

TARIM ARAZİLERİNİN MİRASYOLUYLA İNTİKALİ VE SAĞLARARASI İŞLEMLERLE DEVRİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

Restrictions on conveyancing of agricultural land through the instrument of inheritance and inter vivos operations

**Yrd. Doç. Dr. Okan YILDIZ¹ - Prof. Dr. Bayram UZUN²
Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU³**

Geliş Tarihi: 17.05.2017

Kabul Tarihi: 19.10.2017

ÖZET

Tarım arazilerinin sürdürülebilir yönetimi sadece mülkiyet odaklı yaklaşımlarla sağlanamamaktadır. Dünya’da ve Türkiye’de tarım topraklarının önümüzdeki yüzyılda artan öneminin sonucu olarak, kırsal alanlarda tarım arazilerinin mülkiyet haklarının edinimi ve kullanımının daha fazla kısıtlanacağı öngörülmektedir. Ülkemizde tarım arazilerinin parçalanması ve bu parçalamannın verimliliğe olan negatif etkisi çağdaş ülkelerdeki ölçütlerin çok ötesindedir. Geline nokta yeni yasal tedbirlerin alınması artık zorunlu hale gelmiştir. Bu çerçevede 2005 yılında yürürlüğe giren Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu (TKAKK) ile tarım arazilerinin satış, miras vb yöntemlerle devri yeniden ele alınmıştır. Böylece, Türk Medeni Kanunu’nun tarım arazilerinin intikalini düzenleyen hükümleri kaldırılarak TKAKK altında yeni emredici hükümlere yer verilmiştir. Yeni düzenleme ile tarım arazilerinin mülkiyetinin devri zorunlu kılınmıştır. Dünya’daki benzer örneklerde olduğu gibi, ehil mirasçı kavramı ortaya atılarak aslında tarım arazisinin işleyene devredilmesi amaçlanmıştır. Diğer mirasçılardan mirasdan doğan hakları ise arazilerin tarımsal gelir değeri üzerinden bedele dönüştürülmüştür. Aynı zamanda tarım arazilerin satışı/hisseli satışı, asgari tarımsal arazi büyüklükleri ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri normları dikkate alınarak kısıtlanmıştır. Yapılan bu yasal düzenlemeler ile tarım arazilerinin işletilmesinde verimliliğin artırılması amaçlanmaktadır.

ABSTRACT

Achieving sustainability in the management of agricultural land is not just feasible with property-based approaches. As a consequence of the increasing importance of agricultural land in the world and in Turkey over the next century, it is foreseen that the acquisition and use of the property rights of agricultural land will be restricted more in rural areas. The fragmentation of agricultural land in our country and its effect on fertility is far beyond the criteria in modern countries. It is understood that it will be necessary to take new legal measures at the point reached. In this context, the Law on Soil Protection and Land Use (SPLUL), which entered into force in 2005, has been reevaluated with the sale, inheritance, etc. methods of agricultural land. Thus, the provisions of the Turkish Civil Code regulating the transfer of agricultural land have been abolished and new provisions related to these issues have been put under SPLUL. With the new arrangement in legal terms, transfer of the property of the agricultural land is obliged. As in the case of similar examples in the world, the concept of "competent heirs" has been put forward by the new law. Therefore, anyone who operates agricultural land is intended to transfer his land to him. The inherited rights of other heirs have been converted into price by the agricultural income value of the land. At the same time, the sale and share selling of agricultural land are restricted taking into account the norms of "minimum agricultural land sizes" and "sufficient agricultural land sizes". These legal regulations aim to increase productivity in the operation of agricultural land.

¹ Yrd. Doç. Dr. (Harita Yük. Müh.), Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Müh. Bölümü Trabzon, okan.yildiz@ktu.edu.tr

² Prof. Dr. (Harita Yük. Müh.), Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Müh. Bölümü Trabzon, buzun@ktu.edu.tr

³ Doç. Dr. (Harita Yük. Müh.), Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Müh. Bölümü Trabzon, yecoruhlu@ktu.edu.tr

Nüfusunun %27,7'si kırsalda yaşayan ve yüzölçümünün yaklaşık üçte biri tarım arazilerinden oluşan ülkemizde düzenlemenin yaygın etkisi söz konusudur. Bu kısıtlamaların; çeşitli sosyal sorunlara, plansız sahalarda taşınmazların yasal olmayan yollardan bölünmesine sebep olabileceği öngörülmektedir. Bu sebeple, insanların sahip oldukları mülkiyet hakları kısıtlanırken sosyal adaletin de korunması gerekmektedir. Bu çalışmada Türkiye'de tarım arazilerinin miras, satış vb işlemlerle devri işlemi hukuki ve teknik açıdan ele alınmıştır. TKAKK'ya hâkim olan ilkeler ortaya konularak, pratik uygulamalar üzerinde durulmuştur. Ayrıca örnek tasarımlar geliştirilmiş, satış ve miras yoluyla paylaşım süreçleri iş akışı diyagramı kullanılarak görselleştirilmiştir. Ayrıca öngörü-len sorunlara yönelik çözümler sunulmuştur. Bunlardan bazıları şunlardır: tarım arazilerinin sadece kullanım hakkının ehil mirasçıya devredilmesi, çıplak mülkiyetinin yasal mirasçılarda bırakılması; seçilecek pilot bölgelerde tarım arazilerinin mülkiyetinin kamulaştırılması ve bu arazilerin intifa hakkının gerçek veya tüzel kişilere uzun süreli kiralama gibi yöntemlerle devredilmesi bir öneri olarak sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Arazi Yönetimi, Tarım Arazisi, Kamusal Kısıtlamalar, Miras, İntikal

There is no doubt that the widespread impact of this legislation will be enormous in our country Turkey which has 27.7% of the population live in rural areas and is about one-third of the surface area of agricultural land. It is foreseen that these restrictions may cause allotment of the immovables unlegally in unplanned areas, and may cause various social problems. Therefore, social justice needs to be protected while people's property rights are restricted. In this study, agricultural land has been dealt with from the legal and technical point of view on some transactions like heritage, sales etc. in Turkey. The principles that dominate TKAKK have been put forward and practical applications have been emphasized. In addition, sample designs have been developed and sales and sharing processes through inheritance have been visualized using workflow diagram. In addition, the solutions were presented for the foreseen problems. Some of these are: to transfer of the only right to use on agricultural lands to the competent heir, to left of bare ownership of the lands to the legal heirs; to expropriation of the agricultural lands in the pilot regions to be elected before and transfer of the usufruct of these lands to real or legal persons by means of long-term lease.

Keywords: Land management, agricultural land, public restriction, inheritance, conveyancing

GİRİŞ

Tarım topraklarının değerlendirilmesinde genel olarak iki farklı yaklaşımdan bahsedilebilir. Bunlar; mülkiyet ve işletmedir. Türkiye'de, özellikle Medeni Kanun'un (MK) 1926'da ilanından sonra, taşınmazların edinimi, kullanımı, kısıtlanması vb hak ve yükümlülüklerin belirlenmesinde Dünya'daki gelişmelere paralel olarak mülkiyet odaklı yaklaşımlar sergilenmiştir. Bu yaklaşımın sonucu olarak, tarım arazilerinin satış, miras vb. yöntemlerle devri temel mülkiyet hakkı olarak görülmüş ve uzun süre kısıtlanmamıştır. Bu anlayış zamanla tarım arazilerinin parçalanmasına yol açmıştır^{4,5,6}. Miras ve hisseli satış yöntemlerinin yanısıra; karayolu, demiryolu vb tarım arazilerinden geçen yatırımlar; sel,

⁴ Ercan, F. (1970), Arazi Toplulaştırması, Ogun Kardeşler Matbaası, S.76, Ankara.

⁵ Aksoy, S., Gün S. Ve Gülçubuk B. (1995), Tarım Topraklarının Parçalanması ve Miras Hukuku, Türkiye Ziraat Mühendisliği IV. Teknik Kongresi, 9-13 Ocak 1995, Ankara.

⁶ Özyay, O. L., 2015. Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Yetkin Yayınları, S.207, Ankara.

taşkın gibi doğal afetler; sermaye ve işgücü yetersizliğinden kaynaklanan kısmi kiracılık; tarım kesiminde yaşanan yüksek nüfus yoğunluğu arazilerin parçalanmasına sebep olmuştur⁷. Söz konusu bu parçalanma, tarımsal işletmelerde yol, su, drenaj ve tesviye gibi altyapı hizmetlerinin güçleşmesine, kaynak israfına, arazi sınırlarından dolayı kayıplara, arazilerin boş kalmasına yol açmıştır. Bu durum işletmelerde maliyetlerin yükselmesine, verimliliğin düşmesine yol açmıştır^{8,9}. Tarım hukukunun tarım arazisi ve mülkiyetini esas alan klasik anlayışı yerine tarımsal işletmeyi esas alan modern anlayış zamanla ulusal tarım politikaların gerçekleştirilmesinde öne çıkmaya başlamıştır¹⁰. Bu gelişme tarım kesiminde hukukun genel hükümleri dışında özel kanunlarla düzenleme yapılması zorunluluğunu doğurmuştur^{11,12}. Bu sebeple, Türkiye’de tarımsal toprakların parçalanmasının önlenmesi ve korunması amacıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu (TKAKK) yürürlüğe girmiştir¹³. Bu kanuna göre tarım arazilerinin bölünmesi, satışı ve intikali kısıtlanmıştır. Ancak bu süreçte, gerek Türk Medeni Kanunun ilgili hükümleri, gerekse TKAKK tarım arazilerinin parçalanmasını engelemeye yetersiz kalmıştır^{14,15}. Bu sebeple TKAKK yürürlüğe girdiği tarihten sonra dört kez değişikliğe uğramıştır^{16,17,18,19}. Bu değişikliklerin en önemlisi şüphesiz TKAKK’da 2014 yılında 6537 sayılı yasa ile

⁷ Türker, M., 2011. Ülkemizde Arazi Yönetimi ve Kırsal Alan Düzenlemesi Kapsamında Tarım Reformu Uygulamaları, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

⁸ Ekinci, K., Sayılı, M., 2010. Tarım Arazilerinin Parçalanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine Bir İnceleme, Gazi Osmanpaşa Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Dergisi, 27(2), 121-129.

⁹ Yücer, A., Demirtaş M., Çelik A., Kalanlar Ş., Altun A., Kan M., 2013. Tarım arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenleme Hakkında Düzenleyici Etki Analizi, Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü, Tarımsal Ekonomi ve Politika Geliştirme Enstitüsü Yayını, <http://www.tepge.gov.tr/Yayin>, Erişim tarihi: 29.12.2016.

¹⁰ Usher, J., A., 2001. EC Agricultural Law, Oxford University Press, P.2.

¹¹ Aksoy, S. 1984. Tarım Hukuku, Ankara: A.Ü. Ziraat Fakültesi Yayınları, S.13.

¹² Kılıç, M., 2010. Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar. Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, C.9, S.77.

¹³ Resmi Gazete, (2005). Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403), Başbakanlık Basımevi 25880, Tertip: 5 Cilt: 44, Sayı: 25880, Sayfa 9515.

¹⁴ Erdoğan, K., 2017. Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.24, Sayı.1, Sayfa.123-179.

¹⁵ Sayın, C., 2015. Tarım Hukuku Dersi Notları, Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Antalya.

¹⁶ Resmi Gazete, (2007). Toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda değişiklik yapılması hakkında kanun (5578), Tarih: 09.02.2007, Sayı: 26429.

¹⁷ Resmi Gazete (2008 /a). Temel ceza kanunlarına uyum amacıyla çeşitli kanunlarda ve diğer bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun (5728), Tarih: 08.02.2008, Sayı: 26781.

¹⁸ Resmi Gazete (2008 /b).Toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ile Mera kanununda değişiklik yapılması Hakkında kanun (5751), Tarih: 02.04.2008, Sayı: 26835.

¹⁹ Resmi Gazete (2014/a). Toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda değişiklik yapılması hakkında kanun (6537). Tarih: 15.04.2014, Sayı: 29001.

yapılan düzenlemedir. Bu düzenlemenin en önemli özelliği MK'da yer alan tarım arazileri ile ilgili hükümlerin 6537 sayılı Kanun'un içine taşınarak mülga haline getirilmesi, böylece tarım arazilerinin miras yoluyla bölünmeleri konusunda bütünlük sağlanmasıdır²⁰. Bunun yanı sıra 2011 yılında İmar Kanunu'nda yapılan bir diğer düzenleme ile köy yerleşik alanlarında TKAKK hükümleri geçersiz sayılmıştır²¹. Bir arazinin tarım arazisi olup olmaması, o arazinin bölünme, satış ve miras koşullarını doğrudan etkilemektedir. Diğer taraftan tapuya şerh edilmesi gereken bir özellik ve kısıtlayıcı unsurdur²² Kavramsal açıdan ele alındığında, taşınmaz mal mülkiyetini tarım arazisi vasfından dolayı etkileyen bu koşullar birer "kamusal kısıtlama" olarak değerlendirilmektedir. TKAKK vb. diğer kanunlardan kaynaklanan bu kısıtlamalar doğrudan tapu sicilinde gösterilmemektedir. Bu özelliği sebebiyle gizli kısıtlamalar olarak adlandırılmaktadır²³. Türkiye'de Cumhuriyetin ilk yıllarında her 10 kişiden 8'i kırsal alanlarda yaşarken, bugün tam tersine bir dönüşümle 10 kişiden 2'si kırsal alanlarda yaşamaktadır²⁴. Bu hızlı düşüşe rağmen halen nüfusun yaklaşık %20'sinin kırsal alanlarda yaşadığı görülmektedir. Ayrıca, ülkenin 77.9 milyon hektar olan toprak varlığının, yaklaşık 24 milyon hektarı işlenen tarım alanları oluşturmaktadır (Tablo 1). Bu miktar ülke yüzölçümünün yaklaşık %31'ine karşılık gelmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde TKAKK'nin taşınmaz mal mülkiyeti üzerinde kapsam bakımından oldukça geniş bir alanda etkili olduğu ve geniş kitlelerin bu kanundan etkilendiği görülmektedir.

²⁰ Kavasoglu, İ., İ., Sayin, C., 2016. Tarımda Yeni Miras Kanunu ve Olası Sonuçları, XII. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, Bildiriler Kitabı, Cilt 1, S.944, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta.

²¹ Resmi Gazete, (2011). Çevre ve şehircilik bakanlığının teşkilat ve görevleri Hakkında kanun hükmünde kararname ile bazı Kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde Değişiklik yapılmasına dair kanun Hükmünde kararname, KHK No.648, Sayı: 28028.

²² TKAKK'nin 8. Maddesi ve Tarımsal Arazilerin mülkiyetinin devrine ilişkin yönetmeliğinin 6/1 fıkrası tarım arazilerinin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında bölünemeyeceğini ifade edilmektedir. Aynı madde hükümlerinin devamında tarımsal arazilerin bu niteliğinin, tapunun beyanlar hanesine şerh konulmak üzere, Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 1012. Maddesine göre kamu hukukundan kaynaklanan kısıtlamalar tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmektedir. Bu çerçevede tarımsal arazilerin bölünme koşulları TKAKK ve bağlı mevzuata göre kısıtlandığından, bu kısıtlamanın tapuda gösterilmesi emredilmiştir. Ancak uygulamada bu hükmün gerçekleştirilmesi noktasında bir eylem veya düşünce göze çarpmamaktadır. Nitekim gerek TKAKK, gerekse bağlı mevzuatta bahsi geçen hükümler incelendiğinde; beyan ve şerh kavramının birlikte kullanıldığı görülmektedir. Ancak burada kastedilen düşüncenin, TMK'nin 1012. Maddesinde belirtildiği gibi, tapu sicilinin beyanlar hanesinde bilgilendirme amaçlı yapılacak bir belirtme olduğu değerlendirilmektedir.

²³ Yıldız, O., 2013. Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar, Karadeniz teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon

²⁴ Türkiye'nin Demografik Dönüşümü, Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu_220410.pdf (Erişim Tarihi:05.10.2017).

Tablo 1. Türkiye'nin Tarım Arazisi Varlığı²⁵.

(bin hektar)

| Yıllar | Toplam işlenen alan | Çayır ve mera arazisi | Toplam tarım alanı |
|--------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 1995 | 26834 | 12378 | 39212 |
| 2000 | 26379 | 12378 | 38757 |
| 2005 | 26606 | 14 617 | 41 223 |
| 2010 | 24394 | 14 617 | 39 011 |
| 2015 | 23934 | 14 617 | 38 551 |

Bu konuya yönelik olarak TKAKK'da 6537 sayılı kanunla değişikliğin yapıldığı 15 Nisan 2014 tarihinden 31 Aralık 2016'ya kadar geçen süreçte, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), Merkezi Nüfus İdare Sistemi (MERNİS) ve Gıda Tarım Hayvancılık Bakanlığının Tarım Arazileri Yönetim Sistemi (TAYSİS) yardımıyla Türkiye'de tarım arazilerinin devrine yönelik elde edilen veriler tablo 2 ile sunulan, dikkate alındığında çeşitli değerlendirmeler yapılabilir. Buna göre söz konusu bu süreçte ülkemizde yaklaşık bir milyon ölüm vakasının gerçekleştiği ve bunun yaklaşık yarısının tarım arazisine sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 2. 6537 sayılı yasa kapsamında tarım arazilerinde yürütülen işlemler²⁶

| | |
|--|-----------|
| Toplam ölüm sayısı | 1.034.020 |
| Tarım arazisine sahip muris sayısı | 491.313 |
| Bir yıllık süresi dolan muris sayısı | 254.662 |
| Tebliğat yapılan mirasçı sayısı | 586.000 |
| İntikal yapılan parsel sayısı | 942.243 |
| Miras yoluyla devir talebi isteyen mirasçı sayısı | 77.353 |
| Miras yoluyla devir talebine izin verilen mirasçı sayısı | 56.070 |
| Satış yoluyla devir talebinde bulunan kişi sayısı | 886.833 |
| Satış izni verilen kişi sayısı | 827.360 |

Bu çalışma ile Türkiye'de gerek nüfus bakımından, gerekse yüzölçümü olarak yaygın etkisi olan tarım arazilerinin miras, satış vb işlemlerle devri süreci hukuki ve teknik açıdan ele alınacaktır. TKAKK'ya hakim olan ilkeler ortaya konularak, örnek uygulamalar ile konuya açıklık getirilecektir. Ayrıca örnek tasarımlar geliştirilerek, satış ve miras yoluyla paylaşım süreçleri Birleşik Modelleme Dili (UML) kullanılarak görselleştirilecektir.

²⁵ TÜİK, 2017. Bitkisel Üretim İstatistikleri, Tarım Alanları Varlığı, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1001, Erişim Tarihi. 12.04.2017.

²⁶ Türker, M., 2017. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Gereği Gayrimenkul Değerleme Sistemi İhtiyacı, Pilot Projeler ve Sistem Önerileri, TKGM Gayrimenkul Değerleme Çalıştayı, 27 Şubat - 3 Mart 2017, İzmir.

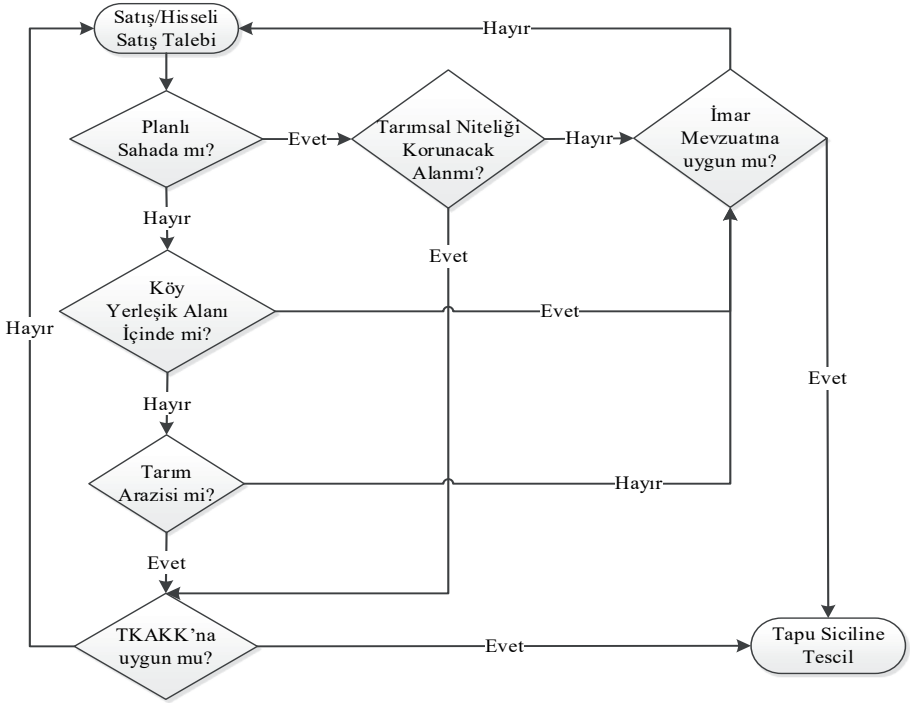
1. TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞ YOLUYLA DEVRİ

Satış, bir malın mülkiyetinin belli bir bedel karşılığında bir başkasına devredilmesinin taahhüt edilmesi işlemidir. Hisseli satış ise mevcut hissenin bölünmesi (1/1 hissenin 1/2 -1/2 veya 2/10-2/10-6/10 vb) suretiyle, tam mülkiyete veya belirli bir hisseye sahip kişinin hissesini belli oranda devretmeyi taahhüt etmesidir. Satış yoluyla bir taşınmazın devrinin mevzuata uygunluğunun tespiti değerlendirilmesinde, Türkiye'deki yerleşim tipleri önemli rol üstlenmektedir. Çünkü yerleşim tipleri, ifraz koşullarını daha kapsamlı etkilemekle birlikte, taşınmazların satış yoluyla devir koşullarını kısmen etkilemektedir. Buna göre Ülkemizde yerleşimler karakterlerine göre; yerleşim alanı (planlı sahalar), yerleşik alanlar (belediye ve mücavir alan içerisinde kalan planı olmayan mahalle, köy, mezra vb idari birimler), köy yerleşik alanları ve iskân dışı alanlar olarak sınıflandırılmaktadır. TKAKK sadece köy yerleşik alanlarında geçerli değildir²⁷. Planlı sahalarda ise planın hazırlanma aşamasında, ilgili teknik ekipler tarafından tarım alanları ayrılarak "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA)" adı altında plana işlenmektedir. Dolayısıyla planda TNKA bölgesine rastlamayan taşınmazların, TKAKK ile ilgisi kalmamaktadır²⁸.

Bu çerçevede satış/hisseli satış işlemine konu olan taşınmaz planlı sahada ise söz konusu taşınmazın, mevcut plan kapsamında TNKA olarak özgülünen bir yer olup olmadığı kontrol edilmektedir. İmar planına göre taşınmaz TNKA kapsamında kalıyorsa TKAKK ve bağlı mevzuata göre satış/hisseli satış işlemine yön verilmelidir. Aksi takdirde satış/hisseli satış işleminin uygunluğu imar tekniği açısından ele alınmalıdır. Söz konusu taşınmaz köy yerleşik alanı içinde kalması durumunda; bu alanlarda TKAKK hükümleri geçerli olmadığından, aynı şekilde satış/hisseli satış işleminin uygunluğunun tapu mevzuatı ve imar tekniği açısından değerlendirilmesi gerekmektedir. Satış/hisseli satış işlemine konu olan taşınmazın planlı saha (yerleşim alanı) ve köy yerleşik alanı dışında kalan idari birimlerde (yerleşik alan ve iskân dışı alan) kalması durumunda, taşınmazın tarım arazisi olup olmadığı kontrol edilmelidir. Tarım arazisi ise TKAKK ve bağlı mevzuata göre teknik açıdan işlemin uygunluğu değerlendirilmelidir. Aksi takdirde işlem ret edilmelidir. Söz konusu taşınmaz tarım arazisi değilse işlemin uygunluğu imar tekniği açısından kontrol edilmelidir. Söz konusu işlem döngüsü şekil 1'de hazırlanan tasarımla görselleştirilmiştir.

²⁷ Resmi Gazete, (2011). Çevre ve şehircilik bakanlığının teşkilat ve görevleri Hakkında kanun hükmünde kararname ile bazı Kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde Değişiklik yapılmasına dair kanun Hükmünde kararname, KHK No.648, Sayı: 28028.

²⁸ Yıldız, O., Çoruhlu Y. E., 2017. Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi, (Yayımlaşım Aşamasında).



Şekil 1. Tarım arazilerinin satışı işlemindeki temel ilkeler ve süreçler etkinlik diyagramı

Bu noktadan hareketle, “Bir tarım arazisinin TKAKK’ya göre satış işleminin uygunluğu nasıl tespit edilmelidir?” sorusu gündeme gelmektedir. Bir tarım arazisinin satış/hisseli satışa uygunluğu değerlendirilmesi çeşitli teknik kavramlar çerçevesinde şekillenmektedir. Bu sebeple öncelikle bu kavramlar ve bu kavramların ortaya koyduğu kısıtlamalar özetlenerek Tablo 3’de sunulmuştur^{29 30 31}:

²⁹ Resmi Gazete, (2005). Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403), Tertip: 5 Cilt: 44, Sayı: 25880, Sayfa 9515.

³⁰ Resmi Gazete, (2014/b), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, S. 29222.

³¹ Yıldız, O., Çoruhlu Y. E., 2017. Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi, (Yayım Aşamasında).

Tablo 3. TKAKK'ya göre Tarım Arazilerinin Devrinde Geçerli Olan Kısıtlamalar

| Temel Kavramlar | Kısıtlamalar |
|--|--|
| <i>Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü:</i> Verimli işletilebilen en küçük tarım arazisi büyüklüğüdür. | ATAB; Mutlak, Marjinal ve Özel Ürün Tarım Arazileri'nde 2 ha, Dikili Tarım Arazilerinde 0,5 ha, Örtü Altı Tarım yapılan arazilerde 0,3 ha olarak tespit edilmiştir. |
| <i>Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü:</i> Bir ilçede bir kişiye ait aralarında ekonomik bütünlük oluşturan tarım arazilerini ifade etmektedir. | Ülke genelinde bölgesel farklılıklar dikkate alınarak aralarında ekonomik bütünlük bulunan tarım arazilerin, olması gereken asgari büyüklükleri, her ilçe için ayrı ayrı belirlenerek TKAKK ekinde yayımlanmıştır. |
| <i>Ekonomik Bütünlük Değerlendirmesi:</i> Aynı kişiye ait ekonomik verimlilik açısından birbirine bağımlı tarım arazilerini ifade etmektedir. | Örtü altı tarım arazilerinde 1 da, dikili tarım arazilerinde 5 da, sulu ve kuru tarım arazilerinde 10da'dan büyük olan ve aralarındaki mesafe 10 km'den az olan tarım arazileri ekonomik bütünlük oluşturlar. Mülkiyeti aynı kişiye ait sınırdış tarım arazileri ekonomik bütünlük oluşturlar. Paylı tarım arazilerinde ekonomik bütünlük hesabı tarım arazisi içindeki pay miktarı esas alınarak yapılmaktadır. |

Tablo 3'den de görüleceği üzere Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü (YG-TAB), Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü (ATAB) ve Ekonomik Bütünlük olmak üzere üç temel kavram bulunmaktadır. Bu üç kavramın ilkesel olarak kullanım alanları şunlardır:

Birbirine işletme açısından bağımlı olan ve aynı kişiye ait arazilerin oluşturduğu küme şeklinde tanımlayabileceğimiz ekonomik bütünlük; bir kişiye ait yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin tespit edilmesinde kullanılmaktadır. Örneğin; (A)'nın ekonomik bütünlük oluşturan kuru arazi cinsinden tarım arazisi miktarı 140da'dır. Bu taşınmazların bulunduğu ilçede YGTAB ise 60da'dır. Buna göre ekonomik bütünlük oluşturan bu taşınmazlar 2.3 kat YGTAB büyüklüğüne karşılık gelmektedir. Bu noktada (A)'nın ekonomik bütünlük oluşturmeyen -varsa- diğer parselleri YGTAB'nin hesaplanmasında dikkate alınmamaktadır. İlkesel olarak YGTAB tarım arazilerinin ifrazında ve bu arazilerin miras yoluyla taksimi söz konusu olduğunda dikkate alınan koşuldur. ATAB ise hisseli satışlarda göz önünde tutulan bir koşuldur. Buna göre bir kişi sahibi olduğu, aralarında ekonomik bütünlük bulunan tarım arazilerinin toplam yüzölçümü YGTAB'yi aşması durumunda, aşan kısım hisseli satışa konu edebilmektedir. Ancak oluşan yeni hissenin yüzölçümü olarak karşılığı ATAB'nin altında olmamalıdır. Özetle; YGTAB ifraz ve aynen taksimde, ATAB ise hisseli satışlarda dikkate alınan kavramlardır.

Hisseli satışın dışında bir kişinin mülkiyetinde bulunan herhangi bir tarım arazisinin devri söz konusu olduğunda; "Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre; taşınmaz malikinin aynı ilçede başka tarım arazisi bulunmaması durumunda taşınmazın devrine Tapu Müdürlüğü tarafından doğrudan izin verilmektedir. Eğer taşınmaz sahibi aynı ilçede birden fazla tarım arazisine sahipse ve sahip olduğu tarım arazilerinin tamamının devri söz konusu ise devir işlemi aynı şekilde gerçekleştirilmektedir. Dikkat edilecek olursa, her iki işlem tasfiye niteliği taşımaktadır. Paylı tarım

arazilerinde payın tamamının bir veya birden fazla paydaşa devri halinde bu arazilerin devrine izin verilmektedir. Aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin bir kısmının devri söz konusu olduğunda ise, yukarıda örnekte verildiği gibi, ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılmaktadır. Bu değerlendirme sonucu bu tarımsal arazilerden ekonomik bütünlük sağlamayan kısımlarının devrine izin verilmektedir. Ekonomik bütünlük oluşturan tarım arazilerinde ise, YGTAB'nin üzerinde olan arazilerin devrine izin verilmektedir³². Yukarıda özetlenen değerlendirmeler çerçevesinde, bir taşınmazın satışına/hisseli satışına nasıl karar verildiğine yönelik tasarlanan örnekler aşağıda sunulmuştur: Buna göre; ülkemizin her bölgesi için geçerli olan ATAB ve ekonomik bütünlük koşulu ortaktır (Tablo 4). Değişken olan ise YGTAB'dir. YGTAB her ilçe için ayrı ayrı tespit edilerek TKAKK ekinde ilan edilmiştir. Aşağıda sunulan örneklerde YGTAB her örnek için ayrı ayrı sunulmaktadır.

Tablo 4. Ekonomik Bütünlük ve ATAB kriterleri

| Ekonomik Bütünlük Kriteri: | | ATAB Kriteri: | |
|----------------------------|---------|--|---------|
| Sulu ve Kuru Araziler | ≥ 10 da | Mutlak, Marjinal ve Özel Ürün Araziler | ≥ 20 da |
| Dikili Tarım Araziler | ≥ 5 da | Dikili Tarım Araziler | ≥ 5 da |
| Örtü Altı Tarım Araziler | ≥ 1 da | Örtü Altı Tarım Araziler | ≥ 3 da |

Tablo 5. Adana/ Çukurova İlçesine ait YGTAB Değerlendirmesi

Mevcut Durum:

Çukurova ilçesinde bir kişiye ait aşağıda özellikleri ve büyüklükleri sunulan üç parça tarım arazisi bulunmaktadır. Bu araziler arasındaki mesafe 10 km'den azdır.

| | Kuru Tarım Arazisi | Sulu Tarım Arazisi | Dikili Tarım Arazisi | Örtü Altı Tarım Arazisi |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Mevcut Arazi (da) | 30 | 20 | 0 | 3 |
| Kuru Arazi Dönüştürme Katsayısı | 1.00 | 2.31 | 15 | 50 |
| Mevcut Arazilerin Kuru Arazi Cinsinden Miktarı (da) | 30 | 46.2 | 0 | 150 |

Değerlendirme:

- Her üç parsel büyüklük ve mesafe koşulunu sağlaması sebebiyle aralarında ekonomik bütünlük bulunmaktadır.
- Kuru arazi cinsinden toplam 226 da tarım arazisi bulunmaktadır. Çukurova ilçesinde kuru tarım arazileri cinsinden YGTAB 150da'dır. Bu durum 1.5 YGTAB'ye karşılık gelmektedir. Buna göre; 150 da üzerindeki araziler satılabilir.
- Taşınmazların sahibi YGTAB'yi 3da örtü altı tarım arazisi ile sağlamaktadır. Bu sebeple 30 da kuru arazi, 20 da sulu arazi veya her ikisi birden satılabilir. Ancak ATAB en az 20da olması sebebiyle bu iki parsel hisseli satışa konu olamaz.

³² Resmi Gazete, (2014/b), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi 29222.

Tablo 6. Rize/Merkeze ait YGTAB Değerlendirmesi

YGTAB Kriteri:

| | | | |
|----------------------|----------|---------------------------|---------|
| Sulu Tarım Arazileri | ≥ 65 da | Dikili Tarım Arazileri | ≥ 10 da |
| Kuru Tarım Arazileri | ≥ 165 da | Örtü Altı Tarım Arazileri | ≥ 3 da |

Mevcut Durum:

Rize/Merkez'de bir kişiye ait aşağıda özellikleri ve büyüklükleri sunulan üç parça tarım arazisi bulunmaktadır. Bu araziler arasındaki mesafe 10 km'den azdır.

| | Kuru Tarım Arazisi (da) | Sulu Tarım Arazisi (da) | Dikili Tarım Arazisi (da) | Örtü Altı Tarım Arazisi (da) |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Mevcut Arazi (da) | 5 | 0 | 10 | 2 |
| Kuru Arazi Dönüştürme Katsayısı | 1.00 | 2.54 | 16.50 | 55 |
| Mevcut Arazilerin Kuru Arazi cinsinden Miktarı (da) | 5 | 0 | 165 | 110 |

Değerlendirme:

- Kuru tarım arazisi 10'dan küçük olduğundan ekonomik bütünlük oluşturamamaktadır. Diğer iki tarım arazisi büyüklük ve mesafe koşulunu sağladığından aralarında ekonomik bütünlük bulunmaktadır. Dolayısıyla YGTAB belirlenirken bu iki taşınmaz dikkate alınmalıdır.
- Kuru arazi cinsinden toplam 280 da tarım arazisi bulunmaktadır. Bunun 275 da'ı YGTAB'de dikkate alınmaktadır. Bu birimde kuru arazi cinsinden YGTAB 165 da'dır. Dolayısıyla bu arazi miktarı 2 YGTAB'ye ulaşmamaktadır. Buna göre; 165 da üzerindeki araziler satılabilir. Bu örnekte 10 da dikili tarım arazisi YGTAB'yi sağlamaktadır. Bu sebeple 2da örtü altı tarım arazisi satılabilir.
Ancak örtü altı tarım arazilerinde ATAB en az 3 da olduğundan bu parsel hisseli olarak satılamaz.
- Ekonomik bütünlük oluşturmayan 5da kuru tarım arazisi ifraz etmemek hisselendirmemek şartıyla, doğrudan satılabilir.

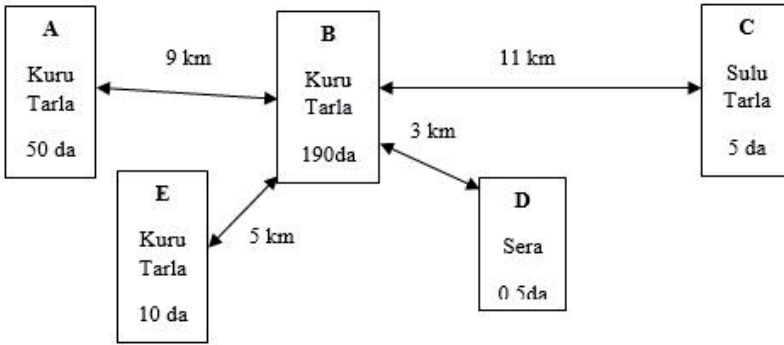
Tablo 7. Gümüşhane/Kelkit'e ait YGTAB Değerlendirmesi

YGTAB Kriteri:

| | | | |
|----------------------|----------|---------------------------|---------|
| Sulu Tarım Arazileri | ≥ 70 da | Dikili Tarım Arazileri | ≥ 10 da |
| Kuru Tarım Arazileri | ≥ 150 da | Örtü Altı Tarım Arazileri | ≥ 3 da |

Mevcut Durum:

Örnek tasarımda Kelkit ilçesi'nde bir kişiye ait taşınmazların büyüklükleri ve aralarındaki mesafeler aşağıda krokide sunulmuştur.



Değerlendirme:

- Değerlendirmeye konu parsellerden C, büyüklük ve uzaklık koşulunu, D ise büyüklük koşulunu sağlamadığı için ekonomik bütünlük oluşturmazlar. Dolayısıyla bu kişiye ait YGTAB'nin belirlenmesinde dikkate alınmazlar.
- C ve D parselleri, ifraz edilmemek ve hisselendirilmemek şartıyla satılabilir.
- A, B ve E parselleri ekonomik bütünlük oluşturduğundan YGTAB'nin tespitinde dikkate alınırlar. Buna göre bu kişinin 250da ekonomik bütünlük oluşturan tarım arazisi bulunmaktadır.
- Kelkit ilçesinde kuru tarım arazisi olarak YGTAB 150 da'dır. Buna göre; 150da üzerindeki araziler doğrudan veya ATAB koşulunu sağlamak şartıyla hisselendirilerek satılabilir.
- Bu örnekte B parseli ile YGTAB koşulu (150da) sağlanmaktadır. Bu parselden 40da'lık kısmı, ATAB'den küçük olmamak üzere, hisselendirilerek satılabilir.
- A parseli, büyüklük olarak iki ATAB'a karşılık geldiğinden, 1/2 'şer hisseler halinde satılabilir.
- E parseli hisselendirilmemek şartıyla doğrudan satılabilir.

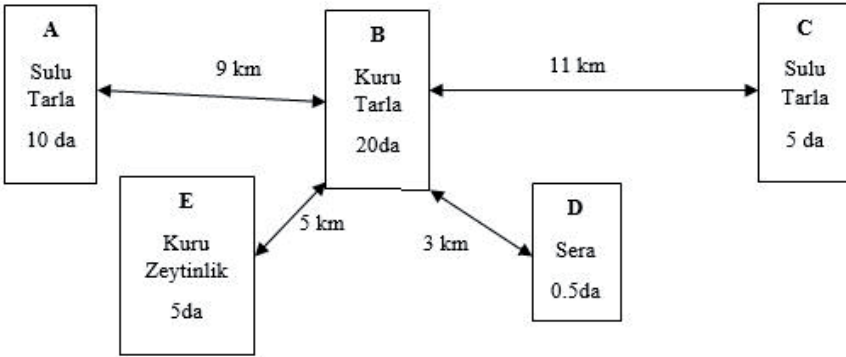
Tablo 8. Aydın/Merkez'e ait YGTAB Değerlendirmesi

YGTAB Kriteri:

| | | | |
|----------------------|----------|---------------------------|---------|
| Sulu Tarım Arazileri | ≥ 50 da | Dikili Tarım Arazileri | ≥ 10 da |
| Kuru Tarım Arazileri | ≥ 125 da | Örtü Altı Tarım Arazileri | ≥ 3 da |

Mevcut Durum:

Örnek tasarımda Aydın/Merkez'de bir kişiye ait taşınmazların büyüklükleri ve aralarındaki mesafeler aşağıda krokide sunulmuştur.



| | Kuru Tarım Arazisi (da) | Sulu Tarım Arazisi (da) | Dikili Tarım Arazisi (da) |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Mevcut Arazi (da) | 20 | 10 | 5 |
| Kuru Arazi Dönüştürme Katsayısı | 1.00 | 2.5 | 12.5 |
| Mevcut Arazilerin Kuru Arazi cinsinden Miktarı (da) | 20 | 25 | 62.5 |

Değerlendirme:

- Değerlendirmeye konu parsellerden A, B ve E parselleri büyüklük ve mesafe koşulunu sağlayarak ekonomik bütünlük oluşturmaktadır. Dolayısıyla YGTAB hesabında bu parseller dikkate alınmaktadır.
- Ekonomik bütünlük oluşturmayan C ve D parselleri, ifraz edilmemek ve hisselenirilmemek şartıyla satılabilir.
- A, B ve E parselleri ekonomik bütünlük oluşturmaya rağmen bu parsellerinin toplam miktarı (kuru arazi cinsinden 107.5da) Aydın/Merkez için geçerli olan kuru tarım arazi cinsinden 125da büyüklüğündeki YGTAB koşulunu sağlayamamaktadır. Bu sebeple ekonomik açıdan birbirine bağımlı olan bu üç parsel ancak birlikte satış işlemine konu olabilir.

2. TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS YOLUYLA DEVRİ

Ölen bir kişinin sağlığında sahip olduğu malvarlığı ölümü ile tereke adını almaktadır. Tereke kural olarak tüm haklar ve borçlar ile birlikte bütün (kül) olarak mirasçıya geçmektedir. Bu ilke “*külli halefiyet*” olarak adlandırılmaktadır. Birden fazla mirasçı olması durumunda bu mirasçılar terekeye ilke olarak elbirliğiyle sahip olurlar³³. Medeni Kanunun 649. Maddesi gereği³⁴ mirasçılar, kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylaşmada terekenin bütün malları üzerinde eşit hakka sahiptirler. Ancak tarım işletmelerinin miras yoluyla intikali genel paylaşma kurallarının istisnası niteliğindedir. Nitekim bu istisna 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun (TMK) tarımsal işletmelerin miras yoluyla paylaşımını düzenleyen 659-668. Maddelerinde yer almıştır. Ancak, bu madde hükümleri sadece mirasçıların talepleri halinde uygulanabilen tamamlayıcı nitelikte hükümlerdir. Bu hükümlerin, mirasçılardan tarımsal işletmenin kendisine özgülenmesi konusunda bir talep gelmemesi durumunda uygulanma imkanı bulunmamaktadır. Bu nedenle TMK tarım işletmelerinin parçalanması engellemede yetersiz kalmıştır^{35,36,37}. Bu sebeple 6537 sayılı yasa ile TKAKK’da köklü değişiklikler yapılarak Medeni Kanunun 659 ila 668 maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Bunun yerine TKAKK altında tarımsal işletmelerin miras yoluyla nasıl devredileceği yeniden düzenlenmiştir. Buna göre “*mirasa konu tarım arazilerinde mülkiyetin devri esastır*” ilkesi çerçevesinde kanuna emredici hükümler getirilmiştir. Mirasa konu olan tarım arazilerinde mülkiyet devrinin zorunlu olması bu kanunla yapılan en önemli değişikliktir³⁸. Buna göre 6537 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 15.05.2014 tarihinden sonra gerçekleşen ölümlerde, tarım arazilerin intikalinde bu yasa hükümleri geçerli olacaktır. Ancak 6537 sayılı yasaya eklenen geçici madde ile, yasanın yayımlandığı tarihten önce mirasçılar arasında paylaşım yapılmamış veya paylaşımaya yönelik devam eden davalarda önceki hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Buna göre Türkiye’de genel hukuk kuralı olarak taşınmazların veraset yoluyla hisselendirilmesinde bir engel bulunmamaktadır. Veraset ilamının ilgili mahkeme veya noter tarafından oluşturulmasıyla başlayan süreç, tapuda

³³ Öztan, B., 2002. Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, ISBN: 975-7425-38-9 8. Baskı, S.493, Ankara.

³⁴ Resmi Gazete, (2001). Türk Medeni Kanunu (4721), Başbakanlık Basımevi, Tertip: 5 Cilt: 41, Sayı: 24607, Sayfa 8049.

³⁵ Erdoğan, K., 2017. Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.24, Sayı.1, Sayfa.123-179.

³⁶ Özay, O. L., 2015. Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Yetkin Yayınları, S.207, Ankara.

³⁷ Kılıç, M., 2010. Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar. Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, C.9, S.77.

³⁸ Özçelik, B., Ş., 2015. 5403 Sayılı TKAKK’de 6537 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi, Gazi Üniversitesi hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIX, S.1.

yapılan intikal işlemiyle sonuçlandırılmaktadır. Mirasçılarının tamamının talebi ile gerçekleştirilen intikaller paylı, aksi takdirde elbirliğiyle mülkiyet şeklinde tesciller gerçekleştirilmektedir. Ancak verasete konu olan taşınmazın tarım arazisi olması durumunda TKAKK ve bağlı mevzuat çerçevesinde bir takım ilkeler ve kısıtlamalar söz konusudur. Bunları aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz:

Murisin ölümünden sonra, mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde devir işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir. Bu devir işlemi (i) mirasçılardan birine, (ii) YGTAB'yi karşılması durumunda birden fazla mirasçıya, (iii) mirasçılarının kuracağı aile malları ortaklığına³⁹, kazanç paylı aile malları ortaklığına, mirasçılarının payları oranında hissedar oldukları limited şirkete veya (iv) üçüncü bir kişiye yapılabilmektedir. Bu işlemin bir yıl içinde yapılmaması veya devir işlemine yönelik mirasçılar tarafından herhangi bir dava açılmaması durumunda, mirasa konu olan tarım arazisine Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (GTHB) tarafından dava açılmaktadır. Bu aşamada GTHB tarafından ilgililere bildirim yapılarak üç ay ek süre verilmekte ve bu süre sonunda miras paylaşımına yönelik dava açılmaktadır. Tarım arazilerinde miras paylaşımının mahkeme tarafından yapılması durumunda paylaşımına konu olan tarım arazisi ilke olarak ehil mirasçıya devredilmektedir. Ehil mirasçı; kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutularak Tablo 9'dan en az elli puan alan mirasçı/mirasçılar olarak kabul edilmiştir⁴⁰.

Tablo 9. Ehil Mirasçı Belirlenme Kriterleri

| Kriterler | Puan |
|---|------|
| Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara | 20 |
| Tarım dışı geliri bulunmayanlara | 10 |
| Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara | 10 |
| Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara | 10 |
| Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçede altı yıla kadar ikamet edenlere | 5 |
| Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçede altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere | 10 |
| Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara | 10 |
| Sosyal Güvenlik Kurumu kapsamında tarım sigortası olanlara | 5 |
| Bakanlığın kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara | 5 |
| Bakanlığın kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıl ve daha uzun süre olanlara | 10 |
| Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara | 2 |
| Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıl ve daha uzun süre olanlara | 5 |
| Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara | 5 |
| Kadın olanlara | 5 |

³⁹ Eren (2012)'ye göre elbirliği mülkiyetinin mevcut olabilmesi için iki koşulun oluşması gerekmektedir. Bunlardan biri ortaklar arasında daha önce olması gereken topluluk ilişkisi, diğeri ise malın tamamını kapsayan paylara bölünmemiş bir elbirliğiyle hak sahipliğidir. Bu çerçevede yazar tarafından aile malları ortaklığı; miras ortaklığı, adi ortaklıklar vb nitelikteki diğer ortaklıklarda elbirliği ile mülkiyetinin söz konusu olduğuna işaret etmektedir (Bkz Mülkiyet Hukuku, Seçkin yayınları, S.127-128).

⁴⁰ Resmi Gazete, (2014/b), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi 29222.

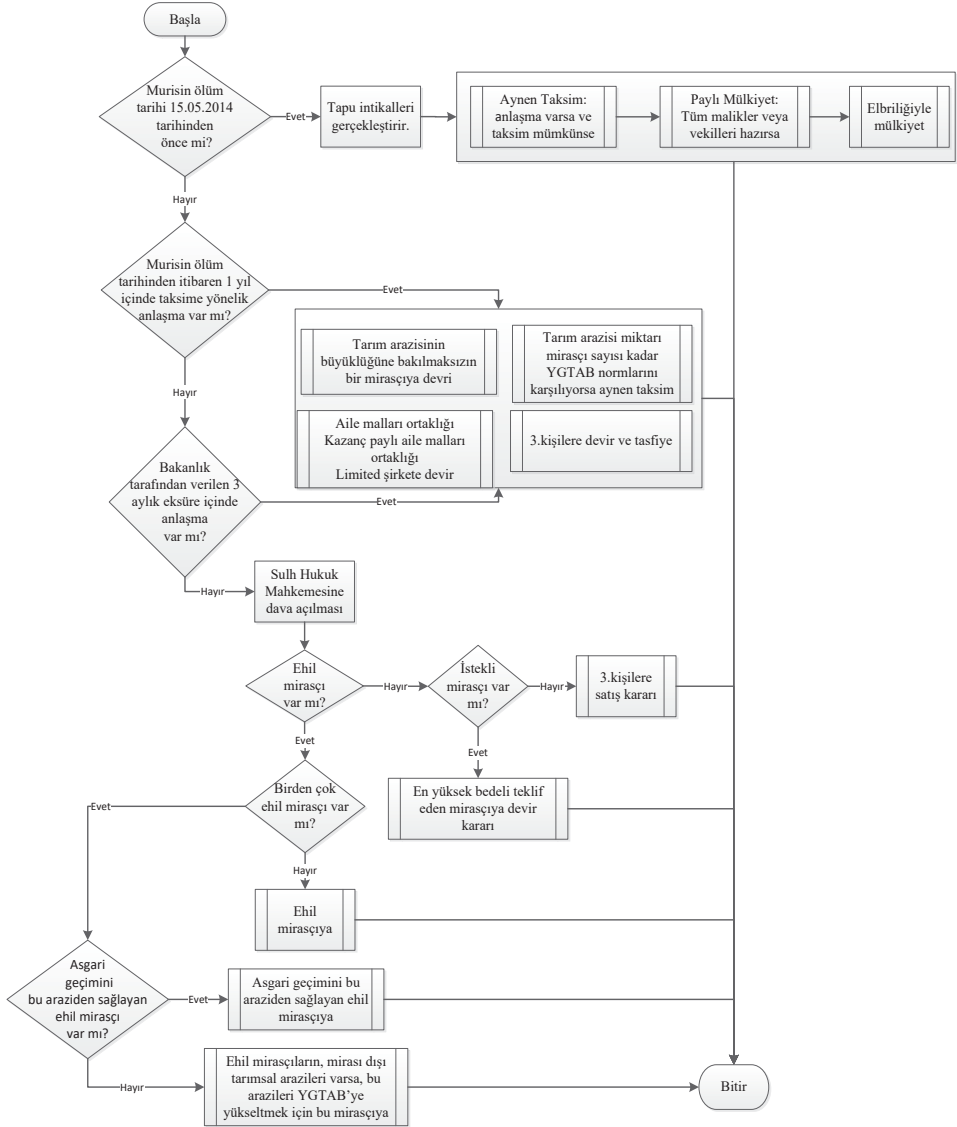
Mahkeme sürecinde tarım arazilerinin miras yoluyla devrinde aşağıda sunulan ilkeler üzerinden hareket edilmektedir:

- Birden fazla ehil mirasçı olması durumunda öncelikle asgari geçimini bu arazilerden sağlayan ehil mirasçıya devredilmektedir. Aksi takdirde ehil mirasçılar arasında en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devredilmektedir.
- Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı başka tarım arazilerine sahip olması durumunda, mirasçıların arazilerini YGTAB'ye ulaştırmak veya ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla mahkeme tarafından mirasa konu olan tarım arazisi bu mirasçılara devredilmektedir. Bu noktada mahkeme tarafından mirasçıların mevcut arazileri ile mirasa konu araziler arasındaki ekonomik bütünlük ve YGTAB koşulları dikkate alınmaktadır.
- Ehil mirasçı bulunmaması halinde mirasçılar arasında en yüksek bedeli teklif eden istekli mirasçıya devrine karar verilmektedir.
- Mirasa konu olan yeter gelirli tarımsal araziler, birden çok YGTAB'ye bölünebiliyorsa mahkeme tarafından mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verilebilmektedir.
- İstekli mirasçı bulunmadığı takdirde ise taşınmazın üçüncü kişilere satışına karar verilmektedir ^{41, 42}.

Söz konusu sürece yönelik hazırlanan UML diyagramı şekil 2'de sunulmuştur.

⁴¹ Resmi Gazete, (2005). Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403), Başbakanlık Basımevi 25880, Tertip: 5 Cilt: 44, Sayı: 25880, Sayfa 9515.

⁴² Resmi Gazete, (2014/b), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi 29222.



Şekil 2. Tarım arazilerinin miras yoluyla intikal süreci

Mahkeme yoluyla mirasçılara yapılan devirlerde değer tespiti tarımsal gelir değeri üzerinden yapılmaktadır. Bu değer ilgili yönetmelikte⁴³; tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpımı sonucu hesaplanan değer olarak ifade edilmiştir. Ancak devir işleminden yirmi yıl sonra, taşınmazın değerinde tarım dışı kullanımından dolayı değer artışı

⁴³ Resmi Gazete, (2014/b), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi 29222.

meydana gelmesi durumunda oluşan bu farkın diğer mirasçılara ödeneceği belirtilmiştir. Ayrıca devir tarihinden itibaren yirmi yıl içinde taşınmazın, tarım dışı kullanımdan dolayı, değerinde artış meydana gelmesi durumunda, bu değer artışından dolayı diğer mirasçıların hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılmaktadır. Tarım arazilerinin miras yoluyla devredilmesi konusunda bir diğer önemli konu ölüme bağlı tasarruflardır. Bu noktada yasa yine istisna hükümler getirerek murisin ölüme bağlı tasarruflarını kısıtlamıştır. Buna göre murise sadece birden fazla ehil mirasçı bulunması durumunda mirasçiyi ölüme bağlı tasarrufla tayin etme yetkisi verilmiştir. Bu durumda da diğer ehil mirasçı/mirasçıların itirazı halinde ehil mirasçının sulh hukuk hâkimi tarafından belirleneceği hükme bağlanmıştır. Mirastan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat durumları kapsam dışında bırakılmıştır.

3. TARTIŞMA

Türkiye'deki tarımsal işletmelerin son durumu ele alındığında, tarımsal işletmelerin ölçek, parçalılık, miras, çok hisselilik, parsel ve suya erişim noktasında yapısal sorunlara sahip olduğu görülmektedir. Tablo 10'da görüldüğü gibi üç milyon işletmede ortalama 59 da arazi büyüklüğü söz konusudur. Oysaki bu miktar 27 AB üyesi devletlerin ortalamalarına göre 126 da'dır (Tablo 11). Diğer taraftan her bir işletmede 11 parselin varlığı parçalılık sorununa işaret etmektedir. Türkiye'de tarım arazilerini işleten 3 milyon aktif üreticiye karşılık, bu arazilere tapuda 40 milyon kişinin sahip olması, bu güne kadar uygulanan ve eşit paylaşımı öngören miras rejiminin sonucu olarak değerlendirilmektedir. Tüm bunların yanı sıra tarımsal işletmelerdeki arazilerin %50'den fazlasının kamuya açık bir yola ve sulama kanallarına doğrudan erişimi bulunmamaktadır⁴⁴.

Tablo 10. Türkiye'deki Tarımsal İşletmelerin Güncel Durumu

| Ortalama İşletme Arazisi Büyüklüğü | İşletme Başına Düşen Parsel Sayısı |
|------------------------------------|--|
| 59 da | 11 |
| 3 milyon Tarım İşletmesi | |
| Malik Sayısı 40 milyon | Fiili Kullanıcı Sayısı (Aktif) 3 milyon |

Yukarıda özetlenen veriler dikkate alındığında tüm Dünya'da olduğu gibi ülkemizde de stratejik öneme sahip tarım arazilerinde sürdürülebilirliği sağlamak için çeşit yasal kısıtlamalar ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır. Bu amaçla

⁴⁴ Türker, M., 2017. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Gereği Gayrimenkül Değerleme Sistemi İhtiyacı, Pilot Projeler ve Sistem Önerileri, TKGM Gayrimenkul Değerleme Çalıştay, 27 Şubat - 3 Mart 2017, İzmir.

yürürlüğe giren TKAKK, tarım arazilerinin satış, miras vb yöntemlerle devrine yönelik bir takım kısıtlamalar getirmiştir. Ancak, mülkiyet hakları üzerindeki bu kısıtlamalar ülke genelinde sosyal, idari ve hukuki açıdan sorunları beraberinde getirmiştir. Tarım arazilerinin korunmasına yönelik çıkarılan yasal düzenlemeler ile eski yasalar çatışma noktasına gelmiştir. Mevzuattaki çeşitlilik, hangi yasanın ne tür alanlarda uygulanacağı sorunu, sadece vatandaşları değil, kamu kurumlarını da aralarında anlaşılamaz hale getirmiştir⁴⁵. Nitekim 2011 yılına gelindiğinde yapılan yasal düzenleme ile köy yerleşik alanları içinde TKAKK geçersiz sayılmıştır. Ancak, bir yıl sonra yürürlüğe giren 6360 Sayılı Büyükşehir Kanunu ile 13 il (Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van) idari sınırları itibariyle büyükşehir olarak ilan edilmiştir⁴⁶. Bu yasa ile bu illerdeki köyler mahalleye dönüşmüştür. Dolayısıyla bu idari birimlerde yeni duruma göre, TKAKK'nin geçerli olup olmadığı uzun süre tartışma konusu olmuştur. Bu gelişmeler sonucu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) yayınlamış olduğu talimat ile⁴⁷, büyükşehire dönüşen illerde, köyden mahalleye dönüşen idari birimlerde yer alan yerleşik alan içindeki taşınmazlarda, TKAKK hükümlerinin geçersiz olacağını belirtmiştir. Yaşanan süreç göz önüne alındığında; bir taşınmazın bölünmesi, satışı veya intikali söz konusu olduğunda, konu ile doğrudan veya dolaylı yoldan ilintili birden fazla mevzuat, idari ve adli yapılanma görülmektedir. Bu noktada özellikle makalede özetlenen değerlendirme süreçlerinin hızlı ve sağlıklı yapılması için nitelikli veriye ve bilgi teknolojilerine ihtiyaç duyulacağı değerlendirilmektedir.

TKAKK'da yapılan en kapsamlı değişiklik kuşkusuz 2014 yılında yürürlüğe giren 6537 sayılı yasadır. Bu yasa ile TKAKK'da köklü değişikliklere gidilerek YGTAB ve ekonomik bütünlük kavramları gündeme getirilmiştir. Böylece tarım arazileri tek bir parsel boyutu yerine, ekonomik bütünlük oluşturan bir veya daha fazla parseller topluluğu şeklinde değerlendirilmeye başlanmıştır. Bu bakış açısı -tam olarak olarak yansıtmasa da- tarımsal işletme olarak değerlendirilebilir. Ancak ekonomik bütünlük değerlendirmesi idari sınırlar içinde gerçekleştirilmektedir. Buna göre birbirine sınırdış olan aynı kişiye ait iki parsel idari sınır ile birbirinden ayrılıyorsa bu iki parsel ekonomik bütünlük oluşturmamaktadır. Bu açıdan bakıldığında ekonomik açıdan verimliliğin

⁴⁵ Nişancı, R, Yıldırım, V, Uzun, B, 2011. Köy Yerleşik Alanlarının CBS ve Uzaktan Algılama Teknikleri İle Belirlenmesi, TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, Antalya.

⁴⁶ Resmi Gazete, 2012. On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6360), Sayı: 25880.

⁴⁷ TKGM, 2014. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, 10.09.2014 tarih, 58433 sayılı, 5403 sayılı Kanun Uygulamaları ve Köy Yerleşik Alanı Konulu Talimatı.

idari sınıra göre belirlenmesi teknik olarak eleştirilebilir. Ekonomik bütünlük değerlendirmesinde bir diğer çelişki taşınmazlar arasında 10 km olarak belirlenen uzaklıktır. Yasaya göre aynı idari sınırlar içinde birbirine uzaklığı 10 km olan taşınmazlar ekonomik bütünlük oluşturmaktadır. Bu uzaklık harita üzerindeki en yakın mesafe midir? Yoksa; her iki parselin yol ağı dikkate alınarak hesaplanan en yakın erişim mesafesi midir? Aralarındaki mesafe çok kısa olmasına rağmen, nehir, otoyol vb doğal ve yapay engeller sebebiyle, karayolu ulaşımının 10 km'den daha uzun olduğu taşınmazların bulunabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Bu sebeple bu kriter taşınmazlar arasındaki en yakın erişim mesafesi dikkate alınarak yeniden ele alınmalıdır. Bugün coğrafi bilgi teknolojileri bu tür sorgulamalara olanak sağlamaktadır.

Mirasa konu tarımsal arazi mülkiyetinin devri zorunluluğu TKAKK'da 6537 sayılı yasa ile yapılan en köklü değişikliktir. Bu değişiklik 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 olmaktadır⁴⁸. Bilindiği üzere taşınmaz mal üzerindeki mülkiyet hakkı Dünya'da temel insan hakları arasında kabul edilmekte, Türkiye'de ise Anayasanın 35. Maddesi ile güvence altına alınmaktadır. Ancak bu hak toplum yararı söz konusu olduğu zaman kısıtlanabilmektedir. Diğer taraftan tarım arazileri Dünya'da ve Türkiye'de artık kıt kaynak olarak değerlendirilmekte, koruma altına alınmaktadır. Ancak bu koruma çoğu zaman mülkiyet haklarının kısıtlayan sonuçlar doğurabilmektedir. Türkiye'de son yıllarda bu konuda yaşanan süreç göz önüne alındığında, taşınmaz mal mülkiyeti ve tarım arazilerin korunması arasında denge gözetilmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır. Bu durum Türkiye'de var olan karma mülkiyet anlayışının bir sonucu olarak değerlendirilebilir. Bu çerçevede ele alındığında, genel olarak Türkiye'de yasa koyucunun tarım arazilerini ehil mirasçıya devretme yönünde irdadesinin olduğu anlaşılmaktadır. Uluslararası gelişmeler dikkate alındığında benzer politikaların uygulandığı Tablo 11' den anlaşılmaktadır.

⁴⁸ Özçelik, Ş., B., 2015. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C.9, Sa.87.

Tablo 11. Bazı Ülkelere ait Ortalama İşletme Büyüklükleri ve Miras Paylaşımı⁴⁹

| | İşletme Sayısı | Ortalama İşletme Büyüklüğü (ha) | Miras Paylaşımında Uygulanan Yöntem |
|-----------|-----------------------|--|---|
| İngiltere | 300.000 | 53.8 | En büyük kardeşe devredilmektedir. |
| Fransa | 527.000 | 52.1 | Kardeşlerden biri diğerlerine piyasa değeri üzerinden bedelini ödemektedir. |
| Almanya | 371.000 | 45.7 | Kardeşlerden biri diğerlerine az bir tazminat öder. |
| İspanya | 1.044.000 | 23.8 | Ehil mirasçıya devredilmektedir. |
| İtalya | 1.679.000 | 7.6 | Ehil mirasçıya devredilmektedir. |
| AB | 13.700.000 | 12.6 | - |
| ABD | 2.076.000 | 181.8 | Bedeli karşılığı satılmaktadır. |
| Türkiye | 3.022.000 | 5.9 | Mirasçılara payları oranında intikal etmektedir. |

Ülkemizde yasa koyucu tarım arazilerini ilkel olarak ehil mirasçıya devrederken diğer mirasçılara ise ehil mirasçı tarafından tarımsal gelir değeri üzerinden ödeme yapılmasını kabul etmiştir. Ancak yirmi yıl içindeki tarımdışı kullanımdan dolayı ortaya çıkacak nakdi bedelin diğer mirasçılara ödenmesini öngörmüştür. Bu düzenlemenin ileride ortaya çıkabilecek sorunların çözümünde yetersiz kalacağı öngörülmektedir. Örneğin hukuken taşınmaz üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamasına rağmen, ilgili tarım araziler yirmi yıl içinde yerleşim alanlarının gelişme bölgelerinde kalarak değer artışına maruz kalabilir. Hatta tapuda halen tarım arazisi niteliğinde bulunmasına rağmen tarımsal gelir değerinin çok üzerinde el değiştirebilir ve bu durum tapu siciline yansımayaabilir. Bir başka deyişle tarım arazisi yirmi yıl sonunda oluşabilecek tasarruflar düşünülerek, tapu dışı yöntemlerle, el değiştirebilir. Bu durum diğer mirasçılar aleyhine hak kaybına ve kayıt dışı ekonomiye yol açabilir. Diğer taraftan tarımdışı kullanımdan dolayı yirmi yıl içinde ortaya çeşitli idari ve adli süreçlerin çıkabileceği öngörülmektedir. Ülkemizde bugün kamulaştırma yapan kurumların taşınmazların değerlemesine yönelik yaşadığı idari ve hukuki sorunları göz önüne alırsak, benzer sorunların gelecekte tarım arazilerinde de yaşanabileceği öngörülebilir.

TKAKK ile arzulanan tarım arazilerinin verimli ve sürdürülebilir işletilmesidir. Bu sebeple tarım arazisinin mülkiyet hakkının ehil mirasçıya devredilmesi yerine sadece intifa hakkının devredilmesi değerlendirilebilir. Bilindiği üzere bir taşınmazın mülkiyeti kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona ermektedir. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok

⁴⁹ Türker, M., 2017. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Gereği Gayrimenkül Değerleme Sistemi İhtiyacı, Pilot Projeler ve Sistem Önerileri, TKGM Gayrimenkul Değerleme Çalıştayı, 27 Şubat - 3 Mart 2017, İzmir.

yüz yıl devam edebilmektedir⁵⁰. Bu noktada ehil mirasçının yaşam süresiyle sınırlandırılan bir intifa hakkı devri, çıplak mülkiyetin ise yasal mirasçılarda bırakılması ile tarım dışı kullanımdan kaynaklanan ileride ortaya çıkabilecek hak kayıplarının önüne geçilebilir. Aynı zamanda ileride ortaya çıkması muhtemel pek çok davaların önüne geçilebilir. Böyle bir sorunun çözümünde uluslararası düzeyde farklı çözümler de uygulanmaktadır. Örneğin Erdoğan (2017)'ye göre⁵¹; İsviçre Hukuku'nda kendisine tarım arazisinin mülkiyeti verilen mirasçı, tescil veya mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren on yıl içinde ancak diğer mirasçıların onayıyla tarım arazisinin mülkiyetini üçüncü kişilere devredebilmektedir.

Bilindiği üzere ülkemizin değişik coğrafyalarında, topoğrafyaya ve kültüre bağlı olarak taşınmaz mal mülkiyetinin kullanımı ve nesilden nesile aktarımı farklılık göstermektedir. Geniş tarım arazilerinin bulunduğu bölgelerde bu araziler işletmenin bir parçası, işleten kişiler ise bir meslek sahibi çiftçi olarak nitelenirken; kimi bölgelerde tarım arazileri turizm, konut vb kullanıma konu olabilmektedir. Dolayısıyla aynı yasanın farklı kültür ve coğrafyalarda uygulanmasının sosyal sonuçları olacağı değerlendirilmektedir. Örneğin konuyu Doğu Karadeniz Bölgesi özelinde ele alırsak; bu bölgede toprakların akarsular tarafından fazlaca parçalandığı, engebeli ve eğim değerleri fazla olan, kısa mesafede yükseltide görülen artış vb. topoğrafik şartlar sebebiyle yerleşme ve tarım alanları parçalı yapıya sahiptir. Bir kişiye ait birbirinden farklı yerlerdeki tarım alanlarına ulaşım güçlüğü, toplu bir yerleşim noktasından dağınık arazi parçalarına gidip gelmelerini olumsuz etkilemiştir. Bu nedenle, insanlar konutlarını kendi arazileri üzerinde inşa etmişler ve bu durum dağınık yerleşmelerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur⁵². Ayrıca miras paylaşımı sonucu aynı aileye mensup şahısların konutlarını kendilerine ait araziler üzerine inşa etmeleri de yerleşme deseninin gittikçe dağılmasına ve daha dağınık bir yerleşme biçiminin ortaya çıkmasında etkin olmuştur^{53,54}.

⁵⁰ Resmi Gazete, (2001). Türk Medeni Kanunu (4721), Başbakanlık Basımevi, Tertip: 5 Cilt: 41, Sayı: 24607, Sayfa 8049.

⁵¹ Erdoğan, K., 2017. Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.24, Sayı.1, Sayfa.123-179.

⁵² Uzun, B., Yomralıoğlu, T., 2005/a. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli, Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu, S:381-392, Trabzon.

⁵³ Zaman, M., Bulut, İ., 2003. Doğu Karadeniz Kıyı Kesiminde Kırsal Yerleşmelerin Dağılımında Coğrafi Faktörlerin Etkisi, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 216- 231.

⁵⁴ Uzun, B., Yomralıoğlu, T., 2005/a. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli, Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu, S:381-392, Trabzon.

Bu bölgede nüfus çok yoğun, kullanılabilir nitelikteki uygun tarım arazisi ise çok yetersizdir. Bu yetersiz arazi koşullarında bölge halkının toprağa bakışını diğer bölgelerden kesin çizgilerle ayırmaktadır. Öyle ki; yerleşme ve yapılaşma kültürü, ikili münasebetler, miras hukuku ve gelenek ile görenekler hep toprağa ve dolayısıyla mülkiyet anlayışına dayanmaktadır⁵⁵. Bu durum tarım arazilerinin tarımsal gelir değerinin çok ötesinde fiyatlanmasına yol açmıştır. Ayrıca arazinin kıt olması, sahibi için onu canı gibi değerli kılmıştır. Bu husus, toprak-insan ilişkisini öyle bir noktaya getirmiştir ki, bölgede işlenen cinayet sebepleri arasında -üstelik azımsanmayacak derecede- mülkiyet cinayetlerinin işlendiği belirlenmiştir⁵⁶. Bu sebeple yasal mirasçıların kendi rızalarının dışında yasal miras haklarından mahrum edilmesinin sosyal sonuçlarının olabileceği öngörülmelidir. Söz konusu bu sorunlar ülkemizin farklı bölgelerinde farklı nitelikte ortaya çıkacaktır. Dolayısıyla TKAKK gibi yaygın etkisi olan kanunların uygulanmasında sosyal etki değerlendirmesi yapılarak süreç yönetilmelidir. Böylece kanunun başarılı bir şekilde uygulanması yolu açılacaktır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de nüfus yoğunluğunun, artması ve tarım arazilerinin giderek önem kazanması, başta TKAKK olmak üzere, yeni yasal düzenlemeleri beraberinde getirmiştir. TKAKK ve bağlı diğer mevzuat incelendiğinde genel olarak aşağıdaki çıkarımların yapılması mümkündür:

- Tarım arazilerinin mirasa konu olmasında mülkiyetin devri esastır. TKAKK bu noktada emredici hükümler içermektedir.
- Miras paylaşımında ihtiyaçlı veya ekonomik açıdan bu araziye bağımlı ehil mirasçılar lehine pozitif ayrımcılık söz konusudur. Bu durum ehil mirasçının belirlenmesinde yapılan puanlamada da kendisini göstermektedir.
- Miras paylaşımında mirasçılarının miras dışı tarım arazilerine sahip olması paylaşımında kendisine avantaj sağlamaktadır.
- Ehil mirasçıya yapılan devir işleminde, ehil mirasçı hak kaybına uğrayan diğer mirasçılara arazinin tarımsal gelir değeri üzerinden ödeme yapmaktadır. Yirmi yıl içinde tarım dışı kullanımdan dolayı meydana gelecek değer artışında ise ayrıca ödeme yapılması hükmü getirilmiştir.

⁵⁵ Anonim, (1968) Trabzon İl Yıllığı – 1967, Ankara, Ajans-Türk Matbaası.

⁵⁶ Uzun, B., Yomralıoğlu, T., 2005/b. Mülkiyet Cinayetlerinin İnsan-Toprak İlişkisi Açısından İrdelenmesi: Doğu Karadeniz Bölgesi Örneği, X. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

- Tarım arazilerinin tamamının tasfiye niteliği taşıyan satış işlemlerine izin verilmektedir.
- Paydaşlar arasında satış işlemine izin verilmektedir.

TKAKK, tarım arazilerinin parçalanmasının engellenmesine, tarımsal işletmelerde verimliliğin artırılmasına önemli katkı sağlayacağı açıktır. Ancak bir takım ekonomik, hukuki ve sosyal problemleri de beraberinde getireceği öngörülmektedir. Bu problemleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

- Yapılan yasal düzenlemeler taşınmazmal mülkiyeti üzerindeki bölünme, hisseli satış ve mirasa paylaşımına yönelik kısıtlamaları daha da ağırlaştırmıştır.
- Yasalardan kaynaklanan -yasal arazi nesnesi olarak da ifade edilen- bu kısıtlamalar, doğrudan Tapu Sicili'nde gösterilmemektedir. Bu durum Tapu Siciline güven ilkesini zedelemektedir.
- Çeşitli tarihlerde -konuyla doğrudan veya dolaylı yoldan ilgili- birden çok mevzuat çıkarılması ve her bir mevzuatın kendi içinde karmaşık kriterlere sahip olması, pratikte bürokratik işlemlerin uzamasına sebep olmaktadır. Tarım arazilerinde basit bir satış veya ayırma işlemi için Kadastro, Tapu, Belediye/İl Özel İdaresi ve Tarım İl Müdürlükleri arasında resmi yazışmalar gerçekleştirilmektedir.
- Diğer taraftan bir taşınmazın tarım arazisi olup olmamasına yönelik yeterli verinin bulunmaması, bu verilerin kurumlar arasında paylaşımına açılmaması, bürokratik sürecin uzamasına sebep olan önemli diğer unsurdur.
- Bölgeler arasında taşınmaz malların kullanımına yönelik var olan coğrafi ve kültürel farklılıklar, aynı mevzuatın uygulanmasında zorluklara yol açmaktadır.
- Kısıtlamaların artması çeşitli sosyal sorunları da beraberinde getireceği beklenmektedir. Plansız sahalarda taşınmazların yasal yollardan bölünmesinin, hisseli satışının ve diğer işlemlerin kısıtlanması, yasal olmayan yöntemleri (tapu dışı alım satım vb.) tetikleyeceği öngörülmektedir.

Yukarıda özetlenen bu sorunlar için geliştirilen bazı çözüm yaklaşımları şunlardır:

- TKAKK'nin öngördüğü tarımsal arazi sınıflarının büyük ölçekli harita yapım tekniklerine uygun olarak sayısal formatta elde edilmesi, taşınmaz malların tapuda kayıtlı cinsi yerine, tespit edilen arazi sınıfı türüne göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir. Çünkü araziye yönelik olarak yapılan her türlü planlamalar ve uygulamalar ancak sağlıklı, güncel ve yeterli bilgi varsa amacına ulaşabilmektedir.
- Mirasa konu olan tarım arazilerinin mülkiyetinin ehil mirasçıya intikali yerine, çıplak mülkiyetinin yasal mirasçılara, intifa hakkının ise ehil mirasçı/mirasçılara bırakılması düşünülebilir. Böylece uzun vadede tarım dışı kullanımdan dolayı ortaya çıkabilecek hak kayıplarının engellenmesi sistematik olarak sağlanacaktır. Ehil mirasçının ölümü söz konusu olduğunda ise, intifa hakkının aynı değerlendirme süreciyle tekrar yeni ehil mirasçılara bırakılması sağlanabilir.
- Bir başka öneride seçilecek pilot bölgelerde tarım arazilerinin önce mülkiyetinin kamulaştırılması, sonrasında intifa hakkının geçerli koşulları taşıyan gerçek veya tüzel kişilere uzun süreli kiralama vb. yöntemlerle devredilmesi düşünülebilir.

Dünya'da ve Türkiye'de, tarım topraklarının önümüzdeki yüzyılda artan öneminin sonucu olarak, kırsalda tarım arazilerinin mülkiyet haklarının edinimi ve kullanımının kısıtlanması artık kaçınılmazdır. Ancak insanların sahip oldukları mülkiyet hakları kısıtlanırken sosyal adaletin de korunması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Aksoy, S. 1984. Tarım Hukuku, Ankara: A.Ü. Ziraat Fakültesi Yayınları, S.13.
- Aksoy, S., Gün S. Ve Gülçubuk B. (1995), Tarım Topraklarının Parçalanması ve Miras Hukuku, Türkiye Ziraat Mühendisliği IV. Teknik Kongresi, 9-13 Ocak 1995, Ankara.
- Anonim, (1968) Trabzon İl Yıllığı – 1967, Ankara, Ajans-Türk Matbaası.
- Anonim, (2008), Türkiye'nin Demografik Dönüşümü, Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü, http://www.hips.hacettepe.edu.tr/TurkiyeninDemografikDonusumu_220410.pdf (Erişim Tarihi:05.10.2017).
- Çoruhlu Y.E., Yıldız O., (2017) Geographical database for object-oriented land division modelling in Turkey, Land Use Policy, vol.68, pp.212-221, 2017

- Ekinci, K., Sayılı, M., (2010) Tarım Arazilerinin Parçalanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine Bir İnceleme, Gazi Osmanpaşa Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Dergisi, 27(2), 121-129.
- Ercan, F. (1970), Arazi Toplulaştırması, Ogun Kardeşler Matbaası, S.76, Ankara.
- Erdoğan, K., (2017) Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.24, Sayı.1, Sayfa.123-179.
- Eren, F. 2012. Mülkiyet Hukuku, Seçkin yayınları, S.127-128.
- Kvasoğlu, İ., İ., Sayın, C., 2016. Tarımda Yeni Miras Kanunu ve Olası Sonuçları, XII. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, Bildiriler Kitabı, Cilt 1, S.944, Süleyman Demirel Üniversitesi, İsparta.
- Kılıç, M., 2010. Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar. Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi, C.9, S.77.
- Miran, B., (2005) Türkiye'de Tarım Kitabı 2. Bölüm: Tarımsal Yapı ve Üretim, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Yayını, Sayfa 9, http://www.tarim.gov.tr/SGB/Belgeler/yayinlar/turkiyede_tarim.pdf, (Erişim Tarihi: 02.11.2016).
- Nişancı, R, Yıldırım, V, Uzun, B, (2011) Köy Yerleşik Alanlarının CBS ve Uzaktan Algılama Teknikleri İle Belirlenmesi, TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, Antalya.
- Özay, O. L., (2015) Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Özçelik, Ş., B., (2015) 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C.9, Sa.87.
- Öztan, B., (2002) Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, ISBN: 975-7425-38-9 8. Baskı, 981 s., Ankara.
- Resmi Gazete, (2001). Türk Medeni Kanunu (4721), Başbakanlık Basımevi, Tertip: 5 Cilt: 41, Sayı: 24607, Sayfa 8049.
- Resmi Gazete, (2005). Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403), Başbakanlık Basımevi 25880, Tertip: 5 Cilt: 44, Sayı: 25880, Sayfa 9515.
- Resmi Gazete, (2007). Toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda değişiklik yapılması hakkında kanun (5578), Tarih:09.02.2007, Sayı: 26429.

Resmi Gazete (2008 /a). Temel ceza kanunlarına uyum amacıyla çeşitli kanunlarda ve diğer bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun (5728), Tarih: 08.02.2008, Sayı: 26781.

Resmi Gazete (2008 /b).Toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ile Mera kanununda değişiklik yapılması Hakkında kanun (5751), Tarih: 02.04.2008, Sayı: 26835.

Resmi Gazete, (2011). Çevre ve şehircilik bakanlığının teşkilat ve görevleri Hakkında kanun hükmünde kararname ile bazı Kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde Değişiklik yapılmasına dair kanun Hükmünde kararname, KHK No.648, Sayı: 28028.

Resmi Gazete, (2012) On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6360), Sayı: 25880.

Resmi Gazete (2014/a). Toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda değişiklik yapılması hakkında kanun (6537). Tarih: 15.04.2014, Sayı: 29001.

Resmi Gazete, (2014/b), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi 29222.

Sayın, C., 2015. Tarım Hukuku Dersi Notları, Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Antalya.

TKGM, (2014) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, 10.09.2014 tarih, 58433 sayılı, 5403 sayılı Kanun Uygulamaları ve Köy Yerleşik Alanı Konulu Talimatı.

TÜİK, (2017) Bitkisel Üretim İstatistikleri, Tarım Alanları Varlığı, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1001, Erişim Tarihi. 12.04.2017.

Türker, M., (2011) Ülkemizde Arazi Yönetimi ve Kırsal Alan Düzenlemesi Kapsamında Tarım Reformu Uygulamaları, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

Türker, M., (2017) 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Gereği Gayrimenkül Değerleme Sistemi İhtiyacı, Pilot Projeler ve Sistem Önerileri, TKGM Gayrimenkul Değerleme Çalıştayı, 27 Şubat - 3 Mart 2017, İzmir.

Usher, J., A., 2001. EC Agricultural Law, Oxford University Pres, P.2.

Uzun, B., Yomralıoğlu, T., (2005/a) Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli, Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu, S:381-392, Trabzon.

Uzun, B., Yomralıoğlu, T., (2005/b) Mülkiyet Cinayetlerinin İnsan-Toprak İlişkisi Açısından İrdelenmesi: Doğu Karadeniz Bölgesi Örneği, X. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Yıldız, O., (2013) Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar, Karadeniz teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon.

Yıldız, O., Çoruhlu Y. E., 2017. Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi, (Yayın Aşamasında).

Yücer, A., Demirtaş M., Çelik A., Kalanlar Ş., Altun A., Kan M., (2013) Tarım arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenleme Hakkında Düzenleyici Etki Analizi, Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü, Tarımsal Ekonomi ve Politika Geliştirme Enstitüsü Yayını, <http://www.tepge.gov.tr/Yayın>, Erişim tarihi: 29.12.2016

Zaman, M., Bulut, İ., (2003) Doğu Karadeniz Kıyı Kesiminde Kırsal Yerleşmelerin Dağılımında Coğrafi Faktörlerin Etkisi, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 216- 231

