Çok hisseli tarım arazilerinde yaşanan sorunlar: Adana-Seyhan örneği*

Problems in shared ownership agricultural lands: Adana-Seyhan case study

İlknur Fatma DÖNMEZ

Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 06590, Ankara

Sorumlu yazar (Corresponding author): İ. F. Dönmez, e-posta (e-mail): ifdonmez@ankara.edu.tr

MAKALE BİLGİSİ

Alınış tarihi 01 Kasım 2019
Düzeltilme tarihi 10 Mayıs 2021
Kabul tarihi 10 Mayıs 2021

Anahtar Kelimeler:

Tarım arazilerinde paylı mülkiyet
Arazilerde parçalanma
Arazinin etkin kullanımı

ÖZ

Bu çalışmanın öncelikli amacı Türkiye'deki tarım arazilerinde küçülme ve parçalanma sorunuна dair genel bir durum analizi yapıldıktan sonra, bu sorunu Adana ili ve Seyhan ilçesinden örneklerle incelemektir. Teorik incelemeler ve alan çalışmalarının sonuçlarına göre paylı mülkiyet ve özellikle çok hisselilik kırsal alanda önemli sorunlara neden olmakta ve arazi kaynaklarının etkin kullanımına imkân vermemektedir. TÜİK, MEGSİS ve TAKBİS verileri ile yapılan nicel analizlere göre hisselilik oranı Türkiye genelinde %43, Adana'da %42 ve Seyhan'da %62 olarak gerçekleşmiştir. Parçalanma sorununun analizinde, parsel başına düşen hissedar sayısı, hisseye düşen ortalama tarım arazisi alanı, işletme büyüklüğü ve bir işletmenin kaç parselden teşekkül ettiği gibi hususlar dikkate alınmıştır. Tarım arazilerinde çok hisselilik veya parçalanmanın en büyük etkisi verimlilik üzerinde olmaktadır. Bu nedenle Türkiye genelinde seçilmiş bazı ürünlerin ekilen alan ve üretim miktarı verilerinin analizi yapılmıştır. 2001 yılından 2020 yılına kadar olan periyot incelenmiş ve bu süreçte yapılan hukuki düzenlemelerin ne parçalanmayı önlemede ne de üretimi ve ekilen alanı artırmada etkin çözümler sunmadığı tespit edilmiştir. Çalışma alanında çiftçilerle yapılan anket çalışmasında çiftçilerin parçalı mülkiyete dair görüşleri ve yaşadıkları sorunlar tespit edilmiş ve betimsel analiz yöntemi ile yorumlanmıştır. Bu bağlamda devletin müdahalesi zorunlu görünmektedir; toplulaştırma çalışmalarına önem verilmeyle birlikte, hisse toplamı yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü sağlamayan hissedarların hisseleri uygulama öncesi taşınmaz değeri üzerinden kamulaştırılarak hazineye aktarılmalı ve sonrasında bölgedeki çiftçilere öncelik vermek kaydıyla satışa ve kiralamaya sunulmalıdır. Ayrıca tarımsal arazilere ilişkin hukuki düzenlemelerin de oldukça dağınık olduğu görülmektedir. Bu nedenle daha bütüncül ve anlaşılabilir hukuki düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

ARTICLE INFO

Received 01 Kasım 2019
Received in revised form 10 Mayıs 2021
Accepted 10 Mayıs 2021

Keywords:

Shared ownership in agricultural lands
Fragmentation in lands
Effective use of land

ABSTRACT

The primary aim of this study is analyzing the situation of the dairy farms regarding the shrinkage and fragmentation of agricultural lands in Turkey, and to investigate this problem with the examples in Adana and Seyhan District. According to the results of theoretical studies, joint ownership and especially multi-shareholders cause significant problems in rural areas and do not allow effective use of land resources. According to many analyzes made with TÜİK, MEGSİS and TAKBİS data, the shareholding rate is estimated to be 43% in Turkey, 42% in Adana and 62% in Seyhan. In the analysis of the fragmentation, the number of shareholders per parcel, the average farmland per parcel, the enterprise is comprehensive and seems to be grafted as if it were composed of several plots. The biggest impact of multi-share ownership and fragmentation in agricultural land is productivity. Therefore, an analysis of the cultivated area and its dimensions has been made for these extensive parts of Turkey. The period of 2001 to 2020 has been examined, but it has been determined that the legal regulations do not provide effective solutions; neither prevent land fragmentation nor increase production and cultivated area. In the survey made with the farmers in the study area, the fragmented pictures of the grown people were looked at and it was made as expected and interpreted with the descriptive analysis method. In this context, state intervention seems compulsory, consolidation efforts are given importance, the shares of shareholders whose total shares do not provide sufficient income land size should be expropriated from their pre-implementation value and transferred to the state, afterwards these lands should be offered for sale or rental, giving priority to the farmers in the region. In addition, it is seen that the legal regulations regarding agricultural lands are very scattered. Therefore, more holistic and understandable legal regulations are needed.

*Bu çalışma Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında, Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'in danışmanlığında hazırlanan dönem projesinin bir kısmından faydalanılarak hazırlanmıştır.

1. Giriş

Arazi parçalanması, bir işletme toprağının birbirinden ayrı ve çok sayıda parçalara ayrılarak toprak genişliğinin küçülmesi olarak tanımlanmaktadır (Aksöz 1969). Böylelikle bir tarımsal işletme, tarımın temel ögesi olan toprağın kullanılması açısından verimli olamayacak derecede küçülebileceği gibi, tarlalarda birbirinden uzak yerlerde dağınık durumda bulunabilmektedir (Aksoy 1984). Türkiye'deki tarımsal işletmelerde verimliliği büyük ölçüde düşüren arazi parçalanmasının en önemli nedenlerini; miras ve intikal yoluyla parçalanma ile hisseli ve bölünerek yapılan satışlarla parçalanmalar oluşturmaktadır (Ekinci ve Sayılı 2010a).

Türkiye'de mirasta reel taksim uygulaması, tarım dışı iş olanaklarının gelişmemiş olması ve yasal-kurumsal düzenlemelerle arazi varlığının parçalanmasının azaltılmasına yönelik politika geliştirme ve uygulamadaki başarısızlıklara bağlı olarak paylı mülkiyet çok sık rastlanan bir mülkiyet türü haline gelmiştir. AB ülkelerinde tarımda miras ile ilgili yasal yapı, tarımsal işletmeyi bir bütün olarak ele almakta ve mirasçılar arasında eşit şekilde paylaşım gibi fiziki bir bölüşümü öngörmemektedir. Oysa Türkiye'deki 2014 yılında yürürlüğe giren 6537 Sayılı Kanun öncesinde Medeni Kanun'da yer alan düzenlemeler, tarımsal işletmeyi tüm varisler arasında pay edilebilen bir kalıt olarak tanımlamaktadır. Öte yandan bir tarımsal işletmenin en önemli sabit sermaye varlığı olan toprak ögesinin daha fazla parçalanmasını önleyecek yasal düzenlemelerin gecikmeli olarak hayata geçirilmesi de Türkiye'de toprak parçalanmasının hızla devam ettirilmesine ortam hazırlamıştır (Sayın ve ark. 2017). Parçalanmaya sebep olan diğer faktörler arasında ise kamulaştırma faaliyetleri ve arazi tasarruf şekilleri gibi nedenlerle yer almaktadır (Demirtaş ve Sarı 2003).

Hisselilik durumu taşınmazın kullanımı, kiraya verilmesi, tarla vasıflı taşınmazlarda çiftçi kredisinden yararlanma, tarımsal araziden sağlanan getirinin paylaşımı ve dolayısıyla ilgili kurumlarda önemli sorunlara yol açabilmektedir. Bu sorunlar zaman içinde gittikçe büyümüş, ancak halen kalıcı, kesin ve yeterli çözüm bulunamamıştır. Mevcut uygulamalarla sorun çözilemediği gibi, her yeni uygulamayla durum daha da karmaşık hale gelmiştir. Söz konusu uygulamalar, toplulaştırma, yenileme-güncelleme çalışmaları, ortaklığın giderilmesi davaları ve son olarak ehil mirasçılıktır. Tarım politikaları, uzun vadeli stratejilere dayandırılmadığı ve kısa dönemli planlara göre yürütüldüğünden tarım sektörünün yapısal sorunlarının çözümü mümkün olmamaktadır.

Bu çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Araştırma konusunun önemi, kapsamı ve sınırlılıklarının açıklandığı giriş bölümünü izleyen materyal ve yöntem bölümünden sonraki üçüncü bölümde, Türkiye'de ve çalışma alanındaki hisseli tarım arazisi varlığının analizi, hisseli tarım arazileri ile ilgili olarak uygulamada maliklerin kamu kurumlarında karşılaştıkları temel sorunlar ve saha çalışmalarının sonucu ile paydaş görüşleri ortaya konulmuştur. Dördüncü bölümde teorik incelemeler, örnek olay analizleri ve saha çalışmalarının sonuçları bir bütün olarak tartışma ve sonuç başlığı altında verilmiş, araştırmanın temel önerileri ve kaba arazi yönetim modeli de ortaya konulmuştur.

2. Materyal ve Yöntem

Bu çalışma kapsamında ikincil veriler materyal olarak kullanılmıştır. Parsel ve hissedar sayıları ile alan bilgilerine

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ve Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) kaynaklarından özel erişim yetkisi ile ulaşılmıştır. Parçalanma ile ilgili kantitatif sonuçlar elde etmek adına TÜİK verilerinden yararlanılmış ve dönemsel çıkarımlar yapılmıştır. Hukuki analizler yapabilmek adına mevcut yasal çerçeve ve bilimsel araştırmalardan yararlanılmıştır. Bununla birlikte çalışma konusu alandaki emlak ofisleri ve çiftçiler ile anket çalışması yapılmıştır. Bu yöntemde araştırmacının bir soru formuna bağlı kalarak ya da bağımsız olarak yanıtlayanın belirli sorulara yanıt vermesini sağlaması ve daha sonra bu yanıtların arkasındaki nedenleri öğrenmeye çalışması hedeflenmektedir. Ancak nicel yöntemlerde olduğu gibi, tanımlanmayan değişkenlere ilişkin sayısal verilere ulaşmak zorlaşmakta hatta mümkün olamamaktadır. Bu süreçte araştırmacı, nesnellik ilkesi yerine, perspektif geliştirerek, incelediği olgu ya da olguları öznel gözleyle görmeyi denemektedir (Kuş 2003; Yıldırım ve Şimşek 2004). Burada nitel araştırmacının temel amacı, incelenen durumlara ilişkin derinlemesine bilgi ve algı elde etmek olacaktır. Bunun dışında çalışma sahası içindeki tapu müdürlüğü, kadastro müdürlüğü ve tarım il müdürlüğü yetkililerinden derinlemesine görüşme yolu ile uygulamaya yönelik bilgi alınmıştır.

3. Bulgular

3.1. Türkiye'deki tarım arazilerinde çok hisseliliğin ve parçalanmanın göstergeleri

Sermaye veya işgücü sıkıntısı içerisinde bulunan tarım işletmelerinden bir bölümü arazilerinin tümünü işleyemedikleri için, bir kısmını kiracılık ve/veya ortakçılık yoluyla işlemektedirler. Bu durum arazilerin kullanma yönünden parçalanmasına neden olmaktadır. Ayrıca kentlerde oturup köydeki arazilerinin bir bölümünü veya tamamını kiracı ve/veya ortakçıya verenler de parçalanmada etkilidirler (Almus 1999).

Türkiye'de arazi varlığının temel özelliklerinden birini hisseli parsel sayısının çokluğu ve kırsal alanda yaygın olan arazi parçalılığı sorunu oluşturmaktadır. Gerçekten, tarım arazilerinin parçalı olması zirai verimliliği ve sürekliliği etkilemektedir (Zevkililer 1970). Maalesef, ülkemizde tarım işletmelerinin büyük çoğunluğu küçük ve yetersizdir (Ünal 1990a). Tarım arazilerinin parçalanmasının engellenmesi, özellikle tarım sektörünün ekonomisinde önemli bir paya sahip olduğu ülkelerde büyük önem taşımaktadır (Öktem 1996). Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) verilerine göre ülkedeki toplam parsel sayısı 57.2 milyon adet olup, bunun %43'ü hisseli mülkiyete sahiptir (Çizelge 1). Çok hisseliliğin göstergelerinden biri, kişi başına düşen ortalama hisse alanıdır. Türkiye genelinde bu rakam 2868.17 m² olarak tespit edilmiştir ki bu tarım faaliyetlerini yürütmek için çok kısıtlı bir alana tekabül etmektedir (Çizelge 2). Bir başka analiz ise işletme büyüklükleri ve parsel sayılarının dağılımı ile ilgili olmalıdır, bu bağlamda Türkiye'deki arazilerden işletme büyüklüğü 21-50 dekar olanların, 2001 yılından 2016 yılına gelindiğinde %35, 51-100 dekar olanların ise %42 oranında azaldığı görülmektedir. Öte yandan ortalama parça sayısının da artış gösterdiği görülmektedir (Çizelge 3). Türkiye'deki tarım işletmelerinin çoğunluğunun 1-99 dekar bandında olduğu göz önünde bulundurulduğunda bu analiz tarım işletmelerinin küçülmesi açısından önem taşımaktadır (Ekinci ve Sayılı 2010b). Ortalama parça büyüklüğü analizine bakıldığında ise 21-50 dekar bandında 2001 yılında 7.7 dekar olan parça büyüklüğü 2016 yılına gelindiğinde %50 azalarak 3.8 dekara, 51-100 dekar

Çizelge 1. Türkiye, Adana ili ve Seyhan ilçesinde hisselilik oranı (TKGM 2016a)**Table 1.** Distribution of the total number of shares and parcels in land market of Adana Seyhan, Turkey (TKGM 2016a)

Göstergeler	Türkiye Geneli	Adana İli	Seyhan İlçesi
Toplam Parsel Sayısı	57230142	933522	103383
Toplam Hisse Sayısı	142025513	2927689	303337
Tek Maliki Olan Parsel Sayısı	22155250	538631	39504
Hisseli Parsellerin Toplam Parsel Sayısı İçindeki Payı (%)	43.00	42.30	61.79

Çizelge 2. Türkiye, Adana ili ve Seyhan ilçesinde arazi piyasasında hisseli parseller ve hisse sayılarının dağılımı (TKGM 2016b)**Table 2.** Distribution of the share parcels and shares in land market of Adana Seyhan, Turkey (TKGM 2016b)

Göstergeler	Türkiye Geneli	Adana İli	Seyhan İlçesi
Hisseli Parsel Sayısı	25074892	394891	63879
Ferdi Mülkiyetteki Parsel Sayısı	32155250	538631	39504
Hisse Sayısı	142025513	2927689	303337
Hisse Sayısı / Hisseli Parsel Sayısı	6	7	5
Yüzölçümü (Hektar)	40735264.57	946546.80	38097.47
Ortalama Hisse Alanı (m ²)	2868.17	3233.09	1255.95

Çizelge 3. 1994, 2001, 2016 Yıllarında işletme büyüklüğü ve parsel sayısının dağılımı (TÜİK 2016a)**Table 3.** Distribution of business size and number of parcels in 1994, 2001, 2016 (TÜİK 2016a)

İşletme Büyüklüğü (Dekar)	1994		2001		2016	
	Ort. İşl. Büy. (Dekar)	Ort. Par. Say. (Adet)	Ort. İşl. Büy. (Dekar)	Ort. Par. Say. (Adet)	Ort. İşl. Büy. (Dekar)	Ort. Par. Say. (Adet)
1 - 20	9.5	3	9.2	2.4	13.9	2.4
21 - 50	30.3	5.2	31	4	17.8	4.7
51 -100	65.5	7.2	68	5	44.1	6.9
101 - 200	128.4	8.7	134	5.8	130.3	10.1
201 - 500	267.5	10.7	273.8	6.5	282.2	13.7

bandında %48 oranında azalarak 13.4 dekardan 6.4 dekara düşmüştür (Çizelge 4). Bu analizlere ek olarak Türkiye'deki tarım işletmelerinin sayısı da parçalılık açısından önem arz etmektedir. 1950 yılında 2528000 adet olan işletme sayısı 2001 yılında 3022000 adet olmuş, ortalama işletme büyüklüğü ise 7.7 hektardan 6.1 hektara düşmüştür. Buna karşın Avrupa ülkelerinde işletme büyüklüğünün 52.1 hektara kadar çıktığı bilinmektedir (Çizelge 5). İşte bu göstergelerin ışığında tarım arazilerindeki çok hisselilik ve parçalanma sorununun, üretim ve verimliliği ne şekilde etkilediğini analiz etme gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 4. 1994, 2001, 2016 yıllarında ortalama parça büyüklüğü dağılımı (TÜİK 2016b)**Table 4.** Average fragment size distribution in 1994, 2001, 2016 (TÜİK 2016b)

İşletme Büyüklüğü (Dekar)	Ortalama Parça Büyüklüğü (Dekar)		
	1994	2001	2016
1 - 20	3.2	3.8	5.7
21 - 50	5.8	7.7	3.8
51 -100	9.1	13.4	6.4
101 - 200	14.7	23.3	12.9
201 - 500	25.1	42.2	20.6

Çizelge 5. Bazı Avrupa ülkelerinde tarımsal işletme sayısı, toplam tarım alanı ve ortalama işletme büyüklüğü (Sönmez 2012)**Table 5.** Number of agricultural holdings, total agricultural area and average enterprise sizes in some European countries (Sönmez 2012)

Ülke	İşletme Sayısı	Toplam Tarım Alanı (Hektar)	Ortalama İşl. Büyüklüğü (Hektar)
Fransa	527000	27457000	52.1
Almanya	371000	16800000	45.7
İspanya	1044000	24893000	23.8
Türkiye	3022127	18435000	6.1

Çizelge 6'da seçilen ürünlerde ekilen alan ve üretim bilgileri yer almaktadır. Seçili ürünlerin yer aldığı tablo 2001 yılından 2020 yılına kadar olan periyodu kapsamaktadır. Bilindiği üzere 2005 yılında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun'u yürürlüğe girmiş bu kanunla tarım arazilerini ilgilendiren kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. Sonrasında ise 6537 sayılı Kanun ile 5403 sayılı Kanundaki düzenleyici ve tamamlayıcı maddeler emredici hükümler haline getirilmiştir. Tablo analizindeki amaç bu kanunlardan sonraki dönemlerde ekilen alanda ve üretim miktarında olumlu değişiklikler olup olmadığı tespit edebilmektir. Ürünler üzerinden bir yorumlama yapıldığında;

Çizelge 6. 2001-2020 döneminde Türkiye'deki seçilmiş ürünlerde ekilen alan ve üretim miktarı (TÜİK 2020)

Table 6. Share of Adana province in agricultural production in 2001-2020 period (TÜİK 2020)

Yıl	Buğday	Arpa	Pamuk (Kütü)
	Ekilen alan (Dekar)		
2001	93500000	36400000	6846650
2002	93000000	36000000	7210770
2003	91000000	34000000	6373290
2004	93000000	36000000	6400450
2005	92500000	36500000	5468800
2006	84900000	36498000	5907000
2007	80977000	34280165	5302528
2008	80900000	29500000	4950000
2009	81000000	30100000	4200000
2010	81034000	30400000	4806500
2011	80960000	28688331	5420000
2012	75296394	27487664	4884963
2013	77726000	27205100	4508900
2014	79192084	27872973	4681429
2015	78668874	27835830	4340134
2016	76719448	27400521	4160098
2017	76688785	24247372	5018534
2018	72992701	26119403	5186342
2019	68463271	28690715	4778681
2020	69222364	30971625	3592200
Üretim (Ton)			
2001	19000000	7500000	2357892
2002	19500000	8300000	2541832
2003	19000000	8100000	2345734
2004	21000000	9000000	2455071
2005	21500000	9500000	2240000
2006	20010000	9551000	2550000
2007	17234000	7306800	2275000
2008	17782000	5923000	1820000
2009	20600000	7300000	1725000
2010	19674000	7250000	2150000
2011	21800000	7600000	2580000
2012	20100000	7100000	2320000
2013	22050000	7900000	2250000
2014	19000000	6300000	2350000
2015	22600000	8000000	2050000
2016	20600000	6700000	2100000
2017	21500000	7100000	2450000
2018	20000000	7000000	2570000
2019	19000000	7600000	2200000
2020	20500000	8300000	1773646

i) Buğdayda; Üretim 2001 yılından 2005 yılına kadar artma eğiliminde iken 2005 yılından 2020 yılına gelindiğinde azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. Ekilen alana bakıldığında ise 2001 yılından itibaren sürekli bir düşüş olduğu gözlenmiştir. Ekilen alanın küçülme oranı 2001 yılından 2020 yılına gelindiğinde %26 olarak gerçekleşmiştir.

ii) Arpaya bakıldığında ekilen alanda yine sürekli bir azalma görülmektedir bununla birlikte üretim miktarında da 2001 yılından 2014 yılına gelinde yine bir düşüş görülmektedir.

iii) Özellikle Adana ili için önemli bir ürün olan pamuğa bakıldığında ise yine hem ekilen alanda hem de üretim miktarında önemli bir düşüş olduğu görülmektedir. Ekilen alandaki düşüş %48, üretim miktarındaki düşüş ise %25 olarak gerçekleşmiştir. Toprak parçalılığın tarıma yansıyan en önemli sonucu olarak tarımda verimliliğin azalması gösterilmektedir. Üretim miktarındaki azalışları da beraberinde getiren sermaye noksanlığı yaşayan tarım kesimi için maliyet masraflarını da artırmaktadır (Gün 2006).

Yukarıda değinildiği üzere 5403 Kanun 2005 yılında ve 6537 sayılı kanun ise 2014 yılında yürürlüğe girmiştir. Her iki kanunda; asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli arazi, ehil mirasçılık ve bölünemez parsel büyüklüğü gibi kavramlarla arazilerin parçalanmasını önlemeyi hedeflemektedir. Ancak yukarıdaki analizlere göre hem 2005 yılından hem de 2014 yılından sonraki verilerde çok hisselilik, parçalanma ve buna bağlı olarak üretimdeki düşüşlere engel olunamadığı görülmektedir.

3.2. Adana ili ve Seyhan ilçesinde çok hisselilik ve parçalanma sorunu

Seyhan ilçesi, kentin ilk kuruluş bölgesi olarak Adana Büyükşehirinin beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. 1950 yılından sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovasında baraj ve sulama kanalları ile sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın özellikle de entansif pamuk tarımının yapılması, ilçenin diğer bölgelerden göç alması ile hızlı nüfus artışını beraberinde getirmiştir. İlçede tarım alanlarının hızla yerleşim alanları ve sanayi alanlarına dönüşmesi, tarım arazilerinin beklenen yatırım ve piyasa değerinin hızla artmasına yol açmıştır. Artan doğum oranı ve iç göçe bağlı olarak artan nüfus, bir yandan arazi varlığının parçalanmasını tetiklemiş, diğer yandan da parçalı arazilerin elden çıkarılması yerine, gelecek için korunması ve olası imar hareketlerine bağlı olarak arazilerin mümkün olan en yüksek değer ile el değiştirmesine yönelik beklentinin artmasına yol açmıştır. Özellikle tarım dışı iş ve gelir olanağı olmayan haneler ile tarım dışı işlerle uğraşan hanelerin hisseli de olsa arazi varlığını elden çıkarmak istememeleri, il içinde çok hisseli arazi yapısının ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Adana ilinde toplam parsel sayısının %58'i ferdi mülkiyette ve %42'si hisseli mülkiyette iken, çalışma alanı olarak seçilen Seyhan ilçesinde toplam parsel sayısının %38'nin ferdi ve %62'sinin hisseli mülkiyette bulunduğu tespit edilmiştir (Çizelge 1). Bu oranlara bakıldığında, çalışma alanı olarak seçilen bölgede çok hisselilik sorunu olduğu anlaşılmakta olup, gerek ülke geneli gerekse Adana iline oranla Seyhan ilçesinde hisseli parsellerin toplam parsel sayısı içindeki payının yüksek olduğu ortaya konulmuştur. Parçalılığa ilişkin yapılan analizlerde hisse sayısının parsel sayısına oranı veya bir parselde yaklaşık kaç kişinin hissedar olduğu önemli bir gösterge olarak değerlendirilmiştir. Türkiye genelinde 6 kişi, Adana ilinde 7 kişi ve Seyhan ilçesinde 5 kişinin tek bir parselin hissedarı olduğu belirlenmiştir. Bu değerlerin teorik sonuçlar olduğu, birçok parselin hissedar sayısının, veraset ve intikal işlemlerinin yapılmamış olması nedeni ile tapu kayıtlarındaki hissedar sayısından ve bulunan bu teorik hesaplamalardan çok daha fazla olduğu bilinmelidir. Bu teorik sonuçların dahi, ortalama bir tarım arazisini verimli kullanmak ve sorunsuz bir şekilde işletmek için çok fazla olduğu düşünülmektedir. Hissedarların ortak karara varması, tarım arazisini kimin kullanacağına, diğer hissedarlara ne kadar pay verileceğine,

satılacak ise satış fiyatının ne olacağına karar vermek, çiftçi kredisi kullanmak, doğrudan gelir desteğinden yararlanmak ve ilgili kurum-kuruluşlarda işlem yaptırmak çok zordur. Bir de miras sonrası intikallerden sonra bu sayının daha da arttığı tespit edilmiştir. Zira inceleme konusu Akkapı Mahallesi 1019 ada 282 nolu parselin 2016 yılında yapılan Magsis sorgulamasındaki hissedar sayısı 169 iken, 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla 201'e çıktığı tespit edilmiştir (**Şekil 1**). Parsel yüzölçümü 419136 m² olmasına rağmen, halihazırdaki pay ve paydaya göre parselin alanının 957568 m² olması gerekmektedir. Bu sorun ilgili bölgede toplulaştırma çalışmaları başladığında fark edilmiştir. Rakamlardan anlaşılabileceği üzere parselin mevcut hisse durumu, fiili durumun neredeyse iki katı büyüklüğüne ulaşmaktadır. Daha önce yapılan hisse satışları nedeniyle bu durum ortaya çıkmış ve halen düzeltilenmemiştir.

Çok hisseliğe ilişkin diğer bir gösterge, hissedar başına düşen ortalama arazidir bu miktar, Adana ilinde 3233 m² ve Seyhan ilçesinde ise 1256 m² olarak tespit edilmiştir (**Çizelge 2**). Hissedar sayısının fazla olması açıkça arazi parçalanmasının kaynağıdır. Buna göre hisse sayısındaki artış yüzünden fiilen işlenen parsel alanının küçüldüğünü ifade etmek mümkündür. Çalışma alanı olarak seçilen Seyhan ilçesinde hisse başına düşen alan, ülke ve il ortalamasına oranla daha düşük olmuştur. Bu bağlamda önceki bölümde Türkiye geneli için yapılan üretim ve ekim alanı analizi yine aynı ürünler için yapıldığında sonucun çok da farklı olmadığı görülmektedir. Adana ilinin 5 yıllık verilerine bakıldığında;

- i) Buğday ürününde ekim alanlarında %10.16 üretimde de %12.69'luk bir gerileme olduğu görülmektedir. Adana ili ekim alanlarında Türkiye ile paralellik (gerileme) oluştururken, Türkiye genelinde üretilen buğdayın %4'ü Adana ilinden karşılanmaktadır.
- ii) Arpa ürününde ekim alanlarında %5.43 üretimde de %0.08'lik bir gerileme olduğu görülmektedir. Adana ili ekim alanlarındaki gerileme Türkiye ile paralellik oluşturmaktadır.
- iii) Pamuk ürününde ekim alanlarında %7.92'lik bir gerileme yaşanmıştır. Türkiye genelinde ise Adana ili paralelinde ekim alanlarında %1.31 gerileme oluşmuştur.

Türkiye genelinde üretilen pamuk (kütü) ürününün %10.30'u Adana ilinden karşılanmaktadır (**Adana İli Tarımsal Üretim Raporu 2013**).

Bununla birlikte çalışılan alanda kentsel alanların tarım arazilerine yaptığı baskı dikkati çekmektedir. Bu duruma örnek olarak seçilen Seyhan ilçesi Sarıhamzalı Mahallesi sınırları içindeki bir mevkide yoğun yapılaşmanın olduğu 4 parselden oluşan alanın çok hisseli mülkiyet yapısını en iyi şekilde yansıttığı ve yukarıda sayılan bütün sorunları barındırdığı tespit edilmiştir. İnceleme alanında 12262 ada ve 19, 20, 63 ve 75 parsellerin toplam alanı 67.5 hektar olup, tapu kütüğünde 1330 farklı malik ismine rastlanmaktadır. Alanın uydu görüntüsü (**Şekil 2**), incelenmiş olup, alandaki mevcut binalar tek tipe yakın özellikte ve genellikle tek katlı veya 2 katlı ve en önemlisi *tarla vasıflı* arazilerin üzerine inşa edilmiş, hiçbir kural ve yasal düzenleme ile bağdaşmayan yapı adası özelliğini göstermektedir.

Adana ili Türkiye'de tarım sektörü açısından önemli illerden biri olarak görülmektedir bu bağlamda arazi parçalanması sorununun ve mevcut uygulamaların bu soruna çözüm olmayışını anlatabilmek açısından parçalılık oranı Türkiye ve Adana ortalamasından daha yüksek olan Seyhan

ilçesinin seçilmesinin yerinde olduğu düşünülmektedir. Türkiye geneli için tespit edilen sorunların çalışma alanı içinde geçerli olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Zira tarım politikaları ve zirai hukuk kuralları kısmi değil bütüncül uygulama alanına sahiptir.

3.3. Hisseli tarım arazilerinde yaşanan sorunlar

3.3.1. Tapu müdürlüklerinde yaşanan sorunlar

Tapu müdürlüklerinde hisseler ve kişi sayısı arttıkça kütük sayfa sayısı da artmaktadır. TAKBİS sisteminden önce yapılan tüm işlemlerde, hisse hesaplamaları çalışanları zorlamış, paydalar istenmeyecek sayısal büyüklüklere ulaşmıştır. Hisse hatalarını düzeltmek zordur. Hatalı hisse sahibi talep etmediği süreçte işlem yapılamamaktadır. Tebligat yapılması gereken işlemlerde hissedarlar arttıkça işlem zorlaşmakta ve süreç uzamaktadır. Bütün hissedarların onayı gereken işlemlerde vekaletnameler ve onayların takibi zorlaşmaktadır. Hisse hatalarının düzeltilmesi için hatalı hisse maliklerinin talebinin alınması gerekmekte, ancak hatanın hangi hisselerde olduğu tam ve kesin olarak tespit edilemediğinden hata giderilememektedir. Tapu müdürlüğünde yapılan hisseli satış işlemlerinde hisse büyütmesi sırasında yanlışlık yapılmış olması nedeni ile bütün hissedarların payları toplandığında paydadan büyük ya da küçük gelebilmektedir. Bu gibi durumlarda hisse hatasının hangi işlemde yapıldığı tespit edilerek Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74'üncü maddesi gereğince ilgisinden muvafakat istenerek durum düzeltilenmektedir (**Koçak 2015**).

3.3.2. Tarım Gıda ve Hayvancılık Müdürlüklerinde yaşanan sorunlar

Türkiye'de 2000 yılına kadar tarımda ürün fiyat ve girdi desteklemeleri yapılmış ve alan bazlı destekleme sistemi kurulamamıştır. Dünya Bankası'nın desteği ile 2001 yılında işlenen arazi varlığının dekarı başına destekleme ödemesi sistemine geçilmesi ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı bünyesinde Çiftçi Kayıt Sistemi tesis edilmiştir. Destekleme uygulaması için tesis edilen kayıt sisteminde parsellerin hisseli olması nedeni ile sorunlar yaşanabilmektedir. Gerçek anlamda tarımsal üretim yapmak isteyen hissedarlar, Çiftçi Kayıt Sistemine dahil olmak için taahhütname imzalamaktadırlar. Çok hisseli tarımsal arazilerde tüm hissedarları bulmak ve onaylarını almak zordur. Hissedarlardan biri veya birkaçı, kendi hisseleri için itiraz ettiklerinde, üretim yapan çiftçi desteklemeden aldığı parayı iade etmek zorunda kalmaktadır. Bu konuyla ilgili sorunları gidermek için 3091 Sayılı Kanun gereği ilgili kaymakamlık tarafından görevlendirilen kadastro birimi personelleri aracılığıyla taşınmaz zilyetliğine yapılan tecavüzlerin önlenmesi sağlanmaktadır.

Kira yolu ile bir tarımsal araziyi kullanmak isteyen çiftçiler, çok hisseli taşınmazın çoğunluğunun onayı ile taşınmazı kiralayabileceklerdir. Bu durum sağlanmadığında tarımsal arazi, üretime katkıda bulunamayacaktır. Çiftçi destekleme ilk başladığı yıllarda, aynı tarımsal arazi için farklı hissedarlar parselin tamamı üzerinden destekleme almışlardır. Doğrudan gelir desteği ödemesinin başlatıldığı dönemlerde, fiiliyatta ekilen tarım arazisi varlığının birkaç milyon hektar fazlası, ekilen arazi varlığı olarak bildirilmiş ve bu durum davalara konu olmuştur (**Saçlı 2009**).

Şekil 1. Akkapı 1049 ada 282 Parsel MEGSİS verisi ve Uydu Görüntüsü (TKGM 2016c).

Figure 1. Satellite image and MEGSİS data for parcel in block 1049 number 282 (TKGM 2016c).

Şekil 2. Seyhan-Sarıhamzalı Mahallesi 12262 ada 19, 20, 63, 75 parsel numaralı, tarla vasıflı taşınmazların MEGSİS uydu görüntüsü (TKGM 2016d).

Figure 2. Satellite image of parcels in block 12262 number 19, 20, 63 and 75 in Seyhan Sarıhamzalı Neighborhood (TKGM 2016d).

3.3.3. Hisseli taşınmazlara ilişkin paydaş görüşlerinin değerlendirilmesi

Nicel araştırmaların kanıt arayıcı kimliği ve büyük örneklem grupları üzerinde çalışmayı gerektiren doğasına karşın, nitel araştırmalar az örneklem ve küçük çalışma grupları ile yürütülür (Baltacı 2018; Marshall 1996; Teddlie ve Yu 2007). Bu bağlamda ilgili çalışma alanından 50 emlak ofisi ve 100 çiftçi ile anket çalışması yapılmış ve bulguların betimsel analiz yöntemiyle anlamlandırılmasına çalışılmıştır.

Görüşme yapılan çiftçilerin tamamının, arazilerini miras yoluyla edinmiş olmaları ve çok hisseli arazilerin malikleri olmaları nedeniyle ait oldukları kitleyi temsil etme kabiliyeti bulunan bir örneklem grubunu oluşturdıkları düşünülmektedir. Anket çalışmasının sonuçlarına göre;

-Hisseli malik olan çiftçilerin tamamı çok hisselilikten rahatsız olmaktadır ve mali yükünü de göz önünde bulundurarak tek malik olmak istediklerini belirtmektedirler. Katılımcıların %95'i diğer hissedarlarla kullanım, vergi ödeme, desteklerden yararlanma, payına düşen ödemeyi alamama gibi konularda sorun yaşamaktadır.

- %60'ı sahip olduğu parsellerde tek malik olmakla ilgili yasal düzenlemelerden haberdar olduğunu söylemekte ve %50'si ise ehil mirasçılık hakkında bilgi sahibi olduklarını belirtmektedir.

-Çiftçilerin tamamı devletin düşük faizli kredi desteği vermesi durumunda tek malik olabilmek için başvuru yapacaklarını belirtmişlerdir.

-Katılımcıların %94'ü ortaklığın giderilmesi davasına taraf olmak istemediklerini ve bu davayla ilgili süreç, mali yükü, akrabalar arası bağlara zarar gelmesi gibi konularda çekinceleri olduğunu bildirmişlerdir.

-Ankete katılan çiftçilerin %75'i ÇKS kaydının olduğunu beyan etmiştir.

-Katılımcıların %70'i kendisine düşen payı alarak hissesini diğer hissedarlarla birlikte tek bir hissedara devretmeye sıcak bakmaktadır ancak hisselerini hissedar olmayan üçüncü bir kişiye devretmeye gönüllü olmamaktadırlar.

-Son olarak katılımcıların %70'i yürütülen tarım politikasından ve mevcut hukuki düzenlemelerden memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir.

Çiftçilerin çok hisseli tarım arazilerinde yaşadıkları ortak sorunlar ise aşağıdaki gibi tespit edilmiştir:

- Araziyi kullanım, pay dağıtımı konularında yaşanan anlaşmazlıklar,
- Ortak karar alamamak,
- Kiralama aşamasında yaşanan sorunlar,
- Çiftçi kredisinden ve doğrudan gelir desteğinden yararlanamama,
- İlgili kurum ve kuruluşlarda tek başlarına işlem yaptırılamama.

Çiftçilerin ilgili kurum ve kuruluşlardan beklentileri ise; yenileme ve toplulaştırma sırasında hisselerin çözülmesi, tarlayı zeminde kullanan gerçek kişinin tespit edilerek kurum ve kuruluşlarda o kişiye işlem yapma yetkisi tanınması, kurum ve kuruluşlarda işinin ehli kişilerin bulunması, tarım arazilerine gelen emlak vergilerinin kaldırılmasıdır.

Emlak ofisleri ile 8 ana sorudan oluşan konularda görüşme yapılmıştır. Görüşme sonuçlarına göre;

- Emlak ofislerinin tamamı tarafından taşınmazın tek malikli olmasının değeri doğrudan etkileyen bir faktör olduğu,

- Çok hisseli taşınmazların satışında sorun yaşadıkları, hissedarları bir araya getirmede zorluk çektikleri ifade edilmiştir.

- Görüşülen emlak ofislerinin tamamı hisseli taşınmazların satışında çok hisselilik durumunun alıcı tarafından öğrenildiğinde alımdan vazgeçildiğini ve satış listelerinde çok hisseli ve sorun yaşadıkları parsel veya parsellerin bulunmakta olduğunu bildirmiştir. Emlak ofislerinin çok hisseli olarak nitelendirdikleri parsellerde ankette belirttikleri sayılara göre 12 ile 30 arasında hissedar bulunmaktadır. Görüşme yapılan ofislerin çok malikli taşınmazlarda yaşadıkları sorunlar;

- Ön alım hakkını kullanmak isteyen maliklerin, satış aşamasında sorun çıkarması, intikallerden kaynaklanan sorunlar,

- Maliklerin kendi içlerindeki anlaşmazlıklardan dolayı yaşanan sorunlar (her malikin hissesine farklı değer beklentisi ve farklı bedellerin ödenmesini istemesi gibi)

- Hissedarları bir araya getirmekte yaşanan sorunlar,

- İntikaller için yapılan tebligat süresinin uzunluğu,

- Belediyeler, gıda, tarım ve hayvancılık müdürlükleri gibi kurumlarla yapılan yazışmaların alım-satım süresinin uzamasına neden olmasıdır.

4. Tartışma ve Sonuç

Türk tarım hukukunda gerek AB mevzuatına uyum sağlanması gerekse uluslararası taahhütlerin yerine getirilmesi amacıyla son 15 yılda hukuki düzenlemeler bakımından önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Söz konusu hukuki düzenlemeler, tarım kesiminin uzun yıllardır devam eden ve çözüm bekleyen yapısal sorunlarının fark edilmeye başlanması bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu düzenlemeler incelendiğinde içerik olarak tarım kesiminin yapısal sorunlarını çözmeye konusunda yeterli olmakla birlikte bu düzenlemelerin uygulamaya aktarılması konusunda ciddi olumsuzlukların yaşandığı görülmektedir (Kılıç 2010). Maalesef ülkemizde, tarım işletmelerinin büyük çoğunluğu küçük ve yetersizdir (Ünal 1990b).

Çalışılan alanda tarımın yoğun ve önemli bir faaliyet olması ve tarım dışı gelir kaynaklarının az olması nedeniyle bölge halkında arazileri hisselide olsa elden çıkarmama eğilimi vardır. Zaten var olan hisselilik sorunu miras yoluyla daha da artmış, Türkiye'de %43, Adana'da %42, ve Seyhan'da %62'lere ulaşmıştır. Hissedar sayısı arttıkça kullanılan tarım arazisinin yüzölçümü azalmaktadır. Bu da tarım arazilerinde etkin ve verimli kullanımın mümkün olamayacağı anlamına gelmektedir. Türkiye sahip olduğu tarımsal alanla dünyada 14. sırada yer alırken kişi başına düşen tarım alanı sıralamasında 3 dekar ile 40. sırada yer almaktadır (İTB 2014). Adana'da kişi başına düşen tarım arazisi ortalama 1603.91 m², Seyhan'da ise 1255.95 m² olarak tespit edilmiştir. Kırsal alanlarda bir parsel başına düşen hissedar sayısı ise Adana'da yaklaşık 7, Seyhan'da ise 5 olarak tespit edilmiştir. Görüldüğü gibi kişi başına düşen tarım arazisi yüzölçümü, tarım yapmak için çok yetersiz bir alana tekabül etmektedir. Tarımsal faaliyetlerle uğraşan insanlar açısından bakıldığında, tarımsal kredi ve desteklerden gerçek üretici veya hissedarların tam olarak faydalanamamaları, yetersiz uygulamalar sebebiyle hissedarların yasalar önünde geçersiz, resmi olmayan ifraz ve taksimler yapması ve aralarında çıkan sorunlarda çözüme ulaşamamaları, ortaklığın

giderilmesi davalarının genelde imarlı arsalar veya binalar için açılması, büyük alanlara sahip tarımsal arazilerde taşınmazın değerini karşılayamama ve kullandığı taşınmazın elinden gitmesine sebep olması kaygısı ile mahkeme yolu ile çözüm arayışının azlığı, taşınmazların değerlerinin gerek mahkeme keşiflerinde, gerekse diğer uygulamalarda yetkili ve ehil kişiler tarafından yapılmaması sebebiyle, gerçek değerleri üzerinden işlem yapılmayışı konuları da gözlemlenen diğer sorunlardır. Öyle ki çiftçilerle yapılan anketlerde hisseli mülkiyete tabi tüm çiftçiler bu durumdan şikayetçi oldukları halde hiçbirinin ortaklığın giderilmesi davasına başvurmadığı ve taraf olmadığı tespit edilmiştir. Kırsal alanda yaşanan sorunların çözümüne yönelik olarak Cumhuriyet'in ilanından günümüze pek çok politika üretilmiş ve uygulanmıştır. Ancak yapılan bu çalışmalar dağınık ve eşgüdemsiz olmuştur. Oluşturulan politikalar, ekonomik ve sosyal politika alanları ile ilişkilendirilmemiş ve etkin bir halk katılımını içermemiştir (Çelik 2006). Tarım topraklarının tarımsal işlevlerini birincil olarak ele alan planlamalara göre düzenlenmesi ve gereken iyileştirmelerin yapılması, doğal alanların oluşturulması ve korunması çok yönlü bir programı gerektirmektedir (Gün 2001).

Çözümüne yönelik olarak çıkarılacak bir yasa ile taşınmazlar üzerindeki tüm teknik ve hukuki uygulamalar ile kanunların ilgili hükümleri bir kanunda toplanmalıdır (3402 sayılı Kadastro Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun gibi). Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi kapsamında yenileme çalışmaları, orman vasfını yitirmiş (2/B) arazilerinin tespitlerinin yapılması ve satışı için yapılan orman çalışmaları aynı zamanda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılan toplulaştırma çalışmaları birleştirilmeli ve her konunun uzmanı çalışanlardan oluşan bir ekiple birimin bütün mekânsal sorunu tek işlemde çözümlenmelidir. Literatür, ikincil veriler ve alan çalışmalarının sonuçlarının birlikte değerlendirilmesi ile çalışma alanındaki seçilmiş örnek parsellerde hisseleri toplamı, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü sınırlaması dikkate alınarak, maliklerin tam hisse ile taşınmaz sahibi olabileceği parsellerin üretilmesi zorunlu görülmektedir. Hisse toplamı, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü için yeterli olmayan hissedarların hisseleri, uygulama öncesi taşınmaz değeri üzerinden kamulaştırılarak hazineye aktarılmalıdır. Uygulama sonrası, hazine hisseleri, minimum arazi büyüklüklerinde parsellere ayrılarak, uygulama sonrası, ön alım hakkı çalışma bölgesindeki vatandaşlara tanımak sureti ile taşınmaz değeri üzerinden satışa sunulmalı veya kiralama yoluyla bölge halkının kullanımına sunulmalıdır.

Kaynaklar

- Adana İli Tarımsal Üretim Raporu (2013) <http://www.agv.org.tr/upload/2013/08/adana-ili-tarimsal-uretim-raporu.pdf>. Erişim 27 Nisan 2021.
- Aksoy S (1984) Tarım Hukuku. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, Ankara, s. 254.
- Aksöz İ (1969) Türkiye'de arazi toplulaştırmasının önemi. Toprak Su Dergisi 29: 13-15.
- Almus S (1999) Tokat Zile Güzelbeyli Kasabasında uygulanan arazi toplulaştırmasında benimsemeyi etkileyen faktörlerin ve çiftçi eğilimlerinin belirlenmesi üzerine bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi, Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Tokat.
- Baltacı A (2018) Nitel araştırmalarda örnekleme yöntemleri ve örnek hacmi sorunsalı üzerine kavramsal bir inceleme. Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi 7(1): 231-274.
- Çelik Z (2006) Türkiye'de kırsal planlama politikalarının geliştirilmesi. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Demirtaş E, Sarı M (2003) Arazi Toplulaştırması. Derim 20(1): 48-58.
- Ekinci K, Sayılı M (2010) Tarım arazilerinin parçalanmasını önlemeye yönelik mevzuat üzerine bir inceleme. Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi 27(2): 121-129.
- Gün S (2001) Türkiye'de tarım topraklarının mülkiyet durumu ve uygulanan politikalar. Cumhuriyetin Yüzüncü Yılında Türk Tarımının Hedefleri Sempozyumu, Ankara.
- Gün S (2006) Tarımda toprak mülkiyet yapısı ve işletmelerin iyileştirilmesi. Türk Tarım Dergisi 171: 34-37.
- İTB (İzmir Ticaret Borsası) (2014) Rakamlarla Dünya Tarımı. <https://itb.org.tr/dosya/rapordosya/rakamlarla-dunya-tarimi.pdf>. Erişim 27 Nisan 2021.
- Kılıç M (2010) Avrupa Birliği'ne uyum sürecinde Türk tarım hukuku; mevcut durum, son gelişmeler ve yaklaşımlar. Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi 9: 67-92.
- Koçak H (2015) İmar Uygulamaları. Ankara, s. 308-309.
- Kuş E (2003) Nicel-Nitel Araştırma Teknikleri. Anı Yayıncılık, Ankara.
- Marshall M N (1996) Sampling for qualitative research. Family practice 13(6): 522-526.
- Öktem A V (1996) Türkiye'de zirai işletmeler ve üretkenlik. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi 21(2): 61-89.
- Saçlı Y (2009) Türkiye'de Tarım İstatistikleri, Gelişimi, Sorunlar ve Çözüm Önerileri, DPT Yayın No: 62, Ankara.
- Sayın C, Altunkaya M, Taşcıoğlu Y, Sav O, Kavasoğlu İ (2017) Türkiye'de toprak parçalanması ve miras hukuku. Mediterranean Agricultural Sciences 30: 213-218.
- Sönmez B (2012) Tarım arazilerinin sürdürülebilir kullanımı çalışma grubu taslak raporu. Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018), s. 112.
- Teddle C, Yu F (2007) Mixed methods sampling: A typology with examples, Journal of Mixed Methods Research 1(1): 77-100.
- TKGM (2016a) Özel erişim yetkisi, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>. Erişim 10 Ocak 2016.
- TKGM (2016b) Özel erişim yetkisi, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>. Erişim 10 Ocak 2016.
- TKGM (2016c) Özel erişim yetkisi, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>. Erişim 10 Ocak 2016.
- TKGM (2016d) Özel erişim yetkisi, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>. Erişim 10 Ocak 2016.
- TÜİK (2016a) Tarımsal İşletme Yapı Araştırması. <https://www.turkiye.gov.tr/turkiye-istatistik-kurumu>. Erişim 15 Ocak 2019.
- TÜİK (2016b) Tarımsal İşletme Yapı Araştırması. <https://www.turkiye.gov.tr/turkiye-istatistik-kurumu>. Erişim 15 Ocak 2019.
- TÜİK (2020) Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin Alan ve Üretim Miktarı Araştırması. <https://www.turkiye.gov.tr/turkiye-istatistik-kurumu>. Erişim 27 Nisan 2021.
- Ünal M (1990) Tarımsal toprakların miras yoluyla parçalanması ve bunun ekonomik zararları. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 3: 103-108.
- Yıldırım A, Şimşek H (2005) Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri Güncelleştirilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Zevkililer A (1970) Türk miras hukukunda tarımsal işletmelerin tahsisi. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No:267, Ankara.