 4, 1944, ss. 355-388, (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/8763>, Et: 02. 08. 2018).
- Sirmen**, Lâle: Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017.
- Süzer**, Sami: Toprak Islahı (<https://arastirma.tarim.gov.tr/ttae/Sayfalar/Detay.aspx?SayfaId=73>, Et: 04. 09. 2018).
- Tekinay**, Selahattin Sulhi/ **Akman**, Sermet/ **Burcuoğlu**, Haluk/ **Altıp**, Atilla: Eşya Hukuku, C. 1, 5. Baskı, İstanbul 1989.
- Toprak**, F. Eymen/ **İlkdoğan**, Uğur: Aile Çiftçiliği ve Avrupa Birliği Politikalarındaki Rolü, Ulusal Aile Çiftçiliği Sempozyumu, Ankara 2014, ss. 158-165.
- Tüzüner**, Özlem/ **Öz**, Kerem: Aile Çiftçiliğinin Türk Hukuku Yönünden Değerlendirilmesi, Ulusal Aile Çiftçiliği Sempozyumu, Ankara 2014, ss. 140-147.
- Uslubaş**, Tolga/ **Dağ**, Sezgin: İlk Çağlardan Günümüze Dünya Tarihi Ansiklopedisi, İstanbul 2013.
- Usta**, Murat: Tarım Reformu ile Toplulaştırma Hukuku ve Uygulamaları, Ankara 2017.
- Ünal**, Kaya: Hukukun Temel Kavramları-İlkeleri ve Tarım Hukuku, Tokat 1997.
- Ünal**, Mehmet: Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları, SÜHFD., C. 3, S. 1, 1990, ss. 103-108.
- Üstündağ**, Saim: Medenî Yargılama Hukukunun Esasları, İstanbul 1973.
- Yıldırım**, Ali Ekber: Aile Çiftçiliği Yılı'nda Köyler Yok Ediliyor, (<http://www.tarimdunyasi.net/2014/03/13/aile-ciftciligi-yilinda-koyler-yok-ediliyor/> Et: 04. 09. 2018).
- Zevkililer**, Aydın: Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi, Ankara 1970.