

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NDA 6537 SAYILI KANUN'LA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Ş. Barış ÖZÇELİK*

ÖZET

Temel amaçlarından biri, tarımsal arazilerin satış, miras ve benzeri yollarla küçülmesini önlemek olan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda, 6537 sayılı Kanun'la birçok değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliklerin medenî hukuk açısından en önemlileri; asgarî tarımsal arazi büyüklüğü ve yeterli gelirlî tarımsal arazi büyüklüğü kavramlarına yer verilmesi, mirasa konu tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri zorunluluğunun getirilmesi, sınırdaş tarımsal arazi maliklerine önalım hakkı tanınması ve paylı mülkiyete tâbi tarımsal arazilerde payın devri ve rehnini yasaklayan hükmün kaldırılmasıdır. Söz konusu değişikliklerle öngörülen tedbirlerin tarımsal arazilerin küçülmesi sorununun çözümüne belli ölçüde katkıda bulunabileceği söylenebilir. Ancak toplumda bu konuya ilişkin bilgi ve bilinç düzeyi artırılmadıkça, alınan tedbirlerin tam anlamıyla etkili olması mümkün görünmemektedir.

Anahtar Kelimeler: Tarımsal arazi, ehil mirasçı, ekonomik bütünlük, değer artışından doğan talep hakkı, önalım hakkı.

ASSESSMENT OF THE AMENDMENTS MADE BY THE ACT NUMBERED 6537 TO THE SOIL CONSERVATION AND LAND USE ACT NUMBERED 5403

ABSTRACT

There have been many changes by the act numbered 6537 to the Soil Conservation and Land Use Act numbered 5403, one of the main objectives of which is to prevent the fragmentation of agricultural land by sale, inheritance or similar means. Most significant of these changes in terms of civil law include provision of the terms of minimum agricultural land size and agricultural land size with adequate income, introduction of the obligation to transfer of agricultural land ownership which is subject to inheritance, granting a right of pre-emption to the owners of contiguous agricultural lands and lifting the prohibition of transfer and mortgage of share on co-owned agricultural land. The measures foreseen by these amendments may contribute to some extent to solve the problem of fragmentation of agricultural land. However

* Yrd. Doç. Dr., Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

the measures taken are unlikely to be fully effective unless the level of knowledge and awareness of the society on the subject is increased.

Keywords: *Agricultural land, eligible heir, economic integrity, entitlement to profits, right of pre-emption.*

GİRİŞ

Tarımsal arazilerin yüzölçümünün satış, miras ve benzeri yollarla küçülmesi, söz konusu arazilerden elde edilen verimi düşüren sebeplerin başında gelmektedir. Türk Medenî Kanunu (TMK) hükümlerinin tarımsal arazilerin belirtilen sebeplerle parçalanmasını engellemekte yetersiz kalması karşısında ülkemizde, 3.7.2005 tarihli, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (TKAKK) yürürlüğe konulmuştur¹. Ancak bu Kanun'un da tarım arazilerinin gerek satış gerekse miras yoluyla parçalanarak küçülmesi sorununa çare olamadığı gözlemlenmiş ve Kanun'un konuya ilişkin temel hüküm niteliğindeki 8. maddesi, 31.1.2007 tarihli, 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun²la² önemli ölçüde değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle, tarımsal arazinin bu niteliğinin tapu kütüğüne şerh edilmesi imkânı tanınmış, tarım arazilerinin sınıflarına göre asgarî parsel büyüklükleri hektar olarak belirlenmiş ve kanunda belirtilen istisnalar haricinde tarım arazilerinin, herhangi bir yolla, daha küçük parseller oluşturacak şekilde bölünemeyeceği öngörülmüş; zamanla küçülerek belirlenen asgarî büyüklüklere ulaşan tarım arazilerinin hukuken bölünemez eşya niteliği kazanmış olacağı vurgulanmış, bölünemez büyüklükteki tarım arazileri üzerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, söz konusu arazilerdeki payların üçüncü kişilere satılması, devri ve rehni yasaklanmıştır. Ne var ki; TKAKK 8'de yapılan bu değişikliklerle alınan tedbirler, hukukî anlamda bir bölünmezlik sağlamaya elverişli ise de ülkemizde zaten yaygın olan ve tarım arazilerinin ekonomik verimindeki düşüklüğün asıl sebebini teşkil eden fiilî bölünmeleri engelleme gücüne sahip olamamıştır. Bu durum karşısında mesele yeniden kanun koyucunun gündemine gelmiş ve bu defa 30.4.2014 tarihli, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³la³ içerik ve yöntem bakımından daha farklı tedbirler öngörülmüştür.

¹ RG, 19.7.2005.

² RG, 9.2.2007.

³ RG, 15.5.2014.

6537 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerin başında, TKAKK'nın 3. maddesine (h) ve (i) bentleri eklenerek, “*asgarî tarımsal arazi büyüklüğü*” ve “*yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” kavramlarının tanımlanması gelmektedir. Söz konusu Kanun'la (m. 4 ve 5) getirilen en kapsamlı değişiklik ise, TKAKK 8'de gerçekleşmiştir. Zira bir yandan söz konusu maddenin, tarımsal arazilerin asgarî tarımsal arazi büyüklüğünün altında kalacak şekilde bölünmesi yasağını düzenleyen iki ve üçüncü fıkralarında bazı değişiklikler yapılmış, diğer yandan Kanun'a 8. maddeden sonra gelmek üzere 8/A ilâ 8/K maddeleri ve 8/A maddesine bağlı ek (1) sayılı liste eklenmiştir. Sözü edilen yeni maddelerde genel olarak, yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, mirasa konu tarımsal arazi mülkiyetinin devri zorunluluğu ve tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine bağlı olarak ortaya çıkan bazı sonuçlar düzenlenmektedir. TMK'nın, söz konusu yeni hükümlerle büyük ölçüde aynı konulara ilişkin olan 659 ilâ 668. maddeleri ise 6537 sayılı Kanun'un 9. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Öte yandan Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik (TAMDİY)⁴ de 31.12.2014 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Çalışmanın amacı, 5403 sayılı TKAKK'da, 6537 sayılı Kanun'la yapılan, medenî hukuku doğrudan ilgilendiren değişikliklerin incelenmesi ve değerlendirilmesidir. Yine anılan Kanun'la getirilmekle birlikte daha çok kamu hukukunu ilgilendirdiği düşünülen hükümler çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır.

I.BÖLÜNME YASAĞI BAKIMINDAN GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLER

A- Asgarî Tarımsal Arazi Büyüklüğü ve Yeterli Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü

Tarımsal arazilerin belirli bir büyüklüğün altına düşecek şekilde bölünmesi yasağı, TKAKK'da, Kanun'un yürürlüğe giren ilk hâlden beri mevcuttur. Buna karşılık, TKAKK'nın 6537 sayılı Kanun'la değişik hâlinde, tarım arazilerinin bölünebileceği en küçük birimi ifade etmek üzere “*yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” kavramı kullanılmıştır (TKAKK 8/A). Öte yandan Kanun, yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün belirlenmesi açısından bir alt sınır teşkil etmek üzere, “*asgarî tarımsal arazi büyüklüğü*” kavramına da yer vermiştir. Bu nedenle öncelikle söz konusu kavramların anlam ve işlevinin tespit edilmesi gerekir.

⁴ RG, 31.12.2014.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na 6537 sayılı Kanun'la eklenen tanımlara göre asgarî tarımsal arazi büyüklüğü, “*üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü*” (TKAKK 3/h); yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ise “*bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini*” (TKAKK 3/ı) ifade eder.

Yasal tanımlara göre asgarî tarımsal arazi büyüklüğü, Bakanlıkça yapılacak belirleme açısından ülke çapında geçerli alt sınırı oluşturur. Bu alt sınır Kanun'da, mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazileri için 2 hektar, dikili tarım arazileri için 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan araziler için ise 0,3 hektar olarak belirlenmiş, öte yandan Bakanlığa söz konusu alt sınırı günün koşullarına göre yükseltme, yani asgarî tarımsal arazi büyüklüğünü artırma yetkisi verilmiştir (TKAKK 8/III). Yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ise, TKAKK'ya ekli listede, bölgeler arasında tarımsal faaliyet açısından mevcut farklılıklar göz önünde bulundurularak, her bir il ve ilçe için ayrı ayrı belirlenmiş olan arazi büyüklüklerini ifade eder. Buna göre yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü asgarî tarımsal arazi büyüklüğüne eşit veya ondan daha büyük olabilir ancak daha küçük olamaz. Nitekim dikili tarım arazileri bakımından, asgarî tarımsal arazi büyüklüğü TKAKK 8/III'te 0,5 hektar (5000 m²) iken, Kanun'a ekli (1) sayılı listede Türkiye'nin tüm il ve ilçeleri için yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü 10 dekar (10000 m²) olarak belirlenmiştir. Bu nedenle herhangi bir ilçede dikili tarım arazisi niteliğindeki bir arazi, 10 dekardan daha küçük parseller ortaya çıkacak şekilde bölünemez⁵.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8/A maddesinde tarımsal arazilerin yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altında ifraz edilemeyeceği, bölünemeyeceği ve söz konusu arazilerde pay ve paydaş adedinin artırılmayacağı⁶ hükme bağlanmış ve tarımsal arazilerin bu

⁵ Bkz. **Eren, F./Başpınar, V.**: Toprak Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2014, s. 169-170.

⁶ Bu hükmün sonucu olarak, yeterli gelirli tarımsal arazide mevcut payın bir üçüncü kişiye veya diğer bir paydaşa devrine herhangi bir engel bulunmamaktadır: **Yarg.** 1. HD, T.22.10.2014, E.2014/6793, K. 2014/16247; **Yarg.** 14. HD, T. 2.10.2014, E.2014/7183, K.2014/10805 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T.: 15.03.2015). Ayrıca bkz. TKGM, 12.6.2014 tarihli genelge. (http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/5403_s_kanun_uygulamalari.pdf) (E.T.: 15.03.2015). Esasen 6537 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikler öncesinde de payın

niteliğinin, şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği öngörülmüştür. TAMDİY 6'da ise bu konuda “*beyanlar hanesine şerh*” konulacağından söz edilmektedir. Burada kast edilen kayıt türünün, işlevi ilgililere bilgi vermek ve onları uyarmaktan ibaret olan bir “*beyan*” olduğu anlaşılmaktadır⁷. Diğer taraftan anılan hükümde, tapu sicili hukuku bakımından iki farklı kayıt türünü ifade eden “*beyan*” ve “*şerh*” kavramları adeta harmanlanmak suretiyle, artık maalesef kanıksadığımız bir hatalı ifade biçiminin tekrar edildiğini de belirtmek gerekir⁸.

B- Ekonomik Bütünlük Kavramı

6537 sayılı Kanun'un getirdiği önemli değişikliklerden biri “*ekonomik bütünlük*” kavramıdır. TKAKK'ya, 6537 sayılı Kanun'la eklenen 8/A maddesinde, yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazilerinin birlikte değerlendirileceği ve ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımların Bakanlığın izni ile satılabileceği hükme bağlanmıştır. Bu durum karşısında ekonomik bütünlük kavramından ne anlaşılması gerektiğinin aydınlatılması önem arz eder.

Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'in “*Tanımlar*” başlıklı dördüncü maddesi uyarınca ekonomik bütünlük, mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olmasıdır. Aynı kişiye ait tarımsal araziler arasında sözü edilen türde bir bütünlüğün bulunup bulunmadığı, yine Yönetmelik'in yedinci maddesindeki kıstaslara göre, tarım il veya ilçe müdürlüklerince belirlenir (TAMDİY 7/III). Buna göre öncelikle, malikin arazilerinin toplam yüzölçümü, örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde ise on dekarın altında ise, söz konusu araziler arasında ekonomik bütünlüğün bulunmadığı kabul edilir (TAMDİY 7/I-a)⁹. Toplam yüzölçümü örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım

mevcut paydaşlardan birine devrine engel bulunmamaktaydı: **Yarg.** 14. HD, T.12.12.2012, E.2012/13219, K.2012/14366 (Karar metni için bkz. Kazancı, E.T.:15.03.2015). Ayrıca bkz. aşa. IV.

⁷ Bkz. **Oğuzman, M. K. /Selçi, Ö. /Oktay-Özdemir, S.**: Eşya Hukuku, 17. Baskı, İstanbul 2014, s. 222 N. 944.

⁸ Aynı hatanın yapıldığı bazı düzenleme örnekleri için bkz. **Oğuzman/Selçi/Oktay- Özdemir**, s. 226 N. 971 vd.

⁹ Söz konusu arazi türlerinin tanımına TKAKK 3 ve TAMDİY 4'te yer verilmiştir.

arazilerinde on dekarın üzerinde olan tarım arazileri bakımından ise öncelikle bu arazilerin birbirlerine sınırdış olup olmadıkları dikkate alınır. Eğer araziler sınırdış iseler, her durumda aralarında ekonomik bütünlüğün bulunduğu kabul edilir (TAMDİY 7/I-c). Buna karşılık araziler sınırdış değil iseler, bu defa söz konusu arazilerin aralarında ne kadar mesafe olduğu önem kazanır. Aralarındaki mesafe 10 kilometreden az olan araziler arasında ekonomik bütünlüğün bulunduğu, bu mesafenin 10 kilometreden fazla olduğu hâllerde ise söz konusu bütünlüğün bulunmadığı kabul edilir (TAMDİY 7/I-b). Yönetmelik, aynı kişinin paylı mülkiyete tâbi bir veya birkaç tarımsal arazide paydaş olması durumunda ise ekonomik bütünlüğe ilişkin değerlendirmenin söz konusu kişinin arazideki payına karşılık gelen miktar dikkate alınarak yapılacağını öngörmektedir (TAMDİY 7/I-ç)¹⁰.

Öte yandan, bir tarımsal arazi malikinin, tarımsal faaliyetini tümüyle sona erdirmek amacıyla, ekonomik bütünlük oluşturan tüm arazilerinin mülkiyetini veya sahip olduğu payları birden fazla kimseye devretmesi mümkündür. Ancak bunun için kural olarak, arazi malikinin, arazilerinin veya paylarının tamamını aynı anda ve yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak amacıyla talepte bulunan arazi maliklerine devretmesi gerekir. Arazilerin veya payların tamamını devralmak üzere istekli hiç kimsenin bulunmaması durumunda ise malikin yazılı talebi üzerine Bakanlık, söz konusu malike ait arazilerin bir kısmının mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak amacıyla talepte bulunan maliklere devrine izin verebilir. Fakat böyle bir iznin verilebilmesi için, devredilecek arazi veya payların büyüklüğü, malikin arazi ve paylarının tümünün toplam büyüklüğünün en az yüzde ellisini teşkil ediyor olmalıdır. Devredilemeyen diğer tarımsal araziler veya paylarla ilgili olarak ise Bakanlık, TKAKK 8/K hükmünden doğan yetkilerini kullanabilir (TAMDİY 13).

¹⁰ Yönetmelikte (m.7/II) ayrıca, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na tâbi Türkiye'de kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurtdışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri, finansal holding şirketleri, 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununa tâbi finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri ile tarım kredi kooperatiflerinin farklı kişilerden alacaklarına mahsuben mülkiyetine geçirdikleri tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlük bulunmadığı kabul edilmiş; bu kuruluşların aynı kişilerden elde ettikleri tarımsal arazilerde ise Yönetmelik'in yedinci maddesi uyarınca ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılacağı hükme bağlanmıştır.

II. MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİ MÜLKİYETİNİN DEVRİ ZORUNLULUĞU (TKAKK M. 8/B-8/H)

Mirasa konu tarımsal arazi mülkiyetinin devri zorunluluğu, TKAKK'da 6537 sayılı Kanun'la yapılan en köklü değişikliktir. Zira TKAKK'ya eklenen 8/B vd. hükümleriyle, birden fazla mirasçının bulunduğu hâllerde, mirasçılar tarımsal taşınmazın mülkiyetini tek bir gerçek veya tüzel kişiye veyahut tüzel kişiliği bulunmayan ortaklığa devretmeye mecbur kılınmakta ve böylece tarımsal taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkına ciddi bir müdahalede bulunulmuş olmaktadır. TKAKK'nın 8/B ilâ 8/H hükümleri incelendiğinde, mirasa konu tarımsal arazi mülkiyetinin devrinin esas itibariyle iki şekilde gerçekleştirilebileceğini tespit etmek mümkündür. Birinci olasılık mülkiyetin mirasçıların anlaşmasına dayalı devri iken ikinci olasılık mülkiyetin mahkeme kararıyla devridir.

A- Mirasçıların Anlaşmasına Dayalı Devir

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8/C maddesinin birinci fıkrası uyarınca mirasçılar, aralarında anlaşarak, tarımsal taşınmazın mülkiyetinin içlerinden birine veya - yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüklerinin karşılanması şartıyla- birkaçına devrini kararlaştırabilirler. Bunun yanı sıra mirasçılar, taşınmazın mülkiyetinin kuracakları bir aile malları ortaklığına (TMK 373 vd.) veya tamamının miras payları oranında ortağı oldukları bir limited şirkete (TTK 573 vd.) veya üçüncü kişilere devrini de kararlaştırabilirler¹¹. Kanun üçüncü kişilere devir imkânını kabul ettiğine göre, taşınmazın, mirasçılardan hiçbirinin ya da bazılarının ortak olmadığı bir aile malları ortaklığı¹² veya limited şirkete devrine de bir engel olmasa gerekir¹³. Ancak mirasçıların tamamının ortak olup olmadığı limited

¹¹ TKAKK 8/I uyarınca, bu kapsamda kurulacak limited şirketlerin tescil işlemi tamamlanuncaya kadar yapılacak işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlar da damga vergisinden müstesnadır. Ayrıca Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan limited şirket kurulmasına ilişkin sermaye ve diğer şartlar, söz konusu limited şirketler için aranmaz. Bunun gibi tarımsal taşınmazın mirasçıların anlaşmalarına dayalı olarak devri ile ilgili yapılacak işlemler ilgili harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlar da damga vergisinden muafır.

¹² TMK 373'te "hısımların" aile malları ortaklığı kurabileceği belirtilmiştir. Madde metnindeki "mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle" ibaresinden, söz konusu hısımların aynı terekenin mirasçıları olmasının şart olmadığı sonucu çıkmaktadır: Bkz. **Dural, M. /Öğüz, T. /Gümüş, M. A.**: Türk Özel Hukuku, Cilt III, Aile Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2014, s. 386 N. 1874; **Breitschmid, B./ Rumo-Jungo, A. (Hrsg)** : Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Personen- und Familienrecht inkl. Kindes- und Erwachsenenschutzrecht - Art. 1-456 ZGB, 2. Aufl., Zürich 2012, s. 1074 N. 1.

¹³ Aksi yönde bkz. **Eren/Başpınar**, s. 178.

şirketin kuruluş aşaması için TKAKK 8/I'da tanınan muafiyet ve kolaylıklar bakımından önem arz edebilir.

Mirasçılar arasındaki anlaşmanın tâbi olduğu şekil konusunda, TKAKK herhangi bir hüküm içermemektedir. Tarımsal arazinin mülkiyetinin mirasçılardan biri veya birkaçına devrine ilişkin sözleşmeler miras paylaşma sözleşmesi (TMK 676) hükmünde olduğundan, bu sözleşmelerin yazılı şekilde yapılması yeterli kabul edilmelidir¹⁴. TKAKK 8/C uyarınca kurulacak aile malları ortaklığı sözleşmesinin ise resmî şekilde yapılması gerekir (TMK 374)¹⁵. Yine TKAKK 8/C çerçevesinde kurulan ve tarımsal taşınmazın sermaye olarak konulması borcunu içeren limited şirket sözleşmesinin ise yazılı şekilde yapılması ve kurucularının imzasının noterce onaylanması yeterli olup (TTK 575), böyle bir sözleşmenin geçerli olması için resmî şekilde yapılmasına gerek yoktur (TTK 128/III)¹⁶. Tarımsal taşınmazın önceden mevcut bir aile malları ortaklığına, limited şirkete veya diğer üçüncü kişilere devrine ilişkin sözleşmeler ise genel hükümler çerçevesinde resmî şekle tâbidir (TMK 706).

B- Mahkeme Kararıyla Devir

Tarımsal arazi mülkiyetinin TKAKK'da 8/C'de belirtilen kişi veya ortaklıklardan birine devrinin mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde gerçekleştirilmesi gerekir. Devrin bir yıl içinde gerçekleştirilmemesi hâlinde mirasçılardan her biri (TKAKK 8/C-III) veya Bakanlık (TKAKK 8/Ç), taşınmazın mülkiyetinin ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya, bunun da bulunmaması hâlinde üçüncü kişilere devri için yetkili sulh hukuk mahkemesinde dava açabilir. Bu davada hâkim, aşağıda incelenen hükümler çerçevesinde mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçıların miras paylarının bedelini mahkeme

¹⁴ Terekede başka malvarlığı unsurlarının bulunması hâlinde, böyle bir sözleşmeye dayanan paylaşma, objektif kısmî paylaşma niteliği taşır: Bkz. **Dural, M. /Öz, T.**: Türk Özel Hukuku, Cilt IV, Miras Hukuku, 7. Bası, İstanbul 2013, s. 470, N. 1943, s. 480 N. 1983; **Kılıçoğlu, A. M.**: Miras Hukuku, 5. Bası, Ankara 2013, s. 348, 387.

¹⁵ Sözü edilen bu iki durumda taşınmazın mülkiyetini devralan mirasçı veya aile malları ortakları mülkiyeti tescille kazanır. Mülkiyetin aile malları ortaklığına geçişiyle ilgili olarak bkz. **Akıpek, J.G.**: Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) İkinci Kitap, Mülkiyet, 2. Bası, Ankara 1973, s. 51; **Gürsoy, K.T. /Eren, F. /Cansel, E.**: Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1984, s. 118.

¹⁶ TTK 128/V ve VI hükümlerinden hareketle, şirketin mülkiyeti tescilden önce kazanacağı yönündeki görüş için bkz. **Sirmen, A. L.**: Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 2014, s. 223-224; aksi yönde bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir**, s. 199, dn. 613, s. 417, N. 1557; **Kırca, İ. /Şehirli Çelik, F. H. / Manavgat, Ç.**: Anonim Şirketler Hukuku, C.1, Ankara 2013, s. 355-356.

veznesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Mirasçının talebi hâlinde altı ay ek süre verilebilir. Bu süreler içinde bedel depo edilirse, tarımsal arazinin mülkiyetinin söz konusu mirasçıya devrine karar verilir. Bedelin depo edilmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda hâkim, tarımsal arazinin açık artırma ile satılmasına karar verir (TKAKK 8/D-I).

1. Ehil Mirasçıya Devir

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8/C maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, mirasa konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrinin bir yıl içinde gerçekleşmemesi üzerine mirasçılardan birinin açtığı davada hâkim, arazi mülkiyetinin “*kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri*”¹⁷ üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgarî geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir.”¹⁸ Anılan hükümlerle, tarımsal arazi mülkiyetinin devrinde ehil mirasçıya öncelik tanınmak suretiyle, Medenî Kanunumuzun mirasın paylaşımı açısından benimsediği prensiplerden biri olan “*mirasçıların eşitliği*” (TMK 649) ilkesine istisna getirilmiş olmaktadır¹⁹. Bunun sonucu olarak hâkim öncelikle davacı mirasçının “*ehil mirasçı*” olup olmadığını tespit etmelidir

¹⁷ TAMDİY 4/g uyarınca tarımsal gelir değeri, tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin yirmi ile çarpımı sonucu hesaplanan değerdir. Tarımsal gelir değerinin hesaplanmasına ilişkin esaslar söz konusu Yönetmelik'in beşinci maddesinde düzenlenmiştir.

¹⁸ Karşılaştırmalı hukukta da benzer düzenlemelere rastlanmaktadır. Örneğin İsviçre hukukunda, Tarımsal Toprak Hukuku Hakkında Federal Kanun'un (*Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht- BGBB*) 11. maddesinde, tarımsal işletmeyi bizzat işletmek isteyen ve bu açıdan uygun görünen mirasçının (*selbstbewirtschafter*) tarımsal işletmenin kendisine devrini talep edebileceği öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak bkz. **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 774 N. 26 vd.; **Zimmerli, U.**: *Das neue bäuerliche Bodenrecht- Die Grundzüge der Gesetzesrevision*, ZBGR 74/1993, s. 147. İngiliz hukukunda ise 1986 tarihli Tarımsal İşletmeler Kanunu'nun (*Agricultural Holdings Act*) 36. maddesinde, kural olarak, mirasbırakanın yakın akrabalarından herhangi birinin, mirasbırakanın hayatta olduğu son yedi yıl içinde aralıksız veya aralıklı olarak toplam en az beş yıl boyunca tek veya temel geçim kaynağının tarımsal işletmedeki tarımsal faaliyeti olması şartıyla, ehil kişi (*eligible person*) sayılacağı ve tarımsal işletmenin kendisine devrini talep edebileceği düzenlenmiştir. Ancak söz konusu düzenleme, sonradan yürürlüğe giren 1995 tarihli kanun (*Agricultural Tenancies Act*) gereği kural olarak, yalnızca 12 Temmuz 1984 tarihinden önce edinilmiş arazilere uygulanmaktadır.

¹⁹ Bkz. **Eren/Başpınar**, s. 155 vd.; **Saymen, F. H.**: *Zirai Miras Hukuku*, İÜİFM, C. 4, S. 4 (1944), s. 355 vd.

Ehil mirasçı kavramı, TKAKK'da tanımlanmamıştır. Söz konusu Kanun'u değiştiren 6537 sayılı Kanun'un gerekçesine göre ehil mirasçı, bilinçli tarım yapabilecek, toprağı en iyi ve en verimli bir şekilde kullanabilecek kişidir²⁰. Yasal mirasçılar (TMK 495 vd.) ehil mirasçı olabileceğı gibi, atanmış mirasçılar (TMK 516) da ehil mirasçı olmasına bir engel yoktur²¹. Öte yandan Kanun'da, ehil mirasçıya ait niteliklerin Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirleneceğı ifade edilmiştir (TKAKK 8/C-IV). Buna dayalı olarak TAMDİY 10'da ehil mirasçının belirlenmesine ilişkin kıstaslar düzenlenmiş, her kıstasa bir puan değeri verilmiş ve bu puan değerlerine göre yapılan hesaplama sonucunda elli puan ve fazlasına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı kabul edilecekleri öngörülmüştür²². Ehil mirasçı bulunmaması hâlinde arazinin mülkiyetinin mirasçılar arasında en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrini öngören TKAKK 8/C-II-a hükmü ve TAMDİY 10' da öngörülen kıstaslar göz önünde bulundurulduğunda, ehil mirasçının ancak söz konusu kıstasları bizzat sağlayan bir mirasçı olabileceğı anlaşılmaktadır²³.

²⁰ TBMM, Yasama Dönemi 24, Yasama Yılı 4, Sıra Sayısı 564, s. 10. (<http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf>) (E.T.:15.03.2015).

²¹ BGBB 11'e ilişkin olarak bu yönde bkz. **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 774 N. 26; **HSPR/Meyer**, s. 366 N. 4.

²² TAMDİY 10 uyarınca ehil mirasçının belirlenmesinde dikkate alınacak ölçütler ve puan değerleri şöyledir:

- a) Mirasçının geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlıyor olması, yirmi puan,
- b) Mirasçının tarım dışı gelirinin bulunmaması on puan,
- c) Mirasçının eşinin fiilen tarımsal faaliyette bulunması, on puan,
- d) Mirasçının tarımsal arazileri işleyebilecek meslekî bilgi ve beceriye sahip olması, on puan,
- e) Mirasçının mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet ediyor olması beş puan, altı yıl ve daha uzun süredir ikamet ediyor olması, on puan,
- f) Mirasçının herhangi bir sosyal güvencesinin olmaması, on puan,
- g) Mirasçının Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olması, beş puan,
- h) Mirasçının Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süresinin altı yıla kadar olması beş puan, altı yıl ve daha uzun süre olması on puan,
- i) Mirasçının tarımsal örgütlere kayıtlılık süresinin altı yıla kadar olması iki puan, altı yıl ve daha uzun süre olması beş puan,
- j) Mirasçının tarım alet ve donanımlarına sahip olması, beş puan,
- k) Mirasçının kadın olması beş puan.

²³ 6537 sayılı Kanun'la yürürlükten kaldırılan özgüleme hükümlerine (TMK 659-668) ilişkin olarak aynı yönde bkz. **Dural/Öz**, s. 512 N. 2120; taşınmazı bizzat değil fakat bir kiracı veya istihdam edeceği bir kimse aracılığıyla işleyebilecek mirasçının da ehil mirasçı sayılabileceğı yönünde bkz. **Eren/Başpınar**, s. 182. İsviçre hukukunda, BGBB 9/I'e göre de tarımsal arazinin mülkiyetinin devredilebileceğı mirasçı, tarımsal araziye bizzat işleyebile-

Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'in 10. maddesinde belirtilen kıstaslara göre yapılan değerlendirme sonucunda mirasçılardan yalnızca birinin ehil mirasçı olduğu sonucuna ulaşırsa, hâkim tarımsal taşınmazın mülkiyetinin bu mirasçıya devrine karar verir. Birden fazla ehil mirasçı tespit edilmesi hâlinde ise hâkim öncelikle asgarî geçimini bu yeter gelirli tarımsal araziden sağlayan mirasçıya, böyle bir mirasçının bulunmaması hâlinde ise ehil mirasçılar içinden en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devre karar vermelidir (TKAKK 8/C-II-a). Ancak mirasa konu tarımsal arazi mirasçılar arasında bölündüğünde, oluşan parseller yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü sağlamaya devam edecek ise, hâkim tarımsal araziye bölerek her bir yeni parselin mülkiyetinin, kanunda öngörülen şartlar çerçevesinde ehil mirasçılar adına ayrı ayrı tesciline de karar verebilir (TKAKK 8/C-III).

Birden fazla ehil mirasçı bulunup, söz konusu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçılarının mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın tarım arazilerinin bu mirasçılara devrine de karar verebilir (TKAKK 8/C-b)²⁴. Böylelikle hâkim, belirtilen şartlar altında, tarımsal arazinin mülkiyetini bir bütün olarak tek bir ehil mirasçıya devretmek yerine, araziye yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklükleriyle bağlı olmaksızın bölerek birden fazla ehil mirasçıya devretmek imkânına da sahip kılınmıştır.

Mirastan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat hâlleri saklı kalmak kaydıyla, tarımsal arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının bu konudaki talep hakkı, ölüme bağlı tasarrufla ortadan kaldırılamaz. Buna karşılık, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde tarımsal taşınmazın mülkiyetinin bunlardan hangisine devredileceği ölüme bağlı tasarrufla belirlenebilir (TKAKK 8/F).

Ehil mirasçının arazi mülkiyetinin kendisine devri talebi, kanundan doğan bir alacak hakkına dayandığından, söz konusu mirasçının mülkiyetin kendisine devri talebiyle açtığı dava, TMK 716 uyarınca tescile zorlama davası mahiyetindedir. Bu nedenle prensip olarak ehil mirasçı, taşınmazın mülkiyetini mahkeme kararının kesinleşmesiyle kazanır; daha sonra yapılacak tescil açıklayıcı bir nitelik taşır. Ancak tarımsal taşınmazın bölünerek mirasçılara

cek (*selbstbewirtschafter*) mirasçısıdır: **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 774 N. 26; **Zimmerli**, s. 147.

²⁴ Konuya ilişkin bir örnek için bkz. **Eren/Başpınar**, s. 179-180.

devredilebildiği hâllerde, tıpkı paylaşma davasında (TMK 699/II) olduğu gibi, aynî hakkın konusu, tarımsal taşınmaz parsellere ayrılıp tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedildikten sonra ortaya çıkacağından, ehil mirasçılar yeni oluşan parsellerin mülkiyetini mahkeme kararının kesinleşmesiyle değil, tapu kütüğünde söz konusu parseller için sayfalar açılıp kendileri adına tescil yapıldıktan sonra kazanırlar²⁵. Diğer bir deyimle, bu durumda tescil kurucu bir fonksiyona sahip olur.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, tarımsal arazi mülkiyetini devralan ehil mirasçının bu mülkiyeti başkasına devrine engel bir hüküm içermemektedir. Buna karşılık İsviçre hukukunda, mirasçının tarımsal işletmeyi bizzat işletmesini teminat altına almak üzere, tarımsal arazi mülkiyetini devralan mirasçının, lehine yapılan tescil veya mülkiyeti kendisine geçiren mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren on yıl boyunca kural olarak ancak diğer mirasçıların onayıyla taşınmazın mülkiyetini devredebileceği öngörülmüştür (BGBB 23/I)²⁶. Benzer bir hükme yer verilmemiş olması, TKAKK açısından önemli bir eksikliklerdir. Zira ehil mirasçı, Kanun'un öngördüğü bazı avantajlardan yararlanarak ve en önemlisi gelir değeri üzerinden (TKAKK 8/C-II) edindiği mülkiyeti, genelde gelir değerine nazaran daha yüksek olan sürüm (piyasa) değeri üzerinden bir başkasına devredebilir. Üstelik Kanun, diğer mirasçıların değer artışından pay talep edebilmelerini, söz konusu artışın tarım dışı kullanım nedeniyle meydana gelmiş olması şartına bağladığından (TKAKK 8/C-V)²⁷, diğer mirasçıların ehil mirasçının açıklanan şekilde elde ettiği kazançtan pay talep edebilmeleri de kanaatimce mümkün değildir.

2. Ehil Olmayan Mirasçılara veya Üçüncü Kişilere Devir

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu bazı hâllerde, tarımsal arazi mülkiyetinin dava yoluyla ehil olmayan bir mirasçıya veya mirasçılar dışında bir üçüncü kişiye devir imkânını da öngörmüştür.

Mahkeme kararıyla ehil olmayan bir mirasçıya devrin gerçekleşebilmesi, ancak mirasçılardan hiçbirinin ehil mirasçı olma şartlarını taşıyor olması hâlinde mümkündür. Eğer böyle bir durum varsa hâkim, arazinin mülkiyetinin

²⁵ Paylaşma davasına ilişkin olarak bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 338, N. 1325; **Sirmen**, s. 339; mülkiyetin mahkeme kararının kesinleşmesiyle kazanılacağı yönünde bkz. **Eren, F.**: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011, s. 123.

²⁶ Konuyla ilgili olarak bkz. **HSPR/Meyer**, s. 371 N. 1 vd.; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 781, N. 52.

²⁷ Bkz. aşa. II/B/4.

mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir (TKAKK 8/C-II-a).

Mirasçılardan hiçbirinin tarımsal arazinin mülkiyetinin kendisine devrini talep etmemesi durumunda ise hâkim, arazinin satışına karar verir. Tarımsal arazinin bu şekilde mirasçılar dışında bir üçüncü kişiye satışından elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılır (TKAKK 8/C-II-c).

3. Taşınır Eşya ve Yan Sınâî İşletmenin Devri

Tarımsal arazinin verimli şekilde kullanılabilmesi için traktör, pulluk, biçerdöver gibi bazı araç, gereç ve hatta hayvanlara ihtiyaç duyulacağı açıktır. Bu durumu göz önünde bulunduran kanun koyucu, TKAKK 8/E maddesiyle, yukarıda incelenen hükümler çerçevesinde tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişiye, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin de gerçek değerleri üzerinden kendisine devrini isteme imkânını tanımıştır²⁸. Esasen burada sözü edilen taşınırlar, TMK 686 anlamında arazinin eklentisi niteliğinde olacağından, aksi kararlaştırılmadıkça mülkiyetin devri zaten söz konusu taşınırları da kapsar. Dolayısıyla anılan hüküm, tarımsal arazi mülkiyetini devretmeyi kabul eden mirasçılar ile devralanın, tarımsal arazinin eklentisi niteliğindeki taşınırların mülkiyetinin devri konusunda anlaşamamaları hâlinde pratik önem taşır. Öte yandan TKAKK 8/C-I-c uyarınca mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde de, tarımsal araziler için gerekli olan taşınırlar, söz konusu şirketin malvarlığına dâhil edilir (TKAKK 8/E-II).

Tarımsal arazi mülkiyetinin devrinde bir diğer önemli nokta, yan sınâî işletmelerin durumudur. TKAKK 3/u hükmü uyarınca “*yan sınâî işletme*” kavramıyla, “*Yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisler*” kastedilmektedir. Örneğin tarımsal araziden elde edilen ürünlerin işlendiği bir fabrika yan sınâî işletme (*Nebengewerbe*) niteliğindedir²⁹. TKAKK 8/H hükmüne göre, “*Yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınâî işletme mevcut ise yan sınâî işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir.*” Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının

²⁸ Aynı imkân, BGBB 15/I'de de tarımsal taşınmazın mülkiyetini devralan mirasçıya tanınmıştır. Bkz. **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 775 N. 27; **HSPR/Meyer**, s. 366 N. 3.

²⁹ Başka örnekler için bkz. **Eren/Başpınar**, s. 171; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 775 N. 28.

kendilerine devir istemesi hâlinde hâkim, yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınaî işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınaî işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verir. Ayrıca tıpkı taşınır gibi, tarımsal araziye sıkı şekilde bağlı yan sınaî işletme de mirasçılar arasında TKAKK 8/C-I-c uyarınca kurulacak limited şirketin malvarlığına dâhil edilir.

4. Mirasçıların Değer Artışına İlişkin Talep Hakkı (TKAKK 8/C-V)

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8/C- V hükmüne göre, *“Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.”*³⁰ Bu hüküm çerçevesinde, tarımsal arazi mülkiyetinin TKAKK 8/C-II'nin (a) ve (b) bentleri uyarınca mahkeme kararıyla mirasçılardan birine devredilmiş olması hâlinde, diğer mirasçılara, mülkiyetin devrinden itibaren yirmi yıl içinde, tarım dışı kullanıma bağlı olarak meydana gelen değer artışından pay alma imkânı tanınmış olmaktadır. Örneğin mülkiyetin mirasçılardan birine devrini izleyen yirmi yıl içinde, tarımsal taşınmazın bulunduğu bölge imara açılmış ise, taşınmazın değerinin artması kaçınılmazdır. Anılan hükmün amacı, kanundan doğan bir alacak hakkı aracılığıyla, mirasçılara, söz konusu değer artışından yararlandırmaktır. Böylece diğer mirasçılar, tarımsal taşınmazın mülkiyeti kendisine devredilmiş olan mirasçıdan değer artışından paylarına düşen kısmı kendilerine ödemesini talep edebilirler. Hak sahibi mirasçının ölümü hâlinde onun mirasçıları küllî halefiyet gereği aynı hakka sahip olacağı gibi, söz konusu alacağın devri

³⁰ BGBB 28'de tarımsal işletme veya arazinin mülkiyeti kendisine gelir değeri (*Ertragswert*) üzerinden devredilen mirasçının söz konusu işletme veya araziye, işletme veya arazinin kendisine devrinden itibaren yirmi beş yıl içinde piyasa değeri üzerinden (*Verkehrswert*) başkasına devretmesi hâlinde, diğer mirasçılardan her birinin, iki devir bedeli arasındaki farktan doğan kazançtan miras payları oranında hak talep edebilecekleri (*Gewinnanspruch*) öngörülmüştür. Söz konusu talep hakkının yazılı sözleşmeyle ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi mümkündür (BGBB 35). Konuyla ilgili olarak bkz. **Meyer, T.**: Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht (Art. 28 ff. BGBB), Freiburg 2004, s. 36 vd.; **Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo**, s. 788, N. 75 vd.; **LBR/Flück**, *Die Grundbuchpraxis zum landwirtschaftlichen Bodenrecht*, s. 108-109.

(temliki) de mümkündür³¹. Arazi mülkiyetini devralan mirasçının ölümü hâlinde değer artışından doğan alacak hakkı onun küllî haleflerine karşı da ileri sürülebilir. Buna karşılık, tarımsal taşınmazın TKAKK 8/C-I uyarınca mirasçıların anlaşmasına dayalı olarak veya TKAKK 8/C-II-c uyarınca üçüncü kişilere mahkemece açık artırma yoluyla satılarak devredilmiş olması hâlinde, mirasçıların değer artışından kendilerine düşen payı talep etme hakları bulunmamaktadır (TAMDİY 11/VI). Keza değer artışının tarım dışı kullanım haricinde bir sebepten doğmuş olması veya mülkiyetin devrinden itibaren yirmi yılın geçmesinden sonra meydana gelmiş olması hâlinde de mirasçıların bu değer artışından pay talep etme imkânı yoktur.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu tarımsal arazi mülkiyetini devralan mirasçının bu mülkiyeti başkasına devrine engel bir hüküm içermediğinden³², değer artışı, taşınmazın mülkiyetini devralmış bulunan mirasçının mülkiyeti devrettiği bir üçüncü kişi malik olduğu sırada da meydana gelebilir. Kanun böyle bir durumda diğer mirasçıların değer artışından doğan alacaklarını, hâlihazırda taşınmazın maliki olan kimseye karşı ileri sürebilecekleri yönünde bir hüküm içermemektedir³³. Buna karşılık TAMDİY' de diğer mirasçıların değer artışından hak sahibi olacağı konusunda “*tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulacağı*”³⁴; “*taşınmazı şerhli olarak satın alan üçüncü kişilerin, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumlu olduğu*” öngörülmüştür (TAMDİY 11/II, III). Anılan hükümlerle, tapu kütüğüne konulacak bir kayıt aracılığıyla, değer artışından doğan talep hakkını üçüncü kişilere karşı etkili kılma imkânının düzenlenmek istendiği anlaşılmaktadır. Ne var ki, Medenî Kanun veya Tapu Sicili Tüzüğü'nde (TST) öngörülmeyen böyle bir kaydın Yönetmelik'te düzenlenmesi hukuka uygun değildir³⁵. Bu nedenle, değer

³¹ BGBB 28/III'te açıkça, mirasçıların değer artışından doğan alacak hakkının miras yoluyla geçeceği ve devredilebileceği belirtilmiştir.

³² Bkz. yuk. dn. 26 ve 27'ye ait metinler.

³³ BGBB 34/I'de ise değer artışına ilişkin talep hakkını güvence altına almak üzere mirasçılar lehine tescile tâbi bir kanunî ipotek hakkı tanınmıştır. Bkz. Meyer, s. 461 N. 1243 vd.; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 792, N. 85 vd.; Pfäffli, R.: *Die Praktischen Auswirkungen im neuen bäuerlichen Bodenrecht*, ZBGR 74/1993, s. 196.

³⁴ Bu ifade biçiminin teknik açıdan isabetsizliğiyle ilgili olarak bkz. yuk. dn. 8'e ait metin.

³⁵ İdarenin düzenleme yetkisinin türevsel/ikincil niteliğinin sonucu olarak yönetmelikler, yasaların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak kaydıyla çıkarılabilmektedir. Bu konuda bkz. Tan, T.: *İdare Hukuku*, 2. Bası, Ankara 2013, s. 68, 78. TMK 1012 uyarınca beyanlar sütununa yazılabilecek hususlar tüzükle belirlenir. TST 52'ye göre ise beyanlar sütununa mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar yazılır. TST 52 anlamında “mevzuat” en azından bir tüzük olmalıdır. Kaldı ki, mirasçıların değer artışına ilişkin talebi

artışından doğan hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi isteniyorsa, ilk fırsatta yapılacak bir kanun değişikliğiyle, söz konusu hakkın üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebileceği veya tapu kütüğüne şerh edilebileceği yönünde bir hükmün, TKAKK 8/C-V'e eklenmesi gerekmektedir.

Mirasçılardan birine devredilmiş bulunan tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı için izin verilmesi durumunda Bakanlık, on beş gün içinde böyle bir iznin verildiğini, diğer mirasçılara bildirmekle yükümlüdür. TAMDİY 11/IV, mirasçılardan değer artışına ilişkin taleplerini ileri sürmeleri için söz konusu bildirim yapıldığından itibaren altmış günlük bir hak düşürücü süre öngörmüştür. Burada da hukuka aykırı olarak³⁶, Kanun' da öngörülme- yen bir hak düşürücü sürenin Yönetmelik'le getirildiği görülmektedir. Bu durum karşısında, mirasçılar arasında değer artışından doğan alacak hakkına ilişkin bir uyuşmazlıkta, hak düşürücü sürenin tartışma konusu olması durumunda hâkim, kanuna aykırı Yönetmelik maddesini hükme esas almamalı ve ilgili mirasçı, hak düşürücü süreye tâbi olmaksızın hakkını ileri sürebilmelidir³⁷.

Mirasçılardan talepte bulunması üzerine, değer artışından her bir mirasçıya ödenecek pay konusunda mirasçılar arasında anlaşma sağlanırsa, borçlu mirasçı her bir mirasçının payını öder. Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması hâlinde değer artış farkının belirlenebilmesi için dava açılması gerekir (TAMDİY 11/V).

III. YASAL ÖNALIM HAKKI (TKAKK 8/İ)

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8/İ-I hükmünde, "8/C maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin

kanundan doğan bir alacak hakkına dayanır. Amaç bu kişisel hakkı güçlendirerek üçüncü kişilere karşı etkili kılmak ise, amaca uygun kayıt türü de "beyan" değil "şerh"tir. Şerh yoluyla, değer artışından doğan alacak hakkı, taşınmazın mülkiyetini devralan mirasçıdan edinen üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir hâle getirilebilir. TMK 1009 ve TST 46 uyarınca da ancak şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.

³⁶ Bkz. yuk. dn. 35.

³⁷ Mirasçılar arasında, değer artışından doğan alacak davasına bakan hâkimin bu şekilde Yönetmelik hükmünün hukuka aykırılığını tespit etmesi yadırganmamalıdır. Doktrinde de ifade edildiği gibi, özel hukuku uygulamak adli yargının tekelinde olmadığı gibi, kamu hukukunu uygulamak da idari yargının tekelinde değildir. Adli yargı, kamu hukuku yöntem ve kavramlarını kendiliğinden uygulayabilmektedir. **Gözübüyük, Ş./ Tan, T.:** İdare Hukuku, C. 2, İdari Yargılama Hukuku, 7. Bası, Ankara 2014, s. 206, N. 181 vd. Bu nedenle adli yargı hâkiminin, kanuna aykırı yönetmelik yerine kanunu uygulaması mümkün ve hatta gereklidir. Aynı yönde bkz. **Yarg.** 11. HD, T. 12.4.2010, E. 2008/12664, K. 2010/4027; **Yarg.** 11. HD, T. 29.6.2009; E. 2009/443, K. 2009/7922; **Yarg.** 10. HD, T. 24.11.1983, E. 1983/5553, K. 1983/5948 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T.: 15.03.2015).

payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortakların önalım hakkına” sahip olacağı ifade edilmiştir. Ancak bir elbirliği ortaklığı olan (TMK 379/I) aile malları ortaklığı devam ettiği sürece ortaklar paylarını isteyemeyecekleri gibi, bu payları üzerinde tasarruf işlemleri de yapamazlar (TMK 376/III)³⁸. Dolayısıyla pay üzerinde zaten tasarruf edilemeyeceği için, TKAKK 8/I-I’de, hiçbir zaman doğmayacak bir önalım hakkının öngörüldüğünü söylemek mümkündür.

Kanun’un 8/I-II hükmünde ise hukukumuz bakımından yeni, pratik açıdan da oldukça önemli olabilecek bir yasal önalım hakkı düzenlenmiştir³⁹. Hükme göre “*Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamaz. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir.*” Bu çerçevede, bir tarımsal arazinin o araziyle bitişik konumdaki tarımsal arazilerin malikleri dışında bir üçüncü kişiye satılması⁴⁰ hâlinde, bitişik konumdaki tarımsal arazi maliklerinin önalım hakkı doğar. Buna karşılık hukukumuzda önalım olayı olarak kabul edilmeyen, taşınmazın cebrî artırmayla satışı (TMK 733/I), miras paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi (TBK 240), bağışlanması, mal değişimine (trampa) konu olması, ortaklığa sermaye olarak konulması, ölünceye kadar bakma sözleşmesi gereğince devri, kamulaştırılması gibi hâllerde⁴¹ söz konusu önalım hakkı da doğmaz.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 8/I-II hükmünde öngörülen önalım hakkıyla ilgili olarak akla gelebilecek bir başka sorun,

³⁸ Dural/Öğüz/Gümüş, s. 387, N. 1876; HSPR/Breitschmid/Vetsch, s. 1074 N. 1.

³⁹ İsviçre hukukunda ise tarımsal arazinin ve arazideki payın devri hâlinde, belli şartlar altında, devreden malikin veya paydaşın alt soyuna, kardeşlerine, kardeşlerinin çocuklarına (BGBB 42 vd.) ve ürün kiracısına da (BGBB 47 vd) önalım hakları tanınmıştır. Bu önalım haklarına ilişkin olarak bkz. Pfäffli, s. 189-192. Ürün kiracısına tanınan önalım hakkıyla ilgili olarak bkz. Strebel, L.: Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Zürich 2009, s. 8 N. 14 vd.

⁴⁰ Taşınmaz satış vaaadinin ise önalım hakkı doğurup doğurmayacağı tartışmalıdır. Bu konuda genel olarak bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 534 dn. 1143. Ancak uygulamamızda taşınmaz satış vaaidine dayalı tescil taleplerinin mahkemelerce kabul edilebildiği göz önünde bulundurulduğunda, satış vaaadinin de önalım hakkını doğurduğunu kabul etmek isabetli olur: Eren, s. 404. Her durumda, satış vaaidine dayalı olarak verilen tescil kararının kesinleşmesiyle önalım hakkının doğduğunu kabul etmek gerekir: Sirmen, s. 462.

⁴¹ Bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 534-535; Sirmen, s. 462, 472.

tarımsal taşınmazın aynı Kanun'un 8/C hükmü uyarınca devredildiği hâllerde⁴² de söz konusu önalım hakkının doğup doğmayacağıdır. Tarımsal taşınmazın mirasçılardan birine, mirasçılarca kurulacak aile malları ortaklığına veya limited şirkete devrinde ve mahkeme kararına dayanan devirlerde bir “satış” söz konusu olmadığından, sınırdaş arazi maliklerinin önalım hakkının doğmayacağı da açıktır. Ancak mirasa konu tarımsal arazinin mülkiyetinin mirasçıların anlaşmasıyla, sınırdaş arazi maliki olmayan üçüncü bir kişiye satılması durumunda, sınırdaş arazi maliklerinin önalım hakkının doğduğunu kabul etmek gerekir. Zira TKAKK 8/İ-II hükmü, öngördüğü önalım hakkını bu açıdan sınırlamadığı gibi, tarımsal arazinin mülkiyetinin devredileceği kişinin sınırdaş arazi maliki olması, kanunun tümüne egemen düşüncelerle de uyumludur. Bu nedenle mirasa konu tarımsal arazinin mülkiyetini bir üçüncü kişiye devretmeye karar veren mirasçıların, bunu öncelikle sınırdaş arazilerin maliklerine teklif etmeleri isabetli olur.

Satılan tarımsal araziye bitişik konumda birden çok tarımsal arazinin varlığı ve bunların tümünün maliklerinin önalım hakkını kullanmaları hâlinde, hâkim, özellikle söz konusu sınırdaş arazilerde yürütülen tarımsal faaliyetin türünü dikkate alarak, tarımsal bütünlük açısından bir değerlendirme yapmalı ve satılan arazinin mülkiyetinin o araziyle aynı türden tarımın yapıldığı bitişik arazi malikine devrine karar vermelidir. Eğer sınırdaş tarım arazileri tarımsal bütünlük açısından eşit durumda bulunuyorlarsa, kanaatimce, önalım hakkını kullanan birden çok paydaşın önalım konusu payı eşit olarak kazanacağını öngören 11.6.1947 tarihli ve 5/18 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı⁴³ doğrultusunda, yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün sağlanması şartıyla, satılan arazinin mülkiyetinin de önalım hakkı sahibi arazi maliklerine eşit olarak bölünerek devrine karar verilmelidir.

Sınırdaş arazi maliklerine tanınan önalım hakkının kullanılması TMK hükümlerine tâbi kılınmıştır (TKAKK 8/İ-III). Bunun sonucu olarak satışın, alıcı veya satıcı tarafından sınırdaş tarımsal arazi maliklerine noter aracılığıyla bildirilmesi gerekir (TMK 733/III). Önalım hakkı bu bildirimden itibaren üç ay ve her durumda satıştan itibaren iki yıl içinde (TMK 733/IV), dava yoluyla (TMK 734/I) ve tarımsal taşınmazın mülkiyetini devreden malik ile alıcı arasındaki bedel üzerinden (TMK 734/II) kullanılabilir. Önalım hakkından feragat veya vazgeçme için de TMK 733/II uygulanır.

⁴² Bkz. yuk. II/A.

⁴³ RG. 24.7.1947.

IV. PAYINDEVİRİVEREHNİYASAĞININKALDIRILMASI

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerin en önemlilerinden biri, Kanun'un 8. maddesine, daha önce 5578 sayılı Kanun'la eklenmiş bulunan, paylı mülkiyete tâbi bölünemez büyüklükteki tarımsal arazilerde, payın devrini ve rehnini yasaklayan hükmün yürürlükten kaldırılmasıdır. Uygulamada özellikle payın haczi ve cebri artırmayla satışı açısından büyük sorun ve tereddütlere yol açan⁴⁴ bu hükmün kaldırılması olumlu bir değişiklik olarak görülmelidir. Bu değişiklik sonrasında, TKAKK 8/III hükmü çerçevesinde pay ve paydaş sayısı aynı kaldığı sürece, tarımsal taşınmazdaki payın satış, bağışlama, cebri icra gibi yollarla devir ve tesciline herhangi bir engel bulunmamaktadır⁴⁵. Öte yandan payın paydaşlar dışında bir üçüncü kişiye satışı hâlinde TMK 732 vd. hükümleri uyarınca diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilecek, buna karşılık, payın cebri artırmayla satışı hâlinde diğer paydaşların önalım hakkı doğmayacaktır⁴⁶ (TMK 733).

V. DEĞİŞİKLİKLERİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikler bakımından önemli bir husus da bu değişikliklerin zaman bakımından uygulanmasıdır. TKAKK'nın, bu konuyu ele alan ve yine 6537 sayılı Kanun'la eklenen geçici beşinci maddesinin birinci fıkrası uyarınca 6537 sayılı Kanun'un yayım ve yürürlük tarihi olan 15 Mayıs 2014 tarihinde henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır⁴⁷. Böylece belirtilen tarihten önceki tarihli ölümlere dayalı intikallerde, tarımsal taşınmazların mirasçılar adına elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet olarak tescili mümkündür⁴⁸. Mirasçılarının

⁴⁴ Örnek olarak bkz. **Yarg.** HGK, T. 8.5.2013, E.2012/12-471, K.2013/629; **Yarg.** 1. HD, T. 10.3.2014, E.2013/20556, K.2014/5163; **Yarg.** 6. HD, T. 21.2.2013, E.2013/524, K.2013/2913; **Yarg.** 14. HD, T. 10.4.2013, E.2013/3761, K.2013/5599; **Yarg.** 12. HD, T. 10.6.2010, E.2010/2516, K.2010/14697 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T.: 15.03.2015).

⁴⁵ **Yarg.** 1. HD, T.22.10.2014, E.2014/6793, K. 2014/16247; **Yarg.** 14. HD, T. 2.10.2014, E.2014/7183, K.2014/10805 (Karar metinleri için bkz. Kazancı, E.T.: 15.03.2015). Ayrıca bkz. yuk. I/A.

⁴⁶ Bkz. yuk. III.

⁴⁷ 6537 sayılı Kanun'un yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde TKAKK Geçici Madde 5/I uyarınca yapılacak devir işlemleri harçlardan muaf tutulmuş, bu süreyi iki yıl daha uzatma yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir (TKAKK Geçici Madde 5/III).

⁴⁸ Bkz. TKGM, 12.6.2014 (http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/5403_s_

bundan sonra üçüncü kişilere yapacakları devirler ile 15 Mayıs 2014 tarihinden sonra gerçekleşen ölümler neticesinde mirasa konu olan tarımsal arazilerin devri TKAKK'nın 6537 sayılı Kanun'la değişik hükümlerine tâbidir⁴⁹. Geçici beşinci maddenin ikinci fıkrasına göre ise, yine 15 Mayıs 2014 tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin olarak açılmış ve hâlen devam etmekte olan davalarda, önceki kanun hükümleri uygulanır. Bunun sonucu olarak, söz konusu davalarda, tarımsal arazilerin aynen bölünmesi bakımından TKAKK'nın 6537 sayılı Kanun'la değişmeden önceki hükümlerinin öngördüğü asgarî büyüklükler esas alınacak ve bu büyüklüklerin sağlanması şartıyla tarımsal arazi aynen bölünerek paylaşılabilir.

SONUÇ

6537 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerin genel amacı, TKAKK'nın tarımsal arazilerin parçalanmasını önlemek bakımında mevcut eksikliklerinin giderilmesidir. Bu bağlamda, asgarî tarımsal arazi büyüklüğü ve yeterli gelirlili tarımsal arazi büyüklüğü kavramları, tarımsal arazi mülkiyetinin devri zorunluluğu ve sınırdış arazi maliklerine tanınan önalım hakkı hukukumuz bakımından oldukça önemli yenilikler olarak göze çarpmaktadır. Ayrıca uygulamada çeşitli sorunlara yol açan payın devri ve rehnine ilişkin yasağın kaldırılması da yine olumlu bir değişikliktir.

Karşılaştırmalı hukuk verileri göstermektedir ki; tarımsal taşınmazların parçalanması sorunu, birçok ülkede TKAKK'da öngörülenlere benzer yöntemlerle çözümlenmeye çalışılmaktadır. Bu nedenle 6537 sayılı Kanun'la TKAKK'da yapılan değişikliklerin, anılan sorunun çözümüne ilişkin çabalara belli ölçüde katkıda bulunabileceğini söylemek mümkündür. Bununla birlikte söz konusu düzenlemelerin önemli bazı hata ve eksikliklerinin bulunduğunu da belirtmek gerekir. Bunların en önemlileri, TKAKK'nın tarımsal arazi mülkiyetini devralan ehil mirasçının bu mülkiyeti başkasına devrine engel bir hüküm içermemesi; mirasçılarının değer artışından doğan haklarının mülkiyet kendisine devredilen mirasçı dışında üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebileceği veya söz konusu hakkın tapu kütüğüne şerh edilebileceği yönünde bir hükmün bulunmaması ve bu durumun Yönetmelik'le düzenlenmeye çalışılması; mirasçılarının değer artışından doğan talep haklarının Yönetmelik'te, Kanun'da öngörülmeyen bir hak düşürücü süreye bağlanmış olması; aile malları

kanun_uygulamaları.pdf) (E.T.: 15.03.2015) ve 3.3.2009 (http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2009-6.degisik.metin_son_.pdf) (E.T.: 15.03.2015) tarihli genelgeleri.

⁴⁹ Bkz. TKGM, 12.6.2014 tarihli genelge. (http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/5403_s_kanun_uygulamaları.pdf) (E.T.: 15.03.2015).

ortaklığında, ortaklar kanun gereği payları üzerinde tasarruf edemeyecekleri hâlde, pay üzerinde bir önalım hakkının öngörölmüş olmasıdır.

Öte yandan asıl sorunun fiilî bölünmeler olduğu ölkemizde, meselenin sadece yasal düzenlemelerle çözülemeyeceği de bir gerçektir. Örneğin Kanun'da öngörölen, tarımsal arazinin aile malları ortaklığına veya mirasçılarının kuracağı bir limited şirkete devri gibi seçenekler, fiilî bölünmeleri engellemek bakımından yeterli olmayabilir. Zira mirasçılarının, Kanun'un kendilerine yüklediği bir takım yükümlölüklerden kurtulmak adına taşınmazın mülkiyetini söz konusu ortaklıklara devredip, sonrasında -geçmişte olduğu gibi- araziye fiilen bölüşüp kullanmaları yine ihtimâl dâhilindedir. Bu nedenle toplumun tarımsal taşınmaz bütönlüğünün korunmasının önemine ilişkin bilinç ve bilgi düzeyinin artırılması, en önemli hususu oluşturmaya devam etmektedir.

KAYNAKÇA

Akipek, J. G. : Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) İkinci Kitap, Mülkiyet, 2. Bası, Ankara 1973.

Breitschmid, B. / Rumo-Jungo, A. (Hrsg) : Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Personen- und Familienrecht inkl. Kindes- und Erwachsenenschutzrecht - Art. 1-456 ZGB, 2. Aufl., Zürich 2012. (HSPR/ Yazar adı)

Dural, M. /Öğüz, T. /Gümüş, M. A.: Türk Özel Hukuku, Cilt III, Aile Hukuku, 9. Bası, İstanbul 2014.

Dural, M. /Öz, T.: Türk Özel Hukuku, Cilt IV, Miras Hukuku, 7. Bası, İstanbul 2013.

Eren, F./Başpınar, V.: Toprak Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2014.

Eren, F.: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011.

Gözübüyük, Ş./ Tan, T.: İdare Hukuku, C. 2, İdari Yargılama Hukuku, 7. Bası, Ankara 2014.

Gürsoy, K.T. /Eren, F. /Cansel, E.: Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1984.

Kılıçoğlu, A. M.: Miras Hukuku, 5. Bası, Ankara 2013.

Kırca, İ. /Şehirali Çelik, F. H. / Manavgat, Ç.: Anonim Şirketler Hukuku, C.1, Ankara 2013.

Meyer, T.: Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht (Art. 28 ff. BGBB), Freiburg 2004.

Oğuzman, M. K. /Seliçi, Ö. /Oktay-Özdemir, S.: Eşya Hukuku, 17. Baskı, İstanbul 2014.

Pfäffli, R.: *Die Praktischen Auswirkungen im neuen bäuerlichen Bodenrecht*, ZBGR 74/1993, s.179-199.

Saymen, F. H.: Zirai Miras Hukuku, İÜİFM, C. 4, S. 4 (1944), s. 355-388.

Sirmen, A. L.: Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 2014.

Strebel, L.: Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Zürich 2009.

Tan, T.: İdare Hukuku, 2. Bası, Ankara 2013.

Tuor, P. /Schnyder, B. /Schmid, J. /Rumo-Jungo, A.: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Aufl., Zürich 2009.

Wolf, S. (Hrsg.) : Landwirtschaftliches Bodenrecht – eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGBB Weiterbildungstagung des Verbandes bernischer Notare und des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern vom 30./31. Oktober 2013, Bern 2013. (LBR/Yazar adı)

Zimmerli, U.: *Das neue bäuerliche Bodenrecht- Die Grundzüge der Gesetzesrevision*, ZBGR 74/1993, s.137-151.

KISALTMALAR

| | |
|----------------|---|
| aşa. | : Aşağıda |
| Aufl. | : Auflage |
| BGBB | : Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht |
| bkz. | : Bakınız |
| C. | : Cilt |
| dn. | : Dipnot |
| E. | : Esas Numarası |
| E.T. | : Erişim Tarihi |
| HD | : Hukuk Dairesi |
| HGK | : Hukuk Genel Kurulu |
| Hrsg. | : Herausgeber |
| İÜİFM | : İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası |
| K. | : Karar Numarası |
| Kazancı | : Kazancı İçtihat Bilgi Bankası |
| m. | : Madde |
| N. | : Not |
| RG | : Resmî Gazete |
| s. | : Sayfa |
| S. | : Sayı |
| T. | : Tarih |
| TAMDİY | : Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin .. Yönetmelik |
| TKAKK | : Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu |
| TKGM | : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü |
| TMK | : 4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu |
| TST | : Tapu Sicili Tüzüğü |

| | |
|--------------|---|
| TTK | : 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu |
| vd. | : ve devamı |
| Yarg. | : Yargıtay |
| Yuk. | : Yukarıda |
| ZBGR | : Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht |