

T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

TARIMSAL TAŞINIRLARIN VE YAN SINAI
İŞLETMENİN MİRAS YOLUYLA PAYLAŞILMASI

Mümine Naciye TENGİZ

Danışman
Prof. Dr. Murat AYDOĞDU

İZMİR - 2022

TEZ ONAY SAYFASI



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Tarımsal Taşınırın ve Yan Sınai İşletmenin Miras Yoluyla Paylaşılması” adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

.../.../.....

Mümine Naciye TENGİZ

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Tarımsal Taşınırın ve Yan Sınai İşletmenin Miras Yoluyla

Paylaşılması

Mümine Naciye TENGİZ

Dokuz Eylül Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Programı

Terekedeki tarım arazilerinin parçalanması tarımsal verimi düşürmektedir. Satış suretiyle paylaşma halinde ise, topraksız köylü kente göç etmekte ve kırsal üretim sekteye uğramaktadır. Tarım arazilerinin parçalanmasının önlenmesi ve toprağı işlemeye ehil kişilerin iş başında bulunması gerekmektedir.

Bunun için özel olarak tarımsal miras paylaşma kuralları kabul edilmiştir. Tarım arazisine dayalı üretimin devamlılığı için tarımsal taşınır ve tarım arazisine bağlı yan sınai işletmenin de paylaşılması, tarım arazisinin akıbetine bağlanmıştır. Bu kapsamda konunun tarihçesi ile tarım arazilerini paylaşma kurallarına kısaca değinilmiştir.

Asıl çalışma konumuz ise terekedeki tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılmasına ilişkin şartlar ve sonuçların irdelenmesidir. Ayrıca tarım arazilerine mahsus getirilen çeşitli hükümlerin tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden değerlendirilmesidir.

Anahtar Kelimeler: Toprak hukuku, tarımsal miras paylaşma kuralları, mülkiyetin devri sistemi, tarım arazisi, tarımsal taşınır, yan sınai işletme.

ABSTRACT

Master's Thesis

**Sharing Of Agricultural Movable And Semi-Industrial Interprises By
Inheritance**

Mümine Naciye TENGİZ

Dokuz Eylül University

Graduate School Of Social Sciences

Department Of Private Law

Private Law Program

Too allotment agricultural lands in succession divides efficiency. Otherwise, cause of sharing of succession by sales, landless farmers emigrate and country production is interrupted. Agricultural lands is avoided too allotment and competend persons study on lands is needed.

For that, sharing of agricultural succession rules are accepted especial. For continuity agricultural lands production, sharing of agricultural movables and semi industrial interprise based on agricultural lands is linked agricultural lands. In this context, mentioned history of subject and sharing of agricultural lands rules short.

Our main subject, studying to share of agricultural movables and semi industrial interprise in succession, compacts and results. Also, discussing many rules especially for agricultural lands from the point of agricultural movables and semi industrial interprise.

Keywords: Land Law, sharing of agricultural succession rules, transfer of ownership system, agricultural land, agricultural movables, semi industrial interprise.

TARIMSAL TAŞINIRLARIN VE YAN SINAI İŞLETMENİN MİRAS YOLUYLA PAYLAŞILMASI

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	ii
YEMİN METNİ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	xi
ŞEKİLLER LİSTESİ	xii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL BİLGİLER, TARİHÇE VE TARIM ARAZİSİNİN PAYLAŞILMASI

I. GENEL ÇERÇEVE	4
II. HUKUKUMUZDA TARIMSAL MİRAS PAYLAŞMA SİSTEMLERİ	6
III. HUKUKUMUZDA TARIM ARAZİSİ PAYLAŞMANIN TARİHÇESİ	13
A. Genel Olarak	13
B. Osmanlı Döneminde Terekedeki Tarım Arazilerinin Durumu	15
C. Cumhuriyet Döneminde Hükümlerin Değişimi	18
IV. TARIM ARAZİSİ KAVRAMI VE TÜRLERİ	20
A. Tarım Arazisi Kavramı	20
1. Genel Olarak	20
2. Arazi Niteliği	23
3. Tarıma İlişkin Olma Niteliği	26
B. Tarım Arazisi Türleri	30
1. Genel Olarak	30

2. Kullanım Şekli Yönünden	30
3. Nitelikleri Yönünden	32
4. Büyüklük Yönünden: Asgari Tarım Arazisi Büyüklüğü	33
V. YÜRÜRLÜKTEKİ HUKUKA GÖRE TARIM ARAZİSİNİN	
PAYLAŞILMASI	38
A. Genel Olarak	38
B. Paylaşmanın Şartları	40
1. Genel Olarak	40
2. Mirasın Açılması	41
3. Terekede Tarım Arazisinin Bulunması	42
4. Tarım Arazisinin Büyüklüğü	43
a. Genel Olarak	43
b. Yeter Gelirli Tarım Arazisi Büyüklüğü	45
c. Ekonomik Bütünlük Değerlendirmesi	48
C. Paylaşma Şekilleri	53
1. Genel Olarak	53
2. İradi Paylaşma	55
3. Kazai Paylaşma	56
a. Genel Olarak	56
b. Ehil Mirasçılık Kavramı	57
c. Kişisel Durum ve Yetenek Kavramı	58

İKİNCİ BÖLÜM

TARIMSAL TAŞINIRLAR VE YAN SİNAİ İŞLETMENİN PAYLAŞILMASI

I. TARIMSAL TAŞINIR VE YAN SİNAİ İŞLETME KAVRAMLARI	62
A. Genel Çerçeve	62
B. Yan Sınai İşletme Kavramı	62
1. Genel Olarak	62
2. İşletme Kavramı	64
a. Genel Olarak	64

b. Yönetim	69
c. Üretim	69
(1). Genel Olarak	69
(2). İşleme	70
d. Depolama	71
e. Pazarlama	72
(1). Genel Olarak	72
(2). Ambalajlama (Paketleme)	74
(3). Taşıma (Dağıtım)	74
3. Yan Sınai İşletmenin Unsurları	75
a. Genel Olarak	75
b. Tesis Niteliğini Haiz Olmalı	76
c. Yan İşletme Sınai Nitelikte Olmalı	78
(1). Genel Olarak	78
(2). Konutun Yan Sınai İşletme Karşısındaki Durumu	82
d. Tarım Arazisinden Üretilen ile İlişkili Olmalı	88
e. Tarım Arazisi ile Ekonomik Sıkı Bağlantısı Olmalı	89
f. Tarım Arazisine Nazaran Yan Nitelikte Olmalı	91
(1). Genel Olarak	91
(2). Hayvan İşletmelerinin Yan Sınai İşletme Karşısındaki Durumu	93
C. Tarımsal Taşınır Kavramı ve Unsurları	95
1. Genel Olarak	95
2. Yeter Gelir Eşiğini Geçen Tarım Arazisi Bulunmalı	96
3. Taşınır Bulunmalı	96
4. Taşınır Araç, Gereç veya Hayvan Olmalı	97
5. Yeter Gelirli Tarım Arazisi için Zorunluluk Olmalı	99
D. Eşyanın Tarımsal Taşınır veya Yan Sınai İşletme Kapsamında Olması Yönünden Belirsizliğin Giderilmesi	100
II. TARIMSAL TAŞINIRLARIN VE YAN SINAI İŞLETMENİN PAYLAŞILMASI	102

A. Genel Olarak	102
B. Paylaşmanın Şartları	103
1. Mirasın Açılması	103
2. Terekede Tarım Arazisi, Tarımsal Taşınır ve Yan Sınai İşletme Bulunması	104
3. Tarım Arazisinin Yeter Gelir Eşiğini Geçmesi	107
4. Yeter Gelirli Tarım Arazisinin Mirasçıya Devredilmesi	108
5. Tarımsal Taşınırlar ve Yan Sınai İşletmenin Devir Talebi	110
a. Genel Olarak	110
b. Bir Yıl İçinde Paylaşma Kuralının Uygulanabilirlik Sorunu	116
c. Bakanlığın Dava Açma Yetkisi ve Kapsamının Kısıtlılığı	120
d. Tarımsal Taşınırlarda Talep	122
e. Yan Sınai İşletmelerde Ehil Olma ve Talep	125
C. Paylaşma Şekilleri	126
1. Genel Olarak	126
1. İradi Paylaşma	127
a. Genel Olarak	127
b. Aile Malları veya Kazanç Paylaşımli Aile Malları Ortaklığı Suretiyle Paylaşma	130
c. Limited Şirkete Devir Suretiyle Paylaşma	131
2. Kazai Paylaşma	133
a. Genel Olarak	133
b. Ehil Mirasçının Devir Talebine İtiraz	136
(1). Yan Sınai İşletmelerde İtiraz	136
(2). Tarımsal Taşınırlarda İtiraz	140
c. Elbirliği Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Dönüştürülmesi Davası Yönünden Değerlendirme	142

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
PAYLAŞMANIN SONUÇLARI VE ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

I. GENEL ÇERÇEVE	144
II. PAYLAŞMANIN SONUÇLARI	145
A. Miras Ortaklığının Sona Ermesi	145
1. Genel Olarak	145
2. Limited Şirkete Devir Suretiyle Paylaşma	146
3. Aile Malları ve Kazanç Paylaşımli Aile Malları Ortaklığına Devir Suretiyle Paylaşma	147
4. Üçüncü Kişilere Satış Yoluyla Paylaşma	148
B. İhlal Edilen Miras Paylarının Karşılığının Ödenmesi	149
1. Genel Olarak	149
2. Rehnedilmiş Tereke Malının Özgülenmesi	152
3. Bedelin Mahkeme Veznesine Depo Edilmesi	154
C. Kıymet Takdiri (Değerleme)	158
1. Genel Olarak	158
2. Kıymet Takdirinde Temel Esaslar	159
a. Gelir Değeri (Verim Değeri)	159
b. Satış Değeri (Sürüm Değeri - Piyasa Rayiç Değeri)	160
3. Tarım Arazisinin Kıymet Takdiri	161
4. Tarım Taşınırılarının Kıymet Takdiri	165
a. Genel Olarak	165
b. İşletme için Taşınan Değer	165
c. Sürüm Değeri Anlamında Gerçek Değer	166
5. Yan Sınai İşletmenin Kıymet Takdiri	167
III. MİRASIN TASFİYESİNE İLİŞKİN BAZI ÖZEL DURUMLAR	169
A. Ölümeye Bağlı Tasarruf ile Düzenleme	169
B. İstisnalar ve Muafiyetler	173
C. Tarımsal Önalım Hakkı	174
IV. TASFİYE SONRASI DURUMLAR	176

A. Değer Artışının Ödenmesi	176
1. Genel Olarak	176
2. Tarımsal Taşınır ve Yan Sınai İşletmenin Durumu	178
B. Sona Erme ve Tasfiye	178
1. Genel Olarak	178
2. Aile Malları ve Kazanç Paylaşım Aile Malları Ortaklığında	180
3. Limited Şirketlerde	181
 SONUÇ	 182
KAYNAKÇA	186

KISALTMALAR

Bakanlık	Tarım ve Orman Bakanlığı
m.	madde
s.	Sayfa No
ss.	Sayfadan Sayfaya
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Devir Kararı Verme Şeması

s. 142



GİRİŞ

Tarih boyunca tarımın en temel üretim sektörlerinden biri olduğu açık bir olgudur. Elbette bunun başlıca nedeni gıda ihtiyacımızı karşılamak için tarımsal üretime bağımlı olmamız ve ekonomik bir bakış açısıyla kıt kaynaklarla en yüksek verimi elde etme ihtiyacımızdır. Burada kıt olan kaynak esasen topraktır. Örneğin cevher olan altınlar çıkarılır, kaynak tükense dahi mevcut altınlar eritip yeni ürünler oluşturabilir. Ancak toprak altın gibi döngüsü olmayan arz esnekliği bulunmayan bir şeydir. Ayrıca dünya nüfusunun artması, tarım arazilerinin tarım dışı kullanım nedenleriyle döngüsü olmayan toprak varlığı daha çok önem kazanmaktadır.

Tarımsal üretim, ekonomide önemli bir sektördür. Gelişmiş bir ekonomi için ülkelerin öncelikle tarımsal üretimde gelişmiş olması gerekir. Hem devletin kendi halkını doyurması hem de üretim fazlasının ihracatı için verimin olabildiğince en yüksek seviyede olması gerekir. Toprak-tarım reformu kapsamında yasalar ve politikalarla devletler tarımsal verimin artırılması, tarım işletmelerinin yeter gelirli olmasından ziyade üretim fazlası vermesini, tarımda ve halkın toprak sahipliğinde adaletli dağılımını sağlamakla görevlidirler. Gerçekten de devlet desteği, toplumca gelişmişlik olmadan, yalnızca birey düzeyinde tarımsal verimin gelişmiş olması ekonomiye katkı sağlamayacak, aksine modern dünyanın terk ettiği feodal düzene yol açacaktır.

Toprak hukuku geniş anlamda, toprak üzerindeki ilişkilerin hukuki boyutu ile ilgilenmektedir. Dar anlamda toprak hukuku kısaca, bu hukuki ilişkilerin tarım toprakları üzerindeki formlarını ele almaktadır. Taşınmaz niteliğindeki tarım topraklarının yanı sıra, çalışmamızın konusu olan tarımsal taşınır ve yan sınai işletme, tarım toprakları ile yakın ilişkileri dolayısıyla toprak hukuku içinde ele alınmaktadır. Dolayısıyla toprak hukukunun salt tarım toprakları ile ilgilenmediği; tarım topraklarının korunması, geliştirilmesi, kırsal refahın ve üretimin yükselmesi ile ekonomik ve sürdürülebilir tarım uygulamasının sağlanması üzerine bir disiplin olarak anlaşılması gerekmektedir. Toprak hukuku içinde çeşitli temel disiplinler yer almakla birlikte inceleme konumuz tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin miras yoluyla paylaşılmasıdır.

Bu kapsamda, öncelikle tarım arazileri paylaşmaya konu olmalıdır. Bu paylaşmanın sonucuna göre, çalışmamızın konusu olan tarımsal taşınır ve yan sınai işletmeyi paylaşma kuralları elverdiği ölçüde özel hükümler uygulanacaktır. Tarımsal miras hukukunun, genel hükümlerden ayrılan yönleri, hukuki şartlardan ayrıca, hukuki sonuçlar yönünden de farklılıklar barındırmaktadır. Paylaşmanın hüküm ve sonuçları kapsamında genel hükümlerin yanında, tarım arazilerine mahsus getirilen çeşitli hükümler mevcuttur. Bu kuralların, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden etkilerinin değerlendirilmesinde ayrıca yarar vardır.

Tarımsal miras hukukunun amacı tarımda en küçük üretici grubu olan aile işletmelerinin geçimine yeter büyüklükte tarım arazilerinin korunması ve bu suretle ulusal düzeyde tarım verimliliğinin sağlanmasıdır. Bu doğrultuda tarımsal taşınır ve yan sınai işletme, tarım arazisi ile birlikte tarımsal devamlılığını miras bırakan vefat ettikten sonra da sürdürebilmelidir.

Yukarıda kısaca belirttiğimiz gerekçelerle tarım arazilerinin ufalmasının önlenmesi, tarım arazisine bağlı diğer unsurların işlevlerinde devamlılığın sağlanması amaçlarıyla tarımsal miras hukukunun kapsamı, miras hukukunda getirilen bir takım kısıtlamalara ilişkindir.

Terekedeki tarım arazilerinin paylaşılmasına ilişkin özel hükümlerin kapsamı, şartları, hükümleri çeşitli zamanlarda üzerinde çalışılmış konulardır. Türk Kanunu Medenisi, Türk Medeni Kanunu ve en sonunda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile yasal zeminde ele alınan terekedeki tarım arazilerinin paylaşılması meselesi uygulamada da büyük bir önemi haizdir.

Öte yandan tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden özel paylaşma kurallarına mahsus hukuki bir inceleme yapılmış değildir. Özünde tereke malının tarımsal niteliği, teknik bir inceleme gerektirdiği için bilirkişilerin kanaatleri uygulamada belirleyici olmaktadır. Bu doğrultuda olmak üzere çalışmamızın uygulamadaki sorunların çözümüne de yardımcı olması umulmaktadır.

Bu doğrultuda birinci bölümde, öncelikle Türk hukukunda tarımsal miras paylaşma kurallarının iki döneme ayrıldığı ve yürürlükteki hukuka göre kabul edilen sistem hakkında genel bilgiler sunulmuştur. Kuralların temeli olan tarım arazisi kavramı açıklanmış, hükümlerin tarihçesine değinilmiştir. Devamında konumuzla

yakın ilişkisi nedeniyle tarım arazilerinin paylaşılmasına ilişkin kurallara değinilmiştir.

İkinci bölümde, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme kavramlarının yasal çerçevesi açıklanmıştır. Devamında tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletmeyi paylaşmaya ilişkin şartlar ve paylaşma şekilleri açıklanmıştır.

Üçüncü bölümde ise, paylaşmanın sonuçları açıklanmıştır. Paylaşma sona erse de hükümlerin etkisi devam etmektedir. Bu etkiler tarım arazilerine mahsus olarak düzenlenmişlerdir. Tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletme yönünden bu hükümlerin uygulanabilir olup olmadıkları incelemesine ayrıca yer verilmiştir.



BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL BİLGİLER, TARİHÇE VE TARIM ARAZİSİNİN PAYLAŞILMASI

I. GENEL ÇERÇEVE

Tarımsal miras hukukuna ilişkin ilk düzenlemeler içeren 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile Türk Medeni Kanunu içerisinde yer almıştır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönlerinden düzenlemeler birbirlerinden pek farklılaşmalar da ayrı kanunlarda yer almaları bir gerçektir.

Asıl inceleme konusu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu¹ ile getirilen özel paylaşma kurallarının yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihinden sonraki vefat hallerinde² uygulanması gereken hükümlere yoğunlaşmaktadır. Bu hükümler kapsamında da terekeye dahil olan tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılması asıl konumuzdur.

Kanunların zaman bakımından uygulama kuralı gereği hukuki ilişkilere doğdukları tarihteki hükümler uygulanmaktadır³. Uygulamada, birkaç sene içinde vefat etmiş kimseler olabildiği gibi, elli altmış yıl önce vefat etmiş kimselerden miras kalan taşınmazlar hakkında paylaşma davalarının görüldüğü olmaktadır. Dolayısıyla açıklamalarımız 15.05.2014 öncesi özel paylaşma hükümlerine atıflar da içerecektir.

¹ 19.07.2005 tarihli 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 03.07.2005 kabul tarihli 5403 Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu.

² Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu geçici m. 5.

³ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 21.01.2021 tarihli 2017/1289 Esas ve 2021/226 Karar sayılı karar, “Dava, 5403 Sayılı Kanun’un 8/c maddesine dayanan ehil mirasçılık nedeniyle mülkiyetin devri istemine ilişkindir. (...)”

Somut olaya gelince: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa 30.04.2014 tarihli ve 6537 Sayılı Kanun’un 8. maddesiyle yapılan ve 15.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle eklenen geçici 5. maddesinde, bu maddenin yayımı tarihinde mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır. Bu maddenin yayımı tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin olarak açılmış ve hâlen devam etmekte olan davalarda, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki kanun hükümleri uygulanır. Şeklinde düzenlemeyi içermektedir.

Tarafların murisi Alim Ateş 02.05.2014 tarihinde ölmüş, 5403 Sayılı Kanun’un 8/c ve geçici 5. maddesi 15.05.2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Maddelerin yürürlüğe girdiği tarihte mirasçılar arasında henüz paylaşım yapılmamıştır, murisin ölüm tarihinde Yasanın 8/c maddesi yürürlüğe girmedikinden bu maddeye dayanarak hüküm tesis edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir”.

Bu kapsamda öncelikle sistemlerin karşılaştırılması, isimlendirilmesi ve miras hukukundaki yerlerinin ortaya konması gerekmektedir.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme, mutlak surette değil bazı şartların gerçekleşmesi halinde özel paylaşma kurallarına bağlıdır. Bu şartlardan biri terekede yeter gelirli tarım arazisinin bulunmasıdır. Bu kapsamda öncelikle tarım arazisinin ne olduğu, mevzuatımızda tarım arazisinin ne şekilde ele alındığı, tasnifi irdelenecektir.

Tarım arazisi ile tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin aynı hükümlere tabii olmasının temel nedeni bu üç unsurun ekonomik değer yaratılırken birbirleriyle işbölümü ilişkisi içinde olmalarıdır.

Yürürlükteki hükümlerin benimsenmesi tarihsel bir sürecin ürünüdür. Bu sürecin seyrinin izlenmesi ve nedenlerinin tespit edilmesi hükümlerin anlaşılmasını kolaylaştıracaktır, kıymetlerin ortaya konmasını sağlayacaktır. Hem kanunların zaman bakımından uygulama kuralı gereği hem de tarihsel sürecin izlenmesi için kısaca Osmanlı Devleti zamanında yürürlükte olan kurallar, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi⁴ dönemi, Türk Medeni Kanunu⁵ dönemi bu bölüm içinde ana hatlarıyla ele alınacaktır.

Son olarak yürürlükteki Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerince terekedeki tarım arazilerinin paylaşılmasına ilişkin hükümler de bu bölümde incelenecektir. Söz konusu hükümlerle temelde tarım arazilerinin daha da küçülmemesi amaçlanmaktadır⁶.

⁴ 04.04.1926 tarihli 339 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 17.02.1926 kabul tarihli 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi.

⁵ 08.12.2001 tarihli 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 22.11.2001 kabul tarihli 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu.

⁶ Saymen, ss.355-357; Aydın Zevkliler, **Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970 (Zevkliler, Tarımsal İşletme) s.45; Fikret Eren, “Medeni Kanun ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu Açısından Tarım İşletmelerinin Tahsis Şartları”, **Ankara Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı 1925-1975**, Cilt: 1, Sevinç Matbaası, Ankara, 1977, ss. 149-191. (Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis), s.149; Başpınar, ss.262-263; Aksoy, Tarım, ss.154-155; Bahattin Aras, “Yeni Türk Medeni Kanuna Göre Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi”, **Adalet Dergisi**, Cilt: 95, Sayı: 18, 2004, s.134; Dursun Ali Demirboğa, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun Mülkiyet Hakkının Devrine Getirdiği Sınırlamalar”, **II. Uluslararası Multidisipliner Çalışmaları Kongresi Bildiri Tam Metin Kitabı**, 4-5.05.2018, Adana, Akademisyen Kitabevi, Ankara, Ekim 2018, ss.47-50; Nurihan Dalcı Özdoğan, **Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Eylül 2021, ss.1-8; İpek Sağlam, “Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım reformu Açısından Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 16, Sayı: 1-2, 2010, s.210; Tapu ve

Peşinen açıklanması gereken bir noktaya değinmekte yarar vardır. Terekede yer alan tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılması konusu miras hukukuna ilişkin bir mesele olması nedeniyle miras hukukunun genel hükümleri yine uygulama alanı bulacaktır. Öte yandan Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu düzenlemesi özel kanun niteliğindedir. Tarımsal miras hukuku, tarım arazisini merkezine oturtan kuralları bütünüdür. Dolayısıyla tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılması için öncelikle tarım arazisinin akıbeti belirlenmelidir.

Tarım arazileri için geçerli olan pek çok hüküm tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için de geçerlidir.

II. HUKUKUMUZDA TARIMSAL MİRAS PAYLAŞMA SİSTEMLERİ

Mirasın paylaşılması için öncelikle miras paylarının oluşturulması, sonra bu payların mirasçılara özgülenmesi gerekir. Payların oluşturulması mirasçının terekenin kaçta kaçta üzerinde hak sahibi olduğuna ilişkin, özgüleme bu paya isabet eden somut malvarlığının belirlenmesine ilişkindir. Daha açık bir ifadeyle özgülenme terekedeki hangi mal ve hakkın hangi mirasçının olacağı konusunda miras paylarının somutlaştığı aşamadır. Kanunkoyucu, gerçek dünyadaki malvarlıklarının, her zaman miras payları ile doğrudan orantılı olamayacağını kabul ederek özgülemeye ilişkin bazı miras mallarını özel hükümlere bağlamıştır⁷.

Tarımsal miras hükümleri, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ve Türk Medeni Kanunu düzenlemesinde özgüleme hükümleri altında yer almaktaydı.

Bu başlık altında Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8 ve devamı hükümlerinde yer verilen paylaşma hükümleri ile aralarında ne şekilde fark yaratıldığı, ortak yönlerinin ne olduğu kısaca açıklanacaktır. Bu suretle miras paylaşma sistemi ile neyin kastedildiği ortaya konmaya çalışılacaktır.

Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, **Tapu Sicili Uygulamaları**, Ankara 2014, ss.321-323; University of Chicago Law School, “The Role Of The Judicial Sale In Preventing Uneconomical Parcellation Of Inherited Land”, **The University Of Chicago Law Review**, Cilt 23, Sayı 2, 01/1956 (Chicago), ss.343-345.

⁷ Türk Medeni Kanunu m. 651-668 hükümleri arasında bu konu düzenlenmektedir.

-Tarım işletmesi esasının benimsenmesi ile tarım arazisi esasının benimsenmesi farklı sonuçları doğurur: 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ve Türk Medeni Kanunu içerisinde özgüleme hükümlerine yer verildiği dönemde, tarım işletmesi kavramı ön plana çıkmaktaydı⁸. Buna göre tarımsal miras hukukunda korunan somut değer, yalnız tarım arazisi değil, tarım işletmesinin tümüdür. Bu sistem kapsamında, yalnızca tarım arazisinin varlığının, tarım işletmesi için yeterli olmadığı; toprağın ayrıca bir binadan yönetilmesi halinde tarım işletmesinden bahsedilebileceğini belirten bir görüş de mevcuttur⁹. Yine bu görüşe göre tarım işletmesi ile tarım arazilerinin farklı kavramlar olması nedeniyle her tarım arazisinin mutlaka tarım işletmesi kapsamında değerlendirilemeyeceği ileri sürülmekte, İsviçre hukukunda tarım işletmesi ve tarım arazisi olmak üzere iki kavramın birlikte kullanılması dayanak gösterilmektedir¹⁰.

Tarım işletmesi hakkında öğretide çeşitli açıklamalara yer verilmiştir. Yapılan bir tanıma göre *“Tarımsal işletme, gerçek ya da tüzel bir kişinin saptadığı amaçlara ulaşmak için uyguladığı üretim biçiminin içinde yer aldığı ekonomik birimdir¹¹”*. Ayrıntılı bir tanıma göre *“Çeşitli taşınır veya taşınmaz sermaye unsurlarını içeren, bu unsurların emek ve müteşebbis vasıtasıyla, tarımsal alanda üretim yapan ya da bu üretime ek olarak saklama, muhafaza, işleme gibi faaliyetlerde bulunan ekonomik birimlerdir¹²”*.

⁸ Şenol/Uzun Kazmacı, s.166; Halil Cin, **Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1979 (Cin, İntikal), s.109-132; Sağlam, s.210; Sezer Çapri, **Miras Hukuku Şerhi (TMK M. 640-682) Cilt II-III**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2020, s. 312; Osman Levent Özay, **Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali**, Yetkin Yayınları, Nisan 2015, s.48; Kemal Erdoğan, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 24, Sayı: 1, 2016, s.141.

⁹ Dalcı Özdoğan, s.46.

¹⁰ Dalcı Özdoğan, s.42-46.

¹¹ Arslan Zafer Gürlü, **Tarım Ekonomisi ve Politikası**, Nobel Yayın, Ankara, Mart 2016, s.413.

¹² Özay, s.31-37. Ayrıca bkz. Eren/Başpınar, ss.160-166; Arzu Kalenderoğlu, **5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2019, s.6-16.

Normal olarak tarım arazisi tarım işletmesinin içindeki bir unsur olarak kendini göstermektedir¹³. Tarım işletmesi kavramının tarım arazisinden daha geniş olduğunun anlaşılması için örnek sunmakta yarar vardır:

Bir ahıl dolusu hayvanın beslenmesinde ormanlar, otlaklar, akarsular, kullanılırsa; hayvanların bir kısmı ile tarlalar sürülürse; diğer bir kısım hayvanın etli ve sütünden istifade edilip mandırada yoğurt, peynir, yağ üretiminde kullanılırsa; tüm bu iş için gerekli olan alet ve edevatların tutulduğu bir tamirhane varsa, sayılan bilmum unsurlar bir araya gelmekle bir tarım işletmesi oluşturmuş demektir¹⁴

Türk hukukunda tarım işletmesi, 5788 sayılı Tarım Kanunu¹⁵ m. 3 (i) bendinde tanımlanmıştır. Buna göre tarımsal işletme, “*üretim faktörlerini kullanarak; bitkisel ve/veya hayvansal ve/veya su ürünlerinin üretimi için tarımsal faaliyet yapan veya söz konusu tarımsal faaliyete ilave olarak işleme, depolama, muhafaza ve pazarlamaya yönelik faaliyetlerde bulunan işletmeyi*” ifade etmektedir.

Tarım Kanunu’nda yapılan tanımın kapsamlı olmasına karşın Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda tarım arazisi (tarım işletmesi değil) yalnızca bitkisel üretim, işleme, depolama, muhafaza ve pazarlamaya yönelik bir faaliyet olarak ele alınmıştır.

-Bitkisel üretim hayvansal üretim yönlerinden özgüleme sistemi ile mülkiyetin devri sistemi farklıdır: Özgüleme sisteminde tarım işletmesinin sınırları daha muğlakken mülkiyetin devri sisteminde özgülenecek malvarlığı değerinin tespiti, somut arazi üzerine yoğunlaşmaktadır. Mülkiyetin devri sistemi ile tespit kolaylığının bu noktada sağlandığı, bunun fark yarattığı ifade edilmektedir¹⁶.

¹³ Düren, ss.88-89; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.74; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154; İ. Hakkı İnan, **Tarım Ekonomisi ve İşletmeciliği**, 6. Baskı, Avcı Ofset, Tekirdağ, 2006, ss.176-187; Özay, s.42; Sağlam, s.203; Ziya Gökçe, “Tarımsal İşletmenin Tahsisi”, **Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı**, Cilt II, Beta Yayıncılık, İstanbul, Haziran 2001, s.832; Eren/Başpınar, s.160; Dalcı Özdoğan, s.43-44; Alper Uyumaz ve Onur İlhan, “Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 24, Sayı: 2, 2018, ss.867-868.

¹⁴ Saymen, s.366.

¹⁵ 25.04.2006 tarihli 26149 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 18.04.2006 kabul tarihli 5488 sayılı Tarım Kanunu.

¹⁶ Eren/Başpınar, s.170.

Yalnız bu yaklaşım değişikliği kolaylık sağladığı gibi korunan değer noktasında daralma olduğu izlenimi uyandırmaktadır. Şimdi bu iki sistemi karşılaştırarak kapsam alanlarını, kesiştikleri noktaları tespit edelim.

Öncelikle tarım arazisi sadece bitkisel üretimi kapsarken, tarım işletmesi bitkisel ve hayvansal üretimi kapsar. Hayvancılık ahır, hara, kümeste yapılır ve bu yapılar tarım arazisinden ziyade arsa üzerinde yer alırlar. Dolayısıyla mülkiyetin devri sisteminde hayvan işletmelerinin göz ardı edildiği düşüncesindeyim.

Öte yandan tarım işletmesi esasının benimsendiği özgülleme sistemi yönünden Türk hukukunda açıklığa kavuşmayan arıcılık ve ormancılık artık kapsam alanından çıkarılmıştır. Bu yönüyle kendi içinde daha tutarlı bir sistemin benimsendiği söylenebilir.

Özgülleme sistemi yönünden, arıcılığın tarım işletmesine vücut verip vermediği bir kısım yazarlarca tartışılırken ormancılığın (orman ürünlerinin toplanması, işlenmesi, pazarlanması) tarım işletmesi kapsamında değerlendirilmediği hukuk camiasında genel bir kabuldür¹⁷. Orman ürünlerinin tarım işletmesine gelir sağladığı noktada tarım faaliyetine dahil olduğu ve tarım işletmesinden sayılabileceği de değerlendirilmiştir¹⁸. Mevzuatımıza işlenmeyen ancak İsviçre hukukunda Tarımsal Malların Borçtan Kurtarılması Hakkında 12 Aralık 1940 tarihli Federal Kanun “A. uygulama alanı” kenar başlıklı m. 1¹⁹ hükmüne göre, “(1) Bu kanun çıktığı anda ve daha önce tarımsal şekilde kullanılan taşınmaz mallara uygulanır. (2) Yan işletme olarak bir tarımsal işletmeye hizmet eden orman işletmelerine de bu kanun uygulanır”.

¹⁷ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.80-81; Gökçe, ss.835-836. Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.155’te yazar, arıcılık faaliyetini tarım işletmesi dışında tutulması gerektiğini belirtmektedir. Öte yandan Açıl, s.18’de ormancılık ve su ürünleri yetiştiriciliği yönünden bir ayırım yapmaktadır. Buna göre tarım ekonomisi öğretisinde tabiattan toplama ve tabiatı ıslah etme yönlü bir faaliyetin tarım faaliyeti kapsamında kalacağı, bu yönleri geri planda kalan faaliyetlerin tarımdan sayılmayacağı belirtilmektedir. Ayrıca yazar, hukuk literatüründe tarım ekonomisine uymayan yorumların kabul edilemez olduğu ifade edilmektedir.

¹⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.80-81.

¹⁹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.225.

Nitekim arının iyi bakılması halinde her sene iki katına çıkıyor olması miras yönünden bir sorun da yaratmamaktadır²⁰. Arıcılık veya toplayıcılık (mantar, tıbbi ve ıtri aromatik bitki ve benzeri) gibi tarım faaliyetleri, tarım işletmesi sayılarak özgüleme sisteminde dikkate alınacakken²¹, gezici niteliklerinin ön planda olması, belirli bir araziye bağlı olmamaları, bitkisel üretim kapsamında olmamaları nedeniyle mülkiyetin devri sisteminde dikkate alınmayacaklardır.

Sabit bir arazi gerektirmeyen tarım faaliyeti biçimleri mülkiyetin devri sisteminde korunamamaktadır. Bu değerler şartları oluşmuş ise yan sınıai işletme hükümlerince korunabilecektir.

-Mülkiyetin devri sistemi ile birlikte mülkiyete konu tarım arazileri kapsam alanına alınmıştır: Tarım işletmesinin ekonomik bir bütün ifade etmesi için malvarlığı unsurları bir aradayken işletilmeye elverişli bir bağıllık arz etmeli ve tek merkezden yönetilmelidir, fiziki bütünlükleri bir zorunluluk değildir²². Tek merkez ile, Türk Medeni Kanunu döneminde birlikte mülkiyetin olmaması gerekliliği anlaşılmaktaydı²³. Ancak mevcut hukukumuzda miras bırakan birlikte maliklerden biri de olsa özel kurallara göre paylaşma istenebilecektir.

-Toprak ilişkilerine mahsus kanun içindeki mülkiyetin devri sisteminde farklı olarak, toprak sınıfları önem arz etmektedir: Özgüleme sisteminde tarım arazileri için bir ayırım bulunmamakta tarım işletmesi esası kabul edilmekteydi²⁴. Mülkiyetin

²⁰ Aygün Şahin ve Kadriye Sorkun, “Marmaris-Muğla Yöresinde Çam Balı Üretimi Ve Arıcıların Sorunları”, **Türkiye’de Arıcılık Sorunları ve 1. Ulusal Arıcılık Sempozyumu**, Fırat Üniversitesi Kemaliye Hacı Ali Akın Meslek Yüksekokulu Geliştirme ve Güzelleştirme Derneği, Kemaliye Erzincan, 28-30.09.1999 ve M. Murat Cengiz ve Ferat Genç. “Erzurum’da Arıcıların Ve Arıcılık İşletmelerinin Nitelikleri”, **Türkiye’de Arıcılık Sorunları ve 1. Ulusal Arıcılık Sempozyumu**, Fırat Üniversitesi Kemaliye Hacı Ali Akın Meslek Yüksekokulu Geliştirme ve Güzelleştirme Derneği, Kemaliye Erzincan, 28-30.09.1999, ss.210-221, birlikte değerlendirildiğinde farklı yörelerdeki arıcıların mirasın paylaşılması yönünden bir sorun yaşadıklarının saptanmadığı anlaşılmaktadır.

²¹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.80-81.

²² Cin, İntikal, s.122; Saymen, s.366; Aksoy, Tarım, ss.158; Fikret Eren, “Mirasın Paylaşılması”, **Medeni Kanun’un ve Borçlar Kanunu’nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu (1926’dan Günümüze Türk-İsviçre Medeni Hukuku)**, 17-18-19-20.02.2016, Yetkin Yayınları, Cilt: 1, Ankara (Eren, Mirasın Paylaşılması), ss.155-156; Eren/Başpınar, ss.160; Aras, s.141; Özay, s.88; M. Çağrı Bağatur, Tarımsal işletmelerin Özgülenmesi, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı: 3, 1999, ss.863-864; Sağlam, s.204; Başpınar, ss.268-272.

²³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss. 95-96; Gökçe, s.831-832; Aras, s.142.

²⁴ Şenol/Uzun Kazmacı, s.166; Cin, İntikal, s.109-132; Sağlam, s.210; Çapri, s. 312; Özay, s.16, 48.; K. Erdoğan, s.141.

devri sistemi tarım arazilerini nitelikleri yönünden ayrı ayrı tanımlamakta ve özel paylaşma kurallarını tarım arazisi esasına göre tayin etmektedir²⁵.

-Özgüleme sistemi ile mülkiyetin devri sistemleri aynı amaca yönelmektedir:

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi düzenlemesinde “zirai işler”, Türk Medeni Kanunu düzenlemesinde “tarımsal işletme”, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu düzenlemesinde “tarım arazisi”nin merkez kavram olarak benimsendiği görülmektedir. Yürürlükteki mevzuatta tarım arazisinden bahsedilse de esasen tarım işletmesinin dolayısıyla da zirai işlerin devamlılığı esasının halen benimsenmiş olduğu, aralarında bir farkın olmadığı anlaşılmaktadır²⁶.

Özgüleme sistemi tarım işletmesi temeline kurulmuşken mülkiyetin devri sistemi tarım arazisi temeline kuruludur. Bu değişikliğe karşın “yeter geliri sağlama” özü değişmemektedir. Yeter gelir kıstası ile amaçlanan tarım arazilerinin verimliliğinin artırılmasıdır.

Özgüleme sisteminde, yeter gelirin tespitinde çeşitli kıstaslar ileri sürülmekteydi ancak bu kıstaslar yönünden yasal bir düzenleme bulunmamaktaydı²⁷.

-Mülkiyetin devri sistemi emredici hükümler içerir: Özgüleme sistemi ile mülkiyetin devri sistemi arasındaki en büyük fark tamamlayıcı-emredici hüküm ilişkisidir. Özgüleme sisteminde özel paylaşma kuralları tamamlayıcı-yedek hukuk kuralı²⁸ iken mülkiyetin devri sisteminde emredici hükümlerdir²⁹.

²⁵ Özey, s.159; Gürler, s.414; Kalenderoğlu, s.14.

²⁶ Serap Altun, **Bölünemeyen Tarımsal Arazilerde Mülkiyet Hakkının Devri**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Ekim 2019, s.5; A. Nilay Şenol ve Özge Uzun Kazmacı. “5403 Sayılı Kanun Çerçevesinde Terekedeki Tarım Arazilerinin Devredilmesi Karşısında Muris Muvazaası”, **İstanbul Hukuk Mecmuası**, Cilt: 78, Sayı: 1, 2020, s.169; Okan Yıldız, Bayram Uzun ve Yakup Emre Çoruhlu. “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Cilt: 99, Sayı: 33, Ocak 2018, s.96.

²⁷ Eren/Başpınar, s.170; Saymen, ss.368-369; Özey, s.91 dp.72.

²⁸ Saymen, ss.371-372; Sağlam, s.210; Aksoy, Tarım, ss.168-169; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.135-137; Başpınar, s.280; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.150; Aras, s.139; K. Erdoğan, s.134; Şenol/Uzun Kazmacı, s.164; Dalcı Özdoğan, s.51-63.

²⁹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.135-137; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.150; Özey, s.164; K. Erdoğan, s.134; Şenol/Uzun Kazmacı, s.164; Bünyamin Kartal, “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medeni Usul Hukuku Bakımından İncelenmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 27, Sayı: 3, 2019, s.848; Dalcı Özdoğan, s.161; Ömer Bağcı, “Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali”, **Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri**, İstanbul

-Mülkiyetin devri sisteminde paylaştırmayı isteyenler yönünden fark yaratılmıştır: Normal olarak hak sahibi olan mirasçılar mirasın paylaşılmasını isteme hak ve yetkisine sahiptir. Bakanlığın dava açma yetkisi Türk Medeni Kanunu hükümlerin yer almamış olup Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile getirilen bir yeniliktir.

-Mülkiyetin devri sistemi de esasen özgüleme kurumu olduğu görüşümdedir: Türk Medeni Kanunu m. 233 hükmünde halen *özgüleme* ifadesine yer verilmektedir. Bahsi geçen hükümdeki özgüleme ifadesiyle yürürlükteki Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/A ila 8/J hükümleri arasında düzenlenen tarım arazilerinin mirasa konu olduğu haller kastedilmektedir. Tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sanai işletme ile ilgili olarak özel paylaşma kuralları yönünden getirilen yenilik, farklı bir sistem olarak öğretide açıklanmaktadır.

Tarımsal miras kuralları Türk Medeni Kanunu içerisinden alınıp ayrı bir kanununa işlenmişse de esasen hükümlere başvurulacak aşama değişmemiştir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında düzenlenen hükümler yine miras paylarının oluşturulmasından sonra yani miras paylarının özgülenmesi aşamasında başvurulacak hükümlerdir. Bu nedenle de çalışmamızın konu olan tarımsal miras hükümlerinin, paylaşmaya ilişkin olması nedeniyle her halde özgüleme kurumunun varlığını sürdürdüğünü söylemek gerekir düşüncesindeyim.

Miras hukukuna ilişkin hükümlerin Türk Medeni Kanunu'nda yer alması ve bütünlüğün bozulmaması gerektiği yönünde haklı eleştiriler yapılmaktadır³⁰. Öyle ki yürürlükten kaldırılan hükümler ile yürürlükteki hükümler arasında bazı farklılıklar olsa da Türk Medeni Kanunu'ndaki hükümler büyük ölçüde korunmuştur. Tarım işletmelerinin dolayısıyla da tarım arazilerinin mirasa konu olması halinde İsviçre'de ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesi nedeniyle ayrı bir kanun ihdası gerekmiştir³¹.

Barosu ve Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 8-9.11.2018, On İki Levha Yayıncılık, Şubat 2019, s.463.

³⁰ Cevdet Yavuz ve Murat Topuz, "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler", **Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın'a Armağanı Özel Sayısı, 2015, ss.671-672.

³¹ Yavuz/Topuz, ss.667-672.

Ülkemizde de bu etki sonucu ayrı bir kanunun içerisine nakledilen paylaşma hükümleri yarı yarıya değişikliğe uğramışlardır.

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ve Türk Medeni Kanunu dönemlerinde yürürlükte bulunan özel paylaşma kuralları için *özüleme sistemi*, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile getirilen özel paylaşma kuralları için *mülkiyetin devri sistemi* denebilecektir³². Her iki sistemin de az yukarıda belirttiğimiz şekilde soyut miras paylarının, somut bir şekilde mirasçılara geçmesini sağlayan özüleme aşamasına ilişkin olduğu düşüncesinde olduğumuzu belirtmekte yarar vardır. Dolayısıyla eski özüleme sistemi, yeni özüleme sistemi şeklindeki bir ifade, hukuki kurumları daha iyi açıklar kanaatindeyim. Ancak gerekçelerde ve yasanın lafzında mülkiyetin devri sistemi yer tuttuğu için açıklamalarımıza mülkiyetin devri diyerek devam edeceğiz. Yine de mülkiyetin devri ile kastedilenin özüleme olduğu görüşünü benimsememiz nedeniyle, çalışmamızda yer yer özüleme ibaresine yer verilecektir.

III. HUKUKUMUZDA TARIM ARAZİSİ PAYLAŞMANIN TARİHÇESİ

A. Genel Olarak

Toprak sonsuz bir mal olmayıp sınırlı sayıdaki kıt varlıklardandır. Ayrıca hayatın geçtiği, tarımın, üretimin, her türlü faaliyetin üzerinde gerçekleştirildiği yegane şey, topraktır. Bu nedenle de terekede bulunması hali tarih boyunca özel hükümlere tabi olması sonucunu doğurmuştur.

Uygur metinlerine göre toprakların miras kalması halinde, miras kalan taşınmazlar ailenin birlikte mülkiyetinde olsa da satış yetkisinin bir kişiye ait olduğu, satış halinde diğer maliklerin itiraz etme imkanının engellendiği, itiraz ederlerse ceza

³² Özüleme sistemi-mülkiyetin devri sistemi terimleri ilk olarak yasanın gerekçesinde yer almıştır. Bunun için bakınız 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> (12.06.2022), Eren/Başpınar, ss.163-184; Özay, ss.29, 147-149.

mahiyetinde yaptırımların uygulandığı bilinmektedir³³. “Ülüş bitig” adı verilen miras belgesi ile satışın yapıldığı araştırmalar sonucunda tespit edilmiştir³⁴. İslamiyet’in kabulü ile Türk insanı, İslam arazi hukuku sistemini bir noktaya kadar benimsemiştir³⁵.

Toprak yönetimi kapsamında Selçuklu Devleti tarafından başarılı şekilde uygulanan Türk toprak sisteminden de bahsedilmesi kaçınılmazdır. Bu dönemde ağırlıklı olarak ikta sistemi ile yönetilen miri arazilerin kullanma hakkı babadan geçmekteyken, özel mülkiyete konu olan mülk topraklar (şehir ve kasabalar civarında bulunan sulak tarla, bahçe ve meyvelikler) şer’i hukuka göre paylaşılmaktaydı³⁶. İkta sistemi Orta Asya Türk örfüne dayanmakta olup bu sistem çeşitli Türk toplumlarında gözlemlenmiş ve ilerleyen zamanda Osmanlı Devleti tarafından da benimsenmiştir³⁷.

Buna karşın Roma hukukunda, mülkün aile içinde kalmaktadır. Bu sistemde, küçük toprak sahipleri sermaye yetersizliği ve savaşlar nedeniyle topraklarını zamanla varlıklı ailelere terk etmişlerdir. Bu da toplum için ayrıcalıklı ve sayıca küçük sınıfların oluşmasına neden olmuştur³⁸.

Konumuz güncel hükümlerin incelenmesiye de miras uyumsuzluklarının bir yüzünün her zaman geçmişe dönük olması mülga hükümlerin de irdelenmesini zorunlu kılmaktadır.

³³ A. Melek Özyetgin, **İslam Öncesi Uygurlarda Toprak Hukuku**, Ötüken Neşriyat, İstanbul, Nisan 2014, ss.52-54.

³⁴ Özyetgin, ss.52-54.

³⁵ İslam arazi hukukunun ilk iki yüz yıl içindeki esasları ve uygulaması için bakınız Ali Şafak, **İslam Arazi Hukuku ve Tatbikatı (İlk Devriler)**, Türdav Basım Yayım, İstanbul, 1977.

³⁶ Osman Turan, “Türkiye Selçuklularında Toprak Hukuku, Miri Topraklar ve Hususi Mülkiyet Şekilleri”, **Belleten**, Sayı: 47, 1948 (O. Turan), s.562.

³⁷ Sistemin çıkış noktası hakkında genel bilgi için bakınız O. Turan, ss.566-574.

³⁸ Murat Aydoğdu, “Roma Hukukunda Toprak Sistemi ve Tarım Reformu Girişimleri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 3 (Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı), 2016 (Aydoğdu, Roma), s.377. Aynı yazar aynı sayfada, Türk Medeni Kanunu m. 372 ikinci fıkra hükmüne göre “(2) Bir malın veya hakkın başkalarına geçmemek üzere aynı soydan gelenlere kuşaktan kuşağa kalacak şekilde özgülenmesi yasaktır. Böyle bir özgülenme, vakıf kurma yoluyla da yapılamaz.” yasak olduğuna işaret etmektedir. Ayrıca ortaçağ Avrupasında mirasın sınıflara göre nasıl intikal ettiği ve paylaşıldığı hususunda bakınız Murat Aydoğdu, “Ortaçağ Feodal Mülkiyet Anlayışı ve Osmanlı Hukukundaki Toprak Sisteminin Türk Hukukundaki Tarımsal İşletmelerin Mirasçılara Özgülenmesine Etkileri”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 17, Sayı: 2, 2015 (Basım Tarihi Nisan 2016) (Aydoğdu, Ortaçağ), ss.3-8.

Tarım miras hükümlerini genel olarak dört dönemde ele alabiliriz. Osmanlı hukuku dönemi, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi dönemi, Türk Medeni Kanunu dönemi ve çağdaş dönem (yürürlükteki hükümler). Esasen cumhuriyetin ilk döneminde yürürlükte olan 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile Türk Medeni Kanunu aynı hükümleri içermektedir. Bu iki dönemde benimsenen kurallar bütünü için, özgüleme sistemi ifadesi kullanılmaktadır.

Bu başlık altında ilk üç döneme ilişkin genel bilgiler paylaşılacak olup yürürlükteki hükümler sonraki başlıkta daha ayrıntılı ele alınacaktır. Yürürlükteki hukuk yönünden, İsviçre hukuku ile yakın ilişki nedeniyle güncel gelişmelerin takibi gerekmektedir³⁹.

B. Osmanlı Döneminde Terekedeki Tarım Arazilerinin Durumu

Osmanlı döneminde topraklar malikleri, kullanım amaçları, işleme kuralları yönlerinden çeşitli sınıflara ayrılmaktaydı⁴⁰. Bu tasnife hem İslam hukuku hem de örfi hukukun etkili olduğu, gerektiğinde kuralların kanunnamelerle sistematik olarak ele alındığı bilinmektedir⁴¹. Genel olarak bakıldığında, Osmanlı hukuk sisteminde arazilerin özel mülkiyette kalmasından ziyade kamu hizmetlerine tahsisi veya saltanat malı yapılması şeklinde bir yaklaşımın benimsendiği ifade edilmektedir⁴².

³⁹ İsviçre miras hukukundaki yenileme çalışmalarına ilişkin olarak bakınız Ahmet Nar, “İsviçre’deki Miras Hukukuna İlişkin Revizyon Çalışmaları ve Türk Hukukuna Olası Yansımaları”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 14, Sayı: 2, 2019, ss. 333-370 (Nar, İsviçre), ss.333-370.

⁴⁰ Osmanlı toprak rejimine ilişkin genel bilgi için bakınız Vasfi Raşid Seviğ, **Toprak Hukuku Dersleri**, İstiklal, Matbaacılık ve Gazetecilik Kollektif Ortaklık, Ankara, 1953, ss.193-264; Bülent Köprülü, **Toprak Hukuku Dersleri**, Cilt 1, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 779, Hukuk Fakültesi Yayın No: 162, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, ss.9-129; Şakir Berki, **Toprak Hukuku**, 3. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 215, Yargıçoğlu Matbaası, Ankara, 1967, ss.48-96; Aksoy, ss.39-99; Düren, ss.13-40; Eren/Başpınar, ss.27-89. Osmanlı’da toprak rejiminin sosyolojik ve yönetsel alanlara etkisi üzerine inceleme için bakınız

⁴¹ Köprülü, ss.9-10; Düren, ss.16-18; Murat Aydoğdu, “Toprak Sistemimiz ve Bir Yerel Mahkeme Kararının Düşündürdükleri: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun Müsterek (Ortak) Mülkiyet İlişkisinde ve Ortaklığın Giderilmesi (İzalei Şuyu) Davasında Hangi Kapsamda Uygulanması Gerektiği Konusundaki Değerlendirmeler”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 19, Sayı: 3 (Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan Özel Sayısı), 2017, ss. 3-24. (Aydoğdu, Toprak), s.5; Cemile Şahin, “Osmanlı Toprak Sistemi Hakkında Genel Bir Değerlendirme”, **The Journal Of Academia Social Science Studies**, Cilt: 5, Sayı: 6, ss.438-439.

⁴² Saymen, s.358; Aydoğdu, Ortaçağ, ss.9-10.

Osmanlı'nın ilk dönemlerinden Tanzimat dönemine kadar farklı sınıflardaki arazilerin gelirlerinin belirli yüzdeleri askeri harcamalara aktarılır, belirli yüzdeleri de gerekli diğer harcamalara sarf edilirdi⁴³.

1858 (hicri 23 Şevval 1274) yılına gelindiğinde Arazi Kanunnamesi hazırlanmıştır⁴⁴. Bu düzenlemeye göre arazi-i memlûke, arazi-i emiriye, arazi-i mevkufe-i sahiha, arazi-i metrûke, arazi-i mevat olmak üzere 5 çeşit toprak vardı⁴⁵. Kural olarak toprak türleri arasında geçiş olmamaktaydı⁴⁶. Bu 5 çeşit toprağın bağlı oldukları hükümler farklı olduğu için miras hükümleri yönünden de farklılıklar arz etmekteydi⁴⁷.

Arazi-i memlûke daha Türkçe bir ifade ile mülk toprakları ifade eder. Mülk topraklar, günümüzdeki özel mülkiyetteki topraklar ile büyük ölçüde benzemektedir. Özel mülkiyete konu olan, üzerinde medeni hukuk çerçevesinde hukuki ilişkilerin cereyan edebildiği topraklardı⁴⁸. Mülk toprakları elinde bulunduran kişi kullanma, semerelerinden yararlanma ve tasarruf etme hak ve yetkilerine sahipti⁴⁹. Arazi Kanunnamesine kadar mülk topraklarda feraiz hükümleri uygulanmasa da Kanunname'nin yürürlüğe girmesi ile feraiz hükümleri uygulanmaya başlamıştı⁵⁰. Bunun nedeni daha önceki dönemde yapılan bir takım yasal düzenlemeye nispeten feraiz hükümlerinin, arazi paylaşımında parçalı yapıyı önleyici olmasıydı⁵¹. Kanuni mirasçılar veya kendisine vasiyet edilen kişiye çıplak mülkiyeti (rakabe) mirasla intikal edebilirdi⁵².

⁴³ Köprülü, ss.11-12.

⁴⁴ Köprülü, s.13; Şahin, ss.438.

⁴⁵ Köprülü, s.14; Berki, ss.71-96; Düren, s.18; Şahin, s.439; Şafak, ss.70-72.

⁴⁶ Kural bu olmakla beraber istisnaları için bakınız Köprülü, ss.108-110.

⁴⁷ Köprülü, s.110.

⁴⁸ Ebül'ûlâ Mardin, **Toprak Hukuku Dersleri**, Cumhuriyet Matbaası (Basıldığı Yer Stad Matbaası), İstanbul, 1947, ss.5-15; Seviğ, ss.216-223; Berki, s.72; Düren, s.19; Şahin, s.453; Şafak, ss.79-80.

⁴⁹ Köprülü, ss.14-16; Berki, s.72; Şahin, s.453; Şafak, ss.79-80.

⁵⁰ Köprülü, ss.111-112; Saymen, s.359. Bununla beraber İslam hukukunun ilk devirlerinde mülk topraklarda feraiz hükümleri uygulanmakta, gelir kaybı ve işletmede güçlüğü neden olacaksa feraiz hükümlerinin uygulanmaması yoluna gidilmekteydi, Şafak, ss.274-281.

⁵¹ Saymen, s.359.

⁵² Berki, s.72.

Arazi-i emiriye (arz-ı memleket), bir diğer deyişle miri topraklarda çıplak mülkiyet devlete ait olup kullanma yetkisi halka verilmişti⁵³. Bu tür topraklarda önemli ölçüde tarım faaliyeti ile iştigal edilmekteydi⁵⁴. Miri topraklarda mirasa konu olan değer mülkiyet değil, o toprağın kullanma yetkisi idi⁵⁵. Miri topraklarda çıplak mülkiyet devlete ait olduğu için feraiz hükümleri uygulanmazdı, çünkü toprağı işleyen gerçek kişinin sahip olduğu hak kullanma hakkı idi⁵⁶. Feraiz hükümlerinde terekenin daha çok parçalı hale gelmesi nedeniyle terekede miri toprağın kullanım hakkı yönünden mirasçılar, zümre esasına göre belirlenirdi. Bu şekilde tarım arazisi ağırlıklı olan miri toprakların olabildiğince kullanım amacına elverişli malik sayısında ve ebatında tutulması amaçlanmıştı⁵⁷. Buradaki zümrelerin kimlerden oluştuğu zaman zaman farklılık arz etmekteydi⁵⁸.

Arazi-i mevkufe-i sahiha⁵⁹, yani vakıf arazileri de ayrı bir türü oluştururdu. Bu durumda da vakfin niteliği, toprak üzerinde tasarrufta bulunanın yaptığı yenilikler farklı hükümlerin uygulanmasına neden olmaktaydı⁶⁰. Ayrıca zamanın ihtiyaçlarına göre farklı miras hükümleri uygulanmaktaydı⁶¹. Feraiz hükümlerinin parçalı yapı oluşturmaya elverişli olması nedeniyle büyük arazi sahibi olan aileler vakıf topraklarını feraiz hükümlerini dolanmak için kullanabilmekteydiler. Aile vakıfları kurularak aile içinden seçilen vakıf evladının, aile gayrimenkullerini yönetmesi sağlanmakta, yönetimin aile dışına çıkması, bölünmesi önlenmekteydi⁶².

⁵³ Mardin, ss.15-20; Seviğ, ss.237-245; Köprülü, s.19; Berki, s.79; Düren, ss.23-31; Cin, İntikal, s.35; Şahin, ss.439-453; Şafak, ss.143-146; Aydoğdu, Ortaçağ, ss.13-19.

⁵⁴ Köprülü, s.21 ve ss.112-113; Aydoğdu, Ortaçağ, s.15; Şahin, s.439.

⁵⁵ Köprülü, s.113; Berki, s.79; Cin, İntikal, s.36; Aydoğdu, Ortaçağ, ss.17-18; Şahin, s.440.

⁵⁶ Düren, ss.31-32.

⁵⁷ Köprülü, ss.124-126.

⁵⁸ Köprülü, ss.113-115; Cin, İntikal, s.39-54, 61-67.

⁵⁹ İslam hukukunda vakıf arazisi için bakınız Şafak, ss.254-271. Dinî olmayan miras hukuku ve vakıflar bahsi için bakınız Cin, İntikal, s.94-101.

⁶⁰ Mardin, ss.55-74; Köprülü, ss.115-124; Şahin, ss.456-457.

⁶¹ Köprülü, ss.115-124.

⁶² Saymen, s.358.

Arazi-i metruke ise terk edilmiş topraklardı⁶³. Arazi-i mevat ise ölü topraktır⁶⁴. Bu iki tür toprak da üzerinde ferdi mülkiyetin olmadığı, devlete ait topraklardı⁶⁵. Dolayısıyla mirasa konu olmaları mümkün değildi⁶⁶.

Eski hukukumuzda feraiz hükümlerinin parçalı bir yapı oluşturması karşısında, tarımsal üretimin bu konudan olumsuz etkilenmemesi için İslam hukukunun miras kısmını oluşturan feraiz hükümleri uygulanmayıp özel hükümlerin uygulanması tercih edilmiştir⁶⁷. Bu doğrultuda “araziye, bununla uğraşabilen en kuvvetli elde bulundurmak, imkanını tanımak”, “arazinin mümkün mertebe ufak parçalar bölünmesine mâni olmak”, “arazi sahibinin, kolayca el değiştirmesini önleyecek tedbirleri almak” şeklinde üç ilkenin benimsendiğini belirtilmektedir⁶⁸.

C. Cumhuriyet Döneminde Hükümlerin Değişimi

Siyasi, askeri, ekonomik ve bürokratik yönden artık güçsüzleşen Osmanlı Devleti, 23 Nisan 1920 tarihinde TBMM’nin kurulması ve akabinde 29 Ekim 1923 tarihinde cumhuriyetin ilanı ile yerini Türkiye Cumhuriyeti Devleti’ne bırakmıştır. Tarihimizdeki en büyük kazanımlardan olan Cumhuriyet, hukuk dünyasında ciddi farklılaşmaya gitmiştir. Artık şer’i örfi hukuk terk edilmiş ve kıta Avrupası hukuk sistematığı kabul edilmiştir. Bu kapsamda özel hukuk alanında esas yasal düzenleme olan medeni hukuk kurallarını yasalaştırma adına İsviçre Medeni Kanunu Türkçe’ye tercüme edilmiştir⁶⁹.

Osmanlı Dönemi’nde uygulanan Arazi Kanunu da ilga edilmiş ve miri araziler özel mülkiyet hükümlerine tabii tutulmuştur⁷⁰. 743 sayılı Türk Kanunu

⁶³ Mardin, ss.74-89; Seviğ, ss.248-258; Köprülü, ss.72-95; Berki, ss.88-90; Düren, s.21; Şahin, ss.457-458.

⁶⁴ Mardin, ss.89-101; Seviğ, ss.257-264; Düren, s.22; Şahin, ss.458-459; Şafak, s.168.

⁶⁵ Köprülü, ss.96-107; Berki, ss.83-87; Düren, ss.21-23.

⁶⁶ Köprülü, ss.72-107; Berki, ss.88-87.

⁶⁷ Şafak, ss.274-281; Köprülü, ss.124-125; Düren, ss.15-16.

⁶⁸ Köprülü, ss.124-125.

⁶⁹ 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, yayım tarihinden 6 (altı) ay sonra, 04.10.1926 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Genel bilgi için de bakınız Cin, İntikal, ss.109-110.

⁷⁰ Halil Cin, **Miri Arazi ve Bu Arazinin Özel Mülkiyete Dönüşümü**, 2. Baskı, Selçuk Üniversitesi Yayınları No: 27, Hukuk Fakültesi Yayın No: 1, Konya, 1987 (Cin, Miri); Düren, ss.35-40; Aydoğdu, Toprak, ss.6-7.

Medenisi'nin m. 659-668 hükümleri arasında “*ziraat işleri*” yönünden özel paylaşma kuralı benimsenmiştir⁷¹. Bu dönemde, tarım arazilerinin parçalı hale gelmesinin sakıncalarına karşın, yalnızca mirasçılarının tümünün rızası halinde, tarım arazilerinin özel paylaşma kuralına tabii olması söz konusuydu. Mirasçılar, miras paylaşma sözleşmesi ile iradelerini çeşitli şekillerde ortaya koyabilecekken kanunda tamamlayıcı hükümlere yer verilmekteydi⁷².

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu döneminde ise önceki hükümlerin daha duru bir Türkçe ile tekrarlandığı, 659 ilâ 668. maddeleri yine aynı şekilde tarımsal işletmelerin mirasçılarının inisiyatifi ile, emredici olmayan (tamamlayıcı) hükümlerle paylaşılmasının mümkün olduğu görülmüştür⁷³.

Özgüleme hükümlerinin emredici değil, yedek hukuk kuralı niteliğinde olmaları; özgüleme hükümlerinin tarım işletmesi ve milli ekonomi için faydasının göz ardı edilmesi, hükümlerin uygulama alanı bulamaması ve içtihat yönünden zayıf kalması sonuçlarını doğurmuştur⁷⁴.

İsviçre'deki hukuki gelişmeler ülkemiz hukukunu yakından ilgilendirmektedir. Birinci ve İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra tarımsal üretim her zaman olduğundan daha büyük bir önem kazanmış, bu nedenle terekede yer alan tarımsal malvarlığın, alelade malvarlığından farklı kurallara bağlanması gerektiği görüşü benimsenmiştir⁷⁵. Bu gelişmelere de uygun olarak 6537 sayılı Kanunla

⁷¹ Sağlam, s.218; Dalcı Özdoğan, ss.47-50.

⁷² Saymen, ss.371-372; Sağlam, s.210; Aksoy, Tarım, ss.168-169.

⁷³ Zevkililer, Tarımsal İşletme, ss.135-137; Başpınar, s.280; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.150; K. Erdoğan, s.134; Şenol/Uzun Kazmacı, s.164; Dalcı Özdoğan, s.51-63.

K. Erdoğan, ss.159-161'de yazar, emredici olmamasının eksikliklerini paylaşırken, Türk Medeni Kanunu düzenlemesinin genel eksikliklerini de paylaşmaktadır. Burada sayılan çoğu husus Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu düzenlemesinde yer almaktadır.

Bu dönemde tarım arazilerinin bölünmesinin nedenleri ve mevzuata genel bir bakış için bakınız Kadir Ekinci ve Murat Sayılı. “Tarım Arazilerinin Parçalanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine İnceleme”, **Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 27, Sayı: 2, ss.121-129.

⁷⁴ Düren, s.118; Aksoy, Tarım, ss.168-174; Aras, s.135; Mehmet Özgür Avcı, **Mirasın Mahkeme Kararıyla Paylaşılması**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Aralık 2014, s.222.

⁷⁵ Fikret Arık, “Toprak Hukuku İle İlgili Bir Tasarı Hakkında”, **Adalet Dergisi**, Cilt: 39, Sayı: 8, 1948, s.904; Erol Cansel, “Ziraat İşletmesinin Geçirmekte Olduğu Değişmeler Karşısında Fransız, İsviçre ve Türk Hukuklarının Durumu”, **Ankara Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 10, Sayı: 1-4, Ankara, 1953, s.646.

değişik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 8 ilâ 8/K maddeleri eklenmiştir.

Bu düzenlemeye göre, tarım arazilerinin paylaşılması emredici hükümlere bağlanmıştır. Mevcut çalışmamızın ana konusu olan tarımsal taşınır ve yan sınai işletme hakkında özgüleme sistemindeki esaslar korunmuştur. Bu nedenle özgüleme sistemi dönemindeki öğretisi ve içtihat aksini belirtilmedikçe geçerlidir.

Mülkiyetin devri sisteminin gereği olarak tarım arazileri yönünden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yargı dışında idari yönden de denetim sağlanmaktadır.

IV. TARIM ARAZİSİ KAVRAMI VE TÜRLERİ

A. Tarım Arazisi Kavramı

1. Genel Olarak

Bu başlıkta tarım arazisinin unsurlarına değinilecektir. Ancak öncelikle tarım arazisi üzerindeki mülkiyet hakkı ve bu hakka yönelik kısıtlamaların anayasal temellerini irdelemekte yarar vardır. Bu suretle hem tarım arazisinin niteliği ortaya konabilecek hem de tarım arazilerinin neden özel paylaşma kurallarına tabii olduğu ortaya konabilecektir.

Bu kapsamda, malikine oldukça geniş yetkiler tanıyan mülkiyet hakkı, anayasal güvence altında olmasının yanında belirli hallerde kısıtlanabilmektedir. Tarımsal miras hukuku da kısıtlama alanlarından birini oluşturur.

T.C. Anayasası⁷⁶ m. 13 hükmünde temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin esas ve usule yer verilmektedir:

(1) (Değişik: 3/10/2001-4709/2 md.) Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere

⁷⁶ 09.11.1982 tarihli 17863 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 18.10.1982 tarihli 2709 kanun sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (T.C. Anayasası).

bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.

Hükme göre, temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanması esas yönden iki noktada ele alınacaktır: özlerinin dokunulmazlığı, ilgili maddesindeki gerekçeye dayanma zorunluluğu. Usul yönünden ise yalnızca kanun ile sınırlandırılabilir. Bunun anlamı yönetmelik, cumhurbaşkanı karar veya kararnameleri, kanun hükmünde kararname, idarenin düzenleyici işlemleri ile temel hak ve özgürlüklere sınırlama getirilemez demektir.

T.C. Anayasası m. 35 hükmü ile mülkiyet hakkının temeli açıklanmaktadır: *“(1) Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. (2) Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. (3) Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* Hükümdeki kamu yararı ve toplum yararı ifadelerinin kapsamını açıklamak gerekir. Dar anlamda kamu yararı, idarenin kanunlara uygun davranması iken geniş anlamda kamu yararı toplum yararı ile eş olarak anayasanın ruhuna uygun olmak kaydıyla malikin topluma karşı üstlendiği ödevlerdir⁷⁷. Hukukumuzda mülkiyet hakkının sınırları toplumsal dengeyi koruma ve sosyal adaleti sağlama amaçlarıyla bağlıdır⁷⁸. Bakanlığın dava açma yetkisinin tarım arazisini devralma yönünden masraf yapma niyeti olmayan mirasçılarının davaya zorlanması, kendisi devralmayacaksa satışa zorlanması nedenleriyle mülkiyet hakkının ihlali olduğu ileri sürülmektedir⁷⁹. Buna karşın Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile getirilen kısıtlamaların meşru olduğuna ilişkin Anayasa Mahkemesi kararları mevcuttur⁸⁰.

Toprak mülkiyetine ilişkin Anayasa m. 44 hükmünde devletin toprak varlığını koruma yükümlülüğüne yer verilmiştir:

⁷⁷ Akça, ss.567-568.

⁷⁸ Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 13. Baskı, İzmir, 2016, s.211; Yavuz/Topuz, ss.669-670; Özlem Sarı Fidan, **Miras Ortaklığı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s.118; Kartal, ss.873-876; Çapri, ss.312-214; Akça, tamamı.

⁷⁹ Yavuz/Topuz, s.685.

⁸⁰ Demirboğa, ss.50-60'ta yazar, Anayasa Mahkemesi'nin muhtelif kararlarında bahsi geçen hükümlerin mülkiyet hakkına meşru müdahaleler olduğu sonucuna vardığını belirtir. İlgili Kararlar: AYM 30.10.2014 tarihli 2010/433 Esas ve 2010/465 Karar sayılı kararı, AYM 17.05.2017 tarihli 2011/58 Esas ve 2012/70 Karar sayılı kararı.

(1) Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tesbit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

(2) Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir.

Tarım arazilerinin parçalanması sonucunda arazilere giden altyapı hizmetlerinin aksaması, parçalılıktan dolayı kaynak israfının yaşanması, tarım arazilerinin sınırlarında boşa kalan yerler tarım işletmesinin verimini düşürmektedir⁸¹. Parçalı yapıdaki arazilerin işlenmesi maliyetleri yükseltmektedir. Bu parçalı yapının nedenleri arasında kırsaldaki nüfusun artması, doğal afetlerle arazilerin yok olması, tarım arazilerinden geçen kamu yatırımlarının tarım alanlarını işgal etmesi bulunduğu gibi miras nedeniyle parçalanma da önemli bir paya sahiptir⁸².

Tarım arazisi bünyesinde iki unsuru barındırmaktadır⁸³: taşınmaz olma ve tarıma ilişkin olma⁸⁴. Aşağıda bu unsurları ayrı ayrı ele alacağız.

Taşınmaz kavramı Türk Medeni Kanununda tanımlanmamıştır. Ancak Türk Medeni Kanunu m. 704 hükmünde taşınmaz mülkiyetinin konusu düzenlenirken ilk önce araziye yer verilmiştir.

Tarıma ilişkin arazi ifadesi her arazinin değil üzerinde tarım yapılan veya tarıma elverişli arazilerin bulunması gerekliliğini belirtmektedir.

Bu konuda iki yönlü değerlendirme yapılmalıdır. Şekli yönden tapu kaydında tarım arazisi olup olmadığına bakılmalıdır. Ayrıca maddi yönden keşif yapıp gerçek niteliğinin tespit edilmesi gerekmektedir.

⁸¹ Yıldız/Uzun/Çoruhlu, ss.97-98; Dalcı Özdoğan, ss.1-2; Sağlam, s.210; Mehmet Ünal, “Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 3, Sayı: 1, 1990, ss.104-106; Çapri, s.312-314; Cengiz Sayın, Mehmet Altunkaya, Yavuz Taşcıoğlu, Oya Sav ve İpek Kavasoglu. “Türkiye’de Toprak Parçalanması ve Miras Hukuku”, **Mediterranean Agricultural Sciences**, Cilt: 30, Sayı: 3, 2017, ss.214-215.

⁸² Sağlam, s.201; Yıldız/Uzun/Çoruhlu, ss.96-97; Altun, s.8.

⁸³ Dalcı Özdoğan, s.74.

⁸⁴ Düren, ss.90-91; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.79-82; Dalcı Özdoğan, s.44; Uyumaz/İlhan, s.864.

2. Arazi Niteliği

Arazi (toprak), ekim dikim yapmak suretiyle üretimin ana zeminini oluştururken aynı zamanda toplum, devlet ilişkisinin de yaşandığı hayat alanıdır⁸⁵. Maddi yönden ise miktarı artırılmayan, tahrip edilemeyen ve taşınamayan şeydir⁸⁶. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 birinci fıkra (ç) bendine göre “arazi: Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını ifade eder”.

Yapılan tanımlamada arazi için zorunlu olan bir unsurun yeryüzü parçası olduğunu görmekteyiz. Başka bir ifadeyle örtüaltı tarımı uygulamaları haricindeki tarım faaliyetlerinde yeryüzü ile bağlantı yok ise Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır.

Bu noktada *kentsel tarım* kavramına değinmekte yarar vardır. Kentsel tarım, kentin içinde veya çevresinde gıda ve gıda dışı ürünlerin üretilmesi, dağıtımı, pazarlanması gibi üretimden satışa kadarki süreçleri kapsayan ekonomik faaliyettir⁸⁷. Kent peyzajı üzerine kurulu bir yaklaşım olmakla beraber ticari uygulamaları market çiftliği, kent çiftliği, kent çeperi çiftliği şeklinde görülebilmektedir⁸⁸.

Kentsel tarım kapsamında ele alınan dikey tarım ise toprak alanının kısıtlı olmasından dolayı gökdelen, balkon, teras, küçük bahçeler gibi yerlerde, arazi ile bağlantı olmaksızın yapılır⁸⁹. Dikey tarım uygulamaları bazı ülkelerde kısıtlı olarak uygulansa da maliyetler yönünden henüz rağbet görmemektedir⁹⁰. Arazi unsurunun eksik olması nedeniyle dikey tarım uygulamaları konumuz dışında kalmaktadır.

Kültür balıkçılığı, tarımsal faaliyet kapsamında değerlendirilse de yasal düzenleme gereği arazide değil, suda üretim yapıldığı için konumuz dışında kalmaktadır.

⁸⁵ Ünal, s.103.

⁸⁶ Açıl, ss.103-159.

⁸⁷ Hüseyin Berk Türker ve Murat Akten. “Üretken Bir Arazi Kullanımı: Kentsel Tarım”, **Journal of Strategic Research in Social Science**, Cilt: 6, Sayı: 1, 2020, ss.12-17, 21.

⁸⁸ Türker/Akten, ss.12-17, 21.

⁸⁹ Bora Bingöl, “Dikey Tarım”, **Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Dergisi**, Cilt: 11, Sayı: 2, 2015, ss.93, 98.

⁹⁰ Bingöl, ss.93, 98.

Arazinin üzerindeki mülkiyet hakkının tespitinde tapu sicili büyük bir öneme sahiptir. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nda araziler üzerindeki hakların varlık kazanmasından sona ermesine kadar tapu siciline atıfta bulunmaktadır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar da tarım arazisi olarak kullanılabilir⁹¹. Ancak Yargıtay, tapuya kaydı olmayan taşınmazlar için önce tapuya kaydedilmeleri gerektiği, sonra paylaşılacakları yönünden kararlar vermiştir⁹².

Türk Medeni Kanunu m. 704 hükmünde taşınmaz mülkiyetinin konusu sınırlayıcı olarak sayılmıştır ve arazinin türü (tarım, mera, orman, kışlak, yayla, çayır ve benzeri⁹³) önem arz etmeksizin taşınmaz mülkiyetinin konusuna dahil edilmiştir. Mülkiyet hakkının öznesi olan hak sahiplerinin, hakkın konusu olan taşınmazın nicel ve nitel yönden sınırlarının ve hatta mülkiyeti kısıtlayan sınırlı ayni hakların tespiti için tapu sicilinden faydalanılmaktadır⁹⁴. Türk Medeni Kanunu m. 997 hükmüne göre, taşınmaz üzerindeki haklar sicilde gösterilir. Türk Medeni Kanunu m. 1000 hükmüne göre mülkiyet, taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü ve taşınmaz üzerindeki rehin hakları sicildeki özel sütunlara tescil edilir.

⁹¹ Yargıtay 16. Hukuk Dairesi 22.12.2017 tarihli 2015/13094 Esas ve 2017/9287 Karar sayılı karar, “Dava, kadastradan önceki haklara dayanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Mahkemece, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na 09.02.2007 tarihinde 5578 Sayılı Kanun'un 2. maddesiyle bölünemez büyüklük kavramının eklendiği, bu tarihten önce çekişmeli kısmın, tarafların babası tarafından paylaştırdığının ispatlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; yapılan değerlendirme ve varılan sonuç dosya kapsamına uygun düşmemiştir. Dosya kapsamından; kadastro tespitinden evvel tarafların babası S.T. tarafından çekişmeli taşınmazın davacı ve davalıya bağışlama suretiyle verilerek zilyetliğinin devredildiği, tarafların aralarında paylaşarak sınır belirledikleri ve kadastro tespitine kadar da kullandıkları anlaşılmaktadır. 3402 Sayılı Kanun'un 15/ son fıkrasında; “Kadastradan önce hissedarlar veya mirasçılar arasında ayırma veya birleştirme suretiyle taksime konu edilmiş ve sınırları doğal veya yapay işaret ya da tesislerle belirlenmiş taşınmaz malların, imar plânı bulunmayan yerlerde zeminde fiilen oluşmuş sınırlarına göre tespiti yapılır.” hususu düzenlenmiştir. Hal böyle olunca; kadastro tespitinden evvel zeminde taraflar arasında taksim edilmek suretiyle davacı tarafından kullanıldığı anlaşılan ve 08.04.2015 tarihli fen bilirkişi raporunda (7-A) harfi ile gösterilen 2.485,42 metrekairelik taşınmaz bölümünün davacı adına tesciline karar verilmesi gerekirken”.

⁹² “YHGK 21.03.1936 tarihli 6-10 Esas ve 8 Karar sayılı karar, YHGK 12.03.1947 tarihli 3-69 Esas ve 55 Karar sayılı karar, YHGK 30.12.1953 tarihli 6-71 Esas ve 70 Karar sayılı karar, Y. 6. HD 03.03.1960 tarihli 791 Esas ve 1663 Karar sayılı karar, Y. 6. HD 13.01.1975 tarihli 6146 Esas ve 49 Karar sayılı karar”ları aktaran Aral, Fahrettin; Türk Medeni Hukukunda Mirasın Taksimi Dâvası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Yayın No 449, Ankara, 1979, s.94

⁹³ İnan, ss.185-187; Kalenderoğlu, s.9.

⁹⁴ Eren/Başpınar, s.235.

Arazinin fiziki ve hukuki niteliği ile sınırlarının tespitinde tapu sicili somutlaştırma faaliyetini üstlenmektedir. Arazi mülkiyetinin kapsamında üzerindeki yapılar, yetişmiş bitkiler ve kaynaklar bütünleyici parça oldukları için arazi ile birlikte değerlendirilmelidirler.

Şimdiye kadarki açıklamalarımızda araziyi toprak parçası olma anlamı üzerinde durduk. Bu anlamının yanı sıra arazi dar anlamda imarlı olmayan toprak parçasını, arsa ise imarlı toprak parçasını ifade eder. Bu ayrım dikkate alınarak özgülleme sistemi için arsaların paylaşma sırasında tarım işletmesine dahil edilmemesi gerektiğini görüşü ileri sürülmekteydi⁹⁵. Kanun koyucu arazi-arsa ayrımını dikkate alarak 3194 sayılı İmar Kanunu⁹⁶ m. 27⁹⁷ hükmünü düzenlenmiştir. Bu hükme göre “köy yerleşik alan sınırı içerisinde, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz”. İmar planı bulunan alanlarda *tarımsal niteliği korunacak alan* olarak ayrılan yerlerde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁹⁸. Köy yerleşik alanı ve planlı alanlar dışında kalan yerleşik alan ve iskan dışı alanlarda kalan arazilerde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun uygulanıp uygulanmayacağı arazinin, tarım arazisi olmasına bağlıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 10/09/2014 tarihli 5403 sayılı Kanun Uygulamaları Köy Yerleşik Alanı konulu talimatı ile konu özel olarak açıklanmaktadır.

⁹⁵ Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154.

Benzer bir sonuca arazi-arsa arasında kıymet takdiri yönünden farklılıkların ortaya çıkması ile de ulaşılabilmektedir. Bu yönde, Ziya Gökalp Mülayim, **Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2008, s.137’de yazar, arsa üzerinde tarım yapılsa bile kıymet takdirinin tarım toprağı gibi değil, arsa gibi yapılması gerektiğini belirtmektedir. Bunun nedeni arsa değerinin, tarım toprağından uygulanan gelir değerinden yüksek olmasıdır.

⁹⁶ 09.05.1985 tarihli 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 03.05.1985 kabul tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu.

⁹⁷ 02.08.2013 tarihli 28726 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 12.07.2013 kabul tarihli 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 73 ile yapılan değişiklik kapsamındadır.

⁹⁸ Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.100.

3. Tarıma İlişkin Olma Niteliği

Tarıma ilişkin olma unsuru, tarım faaliyetinin gerçekleştirilmesini ifade eder.

Tarım arazilerinin tapudaki kayıt cinsi⁹⁹ kadar gerçek durumuna uygun tespit edilen arazi sınıfına göre işlemlerin yapılması gerekmektedir¹⁰⁰. Bu konuda söylenecek ilk şey, arazinin tarım faaliyetini gerçekleştirme niteliğinin kaybedilmemesi gerekliliğidir¹⁰¹. Tarım faaliyeti devam ediyor ya da bırakılmış olsa

⁹⁹ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 22.09.2020 tarihli 2020/124 Esas ve 2020/5246 Karar sayılı karar, “Dava, inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil, ikinci kademedeyan beyanlar hanesine şerh verilmesi isteğine ilişkindir. (...)”

Taşınmazın karavan yapılmak üzere 12 yakın arkadaş tarafından 11.08.2000 tarihinde satın alındığını; ancak taşınmazın herkes adına tapu kaydının yapılmasına yasal engel olduğunun devir işlemi sırasında belirtilmesi üzerine, (...)

Davalının Karavan Kent'te istediği gibi tasarrufta bulunmaya, taşınmazın tamamı kendisininmiş gibi sahiplenmeye ve diğer üyelerle de kiracılarıymış gibi davranmaya başladığını, dava konusu arsada 1/12 hisse sahibi olduğunun tespitine ve tapuya tescil edilmesine, mümkün olmadığı takdirde müvekkilinin hakkının tapuya şerh edilmesine karar verilmesini talep etmiştir. (...)

Somut olaya gelince; dava konusu taşınmazın, 5200 m2 yüzölçümlü ve tarla nitelikli olduğu, mahkemece, davacının talebinin kabulüyle taşınmazın 1/12 payının davacı adına tesciline karar verildiği, ne var ki yukarıda değinilen ilkeler doğrultusunda davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yasanın açık hükmüne aykırı olarak ve taşınmazdaki pay ve paydaş adetini artırır şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulmasına karar verilmiştir”.

¹⁰⁰ Tapudaki kayıt cinsine değil gerçek cinsine göre değerlendirme yapılması gerektiği yönünde bakınız Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.118; Dalcı Özdoğan, s.78.

¹⁰¹ Arazinin tarıma elverişlilik vasfını koruması gerektiği yönünde bakınız Düren, s.89; Kalenderoğlu, s.31; Dalcı Özdoğan, s.43; Melek Bilgin Yüce, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Getirilen Kanuni Kısıtlamalar”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 10, Sayı: 2, (Bilgin Yüce, 5403), s.106.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 26.10.2021 tarihli 2021/979 Esas ve 2021/2316 Karar sayılı kararın karşı görüş yazısında, “İlk derece mahkemesince dava konusu taşınmazın tarım arazisi olduğunun kabulüyle davanın kabulüne; bölge adliye mahkemesince taşınmazın tarımsal amaçla kullanılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; bu tür davalarda, arazinin niteliğinin tespiti bakımından taşınmazın mahalline göre il yada ilçe tarım müdürlüğüne müzekkere yazılarak, taşınmazın tarım arazisi olup olmadığının duraksamaya yer vermeyecek şekilde belirlenmesi gerekir.

Somut uyuşmazlıkta, ilçe tarım müdürlüğüne yazı yazılarak dava konusu taşınmazın 5403 Sayılı Kanun'un 3/d maddesi kapsamında bulunan tarım arazisi niteliğinde olup olmadığı sorulmak suretiyle niteliği tam olarak belirlenmeden eksik araştırmayla yazılı şekilde karar verilmesinin doğru olmadığı kanaatinde olduğumdan, sayın çoğunluğun görüşüne katılamıyorum”. Benzer şekilde verilen kararlar için bakınız Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 07.10.2021 tarihli 2021/1275 Esas ve 2021/1632 Karar sayılı karar; Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 23.03.2021 tarihli 2021/351 Esas ve 2021/2027 Karar sayılı karar; Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 02.03.2020 tarihli 2020/721 Esas ve 2020/2472 Karar sayılı karar.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 13.11.2012 tarihli 2012/11594 Esas ve 2012/13194 Karar sayılı karar, “Yürürlükteki mevzuata göre yapılan her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve

da devam ettirilmeye elverişli bir arazi bulunuyor olmalıdır¹⁰². Örneğin belediye iken büyükşehir belediyesine dönüştürülen illerde, büyükşehir belediyesince söz konusu taşınmazın, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerden olması, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmaması, ayrıca uygulama imar planının da bulunmaması durumunda, üzerinde tarım faaliyeti devam etse dahi, taşınmaz köy yerleşik alanı içindeymiş gibi değerlendirilecektir¹⁰³. Dolayısıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında bulunmayacaktır.

Tarım faaliyeti, bitkisel veya hayvansal üretimi kapsamakla birlikte tarım sanatı olarak da ifade edilen yarı veya tam mamul (un, nişasta, tarımsal teknoloji) üretimini de içine alan çok geniş bir kavramdır¹⁰⁴.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m. 52 ikinci fıkrasında tarım faaliyetine ilişkin açıklamalara yer verilmektedir:

mevzi imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korunacak yerler hariç arsa niteliği kazanmaları nedeniyle kanun kapsamı dışındadır.

Planı bulunmayan, yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımı mümkün olmayan araziler de bu kanun kapsamı dışındadır. (...)Onaylı imar planı bulunmamakla birlikte, yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımının mümkün olmadığı Belediye sınırları içerisinde ise Belediyeden, belediye sınırları dışında ise Valilikten (İl Özel İdaresinden) alınacak yazı ile belgelendirilerek bu Kanun kapsamı dışında değerlendirilmelidir”.

¹⁰² Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 12.03.2020 tarihli 2016/15294 Esas ve 2020/3111 Karar sayılı karar, “Dava, 5403 Sayılı Kanun’un 8/i maddesi gereğince önalım hakkına dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. (...)”

Davalı, taşınmazların köy içinde olduğu ve tarım arazisi olarak kullanılmadığı, dava konusu taşınmazı ev yapmak için satın aldığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. (...)

Bu durumda mahkemece; tarafların gösterdiği deliller toplanıp gösterilen tanıkların keşifte taşınmazlar başında dinlenerek önalım hakkına konu taşınmazın köy yerleşim yeri içerisinde kalıp kalmadığı, tarımsal faaliyet yapılacak bir taşınmaz olup olmadığı, taşınmazların fiili kullanım durumuna göre tarımsal arazi niteliği taşıyıp taşımadıkları araştırılarak taşınmazın fiilen arsa vasfına dönüştüğü tespit edildiğinde davanın reddine, tarımsal niteliğini koruduğunun tespiti halinde şimdiki gibi karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle bozulmasına karar vermek gerekmiştir”.

¹⁰³ Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.112; 3194 sayılı İmar Kanunu m. 27;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 10/09/2014 tarihli 5403 sayılı Kanun Uygulamaları Köy Yerleşik Alanı konulu talimatı.

¹⁰⁴ Tarım faaliyetinin kapsamı konusunda bakınız Düren, s.91; Mehmet Ali Aktuğlu, **Tarım İşletmeleri ve Muhasebesi**, Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Yayınlarından No: 64/24, Bornova, 1972, s.5; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.79; Dalcı Özdoğan, s.74; İnan, ss.10-11; Bağatur, s.859. Tarım faaliyetinin kapsamı konusunda ayrıntılı bilgi için bakınız (tarım ekonomisi)Açıl, ss.17-29; Jean Megret, “Zirai Faaliyet Neleri Kapsar?”, çev. Akar Öçal, **Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi**, Cilt: 7, Sayı: 2, 1971, ss.203-210.

(2) Zirai faaliyeti; arazide, deniz, göl ve nehirlerde, ekim, dikim, bakım, üretme, yetiştirme ve ıslah yollarıyla veyahut doğrudan doğruya tabiattan istifade etmek suretiyle nebat, orman, hayvan, balık ve bunların mahsullerinin istihsalini, avlanmasını, avcılarını ve yetiştiricileri tarafından muhafazasını, taşınmasını, satılmasını veya bu mahsullerden sair bir şekilde faydalanılmasını ifade eder.

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu m. 3 on dokuzuncu fıkrasında da bir açıklamaya yer verilmektedir¹⁰⁵:

(19) *Tarımsal faaliyet: Kendi mülkünde, ortaklık veya kiralamak suretiyle başkalarının mülkünde veya kamuya mahsus mahallerde; ekim, dikim, bakım, üretme, yetiştirme ve ıslah yoluyla yahut doğrudan doğruya tabiattan istifade etmek suretiyle bitki, orman, hayvan ve su ürünleri elde edilmesini ve/veya bu ürünlerin yetiştiricileri tarafından; muhafazasını, taşınmasını veya pazarlanmasını ifade eder.*

Tarım işletmesi teşebbüs, emek, sermaye ve doğal kaynaklarının oluşturduğu planlı bir bütün ile kar amacı doğrultusunda tarım odaklı üretim faaliyeti hareketidir¹⁰⁶. Dolayısıyla sadece tatil döneminde önünde bahçe yapılan konut alanları, hobi bahçeleri gibi gelir getirici tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilmediği topraklar, çalışmamız kapsamında tarım arazisi niteliği taşımamaktadır¹⁰⁷.

Tarım faaliyetinin gerçekleştirildiği araziler için “kültür arazisi” ifadesi kullanılmaktadır¹⁰⁸. Nitekim “Kültür” kelimesinin Büyük Türkçe Sözlüğü’ndeki anlamlarından biri “tarım”dır¹⁰⁹.

Tarımsal faaliyet kapsamında bulunan arıcılık, ormancılık, toplayıcılık (mantar, tıbbi ve itri aromatik bitki ve benzeri) gibi gezici niteliği ön planda olan tarım faaliyetleri konumuzun dışında kalmaktadır. Bunun nedeni yürürlükteki hükümlerin tarım faaliyetini sınırlı bir yönüyle, sadece bitkisel üretim yönüyle ele almasıdır. Çalışma konumuz olan hükümler, tarım faaliyetinin belirli arazi üzerinde

¹⁰⁵ Özay, s.40.

¹⁰⁶ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.72; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154; Cin, İntikal, s.122; Tümay Ertek, **Temel Ekonomi (Basından Örneklerle)**, 3. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, Ocak 2009, s.4-6; İsmet Mucuk, **Modern İşletmecilik**, 17. Baskı, Türkmen Kitabevi, İstanbul, Eylül 2011, ss. 30-32; Gürlü, ss.64-68, 408-412; Dilaver Tengilimoğlu, E. Asuman Atilla ve Meral Bektaş, **İşletme Yönetimi**, 3.baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2012, s.29; İnan, ss.176-205; Eren/Başpınar, s.164-165; Kalenderoğlu, s.13; Özay, ss.38-54; Dalcı Özdoğan, ss.42-43; Uyumaz/İlhan, ss.867-871; Sağlam, ss.202-204; Gökçe, s.836.

¹⁰⁷ Eren/Başpınar, s.165; Başpınar, s.274; Sağlam, ss.208-209; Aras, s.139; Özay, s.90.

¹⁰⁸ Açıl, ss.105-106; Ünal, s.104; Altun, s.15.

¹⁰⁹ Büyük Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/>, (26.08.2021).

gerçekleştirildiği hallere mahsus uygulanabilmektedir ¹¹⁰ . Sabit bir arazi gerektirmeyen tarım faaliyeti biçimleri mevcut düzenleme ile korunmamaktadır. Bu değerler şartları oluşmuş ise yan sını işleme hükümlerince korunabilecektir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (d) bendinde arazinin konumuz için özellik arz eden şekli olarak tarım arazisinin kanuni tanımına da yer verilmiştir: “*Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri ifade eder*”. Aynı tanım Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 4 (f) bendinde de tekrar edilmiştir.

Orman, mera, kışlak ve yaylalar da tarım arazisi niteliğindedir¹¹¹. Ancak bu araziler kendi mevzuatları gereği devlete aittir ve mirasa konu olmaz. Tarla, bağ, meyve sebze çiçek süs bahçeleri mirasa konu olmaya elverişli tarım arazilerine örnek verilebilir.

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu¹¹² kapsamında dağıtılan tarım arazilerinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır, bu tür tarım arazileri için kendi mevzuatı yürürlükte¹¹³.

Tarım arazisinin bir kısmının orman ile kaplı olması halinde de tarım arazisi vasfını koruyacağı görüşü öğretilmektedir¹¹⁴. yanı sıra bir deponun tarım arazisi üzerinde bulunması halinde, deponun araziden ayrı değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir¹¹⁵.

Mülkiyetin devri sisteminde, ekonomik bütünlük değerlendirmesi, tarım işletmesi değil, tarım arazisi kapsamında yapılmaktadır. Bu nedenle bir deponun

¹¹⁰ Gürler, s.414; Kalenderoğlu, s.14.

¹¹¹ İnan, ss.185-187; Kalenderoğlu, s.9.

¹¹² 01.12.1984 sayılı 18592 Resmi Gazete’de yayımlanan 22.11.1984 kabul tarihli 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu.

¹¹³ Eren/Başpınar, s.159, Tablo II; Kalenderoğlu, s.31.

¹¹⁴ Dalcı Özdoğan, s.162.

¹¹⁵ Özay, s.159.

tarım arazisi üzerinde bulunması halinde dahi ekonomik bütünlük yönünden değerlendirilemeyeceği belirtilmektedir¹¹⁶.

B. Tarım Arazisi Türleri

1. Genel Olarak

Tarım arazisi ele alınırken farklı özellikteki tarım arazilerine farklı hükümlerin uygulanması gerektiği bilinci ile hükümlere yer verilmiştir¹¹⁷. Bu kapsamda kullanım şekline göre mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi, marjinal tarım arazisi, ve örtüaltı tarımı şeklinde bir tasnife yer verilmiştir. Niteliklerine göre sulu tarım arazisi ve kuru tarım arazisi ayrımı dikkat çekerken büyüklüklerine göre asgari tarım arazisi büyüklüğü ve yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü olmak üzere ikili ayırım temel alınmıştır. sulu veya kuru olmaları ile mutlak, dikili, özel ürün tarım arazisi olmalarının bir arada mümkün olduğuna işaret edilmektedir¹¹⁸.

Yapılan tasnif kanuni olup tarım ekonomisi yönünden çeşitli tasniflere yer verilmektedir¹¹⁹.

2. Kullanım Şekli Yönünden

Mutlak tarım arazisi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (e) bendinde tanımlanmaktadır:

Mutlak tarım arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerini ifade eder.

¹¹⁶ Özay, s.159.

¹¹⁷ Çapri, s.317-322.

¹¹⁸ Özay, s.17. Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı EK-1.

¹¹⁹ İnan, ss.179-189.

Özel ürün tarım arazisi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (f) bendinde tanımlanmaktadır:

Özel ürün arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerini ifade eder.

Dikili tarım arazisi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (g) bendine göre “*mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerini ifade eder*”. Aynı tanım Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 4 (c) bendinde tekrarlanmıştır.

Marjinal tarım arazisi, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (ğ) bendine göre “*Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerini ifade eder*”.

Örtüaltı tarımı, Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 4 (ğ) bendine göre “*İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması ve gerekli özel çevre koşullarının yaratılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak alçak ve yüksek sistemler içinde tarımsal üretim yapılan arazilerini ifade eder*”.

Benzer bir tanıma Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması, ve Planlamasına Dair Yönetmelik m. 3 (o) bendinde de “*sera*” kavramı ile yer verilmiştir: “*Sera: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, ilgili idarece ruhsatlandırılan ve ileri tarım teknikleri kullanılarak üretim yapılan tarım arazisini ifade eder*”.

Örtüaltı tarımı, tarım arazilerinden farklılık arz etmektedir. Tarım doğrudan tarım arazisi üzerinde yapılabileceği gibi arazi üzerinde uygun materyal ile kapatılmış bir alanda tarım faaliyetinde bulunmayı da ifade etmektedir. Tarım sektöründe bilinen bir uygulama olduğu için Yönetmeliklerde arazi olarak ifade edilmesi pratikte bir sakınca doğurmasa da hatalıdır.

Örtüaltı tarım alanları hakkında özellikli bir uygulamaya yer vermekte yarar vardır. Bu alanları basit bir arazi değildir. Bu doğrultuda, mirasçılar örtüaltı tarımı ile ilgilenmek istemediklerini beyan ederlerse Bakanlıktan tarım dışı kullanım izni alabilmektedirler¹²⁰. Bir arazi tarım dışı kullanılıyorsa, genel hükümlere göre paylaşılır.

Tarım arazileri tarım faaliyetinin kapsayıcı anlamından uzaklaşarak sadece bitkisel üretim odaklı bir tasnifi esas almaktadır. Söz konusu tespit, teknik bir etüdü gerektirmektedir. Bu nedenle Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı¹²¹ ile ayrıntılı kıstaslara yer verilmektedir.

3. Nitelikleri Yönünden

Bu ayırım tarım arazisinin işlenebilmesi için takviye edilmesi gereken su kıstasına göre yapılır¹²². Bu ayırma yer verilmesinin nedeni sulama, bakım gereksinimlerine göre elde edilen net gelirin farklılık göstermesidir¹²³.

Özel paylaşma kuralları sulu arazi, kuru arazi, dikili arazi ve örtüaltı arazi olmak üzere ekli (1) sayılı listedeki¹²⁴ niteliğine karşılık gelen büyüklüklere göre yapılmaktadır.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (j) bendine göre “*Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazilerini ifade eder*”.

¹²⁰ Kalenderoğlu, ss.20-21.

¹²¹ Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yayımlanmıştır, onay tarihi 31/10/2012’dir. Yayımlanma tarihi ve yayımlayan genel müdürlüğün bilgilerine erişilememiştir, https://www.tarimorman.gov.tr/Belgeler/Mevzuat/Talimatlar/ToprakAraziSiniflamasiStandartlariTeknikTalimativeIlgiliMevzuat_yeni.pdf (05.01.2021).

¹²² Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 30.10.2014 tarihli 2014/10884 Esas ve 2014/15125 Karar sayılı karar, “*Sulu kuru tespitinde sulu arazi olup olmadığı hususunda dereden faydalanma derecesinin tespiti gerekmektedir*”.

¹²³ Kalenderoğlu, ss.61-62.

¹²⁴ 15.05.2014 tarihli 29001 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 30.04.2014 kabul tarihli 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 ile ekli (1) sayılı liste Türkiye İl/İlçe Bazında yeter geliri tarım arazisi büyüklükleri.

Yeter Gelirli Tarımsal İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ¹²⁵ m. 4 hükmündeki tanıma göre “*sulu tarım arazisi: yöreye adapte olmuş tarımı yapılan her türlü bitkinin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun; doğal veya yapay olarak yeterli miktarda karşılanabildiği arazileri ifade eder*”.

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik m. 3 (j) bendine göre “*kuru tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, sadece doğal yağışlarla karşılandığı arazilerini ifade eder*”.

Yeter Gelirli Tarımsal İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ m. 4 hükmünde daha açıklayıcı bir tanıma yer verilmektedir:

Kuru Tarım Arazisi: Nicelik ve nitelik yönünden; su kaynağı, toprak ve topoğrafik özellikleri yeterli olmadığı için sulama imkanı bulunmayan, bitki su ihtiyacı yağışla karşılandığı için sadece bu şartlara uyum sağlayan bitkilerin tarımının yapıldığı arazilerini ifade eder.

4. Büyüklük Yönünden: Asgari Tarım Arazisi Büyüklüğü

Türk Medeni Kanunu m. 656 hükmüne göre miras kalan “*taşınmazların bölünmelerine ilişkin kanun hükümleri saklıdır*”¹²⁶. Bu doğrultuda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca tarım arazilerinin paylaşılmasında bölünmeyi (ifrazı) kısıtlayıcı önemli düzenlemelere yer verilmektedir.

Arazinin büyüklüğü deyince ilk önce alan ölçüsünün belirlenmesi gerekmektedir. Osmanlı döneminde kullanılan ölçü biriminin etkisi ile günümüzde halk arasında dönüm kullanılmaktadır. Bir dönüm eni ve boyu kırkar adım olmak üzere yaklaşık 918,672 metrekaaredir¹²⁷. Ancak yurdumuzun bazı kesimlerinde dönüm, kırka kırk adım ölçüsünün dışında farklı esaslarla ifade edildiği için standart bir kabul olması adına 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu bir dönümün

¹²⁵ 30.06.2003 tarihli 25154 sayılı Resmi Gazete’de Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan 2003/20 numaralı Yeter Gelirli Tarımsal İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ. Bu tebliğ Türk Medeni Kanunu döneminde gerçekleşen vefatlar için uygulama alanı bulacaktır.

¹²⁶ Çapri, ss.301-304; Zahit İmre ve Hasan Erman. **Miras Hukuku**, 12. Baskı, Der Yayınları, İstanbul, 2016, s.499.

¹²⁷ Köprülü, s.155; Aydoğdu, Toprak, s.9.

1.000 metrekare kabul edileceği hükmünü içermektedir¹²⁸. Halk arasında dönüm ile 1.000 metrekare olmak üzere bir dekar mı kırk adıma karşılık gelen 918,672 metre kare mi olduğu konusunda açık bir uzlaşma yoktur. Alanlar, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8 hükmünde hektar, ekli (1) sayılı listede dekar ile ifade edilmektedir.

Tarım arazilerinin hukuki büyüklükleri yönünden tasnifi tarım faaliyetinin sürdürülebilirliğini, çiftçinin asgari geçimini sağlayabileceği ve bu şekilde milli tarımın geliştirilmesinin sağlanmasına, tarım faaliyetinin daha verimli gerçekleştirilmesine, yöneliktir¹²⁹. Tarımda sürdürülebilirlik; tarım faaliyetinin yürütüldüğü yer, faaliyeti gerçekleştiren kişi ve girdilerin devamlılığını sağlayacak yöntemlerin bütünüdür¹³⁰.

Büyüklükleri yönünden tarım arazilerine ilk önce Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu “Amaç” kenar başlıklı m. 1 hükmünde yer verilmiştir:

Bu Kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.

Tarım topraklarının parçalanmasını önlemek ve tarım işletmelerinin, tarım faaliyetinin korunması amacıyla¹³¹ asgari tarım arazisi büyüklüğü ve yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü biçiminde iki *hukuki büyüklük* belirlenmiştir.

Hukuki büyüklük demekteki anlam, bahsi geçen kavramların hektar-dekar karşılıklarıyla ifade edilmelerinin yanında, her iki büyüklüğe de hukuken farklı sonuçların bağlanmasıdır. Bakanlık tarafından sayısal olarak tespit edilen bu büyüklükler, kendi hukuki sonuçların uygulanabilmesi adına araç niteliğindedir.

¹²⁸ 15.06.1945 tarihli 6032 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 11.06.1945 kabul tarihli 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu m. 5, Köprülü, ss.155-156.

¹²⁹ Demirboğa, ss.47-50; Yavuz/Topuz, s.664; Şenol/Uzun Kazmacı, ss.164-165; Kalenderoğlu, s.22; Altun, ss.25-28.

¹³⁰ Gürler, s.18.

¹³¹ Saymen, ss.355-357; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.45; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.149; Başpınar, ss.262-263; Aksoy, Tarım, ss.154-155; Aras, s.134; Demirboğa, ss.47-50; Dalcı Özdoğan, ss.1-8; Sağlam, s.210; Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, ss.321-323 .

Her iki büyüklük cinsinde de yasa olması kabul edilen en düşük alanı belirlemekte, azami bir sınır düzenlememektedir.

Asgari tarım arazisi büyüklüğü Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (h) bendine göre “*Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü ifade eder*”.

Tarım arazilerini hem bütün halinde satışı hem de paylara bölünmüş halde satış kısıtlanmıştır¹³². Anılan düzenleme asgari tarım arazisi büyüklüğünün Bakanlık tarafından belirleneceğine, bu belirleme yapılırken nelere dikkat edilmesi gerektiğine ilişkindir.

Düzenlemenin asgari tarım arazisini doğrudan ilgilendiren ikinci ve üçüncü fıkrasındaki ifade şu şekildedir:

(2) *Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanmış olur.*

(3) *Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştirdiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.*

Düzenlemede verilen sayı değerlerinin dışında yayımlanmış tarım arazisinin niteliğine, bulunduğu ilçeye veya mirasçı sayısına göre başkaca bir değer mevcut değildir. Bakanlık kanunda belirtilen değerlerin üzerinde bir asgari tarım arazisi büyüklüğü belirtmemiştir. Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün ilçe bazında

¹³² Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.95; Mehmet Kılıç, “Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar”, **Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi**, Cilt: 9, Sayı: 2, 2010, ss.76-77.

tespiti yapılmasına karşın, asgari tarım arazisi büyüklüğü için ülke çapında geçerli olan ve kanun metninin içinde belirtilen sayısal değerler geçerlidir.

Düzenlemeye göre asgari tarım arazisi büyüklüğünün altındaki tarım arazileri, bölünemez eşya niteliği kazandırmaktadır¹³³. Bölünemez eşya, bölünmesi halinde ya değerinde ciddi azalma olan ya da değerini tamamen yitiren eşyadır. Tarım arazilerinde bölünemezlik hukuki anlamda kullanılmaktadır¹³⁴. Fiziki olarak toprak parçasının daha küçük parçalara bölünebilse dahi işlevini yitirme riski karşısında belirli büyüklüklerin altında tarım arazisi parseli oluşturulmasına izin verilmemektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 12/06/2014 tarihli 34306 sayılı ve “5403 s. Kanun Uygulamaları” konulu yazısı ve bu yazıda değişiklik yapan yazılara göre, tarım arazilerinde mülkiyeti devredici işlem talebi geldiğinde işlemin uygun olup olmadığı Bakanlığa resmi olarak sorulmakta ve gelen cevaba göre işlem yapılmaktadır.

Asgari tarım arazisi ile yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü arasındaki temel fark, asgari tarım arazisinin verim alınabilecek en düşük arazi büyüklüğünü, yeter gelirli tarım arazisi ise bir ailenin geçimini sağlayabileceği en düşük arazi büyüklüğünü ifade etmesidir¹³⁵. Bu farkın yaratılmasının bir nedeni, miras

¹³³ Eren/Başpınar, s.162; K. Erdoğan, s.143; Yavuz/Topuz, ss.667-668, dp. 10; Demirboğa, s.4; Dalcı Özdoğan, s.154.

¹³⁴ Yavuz/Topuz, ss.678-679; Altun, ss.17-18; Bilgin Yüce, 5403, s.119; Şenol/Uzun Kazmacı, s.174.

¹³⁵ İmre/Erman, s.507.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 15.01.2019 tarihli 2018/3645 Esas ve 2019/339 Karar sayılı kararda sınırdaş tarım arazisi malikinin önalım hakkı yönünden asgari tarım arazisi büyüklüğü ve yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü yönlerinden bir değerlendirme yapılmıştır. Buna göre “İlk derece mahkemesince, 5403 Sayılı Kanun kapsamında hazırlanan Tarımsal Arazi Büyüklükleri Cetveli'nde ... ilçesinde, yeterli gelirle tarımsal arazi büyüklüğünün sulu tarımda 65 dekar olarak belirlendiği, davacı ve davalıya ait her iki taşınmazın da tek başlarına 65 dekarın üzerinde olduğu, ayrı ayrı tarımsal bütünlük arz ettikleri gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir”. Karar davacı tarafından istinaf edilmiş ve ilk derece mahkemesinin kararı kaldırılarak önalım hakkının kullanımında yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün önem arz etmediğine karar verilmiştir. Bu sefer de davalı tarafın temyizi üzerine ilgili daire oyçokluğuyla, “Kanun bir bütün olarak nazara alındığında, kanun koyucunun tarım arazilerinin hadsiz ve hudutsuz bir şekilde büyütülmesini amaçlamadığı, belirlenen büyüklüğün altındaki tarım arazilerinin komşu tarım arazileriyle birleştirilmesini hedeflediği açıktır. Davalı tarafından satın alınan ve davaya konu taşınmazın niteliği mahkemece yapılan keşif sonucu aldırılan bilirkişi raporunda tespit edilmemiş ise de 5403 Sayılı Kanun'un 8. maddesinde belirtilen asgari tarımsal arazi büyüklük miktarı ile hedeflenen miktarın çok üzerinde olduğu hatta Kanunun 8/A maddesinde belirtilen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün de çok üzerinde olduğu anlaşıldığından, bu taşınmaz hakkında

hukukunun kural olarak malvarlığının aile fertlerinden olan yasal mirasçılara kalacağı düşüncesidir.

Bölünebilirlik iki yönlü değerlendirilmektedir¹³⁶. İktisadi açıdan değerinde azalma ve tarım faaliyetinin devamlılığının değerlendirilmesi; hukuki açıdan ise asgari tarım arazisi büyüklüğünün altına düşmemesi gerekliliğinin dikkate alındığı değerlendirilmesidir.

Asgari tarım arazisi büyüklüğü tarım eşya hukukuna özgü bir kavram iken aşağıda anlatacağımız yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü tarım miras hukukuna özgü bir kavramdır¹³⁷. Bu kapsamda asgari tarım arazisi büyüklüğü tüm tarım arazileri için geçerli iken yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü tarım arazisinin miras yoluyla paylaşılması halinde gündeme gelecektir. Aşağıda açıklayacağımız üzere yeter gelirli tarım arazisi kavramı, mirasın paylaşılması aşamasını aşan etkiye sahiptir. Bu etki, değer artışının ödenmesi ile sona erme ve tasfiye hükümleri kapsamında mirasın paylaşılmasına bağlı olarak uygulama alanı bulduğu hallere mahsustur.

Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü, mirasın paylaşılmasına ilişkin olması nedeniyle tarım arazisinin paylaşılması bahsinde daha ayrıntılı açıklanacaktır.

önalım hakkının kullanılması için haklı bir sebep bulunmamaktadır. 4721 Sayılı Kanun'un 2. maddesinde belirtildiği gibi; herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.” gerekçesiyle istinaf merciinin kararının bozulmasına karar vermiştir. Karşı oy yazısında ise “*Sayın çoğunluğun, yasanın metninden anlaşılmayan ve sadece birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması halinde izlenecek yöntemin genişletici yorum ile önalım hakkını kullanan arazi malikinin birden fazla olmadığı durumda da davacıya ait taşınmazın davaya konu edilen taşınmaz ile tarımsal bütünlük oluşturması gerektiği şeklinde bozma gerekçesine katılamamaktayız. Hükümün onanması gerektiği görüşündeyiz.”* denmektedir. Bu karar bize asgari tarım arazisi büyüklüğü ile yeter gelirli tarım arazisi arasındaki ayrımın belirsizlik içerdiğini göstermektedir. Nitekim asgari tarım arazisi büyüklüğü da yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü da önalım hakkının kullanılabilip kullanılamama yönünden kıstas olarak ele alınmıştır.

¹³⁶ Özay, s.117.

¹³⁷ İmre/Erman, s.507; Eren/Başpınar, ss.168-175; Özay, ss.89-94; Dalcı Özdoğan, ss.75, 98-99.

V. YÜRÜRLÜKTEKİ HUKUKA GÖRE TARIM ARAZİSİNİN PAYLAŞILMASI

A. Genel Olarak

Tarımsal miras hukuku, genel miras hukuku ilkelerinden uzaklaşarak yeter gelirli rasyonel tarım işletmesi ilkesini¹³⁸ temel almaktadır. İrade serbestliği, eşitlik ve aynen paylaşma ilkeleri doğrudan kabul edilmemiştir¹³⁹.

Bu doğrultuda hem köylünün hem de kentlinin sosyal ilişkilerine uygulanacak olan medeni yasanın sahip olması gereken ruha ilişkin Ordinaryus Profesör Vasfi Raşid Seviğ'nin¹⁴⁰ ifadesi şöyledir;

Köy, toprak (çiftçiyi topraklandırma) ve orman kanunları ile hemşeri yani Borjuva kanunu (Medeni Kanun) adı taşımasına rağmen köylülerin de kanunu olan medeni kanunumuzun köy ve köylülere ait hükümlerine hasretmeğe mecburuz. Yalnız ziraat siyasetine ne aykırı düşmelidir ne de anayasanın himayesi altında bulunan mülkiyet hakkına tecavüz eylemelidir. Toprak

¹³⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.9; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.153; Eren/Başpınar, s.155.

Bu ilke için toprağa bağlılık ilkesi ifadesinin de kullanıldığı görülmektedir, Cansel, s.645. Toprağa bağlılık ilkesi araştırmalarımızda pek karşılaştığımız bir ibare değildir. Öte yandan Alaattin Aköz, “XVI. Yüzyıl Sonlarında Bozkır Nahiyesinde, Geçimlik Faaliyetlere Bağlı Nüfus Hareketliliği”, **Uluslararası Sempozyum: Geçmişten Günümüze Bozkır Bildiri Kitabı**, Selçuk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 06-08.05.2016, Konya, ss.1469-1477, ss.1469-1472’de belirttiği üzere, toprağa bağlılık ilkesi günümüzdeki rasyonel tarım işletmesi ilkesi ile paralellik göstermektedir. Toprağa bağlılık ilkesi devlet zoruyla bu tarım işletmesi büyüklüğüne riayet edilmesini ifade ederken rasyonel tarım işletmesi ilkesi konuya sadece ekonomik bir yaklaşım gözüyle bakmakta, kavramsal açıdan devlet zorlaması ile ilgilenmemektedir.

¹³⁹ Tarım miras hukukunda genel miras ilkelerinin kısmen benimsenmediği konusunda bakınız Düren, s.4; Saymen, s.365; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.5; Özay, s.72; Şenol/Uzun Kazmacı, s.164; Ş. Barış Özçelik, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 19, Sayı: 1, 2015, s.95; Altun, s. 52; Kartal, s. 847; Dalcı Özdoğan, s.147; Avcı, s.221; Bağatur, s.862; Ünal, ss.106-107.

Miras hukukuna ve paylaşmaya hakim ilkelere ilişkin genel bilgi için bakınız Aral, ss. 43-50; Fikret Eren ve İpek Yücer Aktürk. **Türk Miras Hukuku**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, ss.540-554; Çapri, ss.109-125; H. Tolunay Ozanemre Yayla, **Mirasın Paylaşılması**, Turhan Kitabevi, Ankara, Ağustos 2011, ss.44-68; Dalcı Özdoğan, ss.12-18; Hayrunnisa Özdemir, **Türk Medeni Kanununa Göre Mirasın Paylaşılması Şerhi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s.86-91; Avcı, ss.26-48; Rona Serozan ve Baki İlkay Engin. **Miras Hukuku ve Uygulama Çalışmaları**, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Eylül 2019, ss.67-109, 590-593; Ali Naim İnan, Şeref Ertaş ve Hakan Albaş, **Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku**, 9. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, Şubat 2015, ss.70-78; O. Gökhan Antalya, **Miras Hukuku**, Alkım Yayınevi, İstanbul, 2003, ss.313-317; Mustafa Dural ve Turgut Öz. **Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku**, 12. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, Ekim 2018, ss.471-474.

¹⁴⁰ Seviğ, s.293.

taksiminde müsavat, memleketin iktisadi gelişmesi zedelenmeksizin vücade getirilmelidir.

Genel miras hukuku ilkelerinden uzaklaşıp uzaklaşmadığı konusu tartışmalıdır. İhlal edilen miras paylarının karşılığının ödenmesi nedeniyle, terekedeki bazı unsurların özel paylaşma kurallarına tabii olmasının mirasta eşitlik ilkesini - eşit pay alma ilkesini zedelenmediğini savunanlar da vardır¹⁴¹.

Tarımsal miras paylaşma kuralları en az iki mirasçının bulunduğu hallerde uygulanabilir. Başka bir ifadeyle mirasçının bulunmaması halinde tereke devlete geçeceği için tarımsal miras paylaşma hükümlerinin uygulanması mümkün değildir¹⁴².

Paylaşma kararından önce değerlendirilmesi gereken bazı şartlar vardır. Bu konu aşağıda paylaşmanın şartları olarak açıklanacaktır. Özetle, tarım arazisinin bölünmesi (ifrazı) isteniliyorsa yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün altına düşüp düşmeyeceği değerlendirilmelidir. Bu durumda önce özgüleme talepleri toplanacak, sonra bölünme şartları değerlendirilecek, en son özgüleme yapılacaktır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılması bundan sonra dikkate alınacaktır.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/B üçüncü fıkrasına göre *“(3) (Ek fıkra: 28/10/2020-7255/18 md.) tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır”*.

Klasik mülkiyet görüşüne göre maliklerin tasarruf yetkileri sınırsız iken modern mülkiyet görüşüne göre malikin hakları kamu yararı gerektiriyorsa kısıtlanabilmektedir¹⁴³. Bu doğrultuda yapılan düzenleme gereği mirasçılar iradi paylaşma halinde dahi tapu müdürlüğünde işlem gerçekleştirilirken Bakanlığın iznini almaları gerekmektedir.

Kural olarak, mirasçılar tarım arazisini iradi biçimde paylaşmaları kabul edilmiştir. Bu nedenle de Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu öncelikle iradi

¹⁴¹ Köprülü, s.327; Yavuz/Topuz, ss.671-672; Altun, s. 52.

¹⁴² Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.161; Özay, s.158; Kartal, s.849.

¹⁴³ Düren, ss.41-46.

paylaşmaya ilişkin düzenlemeye yer vermiştir. Mirasçılar kendi içlerinde anlaşamamışlarsa dava yoluyla tarım arazisinin paylaşılmasını sağlayabilirler. Mirasın paylaşılması yönünde açılan davalar, uygulamada ortaklığın giderilmesi olarak ifade edilen paylaşma davası türündedir¹⁴⁴.

Bu başlık altında tarım arazilerini paylaşmanın şartları ve paylaşma şekli anlatılacaktır. Ancak aksi açıkça belirtilmedikçe bu tarım arazileri için yapılan açıklamalar tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için de geçerlidir. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme akıbeti tarım arazisinin akıbeti belirlendikten sonra belirlenebilir. Bu nedenle önce tarım arazilerinde özel paylaşma kurallarına yer vereceğiz. Ancak mirasın genel hükümlerine ilişkin açıklamalarımıza, anlatımı dağıtmamak için tarımsal taşınır ve yan sınai işletmeler kapsamında yer vereceğiz.

B. Paylaşmanın Şartları

1. Genel Olarak

Mülkiyetin devri sisteminin uygulanacağı hukuki ilişkinin var olması için gereken bir takım şartlar vardır. Her şeyden önce bir miras bırakanın olması, mirasın açılması ve terekede tarım arazisinin olması gerekmektedir¹⁴⁵.

Terekede birden fazla tarım arazisi bulunuyorsa ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılmalıdır. Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü miras paylaşmada bölünebilirlik konusunda değerlendirilecek bir husustur.

Tarım miras hukukunun özellik gösterdiği hususlar tarım arazisinin hukuki durumu ve paylaşma sonucunda kimin mülkiyetine devrolunacağı noktalarında toplanmaktadır.

¹⁴⁴ Eren/Başpınar, s.159; Özay, s.110. Buna karşın Kartal, ss.853-855'te yazar, paylaşma davası ile ortaklığın giderilmesi davası arasında esasen farkların bulunduğu değinmektedir.

¹⁴⁵ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.89'da yazar, mirasın açılması ön şart olmakla tarım işletmesine has şartlar ve mirasçılara has şartlar şeklinde üç kategoride inceleme yapmaktadır. Tarım işletmesine has şartlar objektif şartlar, mirasçılara has şartlar sübjektif şartlar olarak da ifade edilir. Benzer metodu kullanan incelemeler için bakınız Eren/Başpınar, s.163; Özay, ss.155-158.

2. Mirasın Açılması

Türk Medeni Kanunu m. 575 hükmüne göre miras, miras bırakanın ölümü ile açılır¹⁴⁶. Ayrıca Türk Medeni Kanunu m. 31 hükmü ile düzenlenen ölüm karinesine ve Türk Medeni Kanunu m. 32-35 hükümleri arasında düzenlenen gaipliğe dayalı kararın verilmesi halinde ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı tarihte miras açılır¹⁴⁷. Tereke mirasın açılma anına göre belirlenir. Dolayısıyla tarım arazisinin durumu da mirasın açılma anına göre tespit edilecektir¹⁴⁸.

Türk Medeni Kanunu m. 599 ikinci fıkrasına göre mirasın açılması ile zilyet olma hali mirasçılara geçer¹⁴⁹. Ancak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında mirasbırakanın, tarım arazisi üzerindeki zilyetlik hali değil mülkiyet hakkı önem arz eder.

Öte yandan Türk Medeni Kanunu m. 996 hükmüne göre, *“kazandırıcı zamanaşımından yararlanma hakkına sahip olan zilyet, zilyetliği kendisine devreden aynı yetkiye sahip idiyse onun zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebilmektedir”*. Buna göre, mirasın açılmasından çok sonra mirasçılar, miras bırakanlarının zilyetliğine kendi sürelerini ekleyebileceklerdir. Zamanaşımı süresini dolduran mirasçılar kazandırıcı zamanaşımı nedeniyle mülkiyet hakkı kazanacaktır. Bu durumda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinin uygulanmaması gerekir. Bunun nedeni mirasçıların, her ne kadar miras bırakanları dolayısıyla zilyetlikleri olsa dahi mülkiyet hakkı kazanma nedenlerinin mirasın intikali olmayıp mirasın açılmasından sonra gelen kazandırıcı zamanaşımı olmasıdır.

¹⁴⁶ Mirasın açılması kurumu hakkında genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, ss.399-424; Çapri, Cilt II, s.1-204; Hüseyin Hatemi, **Miras Hukuku**, 7. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Şubat 2018, s.144-159; Serozan/Engin, ss.454-461; İnan/Ertaş/Albaş, ss.438-445; Antalya, ss.241-263; Dural/Öz, ss.357-378; İmre/Erman, ss.53-300.

¹⁴⁷ Ölüm karinesinin gaipliğin mirasın açılmasına etkisi hakkında bakınız Sarı Fidan, s.28; Kartal, s.849; Eren/Yücer Aktürk, s.401-412; Serozan/Engin, ss.458-460; İnan/Ertaş/Albaş, ss.441-444; Antalya, s.249; Dural/Öz, s.360; İmre/Erman, ss.315-318.

¹⁴⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.96; İnan/Ertaş/Albaş, s.555; Şenol/Uzun Kazmacı, s.168.

¹⁴⁹ Ayan, Zilyetlik, ss.86-87; Çapri, s.26; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 15. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2012, s.71; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.160.

3. Terekede Tarım Arazisinin Bulunması

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/B hükmünün birinci ve ikinci fıkrası ile tarım arazilerinin miras konu olması halinde nasıl bir yol izlenmesi gerektiği genel hatlarıyla açıklanmıştır:

- (1) *Mirasa konu tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır.*
- (2) *Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti paylaşma işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Paylaşma işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, bu Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.*

Düzenlemenin ilk fıkrasına dikkat edilirse mülkiyetin devri sisteminin mirasa konu tarım arazileri için getirildiği anlaşılmaktadır¹⁵⁰. Tarım arazisi üzerindeki yapılar bütünleyici parça oldukları için söz konusu hükmün kapsamındadır ancak tarım arazisinin dışında kalan yapılar için aynı değerlendirme yapılamayacaktır¹⁵¹.

Terekede birden fazla tarım arazisi bulunması mümkündür. Bu durumda tarım arazilerinin ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır. Ekonomik bütünlük içinde olan tarım arazileri kural olarak tek bir tarım arazisi varsayımı ile işlem görür. Başka bir ifadeyle ekonomik bütünlük içindeki tarım arazilerinin, mirasçılar arasında bölünmeden paylaşılması esastır.

Bunun bir istisnası, ekonomik bütünlük değerlendirmesi ile birden fazla yeter gelirli tarım arazisi oluşuyorsa istemde bulunan birden fazla mirasçıya pay edilebilmesidir.

Bir diğer istisnası birden fazla ehil mirasçının devri talep etmesi halinde miras dışı tarım arazilerini yeter gelir büyüklüğüne ulaşması veya ekonomik olarak işletilmesine zemin hazırlanması için bölünerek paylaşmadır. Bu durumda tereke dışı tarım arazileri ile terekedeki tarım arazilerinin ekonomik bütünlük arz edip etmediğinin bakılması gerekmektedir.

¹⁵⁰ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.89-92; Özay, ss.48, 157; K. Erdoğan, s.138; Şenol/Uzun Kazmacı, ss.169-170; Dalcı Özdoğan, ss.73-86.

¹⁵¹ Bu ayırım için yukarıdaki tarım işletmesi esası-tarım arazisi esası ayırımına ilişkin açıklamalarımıza bakınız, *Hukukumuzda Tarımsal miras Paylaşma Sistemleri*.

Bir görüŖe göre¹⁵², Alman hukukundaki gibi, tarım arazisine iliŖkin terekenin özel bir tereke olduğu, terekenin diğerkisimlarından ayrı bir değerdendirilmeden geçmesi gerekmektedir. Başka bir görüŖe göre¹⁵³, İsviçre ve Türk hukuklarında özel bir tereke olmadığını ancak mirasın açılması ile intikalin gerçekleştiğini ve özel paylaşma kurallarının uygulandığını belirtmektedir.

Özgüleme sisteminde, mirasçının toprağı, tarım arazisi olarak kullanacağını beyan etmesinin bir anlam ifade etmediğı, miras bırakanın tarım arazisi olarak elinde tutmasının anlamlı olduğı belirtilmekteydi¹⁵⁴. Aynı yorumun tarım arazileri içinde benimsenmesi mümkündür. Terekedeki toprağın gerçek niteliğinin tespiti dışında mirasçının o yeri daha önceki kullanımından farklı olarak tarımsal amaçla kullanacağını belirtmesi dikkate alınmamalıdır.

4. Tarım Arazisinin Büyüklüğü

a. Genel Olarak

Cumhuriyetin ilk yıllarında, 1949 yılı sayımına göre, tarım işletmesi başına 77 dekar olan tarım toprağı, 1 milyon hane tarafından işletiliyordu¹⁵⁵. 1991 yılının verilerine göre yaklaşık 4 milyon tarım işletmesinin kurulu olduğı ortalama tarım toprağı büyüklüğü 59,1 dekardı¹⁵⁶. 2001 senesine gelindiğinde yaklaşık 3 milyon tarım işletmesi bulunan ülkemizde işletme başına ortalama 61 dekar toprak düşmekteydi¹⁵⁷. 2004-2017 yılları arasında da tarım alanlarında negatif yönlü değişimin devam ettiğı sayılarla ortaya konmaktadır¹⁵⁸. 2016 yılı verilerine göre,

¹⁵² Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.150; K. Erdoğan, s.139.

¹⁵³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.141-143; Başpınar, s.263.

¹⁵⁴ Avcı, s.226.

¹⁵⁵ Köprülü, ss.158-159; Gürol Ergin, “Cumhuriyet’ten Geleceğe Türkiye Topraklarının Mülkiyet Yapısı”, **Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri**, Ankara, 17-18.12.2009, Memleket Yayınları, Temmuz 2010, s.69.

¹⁵⁶ Ergin, s.69.

¹⁵⁷ Ergin, s.69.

¹⁵⁸ Rüya Bayar, “Arazi Kullanımı Açısından Türkiye’de Tarım Alanlarının Değişimi”, **Coğrafi Bilimler Dergisi**, Cilt: 16, Sayı: 2, 2018, s.199.

ortalama işletme arazisi büyüklüğü 59 dekar, işletme başına düşen parsel sayısı 11, tarım işletmesi sayısı 3 milyon olup bu işletmelerin malik sayısı 40 milyondur¹⁵⁹.

2018 yılında yayımlanan, örtüaltı işletmelerine yönelik Antalya İlinin Kumluca, Serik ve Aksu ilçelerinde yapılan bir anketin örneklemine göre 2017 yılında¹⁶⁰, ülkemizin 1,5 milyon dekar tarım arazisi yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü düzenlemesinden etkilenmiştir.

Resmi İstatistik Programı'na (2017-2021)¹⁶¹ göre, en yakın tarımsal işletme yapı istatistiklerinin açıklanacağı tarım sayımı, 2020/2021 yılında yapılmalıydı¹⁶². 2022 senesinin ortalarına geldiğimiz şu dönemde henüz bu sayımın yapılmaması, hatta tarım sayımı için bu derece uzak tarihlerin benimsenmesi yapılan çalışmaların başarısını ölçmekten uzak olup etkili adımlar atılmasına hizmet etmemektedir. En azından Türkiye İstatistik Kurumu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Bakanlık nezdinde henüz 2014 senesinde yürürlüğe konan düzenlemenin etkisinin izlenmesi için özel raporlamaların yapılması gerekirdi. Taşınmazın uzun ömrü karşısında henüz genç olan yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü uygulamalarının etkisinin ölçülmesi ancak bu yolla sağlanabilir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/A ila m. 8/K hükümleri yürürlüğe girmesinden 2017 yılına kadar ülkemizdeki ölümlerin yaklaşık yarısında, terekede tarım arazisinin olması, konunun önemini gözler önüne sermektedir¹⁶³.

Ekonomik parsel büyüklüklerinin altındaki araziler tarım faaliyetinin veriminin düşmesine neden olmaktadır¹⁶⁴.

¹⁵⁹ Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.111; Altun, s.17; Türkiye İstatistik Kurumu, İstatistik Veri Portalı, "Tarımsal İşletme Yapı Araştırması 2016", <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tarımsal--Isletme-Yapi-Arastirmasi-2016-24869>, (22.05.2022).

¹⁶⁰ İsmet İpek Kavasoglu ve Cengiz Sayın. "Tarımsal Arazilerin Miras ve Satış Yoluyla Devrinde Anlaşmazlık Durumları ve Çözüm Önerileri", **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Tarım ve Doğa Dergisi**, Sayı: 21 (Özel Sayı), 2018. Bu ankette yazarlar mirasçılarının süreci nasıl yönettikleri, toprağı ne süreyle elbirliği halinde yönettikleri, bu yeni düzenlemeye ilişkin tutum ve davranışlarına ilişkin bir kısım verilere ulaşmışlardır.

¹⁶¹ Türkiye İstatistik Kurumu, **Resmi İstatistik Programı (2017-2021)**, Yayın No: 4443, Ocak 2017, https://ms.hmb.gov.tr/uploads/sites/3/2019/02/Resmi_istatistik_Programi_2012-2016Rev.2.pdf, (27.08.2021).

¹⁶² Türkiye İstatistik Kurumu, s. 161.

¹⁶³ Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.99; Türker, 14. slayt.

¹⁶⁴ Saymen, ss.355-357; Yavuz/Topuz, s.674; Aras, s.142-144.

Terekede bulunan tarım arazisinin yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün altında olması halinde yine mülkiyetin devri hükümleri uygulanacaktır¹⁶⁵.

Konuya başlamadan önce Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu miras hükümlerinde “asgari” sözüne iki şekilde yer verildiğini ifade etmeliyiz: asgari tarım arazisi büyüklüğü, asgari geçimi sağlama. İlk kullanımı tarım arazisi büyüklüğü yönünde doğrudan doğruya kullanılan bir terimdir. İkinci kullanım ile ise özgüleme sisteminde, yeter gelirli olmayı ifade etmek için kullanılmaktaydı¹⁶⁶.

b. Yeter Gelirli Tarım Arazisi Büyüklüğü

Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü başlı başına tarım miras hukukuna özgü bir kavramdır. Yeter gelirli tarım arazisine Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/A hükmünde yer verilmektedir:

İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. (...) Bilimsel gelişmeler ve günün koşullarına göre bu Kanuna ekli (1) sayılı listede Cumhurbaşkanlığı kararı ile değişiklik yapılabilir.

Arazinin yeter gelirli olduğu hususu Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 6 hükmüne göre, tapu kütüğüne işlenmelidir. Bu suretle doğabilecek ihtilafların engellenmesi amaçlanmıştır¹⁶⁷.

Tapuda yapılacak gösterimin beyanlar hanesine mi şerhler hanesine mi olması gerektiği konusunda kullanılan ifadelerden kaynaklanan bir karmaşa vardır¹⁶⁸. Bir

¹⁶⁵ Eren/Başpınar, ss.168-175; Özay, s.157; Dalcı Özdoğan, s.75.

¹⁶⁶ Asgari geçimi sağlama ifadesine eski özgüleme sisteminde yeter geliri ifade etmek üzere başvurulmaktaydı, Eren/Başpınar, s.168.

¹⁶⁷ Özçelik, ss.90-91; Yavuz/Topuz, s.680.

¹⁶⁸ Konu hakkında bir uzlaşının olmadığı hakkında bakınız Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.98.

Tapuda şerhler hanesine ilişkin genel bilgi için bakınız Ayan, Zilyetlik, ss.396-418; Oğuzman/Seliçi/ Oktay Özdemir, ss.216-223; Akipek/Akıntürk/Ateş, ss.314-322.

görüŖe göre, düzenleme ile kamu hukukuna dayalı bir mülkiyet hakkı kısıtlaması getirildiği, ilgililerin uyarılması amaçlandığı için beyanlar hanesinde belirtmenin yapılması kastedilmektedir¹⁶⁹. Diğeri bir görüşe göre kastedilen, şerhler hanesine şerhedilmesidir¹⁷⁰.

Bir arazinin yeter gelirli olup olmayacağı hususunda kişilerin iradesi etkili olmamakta, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü düzenlemeleri doğrultusunda yapılacak değerlendirmelere bağılıdır. *“Olağan olarak, kamu hukuku kısıtlamaları taraflar arasında bir anlaşma ile bertaraf edilemezken, özel hukuk kısıtlamaları resmi senet ve tapuya tescille herkese karşı hüküm ifade etmek üzere kaldırılabilir veya değiştirilebilir”¹⁷¹*.

Terekedeki tarım arazilerinin farklı sınıflarda olması halinde Türkiye İl / İlçe Bazında Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklükleri tablosuna göre dönüşüm katsayılarının dikkate ele alınması gerekmektedir.

Tarım işletmesi sayısının 3 milyon olup da bu işletmelerin malik sayısının 40 milyon olduđu¹⁷² ülkemizde birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu halleri istisna tutarsak hükmün amaca ulaşması olanaklı değildir. Nitekim Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatının¹⁷³ muhtelif maddelerinde paylı mülkiyet halinde yahut elbirliği mülkiyeti halinde bulunan tarım arazilerinin nasıl paylaşılacağı düzenlenmektedir.

Tapuda beyanlar hanesine ilişkin genel bilgi için bakınız Mehmet Ayan, **Eşya Hukuk I Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 11. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, Kasım 2014 (Ayan, Zilyetlik) ss.418-422; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, ss.228-233; Akipek/Akıntürk/Ateş, ss.333-338.

¹⁶⁹ Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü beyanlar hanesinde belirtmedir görüşünü savunanlar için bakınız Özçelik, ss.90-91; Hayriye Şen Doğramacı, “6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 13, Sayı: 2, 2016, s.8; Dalcı Özdoğan, s.157; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.228.

¹⁷⁰ Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü şerhler hanesine şerhedilir görüşü için bakınız Eren/Başpınar, s.172.

¹⁷¹ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, s.432.

¹⁷² Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.111; Türker, 6. slayt.

¹⁷³ Dönemin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 03.11.2017 tarihli 58776518-010.07.01-E-2768754 sayılı Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/147190> (24.06.2022).

Yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü tarım miras hukukuna özgü bir kavramdır. Dolayısıyla yeter gelirli tarım arazisi eşiğine uyma zorunluluğu terekede tarım arazisinin bulunması haline özgüdür¹⁷⁴.

7255 sayılı Gıda, Tarım ve Orman Alnında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun gereği Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/B hükmündeki *yeter gelirli* olmaya ilişkin ifadeler kaldırılmıştır. Bu değişiklik yeni bir anlam barındırmamaktadır. Çünkü öteden beri bir tarım arazisi yeter gelirli olsun veya olmasın mirasa konu olmuş ise mülkiyetin devri sistemine göre paylaşılması gerektiği ifade edilmektedir¹⁷⁵. Daha açık şekilde *mirasa konu tarım arazisi* ifadesi büyük küme olup *yeter gelirli tarımsal arazi* ifadesi küçük kümedir.

Yine de yerine göre *yeter gelirli tarımsal arazi* ifadelerini *mirasa konu tarım arazisi* olarak okumakta yarar olduğu ileri sürülmektedir¹⁷⁶. Buna göre örneğin Tarım arazisinin yönetiminin tedbiren bir kimseye bırakılması halinin yalnızca yeter gelirli tarım arazilerine özgü olmaması gerekmektedir. Benzer şekilde tarım arazisinin paylaşılmasına ilişkin dava süresince, yönetiminin tedbiren birisine verilmesi hükmü sadece yeter gelirli tarım arazileri için değil, mirasa konu tüm tarım arazileri için geçerli olmalıdır.

Asgari tarım arazisi büyüklüğünün altında bir paylaşma yapılamayacaksa da yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü, daha büyük bir ebatı ifade ettiği için, şimdilik asgari tarım arazisi büyüklüğü bir anlam ifade etmemektedir¹⁷⁷. Ne zaman Bakanlık yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünden daha geniş alanlı asgari tarım arazisi ebatı belirler o zaman asgari tarım arazisinin altında paylaşma olmayacağı hükmü anlam kazanacaktır.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/J hükmü yeter gelirli tarım arazisinin ilerleyen zamanda tarım miras hukukunun sınırlarını aşacağına işaret

¹⁷⁴ İmre/Erman, s.507; Eren/Başpınar, ss.168-175; Özay, ss.89-94; Dalcı Özdoğan, ss.75, 98-99.

¹⁷⁵ Eren/Başpınar, ss.168-175; Özay, s.157; Dalcı Özdoğan, s.75.

Buna karşın tarım işletmesi esasının benimsendiği dönemde, yeterli tarımsal varlığa sahip olmayan tarım işletmelerinin özel paylaşma kurallarından istisna tutulması gerektiği ifade edilmekteydi, Sağlam, s.206.

¹⁷⁶ Özay, ss.183-184; Aydoğdu, Toprak, ss.9-10.

¹⁷⁷ Şenol/Uzun Kazmacı, s.170; Özçelik, ss.89-90.

etmektedir. Öyle ki paylaşma tamamlanmış olmasına rağmen yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğüne riayet edilmesi şartı geçerliliğini korumaya devam etmektedir:

8/C maddesinin birinci fıkrasına göre kurulan aile malları ortaklığının, kazanç paylı aile malları ortaklığının veya limited şirketin; herhangi bir nedenle sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara veya limited şirketlere ait tarımsal araziler, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez.

Söz konusu hüküm ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/K hükmündeki “yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü artırmak için gerekli tedbirlerin alınması” ifadesine dikkat edildiğinde yeter gelirli tarım arazilerinin aynen korunması amaçlanmaktadır.

c. Ekonomik Bütünlük Değerlendirmesi

Tek bir parçadan (parsel) ibaret olan tarım arazisi, hem fiziken hem de hukuken bütünlük ifade eder. Birden fazla parselin bulunduğu tereke yönünden ekonomik bütünlük değerlendirilmesi yapılması gerekmektedir¹⁷⁸. Ekonomik bütünlüğün olmadığı her bir birim, hukuken ayrı ayrı tasarruf işlemlerine konu olabilmektedir.

Aynı idari sınır içindeki bu parçalı tarım arazilerinin arasındaki kuş uçuşu uzaklık mı yol ağı ile oluşan uzaklık mı esas alınacağı tartışılmıştır. Coğrafi bilgi sistemleriyle araziler arasındaki doğrusal mesafenin ölçülmesine olanak bulunduğu için kuş uçuşu mesafenin esas alınması gerektiği ifade edilmektedir¹⁷⁹. Ayrıca Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı’nın¹⁸⁰ birinci bölüm ikinci maddesine göre *en yakın iki nokta arasındaki mesafe* dikkate alınır.

Ekonomik bütünlük kavramı ilk defa Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile hukukumuzda girmiş değildir. Daha öncesinde 743 sayılı Türk Kanunu

¹⁷⁸ Ekonomik bütünlük hakkında genel bilgi için bakınız Bağatur, ss.863-864; Eren/Başpınar, ss.166-168; Özay, ss.159-163; K. Erdoğan, ss.141-142; Altun, ss.28-31; Özçelik, ss.91-92; Şenol/Uzun Kazmacı, ss.174-177; Dalcı Özdoğan, ss.79-83.

¹⁷⁹ Yıldız/Uzun/Çoruhlu, s.113. Altun, s.69.

¹⁸⁰ Dönemin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 03.11.2017 tarihli 58776518-010.07.01-E-2768754 sayılı Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/147190> (24.06.2022).

Medenisi'nde de Türk Medeni Kanunu'nda da benzer düzenlemelere yer verilmekteydi¹⁸¹. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi m. 597 hükmünde “*terekede iktisadi bir vahdet halinde işletilmekte olan zirai mallar*”, Türk Medeni Kanunu m. 659 hükmünde “*ekonomik bütünlüğe ve yeterli tarımsal varlığa sahip bir tarımsal işletme*” ifadeleri ile bu konuya değinilmiştir. Ekonomik bütünlüğün tanımı, kapsamı, nasıl tespit edileceği konularında içtihat ve bir kısım düzenleyici işlemler içerisinde açıklanmaktaydı¹⁸².

Özgüleme sisteminde ekonomik bütünlük öğretide bazı kıstaslara oturtulmuştu. Bu kıstaslar mülkiyetin devri sisteminde fikri temelleri oluşturmaktadır:

- Ekonomik bütünlük fiziki, maddi bütünlüğü zorunlu kılmaz¹⁸³. Tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme aynı parselde veya sınırdaş parsellerde bulunmasa da ekonomik bütünlük ifade edebilirler.

- Tarım arazileri, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin aynı merkezden idare edilmesi yeterlidir¹⁸⁴. Bu idare merkezi, tek bir kişi veya birkaç kişiden oluşabilir. Ancak konumuz miras hukuku olduğu için bu kişilerden birinin miras bırakan olması gerekmektedir. Tarım arazisi üzerinde mirasbırakan birlikte maliklerden biri ise hissesine göre işlem yapılmalıdır¹⁸⁵.

¹⁸¹ Ayrıca İsviçre hukuku yönünden “her biri bir varlık teşkil eden müstakil işletme ibaresinin, hem iktisadi hem de kâfi geçim vasıtası teşkil edecek kadar geniş bulunan işletmeler” şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmekteydi, Kenan Tunçomağ, “İsviçre Zirai Miras Hukuku”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 28, Sayı: 10, 1954, ss. 513-531 (Tunçomağ, İsviçre) (Dergi baskısında cilt sayısı XXVIII olması gerekirken sehven XXIII olarak gösterilmiştir.), ss.525.

¹⁸² Türk Medeni Kanunu m. 659 hükmüne dayanılarak, 26.01.2003 tarihli 25005 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tarım İşletmelerinin Yeterli Tarımsal Varlığa Sahip Olup Olmadığının Tespitine Dair Yönetmelik.

Söz konusu yönetmeliğe dayanılarak da 30.06.2003 tarihli 25154 sayılı Resmi Gazete’de dönemin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan Yeter Gelirli Tarım İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ (Tebliğ no: 2003/20) hazırlanmıştır.

¹⁸³ Köprülü, s.328; Saymen, ss.367-370; Cin, İntikal, s.122; Şen Doğramacı, s.81; Dalcı Özdoğan, ss.47-48; Avcı, s.226; Aksoy, Tarım, ss.158; Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.155-156; Eren/Başpınar, ss.160; Aras, s.141; Özay, s.88; Bağatur, ss.863-864; Sağlam, s.204; Başpınar, ss.268-272.

¹⁸⁴ Köprülü, s.328; Saymen, s.366; Dalcı Özdoğan, s.47; Avcı, ss.226-227; Cin, İntikal, s.122; Saymen, s.366; Aksoy, Tarım, ss.158; Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.155-156; Eren/Başpınar, ss.160; Özay, s.88; Bağatur, ss.863-864; Sağlam, s.204; Başpınar, ss.268-272.

¹⁸⁵ Buna karşın özgüleme sisteminde, tek merkezden idare edilmenin birlikte mülkiyet olmaması gerektiği şeklinde görüş belirtilmekteydi, Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss. 95-96; Gökçe, s.831-832; Aras, s.142.

İsviçre hukukunda *dağlık bölgelerde* ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılmadan devrin yapılabilmesi kabul edilmektedir¹⁸⁶. Bu yönde bir hüküm bizim hukukumuzda yer almamaktadır. Doğu Karadeniz bölgesinde kullanıma elverişli arazinin kısıtlılığı nedeniyle 2005 yılı verisine göre, fındık ve çay tarımı yapılan ortalama arazi büyüklüğü 7,5 dekar olarak tespit edilmiştir¹⁸⁷. 2021 yılı verilerine göre ise, coğrafi kısıtlamalar, imarlaşma nedenleriyle ülkemizde tarım alanının en düşük olduğu yöre yine Doğu Karadeniz'dir¹⁸⁸.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında çeşitli yerlerde ekonomik bütünlük kavramına yer verilse de açık bir tanıma yer verilmemektedir. Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 4 birinci fıkra (d) bendinde verilen tanıma göre *“ekonomik bütünlük, mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği Bakanlıkça tespit edilen arazileri”* ifade eder.

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 7 hükmünde ekonomik bütünlüğün tespiti sıkı esaslara bağlanmıştır¹⁸⁹:

(1) Aynı kişiye ait tarımsal araziler arasındaki ekonomik bütünlük olup olmadığının tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir:

a) Örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez.

b) Aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe on km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir.

c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarımsal arazilerin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir.

¹⁸⁶ Tunçomağ, İsviçre, ss.526; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.64-65.

¹⁸⁷ Bayram Uzun ve Tahsin Yomralıoğlu, “Doğu Karadeniz Bölgesinde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli”, **Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu**, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, 13-14.10.2005, (Sayfa aralığına ulaşılammıştır.), s.3.

¹⁸⁸ Türkiye İstatistik Kurumu, Coğrafi İstatistik Portalı'nda tarım ve hayvancılık sekmesi içerisinde tarım alanı (dekar) verisi seçildiğinde, en az tarım alanını gösteren açık renklerin Doğu Karadeniz'de yoğunlaştığı açıkça görülmektedir, <https://cip.tuik.gov.tr/#> (07.06.2022).

¹⁸⁹ Okan Yıldız ve Yakup Emre Çoruhlu. “Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**, Cilt: 18, 2018, ss.600-601'de yazarlar, ekonomik bütünlük değerlendirmesine ilişkin görseller eşliğinde konuyu açıklamaktadır.

ç) Aynı kişiye ait tarımsal arazilerden birinin veya birkaçının paylı olması durumunda kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

(2) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununa tabi Türkiye’de kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurtdışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubeleri, finansal holding şirketleri, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununa tabi finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri ile tarım kredi kooperatiflerinin farklı kişilerden alacaklarına mahsuben mülkiyetine geçirdikleri tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlük bulunmaz. Bu kuruluşların, aynı kişilerden elde ettikleri tarımsal arazilerde bu madde hükmüne göre ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

Mülkiyetin devri sisteminde, ekonomik bütünlük değerlendirmesi, tarım işletmesi değil, tarım arazisi kapsamında yapılmaktadır. Bu nedenle bir deponun tarım arazisi üzerinde bulunması halinde dahi ekonomik bütünlük yönünden değerlendirilemeyeceği ileri sürülmektedir¹⁹⁰.

Tarım arazilerinin ekonomik bütünlüğü meselesi, Türk Medeni Kanunu m. mirasçıların paylaşma tarihine göre değil, mirasın açılma tarihine göre değerlendirilir¹⁹¹.

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 6 üçüncü fıkrası hükmü aşağıdaki gibidir:

(3) Yeter gelirli arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait tarımsal arazilerin farklı sınıflarda olması halinde, her ilçe için Kanun ile farklı sınıftaki araziler için belirlenmiş yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin birbirlerine oranlaması ile elde edilen sınıflar arası dönüştürme katsayıları dikkate alınır.

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 7 üçüncü fıkrası uyarınca, ekonomik bütünlük değerlendirmesi Bakanlık tarafından yapılmaktadır. Tapu müdürlüğünde işlem yapılacak ve bu işlem ekonomik bütünlük değerlendirmesini gerektiriyorsa ilgili tapu müdürlüğü Bakanlığa bu konuyu sormalı, gelen cevaba göre işlemi yapmalıdır¹⁹².

¹⁹⁰ Özay, s.159.

¹⁹¹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.96; İnan/Ertas/Albaş, s.555; Şenol/Uzun Kazmacı, s.168; Özay, s.163; Dalcı Özdoğan, s.80.

¹⁹² Çevre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 12.06.2014 tarihli 23294678-010.07.02/34306 sayılı 5403 s. Kanun Uygulamaları konulu yazı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/168272> (16.06.2022).

Bakanlık ise başta Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik olmak üzere Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı¹⁹³ ile ekonomik bütünlük değerlendirmesi yaparak ilgili tapu müdürlüğüne cevap verecektir.

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 7 üçüncü fıkrasına göre, *“topoğrafik koşullar ve kullanım güçlüğünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı bu kararlara karşı yapılan itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır”*. Yönetmelik hükmü ile, tarım ve orman il/ilçe müdürlüğünün ekonomik bütünlük değerlendirmesine ilişkin kararının hukuka aykırı olması halinde Bakanlığa itirazda bulunma şartı getirilmiştir. Söz konusu şart, idare mahkemesinde iptal davası açmak için yerine getirilmesi gereken dava şartı konumundadır.

Öte yandan kazai paylaşımda, ekonomik bütünlük değerlendirmesinin kim tarafından yapılacağının açıklığa kavuşturulması gerekir. Mahkeme Bakanlığa müzekkere yazarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılmasını mı istemelidir yoksa bilirkişi marifetiyle yapılan ekonomik bütünlük değerlendirmesi kabul görür mü? Bu hususta Bakanlık görevlendirildiği için pratiklik yönünden müzekkere ile sorulmasında yarar vardır¹⁹⁴. Mirasçıların ekonomik bütünlük değerlendirmesine ilişkin bir itirazları varsa mahkemenin süre verip bu itirazın sonuçlandırılmasını bekletici mesele yapması uygun olacaktır.

¹⁹³ Dönemin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 03.11.2017 tarihli 58776518-010.07.01-E-2768754 sayılı Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/147190> (24.06.2022).

¹⁹⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 03.03.2009 tarihli 2009/13240 Esas ve 2009/1572 Karar sayılı karar, *“Bu durumda, öncelikle aynen bölünmesi istenen taşınmazın Bakanlıkça belirlenen tarımsal niteliğinin ve yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğünün Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı İl veya İlçe Müdürlüğü’nden sorulup zirai yönden aynen bölünmesinin mümkün olup olmadığı konusunda görüş alındıktan sonra, uygun görüş bildirilmesi halinde teknik bilirkişiye ifraz (taksim) projesi düzenlettirerek”* aktaran İlknur Arslan ve Mustafa Kırmızı, **Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi**, Bilge Yayınevi, Ankara, Mart 2012, ss.168-169.

C. Paylaşma Şekilleri

1. Genel Olarak

Mirasın paylaşılması, Türk Medeni Kanunu m. 640-682 hükümleri arasında düzenlenmektedir¹⁹⁵. Hem özgüleme sisteminde hem de mülkiyetin devri sisteminde tarım arazileri, tarımsal taşınır ve yan sınaî işletmeye ilişkin hükümler mirasın paylaşılması kapsamında ele alınmaktadır.

Tarım arazilerinde paylaşma kuralları ile Türk Medeni Kanunu genel paylaşma kuralları arasında genel hüküm özel hüküm ilişkisi vardır¹⁹⁶. Dolayısıyla bağımsız bir hukuk olmayan toprak hukukunda¹⁹⁷, genel miras hukukunun aykırı düşmeyen hükümleri aynen uygulama alanı bulacaktır.

Mülkiyetin devri sisteminin emredici niteliği özel paylaşma hükümlerinin uygulanmasına ilişkindir¹⁹⁸, mülkiyetin mirasçılardan birine geçme zorunluluğu yoktur¹⁹⁹.

Mirasçı, kendisine devri talep etmeden hakim, resen özgüleme yapamaz²⁰⁰.

Tarım arazisinin kendisine devrini hem yasal mirasçılar hem de atanmış mirasçılar talep edebilirler²⁰¹.

¹⁹⁵ Mirasın paylaşılması kurumu hakkında genel bilgi için bakınız Eren, Mirasın Paylaşılması, s.495-523; Eren/Yücer Aktürk, ss.533-655; Çapri, ss.193-360; Bilge Öztan, **Miras Hukuku**, 7. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, Eylül 2016, ss.488-540; Ozanemre Yayla, Mirasın Paylaşılması, tamamı; Dalcı Özdoğan, ss.9-12; Özdemir, tamamı; Serozan/Engin, ss.583-613; İnan/Ertas/Albaş, ss.529-575; Antalya, ss.309-329; Dural/Öz, ss.468-526; İmre/Erman, ss.427-586.

¹⁹⁶ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.125; Eren/Başpınar, ss.11-12'de yazarlar toprak hukukunun istisnai bir hukuk dalı olduğu yönünde görüşlerini paylaşmaktadırlar. Aynı yönde bkz. Özyay, s.27, 150.

¹⁹⁷ Mihaly Kurucz, "Agricultural Law's Subject, Concept, Axioms and System", **Journal of Agricultural and Environmental Law**, Cilt: 2, Sayı: 2, 2007, s.68-70.

¹⁹⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.135-137; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.150; Özyay, s.164; K. Erdoğan, s.134; Şenol/Uzun Kazmacı, s.164; Kartal, s.848; Dalcı Özdoğan, s.161; Bağcı, s.463.

¹⁹⁹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.128; Aras, ss.144-145; Özyay, s.98; Şenol/Uzun Kazmacı, ss.170-174; Çapri, s.326.

²⁰⁰ Aksoy, Tarım, ss.159-160; Başpınar, s.280; Aras, s.144; Sağlam, s.212; Avcı, s.232; Bağatur, s.862.

²⁰¹ Köprülü, s.330; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.110; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.161; Cin, İntikal, s.124; Aras, s.145; Sarı Fidan, ss.110-111; Özçelik, s. 96; Şen Doğramacı, s.78; Öztan, ss.309-325; Çapri, ss.138-143; Dalcı Özdoğan, ss.86-87; Nesibe Gülgün Dalkılıç, **Mirasın Paylaşılmasından Sonra Mirasçılarının Mütessesil Sorumluluğu**, Turhan Kitabevi, Ankara, Kasım 2017, s.34; Özdemir, s.54; Avcı, ss.140-143, 232; Aral, ss.128-130; Bağatur, s.866; Sağlam, s.211; Aksoy, Tarım, ss.160.

Buradaki talep mirasçının bir başkasına değil, bizzat kendisine devrin yapılmasına ilişkin olmalıdır²⁰². Terekedeki tarım arazisini paylaşma talebi; şahsa sıkı sıkıya bağlı bir haktır²⁰³, devrolunamaz²⁰⁴, mirasçılara geçemez²⁰⁵. Kazai paylaşma halinde, devri talep eden mirasçı vefat ederse mirasçıları davayı devam ettiremezler. Mirasçıları ancak kendi hakları olduğu için birbirlerinden bağımsız olarak mülkiyetin kendilerine devredilmesini talep edebilirler²⁰⁶. Bunun nedeni, vefat eden mirasçının ehil olma, kişisel durum ve yetenek değerlendirmelerinde kendi niteliklerinin önemli olmasıdır. Vefat eden mirasçının mirasçıları da kendi niteliklerine dayanarak talepte bulunabileceklerdir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/B ikinci fıkrasında süre ve idarenin dava açma yetkisine ilişkin özel bir düzenleme bulunmaktadır:

(2) Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti paylaşma işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Paylaşma işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, bu Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır.

Yukarıdaki hüküm ile bir yıl içinde paylaşma kuralı ve bakanlığın paylaşma davası açma yetkisi düzenlenmektedir. Bu hususlara aşağıda ayrıca yer verilecektir.

Mirasçılık hakkında genel bilgi için bakınız Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Miras Hukukuna Giriş (Genel Bilgiler ve Birinci Kısım)**, İsmail Akgün Hak Kitabevi-Matbaası, İstanbul, 1966, ss.47-104; Eren/Yücer Aktürk, ss.55-106; Serozan/Engin, ss.161-197,360-362; Öztan, ss.37-79; İnan/Ertas/Albaş, ss.71-77, 220-222; Antalya, ss.50-77; Dural/Öz, ss.18-48; İmre/Erman, ss.15-51,121-123.

²⁰² Köprülü, s.329; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.108-123; Dalcı Özdoğan, s.94; Avcı, ss.232-233.

²⁰³ Köprülü, s.330; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.109; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.163; Eren/Başpınar, s.177; Özay, s.98; K. Erdoğan, s.136; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233; Bağatur, s.866; Sağlam, s.211.

Şahsa sıkı sıkıya bağlı haklara ilişkin genel bilgi için bakınız Ekrem Kurt, “Türk Hukukunda Kişiye Sıkı Sıkıya Bağlı Haklar ve Hukuki Sonuçları”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 15, Sayı: 2 (Prof. Dr. M. İlhan Ulusana Armağanı Cilt II), Seçkin Yayıncılık, Temmuz 2016.

²⁰⁴ Ozanemre Yayla, s.232; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233; Sağlam, s.211.

²⁰⁵ Köprülü, s.330; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.109-110; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.162; Eren/Başpınar, s.177; Özay, s.98; K. Erdoğan, ss.147-148; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233; Sağlam, s.211.

²⁰⁶ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.110; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233.

2. İradi Paylaşma

Terekedeki tarım arazilerine ilişkin iradi paylaşmaya²⁰⁷ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ilk fıkrasında yer verilmiştir:

(1) Mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında;

a) Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya devrini,

b) 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devrini,

c) Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini,

ç) Mülkiyetin üçüncü kişilere devrini, kararlaştırabilirler.

Söz konusu hükümde bentler halinde ifade edilen haller terditli değil seçimlik olarak sayılmıştır. Kural olarak mirasçılar oybirliğiyle aldıkları kararlarını, miras paylaşma sözleşmesi (TMK m. 676-682) şeklinde beyan edebilecekleri²⁰⁸ gibi elden paylaşma yoluyla da ortaya koyabilirler²⁰⁹. Öte yandan taşınmazlarda elden paylaşma, tasarruf işlemi gerçekleştirmeye imkan vermemektedir²¹⁰.

Miras paylaşma sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılabilir. Ancak Tapu Sicil Tüzüğü m. 20 birinci fıkra (c) bendine göre, tapuda hazır olmayan mirasçıların sözleşmedeki imzalarının noterce onaylanması gerekir.

²⁰⁷ Özay, s.78’de yazar bu durumu kanunen iradi paylaşma olarak ifade etmektedir.

İradi paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, s.536; Çapri, s.326-332; Ozanemre Yayla, ss.173-223; Dalcı Özdoğan, ss.20-29; Dalkılıç, ss.13-27; Süleyman Sapanoğlu, **Miras Paylaşma ve Miras Payının Devri Sözleşmeleri**, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s.140-222; Serozan/Engin, ss.606-608; Dural/Öz, ss.475-480; İmre/Erman, s.460-572.

²⁰⁸ Miras paylaşma sözleşmesine ilişkin genel bilgi için bakınız Aral, ss.37-38; Özay, s.105; K. Erdoğan, s.149; Çapri, ss.106-108; Dalcı Özdoğan, ss.23-27; miras paylaşma sözleşmesine ilişkin içtihatlarla birlikte bir inceleme için bakınız Sapanoğlu, ss.140-222; İnan/Ertaş/Albaş, ss.576-577; Antalya, ss.326-328; Dural/Öz, ss.477-480; İmre/Erman, ss.566-572.

²⁰⁹ Elden paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Hatemi, s.163-164; Öztan, ss.519-522; Dalcı Özdoğan, ss.20-23; Dalkılıç, ss.19-21; Avcı, ss.49-51; Aral, ss.35-37; İnan/Ertaş/Albaş, ss.575-576; Antalya, ss.324-326; Dural/Öz, ss.475-477; İmre/Erman, ss.562-566.

²¹⁰ Özay, ss.106-108; Çapri, ss.104-106; Öztan, s.520; Dalcı Özdoğan, ss.22-23; Dalkılıç, ss.20-21; Sapanoğlu, s.135.

Borçlandırıcı bir işlem olan paylaşma sözleşmesinin varlığına rağmen tapuda işlem yaptıktan imtina eden mirasçıya karşı açılacak olan dava, Türk Medeni Kanunu m. 716 hükmüne göre tescile zorlama niteliğine haizdir²¹¹.

3. Kazai Paylaşma

a. Genel Olarak

Kazai paylaşmaya²¹² ilişkin olarak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ikinci fıkrası şu şekildedir:

(2) Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde, mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir. Bu durumda sulh hukuk hâkimi tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin;

a) Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçıya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle asgari geçimini bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir.

b) Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verebilir²¹³.

c) Mirasa konu yeter gelirli tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim satışına karar verir. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaştırılır.

²¹¹ Aral, s.37; Özçelik, ss.97-98; Şen Doğramacı, s.79; Çapri, s.325; Dalcı Özdoğan, ss.26, 95-96; Sapanoğlu, ss.140-143; Avcı, ss.50-51.

²¹² Miras paylaşma davasına - kazai paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, ss.536, 613-620; Çapri, 131-162, 326-332; Öztan, ss.522-525; Ozanemre Yayla, ss.223-267; Dalcı Özdoğan, ss.29-32; Dalkılıç, ss.27-39; Avcı, tamamı; Serozan/Engin, ss.608-610; İnan/Ertas/Albaş, ss.537-539; Antalya, ss.311-313; Dural/Öz, ss.480-483; İmre/Erman, ss.462-471.

²¹³ Eren/Başpınar, ss.180-181'de yazarlar, bölerek devretmeye ilişkin bir örnek vermektedir. Özay, s.182'de yazar, bölerek devretmenin kazai paylaşmaya mahsus olduğuna işaret etmektedir. Dalcı Özdoğan, ss.110-111'de yazar, hükmün bu haliyle belirsiz noktalar bulundurduğunu, tereke dışı arazilerle bölünmesi istenilen arazi arasında ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılması uygunken buna yer verilmediğini, yenilikçi düzenlemenin amacının paylaşmanın objesini korumak olduğunu, ancak hüküm ile süjesinin korunduğunu, hükmün getiriliş amacına aykırı olduğunu belirtmektedir.

Yukarıdaki hükümde paylaşma davasında uygulanması gereken yasal bir paylaşma kuralı getirilmiştir.

b. Ehil Mirasçılık Kavramı

Özgüleme sisteminde de mirasçıda ehil olma aranan bir şarttı. Ancak ehil mirasçının neye göre belirleneceği hususu yasa ile düzenlenmemekteydi.

Ehil mirasçı, Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 4 birinci fıkra (ç) bendine göre “*ehil mirasçı, kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bu Yönetmelik hükümlerince belirlenen kriterlere uygun sulh hukuk mahkemesi tarafından belirlenen mirasçı veya mirasçıları*” ifade eder.

Ehil mirasçının nasıl belirleneceği hususu Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 10 hükmünde düzenlenmektedir²¹⁴:

- (1) Ehil mirasçının belirlenmesinde aşağıdaki kıstaslar dikkate alınarak yapılan hesaplama sonucunda elli puan ve yukarısına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilir. Mirasçılardan;
- a) Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara yirmi puan,
 - b) Tarım dışı geliri bulunmayanlara on puan,
 - c) Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara on puan,
 - ç) Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara on puan,
 - d) Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet edenlere beş puan, altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan,
 - e) Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara on puan,
 - f) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara beş puan,
 - g) Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara beş puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara on puan,
 - ğ) Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara iki puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara beş puan,
 - h) Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara beş puan,
 - ı) Kadın olanlara²¹⁵ beş puan verilir.

²¹⁴ Hükmün düzenlenmesine esas olan düzenleyici etki analizi, ilgili grafikler için bakınız, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ss.44-45.

²¹⁵ Emredici hükümler uygulanmadan bölgeden bölgeye kız-erkek kardeşler arasında uygulanan miras payı ölçüsü için bakınız, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ss.35-36. Buna göre ülkemizdeki miras paylaşımının %14,4 'ünde erkek mirasçılar daha büyük pay almaktadır. Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nde miras paylaşımının %36,5'inde erkek mirasçılar kadın mirasçılardan daha fazla pay almaktadır.

Ehil mirasçılık ile kişisel durum ve yetenek değerlendirme kazai paylaşma halinde yapılacaktır²¹⁶.

Kendisine devir yapılacak mirasçı objektif ve sübjektif bir değerlendirme sonucu tespit edilecektir. Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 10 hükmünde belirtilenler objektif kıstaslardır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m.8/C ikinci fıkra (a) bendinde kişisel yetenek ve durumlarına göre ehil mirasçının tespit edileceği hükme bağlanmış olup sübjektif değerlendirme ise bu noktada gerçekleştirilecektir.

c. Kişisel Durum ve Yetenek Kavramı

Birden fazla mirasçı hem aynı puanı hem de en yüksek puanı alırlarsa hakimın olağan bir şekilde takdir yetkisini kullanarak istekli mirasçıların kişisel durum ve yeteneklerini de dikkate almak suretiyle karar vermesi gerekir.

Örneğin: fiziki, fikri, ahlaki gelişmişliği²¹⁷, yaşının tarım faaliyetini yürütmeye elverişli olması²¹⁸, tarımsal devamlılığı sağlayabilecek yetenekte olması²¹⁹, araziye tanınması, miras bırakana soy bağı yönünden yakınlığı²²⁰, miras payının diğer mirasçılardan yüksek olması²²¹, mesleki donanım ve yeteneğinin gelişmişliği²²², aile bireylerinin sayısı ile çalışabilecek işgücü sayısı²²³, evli olması²²⁴, tecrübeli olması²²⁵, tarım işletmesine en çok ihtiyaç duyan olması, tüm mesaisini tarım işletmesine verebilecek olması, miras bırakanla birlikte tarım işletmesinde

²¹⁶ Ehil mirasçılık kıstasının kazai paylaşma halinde aranması gerektiği konusunda bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.113-116 ile ss.119-123; Eren, ss.163-165; K. Erdoğan, s.147; Çapri, s.341-345; Avcı, s.234..

²¹⁷ Sağlam, ss.213-214; Eren/Başpınar, s.183; Altun, s.49; Şen Doğramacı, s.78; Avcı, s.234.

²¹⁸ Sağlam, s.216.

²¹⁹ Altun, s.50.

²²⁰ Gökçe, s.365; Özay, s.103'te yazar, Alman hukukunda miras bırakana yakınlığın önem arz ettiğini belirtmektedir.

²²¹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.120-123.

²²² Avcı, s.234.

²²³ Bağatur, s.865; Başpınar, s.277.

²²⁴ Gökçe, s.865.

²²⁵ Ek olarak eğitilmiş olması tarımsal verimi artırmaktadır, Cahit Karagölge, "Müteşebbis Faktörünün Tarımsal Üretimdeki Etkisinin Ekonometrik Bir Yöntemle Araştırılması", **Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 9, Sayı: 1, 1978,, ss.54-56.

çalışmasına gerek yokken bile onunla çalışmış olması, yaşının genç olması, binalar yanmışsa ancak o mirasçının yaptırmaya gücünün yetmesi, geçimini yalnızca o tarım arazisinden sağlaması²²⁶ ve bunlar gibi başka kıstaslar kişisel durum ve yetenek değerlendirmesinde dikkate alınabilecektir²²⁷.

İşletme yönünden maliyet kalemleri çeşitli şekillerde tasniflenir. Bir tasnife göre bir kimsenin işyerinin kira olması halinde gündeme gelen kira gideri açık maliyet olarak isimlendirilirken, işyerinin kendisine ait olması halinde muhtemel kira gelirinden mahrum kalması fırsat maliyeti olarak nitelendirilmektedir²²⁸. Dolayısıyla fırsat maliyetinin yüksek olması hali işletmeler için kârlı bir hal olmaktadır. Çünkü bir miktar gelirden mahrum kalsalar dahi gider yapmamaktadırlar. Bu kapsamda tarım arazisine yakın mesafede ikamet etme, miras kalan değerler üzerinde mirastan ayrı olarak bir hakka sahip olması halinde örtük maliyeti yüksek olan mirasçının kişisel durum ve yetenek değerlendirmesinde tercih edilmesine olumlu katkı sağlamalıdır²²⁹.

Türk Medeni Kanunu m. 661 ikinci fıkrasına göre, işletmeyi kendisi işletmek isteyen ve bunun için ehil olduğu anlaşılan mirasçıya özgülemeye öncelik tanınmaktaydı²³⁰. Burada kastedilen kişinin tarlaya, bahçeye çapa ile girişi cinsinden bir çalışma olmayıp yönetiminde bilfiil bulunmasıdır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre, tarım arazisinin devrolunması için mirasçının tarım arazisini bizzat işletecek olmasına ilişkin açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir, dolayısıyla bu konuda bir zorunluluk yoktur²³¹. Kendisine devri isteyen mirasçının bizzat işletecek olması diğer özelliklerinin eşit olması halinde

²²⁶ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.120-121; Eren, ss.164-165; Özay, s.180; K. Erdoğan, s.158; Dalcı Özdoğan, ss.60-61.

²²⁷ Saymen, ss.373-379; Eren, ss.165-168; Eren/Başpınar, s.182; Özay, s.97; Aytuğ Ceyhun Çakır, **Sağ Kalan Eşin Mirasçılığı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2018, ss.307-308; Aras, ss.147-148; Avcı, ss.234-239; Bağatur, s.866-868; Sağlam, ss.213-216; Başpınar, s.282-285; Gökçe, ss.864-866.

²²⁸ Ertek, ss.145-146; Osman Z. Orhan ve Seyfettin Erdoğan, **İktisada Giriş**, Avcı Ofset, 2. Baskı, İstanbul, 2006, ss.174-175. Fırsat maliyeti, örtük maliyet olarak da ifade edilmektedir.

²²⁹ Ertek, ss.145-146.

²³⁰ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.119-120; Sağlam, s.214; K. Erdoğan, s.148; Dalcı Özdoğan, s.60.

²³¹ Bizzat işletmenin zorunlu olmaması konusunda bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.115; Saymen, s.373; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.165; Cin, İntikal, s.126-127; Eren/Başpınar, s.183; Özay, s.97; Avcı, s.235; Sağlam, s.214; Aksoy, Tarım, ss.161.

kişisel durum ve yetenek yönünden avantaj sağlar. İsviçre hukukunda yürürlükte olan hükme göre, bizzat işletecek olmak, saklı paylı mirasçı olmak özgülemeye öncelik sağlayan kıstaslardır²³². Bu gibi nedenler ehil mirasçılık yönünden değilse de kişisel durum ve yetenek yönünden değerlendirmede dikkate alınabilecektir.

Kişisel durum ve yetenek değerlendirmesinde yöre standartlarının dikkate alınmasında yarar vardır²³³. İstekli mirasçının niteliklerinin genele göre üstün olması değil, yöredeki ortalama çiftçilerin niteliklerine sahip olması yeterlidir. Öte yandan mirasçılar arasında ideal çiftçi nitelikleri yönünden daha üstün kişisel yetenek sahibi olana öncelik tanınmalıdır.

Mirasçının ekonomik durumunun iyi olması tercih sebebi olabilecekse de tek başına yeterli kabul edilmemesi gerektiği ileri sürülmektedir²³⁴. Bu gibi, kişisel durum ve yetenek değerlendirmesinde de mirasçıların niteliklerine bütünüyle bakılmalıdır.

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 10 hükmünde sayılan ehil mirasçılık kıstaslarının tekrarı anlamına gelecek kişisel durum ve yetenek değerlendirmesi yapılmamalıdır. Bunun nedeni ehil mirasçılık değerlendirmesinde zaten dikkate alınan niteliğin, bir mirasçı lehine tekrar dikkate alınmasının eşitsizlik yaratacak olmasıdır.

Kişisel durum ve yetenek değerlendirmesi bir noktada ehil mirasçılık kriterlerinin karar vermek için yetersiz kaldığı noktada başka ayırıcı niteliklerin türetilmesidir. Nitekim, yasal terimden ayrı olarak bakıldığında, bir kimse kişisel durum ve yetenekleri dolayısıyla zaten işinin ehli kabul edilir. Bu durumda kişisel durum ve yetenek değerlendirmesine esas kıstaslar kısıtlı değildir, her somut olaya göre farklı şekillerde kendisini gösterebilir.

Kendisine devri talep eden mirasçılardan bir geçimini bu tarım arazisinden karşılıyorken bir diğeri de tereke dışındaki tarım arazisini yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğüne ulaştırmak için devralmaya ihtiyaç duyabilir. Bu gibi tercih

²³² Dalcı Özdoğan, s.104 dp.61.

²³³ Saymen, s.374.

²³⁴ Avcı, s.235.

sebeplerinin farklı mirasçılarda toplandığı hallerde hakimın vicdani kanaati ve içtihat önem kazanacaktır.

Miras bırakan ölüme bağı tasarruf ile kişisel durum ve yetenek değerlendirmesinin önüne geçecek şekilde bir irade göstermişse buna uyulması gerekir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ikinci fıkra (a) bendindeki “*bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir.*” hükmü üzerinden durmak gerekmektedir. *Tarım arazisinin gelir kıstasına göre kıymet takdirinin yapılması ile en yüksek bedelin teklif edilmesi* zıt kavramlardır²³⁵. Paylaşma davalarında usul gereği hakimın satış suretiyle paylaşmaya karar vermesi üzerine artırmaya çıkılıp en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya ihale edilmesi kastedilseydi bunda bir aykırılık yoktu. Ancak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/D hükme dikkate alındığında bunun kastedilmediği anlaşılmaktadır.

Hükmün birden fazla istekli ehil mirasçının varlığı halinde daha yüksek değerin de ileri sürülebileceği şeklinde anlaşılması gerektiği belirtilmektedir²³⁶. Aynı olarak hükmün üçüncü kişilere kapalı, mirasçılar arasında açık artırma usulüyle satış yapılmasına karar verilmesi gerektiği şeklinde anlaşılması gerektiğini ileri süren bir görüş de vardır²³⁷.

²³⁵ Çapri, s. 344.

²³⁶ Çapri, s. 344.

²³⁷ Dalcı Özdoğan, ss.109-110.

İKİNCİ BÖLÜM

TARIMSAL TAŞINIRLAR VE YAN SINAI İŞLETMENİN PAYLAŞILMASI

I. TARIMSAL TAŞINIR VE YAN SINAI İŞLETME KAVRAMLARI

A. Genel Çerçeve

Terekeye giren tarım arazisinin tespiti, nitelikleri, intikal şartları ve hükümleri hakkında yapılan açıklamalar bünyesine uygun düştüğü ölçüde tarımsal taşınır ve yan sınai işletmeler için de geçerlidir. Öyle ki tarımsal taşınır ve yan sınai işletmelerin devri öncelikle tarım arazisinin devir kararına bağlanmaktadır. Terekedeki bu iki değerin özel hükümlerle korunması tarım arazisinin işlenmesi, bakımı, ürünlerin muhafazası ve değerlendirilmesi için önem arz etmelerinden kaynaklanmaktadır.

Tarım arazisi dolayısıyla korunan tarımsal taşınır ve yan sınai işletmelerin mülkiyetin devri sisteminde ele alınması için öncelikle kavram yönünden incelenmelerinde yarar vardır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme özgüleme sisteminde de yer almaları, ve kapsamlarının mülkiyetin devri sisteminde aynı kalması nedeniyle eski öğreti çalışmaları ve içtihatlar aynen geçerlidir.

B. Yan Sınai İşletme Kavramı

1. Genel Olarak

Her yan sınai işletme bir işletmedir ancak her işletme bir yan sınai işletme değildir²³⁸. İşletmenin ekonomik bir birim olarak incelenmesinde işletme biliminden yararlanmak gerekir²³⁹. Bu başlık altında her işletme için geçerliliği sabit ancak büyük ve komplike işletmelerde belirgin olan özelliklerden konumuz ile ilişkili

²³⁸ Kurucz, ss.44-45.

²³⁹ Mucuk, ss. 10-12; Gürler, s.408-424; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.34.

oldukları ölçüde bahsedilecektir²⁴⁰. Tarım işletmeleri, genel anlamda bir işletmenin sahip olduğu her somut varlığı tümüyle bünyesinde bulundurmeyen işletmelerdir. Bunun nedeni tarım işletmelerinin aile işletmesi, küçük işletme, emek yoğun işletme olmasıdır. Örneğin bir tarım işletmesi pazarlama için bir dükkana sahip olmayabilir veya işleme tesisine sahip olmayabilir. Öte yandan özel paylaşma kuralının uygulanabilmesi için tesisin sınai olma gerekliliği, ayırım yapmayı kolaylaştırıcıdır.

Yan sınai işletme, tarım arazisine bağıllılığı nedeniyle kavramsal olarak tarım işletmesi ile yakından ilişkilidir. Yan sınai işletmenin tespiti işletme unsurlarının açıklanması ve somutlaştırılması kapsamında, yer yer tarım işletmesi ile ele alınacaktır.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 (u) bendine göre, “*yan sınai işletme: Yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisleri ifade eder*”.

Hüküm yeter gelirli tarım arazisi ile sıkı bağlantı içindeki yan sınai işletmeler için yapılmaktadır. Yeter gelirli tarım arazisi bulunmuyorsa işletme anlamında sıkı bir bağlantıdan söz edilebilecekse de özel paylaşma kuralları yönünden bir anlam ifade etmeyecektir. Buna karşın yeter gelirli arazi büyüklüğü şartını sağlamayan tarım arazilerinde de bu hükmün uygulanması gerektiğini belirten bir görüş mevcuttur²⁴¹. Bu yorumun nedeni, yeter gelir şartını sağlamıyorsa da miras bırakanın sağlığında tarım arazisi ile birlikte işletilen yan sınai işletmenin, yine sağlığında ekonomik bir bütünlük oluşturmamasıdır. Bu ekonomik bütünlük vefatından sonra da korunur ise mirasçılarının tüm işletmeyi iş hacmi yönünden büyütme imkanı olacaktır.

Yapılan tanıma göre yan sınai işletmenin varlığı için öncelikle bir tesis bulunmalıdır. Söz konusu tesisin tarım arazisine ait ürünlerin depolanması, korunması, işlenmesi, pazarlanması ve benzeri tarıma ilişkin faaliyetlere yönelik olması gerekir. Başka bir ifadeyle tarım faaliyetinin doğal kaynaktan ayrıca ihtiyaç duyduğu işlemlere yönelik diğer faaliyetlerin gerçekleştirildiği bir yer olmalıdır.

²⁴⁰ Mucuk, ss. 26-27; Gürler, s.412-413; Kurucz, s.46.

²⁴¹ Özay, s.190.

Yapılan tanımda her tarım arazisiyle değil, yeter gelirli tarım arazisi ile ilişkili olma gerekliliğine yer verilmektedir.

2. İşletme Kavramı

a. Genel Olarak

İşletme biliminde işletme, kar amacı güden maddi, finansal ve emek kaynaklarının yönetimi ile üretim faaliyeti gerçekleştiren sosyal ve teknik bir yapı olarak ele alınmaktadır²⁴². İşletme, ihtiyaçların karşılanması için mal ve hizmet üreten ekonomik bir birimdir. Pazarlama, aracılık etme, yer sağlama faaliyetleri işletmelerin üretim çeşitlerine örnektir. Verimlilik ve karlılık esası ile üretim çıktılarını pazara arz etmek yani ekonomik kar sağlamak işletmenin devlet, dernek gibi diğer örgütlere göre ayırıcı bir niteliğidir²⁴³.

Tarımsal işletmede kar amacının güdülmesi nedeniyle sadece hane halkının karnını doyuracak kadar bahçe işleri veya hayvancılık faaliyetleri, hobi bahçeleri işletme kapsamında bulunmamaktadır²⁴⁴. Üretimin geliştirilmesi ve kar elde etme amacının bulunması gerekmektedir. Çiftçi ailesinin tüketiminin aşan bir faaliyet ve fazlanın pazara sunulması gerekmektedir²⁴⁵.

Özgüleme sisteminde, tarım işletmesinin elde ettiği gelirin tüketimlerini aşip aşmadığı değerlendirmesi için bazı kıstaslar geliştirilmiştir. Bu kıstaslara Tarım İşletmelerinin Yeterli Tarımsal Varlığa Sahip Olup Olmadığının Tespitine Dair

²⁴² Mucuk, s.2; Gürler, s.408; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.153; Kalenderoğlu, s.6.

²⁴³ İşletmenin ekonomik kar elde etme amaçlı olması gerektiği yönünde bakınız Gürler, ss.408-412; Kalenderoğlu, s.6; Dalcı Özdoğan, ss.42-43; Uyumaz/İlhan, s.865; Gökçe, s.836; Mucuk, ss.4-5, 26. Ayrıca bakınız Açıl, ss.332-333; Gürler, s.413; İnan, s.11.

²⁴⁴ Eren/Başpınar, s.165; Başpınar, s.274; Sağlam, ss.208-209; Özay, s.90.

²⁴⁵ Düren, s.87; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.98-100; Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.156-157; İnan, ss.15-16; Eren/Başpınar, s.165; Özay, s.90; Dalcı Özdoğan, s.73. Ekonomik bakış açısıyla kar elde etme niteliği için bakınız Açıl, ss.74-76.

Yönetmelik²⁴⁶ ile 2003/20 sayılı Yeter Gelirli Tarımsal İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ²⁴⁷ kapsamında yer verilmiştir²⁴⁸.

Bir işletme tek başına var olabileceği gibi başka bir şirket çatısı altında da faaliyet gösterebilecektir. İkinci türden şirketlere holding, grup şirket gibi isimler verilebilmektedir. Hukukumuzda tarım arazisinin, mirasbırakanın mülkiyetinde olması zorunluluğu bulunmaktadır. Dolayısıyla yan sınai işletmenin de miras bırakanın mülkiyetinde bulunması gerektiğini söyleyebiliriz. Dolayısıyla başka bir şirket çatısı altındaki tarımsal faaliyetler, özgüleme kapsamında değerlendirilememektedir. Bunun nedeni mirasbırakanın yan sınai işletme maliki değil, şirket hissedarı olmasıdır.

İşletmenin örgütlü bir yapı olması her biriminin ayrı ayrı incelenmesine olanak tanır. Bu birimlere “işletme fonksiyonu-bileşeni” denmekte olup sınırlı sayıdadırlar²⁴⁹; yönetim, üretim, pazarlama, finans, insan kaynakları, muhasebe, halkla ilişkiler ile araştırma ve geliştirme. Tarım işletmesi ekonomik amaçlarla üretim faktörlerinin tarım alanındaki üretim için kullanıldığı ekonomik ve sosyal birimlerdir²⁵⁰. Tarıma ilişkin işletmeler, kentli ticari işletmelere nazaran daha basit yapıda olmaktadır²⁵¹. Dolayısıyla halkla ilişkiler, araştırma ve geliştirme gibi bileşenler genellikle bulunmayabilir.

İşletme fiziki bir varlık değil, örgütlü bir yapıdır. Ancak kar elde etme amacıyla örgütlenen işletmenin faaliyetlerini yerine getirebilmesi için fiziki varlığı olan ortam ve araçlara ihtiyaç duyulmaktadır.

²⁴⁶ 26.01.2003 tarihli 25005 sayılı Resmi Gazete’de dönemin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan Tarım İşletmelerinin Yeterli Tarımsal Varlığa Sahip Olup Olmadığının Tespitine Dair Yönetmelik.

²⁴⁷ 30.06.2003 tarihli 25154 sayılı Resmi Gazete’de dönemin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan Yeter Gelirli Tarım İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ (Tebliğ no: 2003/20).

²⁴⁸ Sağlam, s.205; Özay, ss.93-94; Dalcı Özdoğan, s.55.

²⁴⁹ Mucuk, s.39. Aynı yazar ayrıca, halkla ilişkiler ile araştırma ve geliştirme fonksiyonu her işletme için görünür olmasa da ayrı bir fonksiyon olarak ele alındığını belirtmektedir. Mucuk, s.40’ta açıklayıcı bir tabloya yer verilmiştir.

²⁵⁰ Gürler, s.413; Saymen, s.366.

²⁵¹ Düren, ss.92-93; Açıl, s.347; İnan, s.176-205.

İşletmenin plan dahilinde kar amacıyla kullandığı girdilere üretim faktörleri denir ve şunlardan ibarettir²⁵²: amaç, sermaye, üretim unsurları, emek ve girişimci. Özel paylaşma kurallarına tabii olan tereke mevcudu malvarlığı teşkil ettiği için, sermaye kavramını biraz daha açmakta yarar vardır.

Sermaye unsurları arasında, birbirlerini tamamlayıcı olması ve herhangi birinin eksilmesi ile işletmede de eksilmenin veya işletmenin kaybolmasının yaşanması derecesinde kuvvetli ekonomik bağıllık olmalıdır²⁵³.

Tarım işletmesinin sermaye malvarlığı içinde başı çeken tarım arazisinin²⁵⁴ yanı sıra ilgili yapılar, bitkiler, hayvanlar, hayvan barınakları, bina, makine, gübre, zirai ilaçlar, alet, traktör, stok, nakit gibi unsurlar da tarım işletmesinin sermayesine dahildir²⁵⁵.

Topraklar tarla toprakları, bağ toprakları, meyve sebze toprakları, çiçek bahçeleri gibi farklı şekillerde görülebilmektedir²⁵⁶. Tarım işletmesinin yeraltı kaynaklarına²⁵⁷ kuyular örnek verilirken; yer üstü kaynaklarına ise bitkiler örnek verilebilir. Tarıma yönelik taşınmazlar, ekonomik kazanç sağlamak amacıyla tarım faaliyetinin yürütüldüğü eşyalardır. Bu kapsamda bitki bazlı üretim de hayvan bazlı üretim de tarıma yönelik taşınmazları bünyesinde barındırabilir²⁵⁸.

²⁵² Üretim faktörleri için bakınız Açıl, s.100-103; Aktuğlu, ss.3-5; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.72; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154; Cin, İntikal, s.122; Ertek, s.4-6; Mucuk, ss. 30-32; Gürler, ss.64-68, 408-412; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.29; İnan, ss.176-205; Eren/Başpınar, s.164-165; Kalenderoğlu, s.13; Özay, ss.38-54; Dalcı Özdoğan, ss.42-43; Uyumaz/İlhan, ss.867-871; Sağlam, ss.202-204; Gökçe, s.836.

²⁵³ İşletmenin malvarlığının ekonomik bütünlük içinde bulunması gerektiği konusunda bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.92-96; Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.155-156; Eren/Başpınar, s.160; Kalenderoğlu, s.11; Uyumaz/İlhan, s.869; Dalcı Özdoğan, s.51-52; Sağlam, s.204; Gökçe, ss.841-845.

²⁵⁴ Düren, ss.88-89; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.74; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154; Açıl, ss.103-106; İnan, ss.176-187; Özay, s.42; Sağlam, s.203; Gökçe, s.832; Eren/Başpınar, s.160; Dalcı Özdoğan, s.43-44; Uyumaz/İlhan, ss.867-868.

²⁵⁵ Düren, ss.88-90; İnan, ss.190-200; Eren/Başpınar, s.165; Kalenderoğlu, s.8-9; Dalcı Özdoğan, s.51-52; Cin, İntikal, s.122; Başpınar, s.267; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.74-79; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154; Uyumaz/İlhan, s.866; Sağlam, s.203-204.

²⁵⁶ Açıl, ss.103-159; Düren, ss.88-89; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.74.

²⁵⁷ Aktuğlu, s.4; İnan, s.177.

²⁵⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.75; Bağatur, s.859; Özay, ss.38-40.

Birden fazla tarım arazisinin varlığı halinde aynı doğrultuda kar elde etmek amacıyla kullanım varsa belirli bir işletmeden bahsedilmesi mümkündür²⁵⁹. Tarım işletmesini meydana getiren arazilerde aynı türde üretiminin yapılması bir şart değildir²⁶⁰. Bununla birlikte tarıma elverişli arazi miktarı, tarıma elverişli olmayan arazi miktarından yüksek olmalıdır²⁶¹. En azından toprak ıslahı ile tarıma elverişli hale getirilebilecek topraklar bulunmalıdır.

Bir başka sermaye unsuru olan toprak ıslahı kapsamında sulama sistemleri, taşkın ve sellere karşı arazinin korunması için yapılan inşaatlar örnek gösterilmektedir. Bina sermayesi ise depo, ambar, garaj, silo, toprak altı birimler (gübre, şerbet çukurları ya da mahzenler ve benzeri), teraslar, su yalakları gibi çeşitli şekillerde görülebilir²⁶².

Binalar, halihazırda kullanılmayıp onarılmakla kullanıma elverişli hale getirilen yapılar da olabilir. Bu durumda da tarım işletmesine dahil olabilirler²⁶³. Anlaşılabacağı üzere tarım işletmesi sadece tarım arazisinden ibaret olmayıp tarım arazisine yönelik destekleyici ünitelere de ihtiyaç duyar. Destekleyici üniteler, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu anlamında yan sınai işletme ile karşılık bulabilecektir. Genel anlamda, binanın olmadığı bir tarım işletmesinden bahsedilemeyeceği, bunun tarım arazisi ile sınırlı kalacağını ifade eden görüşler de ileri sürülmüştür²⁶⁴. Yangın gibi bir nedenle bina varlığı yok olmuşken, sigorta ile bu açığın kapatılabilmesi mümkünse, sigorta alacağının işletmeye dahil edileceğine dikkat çekilmektedir²⁶⁵.

Yaşayan varlıklar olan hayvanlar, bir noktada doğal kaynak olmak üzere işletme sermayesine dahildir. Hayvanlar, sermaye içinde ikili tasnife tabidir²⁶⁶. İlk tür iş hayvanıdır ve tarım arazisinde çeki işi, ulaşım ve taşıma işinde

²⁵⁹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.95; Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.155-156; Gürler, s.415; Özay, s.86.

²⁶⁰ Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.155-156; Eren/Başpınar, s.166; Sağlam, s.204; Özay, s.88.

²⁶¹ Özay, s.46; Uyumaz/İlhan, s.868; Sağlam, s.203.

²⁶² Düren, ss.89-90; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.77-79; İnan, s.194.

²⁶³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.94; Açıl, ss.218-231.

²⁶⁴ Bu görüşler için bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.94 Eren, Mirasın Paylaşılması, ss.155-156.

²⁶⁵ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.94'te yazar, bir İsviçre Federal Mahkemesi kararına atıfta bulunur.

²⁶⁶ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.78; Açıl, ss.242-243; İnan, s.195; Kalenderoğlu, s.12.

kullanılabilmektedir²⁶⁷. İş hayvanlarının yerini alan tarım makine ve aletlerinin de sermaye unsuruna vücut verdiği; ekim, bakım, hasat, sulama, ilaçlama, taşıma gibi pek çok işe yaradığı açıktır²⁶⁸.

İkinci tür gelir hayvanıdır ve et, süt, yün, deri üretimi amaçlarıyla üretilen hayvanları kapsamaktadır²⁶⁹. Bu türden bir işletmede hayvan yetiştiriciliği asli üretimi oluşturabilmekte ve tarım arazisinden elde edilen saman, ürün artığı, küspe gibi yan çıktılarında kullanılması hayvancılığa doğrudan etkili olabilmektedir²⁷⁰.

Tarım, yer, zaman, miktar ve üretim konusu bakımında serbest değildir, tabiata bağımlıdır²⁷¹. Ülkemizde 1960'lı yıllardan sonra toprak, topografya ve iklim özellikleri elverdiği ölçüde üretilen tarım ürünlerinin hammadde olarak kullanıldığı modern işletmelerin açılmaya başladığı görülmektedir²⁷². Hammadde satışından ziyade işlenmiş ürünün katma değeri daha yüksek olduğu için nitelikli tarıma dayalı işletme (yan sınai işletme) sayısının çok olması ülke ekonomisi için iyidir. Dünyada tarım üretiminin geliştiği ülkelerde %60 oranında tarım ürünleri yarı mamul veya tam mamul haline getirilirken bu oran ülkemizde %30 oranlarına düşmektedir²⁷³.

Tarım sektöründe çoğu zaman tarım faaliyeti ile çiftçinin hayatı bir bütündür. Çiftçi üretim faktörleri yönünden hem tarım faaliyetini gerçekleştiren bir girişimci-yönetici faktörüne hem de ailesiyle emek faktörüne vücut verir. Bu nedenle tarım kesiminde iş ile aile yaşamını ayırmak pek de mümkün değildir²⁷⁴. Miras bırakanın tarımsal terekesi ile diğer türlü terekesinin ayırt edilmesi konusunda bilirkişi marifetiyle incelemenin yapılması gerekir.

Pazarlama faaliyetinde gerekli temasların sağlanması için fiziki bir ortam olarak satış ofisinden bahsedilebileceği gibi dağıtım fonksiyonu²⁷⁵ için araçların,

²⁶⁷ Açıl, ss.243-253; İnan, s.195.

²⁶⁸ İnan, s.198.

²⁶⁹ Açıl, ss.253-257; İnan, s.195-196.

²⁷⁰ İnan, s.196.

²⁷¹ Aktuğlu, ss.11-12; Açıl, ss.20-21; Gürler, s.414-415; İnan, s.16; Ali Rıza Karacan, **Tarımsal Pazarlama**, Yaşar Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu Yayınları, No: 1, İzmir, 2009, ss.3-4.

²⁷² Gürler, ss.197-198, 407; Özay, s.40; Kalenderoğlu, s.14.

²⁷³ Gürler, s.430.

²⁷⁴ Açıl, ss.21-22; Gürler, s.195; İnan, ss.15-16, 204; Karacan, s.6.

²⁷⁵ İnan, ss.279-280'de yazar depolamanın büyük çaplı bir faaliyet olmasının maliyetler açısından daha önemli olduğuna işaret eder. Mucuk, s.266; Gürler, ss.359-363; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.172.

yola çıkacak ürünlerin korunduğu depolara da ihtiyaç duyulabilecektir. Ayrıca mamul planlama ve geliştirme kapsamında ambalajlama faaliyeti de gerçekleştirilmekte ve bunun için de bir yere ihtiyaç duyulabilmektedir.

b. Yönetim

Yönetim bir işletmenin olmazsa olmaz unsurudur. Tarım faaliyetinde yönetim ailenin elindedir. Başka bir ifadeyle çiftçi ailesi yönetimin tüm fonksiyonlarına haizdir²⁷⁶. Çiftçi ailesinin konutu bu yönüyle yan sınai işletme kapsamında yönetim merkezi gibi değerlendirilmesi olası gibi görünse de bu sonuca varmak oldukça güçtür.

Bunun haricinde tarım arazisinin veya yan sınai işletmenin yönetimi için ayrıca bir ofis var ise yan sınai işletmenin ekonomik bütünlüğü içinde yan sınai işletme kapsamında değerlendirilmesi gerekir²⁷⁷.

c. Üretim

(1). Genel Olarak

Ülkemizin iç kesimlerinde etkin olan karasal iklim nedeniyle daha çok kuru arazi seven hububat gibi bitkilerin tarımı yapılırken kıyı kesimlerde daha çeşitli meyve, bahçecilik üzerine tarım faaliyeti gerçekleştirilebilir²⁷⁸. Bu da yöreden yöreye işlenecek tarımsal ürün deseninin farklı olması sonucunu doğurur.

Üretim için girdi ve çıktı terimlerinden faydalanılır. Girdi, üretimde kullanılan hammadde, makine, sermaye ve emeği; çıktı ise girdilerin kullanılmasıyla

²⁷⁶ Gürler, s.196; İnan, ss.12-13. Açıl, ss.21-22; Karacan, s.6.

²⁷⁷ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.76. Ayrıca Aktuğlu, s.9'da tarımla uğraşan kişilerin doğrudan doğruya alım ve satış işlemleri için kullandıkları bürolarının dükkan olarak değerlendirilemeyeceğini belirtmektedir. Bu yerlerin büro olarak kabulü gerekir.

²⁷⁸ Seviğ, s.293; Akın Düren, **Toprak Hukuku Dersleri**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Yayın No: 306, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972, ss.93-94.

elde edilen mal ve hizmeti ifade eder²⁷⁹. Üretim fonksiyonu, girdilerden çıktıya kadar geçen süreci etkin ve verimli geçirmekle ilgilidir²⁸⁰.

Üretimin yöntemine göre birincil üretim, analitik üretim, sentetik üretim, fabrikasyon üretim, montaj üretim şeklinde bir tasnif vardır²⁸¹. Bir işletme birkaç üretim yöntemini bünyesinde toplayabilir. Birincil üretim, doğadaki temel hammaddelerin başka bir üretimde veya doğrudan kullanılmak için çıkarılmasıdır. Tarlada tahılın, bahçede elmanın yetiştirilmesi, ormanda mantarın toplanması buna örnek verilebilir. Analitik üretim, temel hammaddelerin işleminden geçerek parçalanması ile yeni bir ürünün ortaya konduğu üretimdir. Buğdaydan rüşeym ve kepek üretilmesi, gül suyu üretimi bu türden üretime örnektir. Sentetik üretim, temel hammaddelerin birleştirilmesi ile ürün elde edilmesidir. Endüstriyel hayvan yemi olarak kullanılan silâj üretimi burada örnek verilebilir. Fabrikasyon üretim temel ve diğer hammaddelerin bir araya getirilmesiyle makine ağırlıklı bir üretimdir. Fabrikasyon üretime kumaş üretimi, halı üretimi örnek verilebilir. Montaj üretimi pek çok girdi ile montajlama temeline dayanan girdilerin bir kısmının başka yerden getirildiği üretimdir.

Üretim ile ilişkili değineceğimiz bir diğer kavram da stoktur. Stoklama çeşitli eşyalar için söz konusu olacaktır: *“pazara sunulacak mallar, hammadde, yedek parça, malzeme, yarı mamul, tamamlayıcı parça, alet, makine ve teçhizat*²⁸²”. Stok üretim kadar pazarlama fonksiyonu için de önemlidir. Üretimin sekteye uğramadan devamlılığının sağlanabilmesi için gerekli ve yeterli ölçüde stok bulundurulmalıdır.

(2). İşleme

Tarım arazisinden elde edilen ürün henüz hamdır. Bunun işlenip alıcıya hazır hale getirilmesi gerekir. Ham ürünün bazı işlemlerden geçirilmesi gerekebilir. Buğdayın öğütülmesi, yağın sıkılması, kayısı veya üzümün kurutulması gibi tarım

²⁷⁹ İnan, s.176; Mucuk, s.188; Gürler, s.62; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.71.

²⁸⁰ Mucuk, s.189; Gürler, s.62; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.71.

²⁸¹ Mucuk, s.197; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.144.

²⁸² Mucuk, s.211. Ayrıca bakınız Gürler, ss.354-356; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, ss.151-155.

ürünlerinin işlenmesi çeşitli şekillerde olabilecektir. Bu kapsamda süthane, mandıra, ekmek fırını, yün işleme atölyesi, hayvan barınakları, değirmen, tabakhane, marangoz atölyesi, arı kovanları, sucuk veya pastırma imalathanesi, fenni tavukçuluk, ahır, kireç ocağı, esans yapma tesisi, deri imalat tesisi, çırçır fabrikası, konserve tesisi yan sınai işletme sayılabilir²⁸³.

İşleme mirasbırakanın bir arsasında yapılıyorsa arsa, bağımsız bölüm taşınmazında bağımsız bölüm taşınmaz, fabrikada yapılıyorsa bina yan sınai işletmeye dahildir.

Kurutma için üstü açık bir arazi yeterliken zeytinyağı sıkma için kapalı bir alanda mekanik sistem gerekmektedir. Bunun yanında işleme faaliyetini gerçekleştiren bir makinenin çiftçi ailesinin yaşadığı konutta bulunan bir makine olması da olasıdır. Bu makinenin tarımsal taşınır mı yan sınai işletme mi olduğu sorusu akla gelebilmektedir. Bu noktada *aletin tarım arazisi için zorunluluk arz etmesi* unsuru değerlendirilip, sonuca göre karar vermek gerekir. Eğer tarım arazisi için zorunluluk arz ediyorsa tarımsal taşınır, zorunluluk arz etmiyorsa yan sınai işletme kapsamında değerlendirilebilir.

d. Depolama

Depolama üretim ile satışın tamamlanması arasındaki döneme ilişkin mali uygun koşullar altında muhafaza altına alma işidir²⁸⁴. Tarım faaliyetinde mevsimlik çalışma ve ürünlerin ömrünün kısa olması nedenleriyle depolama önemlidir²⁸⁵. Depolama hem muhafaza anlamı taşıyabilir hem de işleme ile bütünleşebilir. Depolamaya örnek olarak toptan satışlarda ürün hacim, renk, tat, koku, çap ve biçim olarak ayrıştırılarak muhafaza edilmesi verilebilir²⁸⁶. Bu işleme *dereceleme* denmektedir²⁸⁷.

²⁸³ Saymen, s.366; Özay, s.123; Özçelik, ss.99-100; Aksoy, Tarım, s.168.

²⁸⁴ Milli Produktivite Merkezi (MPM) Tarım Şubesi, **Tarımsal Ürünlerin Pazarlanması**, Milli Produktivite Merkezi Yayınları, Yayın No 46, Yılı Belirtilmemiş, ss.18-21; Karacan, s.46.

²⁸⁵ Açıl, ss.350-351; Gürler, s.200; İnan, s.13; Karacan, ss.3-4.

²⁸⁶ İnan, s.281.

²⁸⁷ İnan, s.281; Gürler, s.433.

Düşük neme sahip fındık, kuru üzüm gibi ürünlerin kuru ve havalandırılan yerlerde; turuncgil, soğan, patates gibi ürünlerin serin yerlerde; su oranı yüksek ve hasattan sonra hemen tüketilmeyecek ürünleri ise konserve, salça, reçel gibi ambalajlı depolanması sayılabilir²⁸⁸.

Depo alanının çatılı kapalı bir alan olması mümkündür. Bununla birlikte tarım arazisinden ayrıca bir yerde başka bir arazi içinde binanın olmadığı bir alan da depo olarak kullanılabilir. Ürünün işlenmesine kadar geçecek süre kısaysa veya ürün açık havaya elverişli ise ürünün dökülmesi ve üstünün muşamba ile örtülmesi tarımda kullanılan bir yöntemdir.

Öte yandan Niğde, Seyhan ve Mersin’de elma, armut, portakal ve limonların Nevşehir’deki kayalara oyulmuş ambarlara depolandığı bilinmektedir²⁸⁹. Bu durumda kayaya oyulan ambarın mülkiyeti miras bırakandaysa yan sınai işletme kapsamında sayılabilecektir.

Depolama hem üretim hem de pazarlama ile ilişkilidir²⁹⁰. Deponun girdi veya çıktı için kullanılması önem arz etmeyip tarım arazisinden elde edilen ürün ile ilişkilendirilebiliyor olması yeterlidir.

e. Pazarlama

(1). Genel Olarak

Üretim faaliyetinin sağlıklı bir şekilde tamamlanabilmesi için ürünlerin zaman, yer ve şekil faydaları artırılmalıdır ki bu konu pazarlamanın alanına girer²⁹¹. Pazarlama malların toplanması, işlenmesi ve dağıtılması sürecidir²⁹².

Pazarlama işletmenin dış çevresine yönelen, pazarın oluşturulması ile şekillendirilmesine öncelik veren bir süreci, girişimi ifade eder²⁹³. Bu kapsamda

²⁸⁸ İnan, s.291.

²⁸⁹ Karacan, ss.46-47.

²⁹⁰ İnan, s.291; Gürler, ss.354-356.

²⁹¹ İnan, s.279.

²⁹² İnan, s.274; Gürler, s.352.

²⁹³ İnan, ss.274-277; Mucuk, s.227; Gürler, ss.347-348; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.159.

başlıca pazarlama faaliyetlerinin²⁹⁴ mamul planlama ve geliştirme, fiyatlandırma, tutundurma ve dağıtım olduğu belirtilmektedir²⁹⁵.

Pazarlar tüketici pazarları, endüstriyel pazarlar ve uluslararası pazarlar olarak tasniflenmektedir²⁹⁶. Alıcılar ürünü kendi kullanımları için alabilecekleri gibi başka bir şeyin üretiminde kullanmak üzere de alıyor olabilirler. Bir işletme bu pazarlardan yalnız birine odaklı çalışabileceği gibi hepsine odaklı üretim ve pazarlama faaliyetlerini yürütebilir.

Tarım ürünlerine talep hep yüksektir. Türkiye’de 1980 yılından sonra serbest piyasa ekonomisinin etkisiyle tarım sektörü için de rekabet artmış tarımda pazarlama ön plana çıkmaya başlamıştır²⁹⁷. Pazarlamanın muhatabı *nihai tüketiciler* olabilir ancak çiftçinin karşısında genelde *aracılar* vardır²⁹⁸. Tarım ürünleri temel ihtiyaç oldukları için pazarlamanın önemi sanayi ürünlerindeki kadar yüksek değildir²⁹⁹.

Farklı yerlerdeki ürünlerin bir merkezde toplanması ile ambalajlama ve uzak mesafeye dağıtım maliyetleri düşer. Bu da ürünün pazarda daha uygun fiyatla işlem görmesine olanak tanır. Türkiye uygulamasında çok miktardaki tarım ürününün bir merkezde toplanması kooperatifler nezdinde sağlanabilmektedir³⁰⁰.

Bundan ayrı olarak tarım arazisinin sahibi olan çiftçinin kendi ürünlerinin yanında başka üreticilerden aldığı ürünleri de sattığı bir dükkanın olması mümkündür. Pazarlama faaliyetinin yürütüldüğü bu yerin de yan sınıai işletme kapsamında sayılması değerlendirmeye alınabilmektedir.

Tutundurma kapsamında ise reklam³⁰¹ çalışmaları dikkat çekmektedir. Reklam amaçlı yol kenarına konan sabit tabelaların kira veya işletmenin mülkiyeti kapsamında olması olasıdır.

²⁹⁴ Mucuk, s.233’te yazar, sayılan pazarlama faaliyetlerinin pazarlama yönetimi fonksiyonları veya pazarlama karmasının unsurları olarak da anıldığını belirtir.

²⁹⁵ Mucuk, s.227; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.160.

²⁹⁶ Mucuk, s.237; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, ss.165-168.

²⁹⁷ Gürler, s.349.

²⁹⁸ Gürler, s.351.

²⁹⁹ İnan, s.297.

³⁰⁰ Gürler, s.353, 433.

³⁰¹ Mucuk, ss.263-266; Gürler, s.349; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, s.174.

(2). Ambalajlama (Paketleme)

Çoğu malın taşıma ve teslim edilebilmesi için uygun şekilde ambalajlanması gerekir³⁰². Tarım ürünlerinde ambalajlama ayrıca bir öneme haizdir. Ambalajlama; ürün toplama ve muhafazası, ürünün alım yeri ve işleme tesisine götürülmesi, tüketiciye sunmada kullanılan kaplar şeklinde yapılabilmektedir³⁰³. Domates, çilek gibi yumuşak mamullerin alıcıya ezilmeden ulaştırılması, hacmin küçültülmesi, ürüne albeni kazandırılması ambalajlamanın işlevlerine örnektir³⁰⁴. Güneşe doğrudan maruz kalmak çoğu tarım ürününe zarar vermektedir. Un gibi uçuşan yan sınai işletme ürünlerinin ambalajlanıp da işletmeden çıkarılması gerekir.

Ambalajlamanın; taşıma, istifleme, reklam gibi işlemlere yardımcı rolü bulunmaktadır³⁰⁵. Ambalajlama alanları, ambalajlama araç, gereç ve makineleri de yan sınai işletme kapsamında değerlendirilmelidir.

(3). Taşıma (Dağıtım)

Taşıma ürünlerin bir yerden başka bir yere götürülmesidir. Hammaddenin araziden alınıp yan sınai işletmeye götürülmesi, işlenmek üzere yan sınai işletmenin başka bir tesisine götürülmesi ya da satışa hazır olan ürünün alıcıya ulaştırılması taşımanın alanına girmektedir³⁰⁶. Ülkemizde tarım ürünlerinin taşımacılığı büyük ölçüde karayoluyla yapılmaktadır³⁰⁷. Dolayısıyla kullanılan taşıtın muhafazası, bakımı için oluşturulan tesisler de taşımanın kapsamındadır. Bu tesislerin de yan sınai işletme kapsamında olduğu kabul edilebilecektir.

³⁰² Aktuğlu, s.8; İnan, ss.288-289; Gürler, ss.363-364; Karacan, ss.64-65.

³⁰³ İnan, s.288.

³⁰⁴ İnan, s.288.

³⁰⁵ Aktuğlu, s.8; İnan, ss.288-289; Gürler, ss.363-364.

³⁰⁶ Aktuğlu, s.8; İnan, ss.280-281, 292-293; Gürler, ss.359-363; Karacan, ss.41-42; Milli Produktivite Merkezi, ss.14-18

³⁰⁷ Gürler, s.362; Karacan, s.43.

3. Yan Sınai İşletmenin Unsurları

a. Genel Olarak

3194 sayılı İmar Kanunu m. 27 hükmü gereği, köy yerleşik alanları içinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinin uygulanamayacaktır. Söz konusu hüküm birlikte değerlendirildiğinde, köy yerleşik alanı içerisindeki dükkanlar, tarımsal taşınırın beklediği sundurmalar, depolar, çiftçinin evi gibi taşınmazlar sanki tarım işletmesi ile bütünlük arz etmiyormuş gibi uygulama dışı bırakılmıştır. Halbuki yan sınai işletmenin köy yerleşik alanı içinde bulunması kuvvetle muhtemeldir. Yan sınai işletmeye ilişkin hükmün uygulama alanının bu şekilde kısıtlanması yasanın amaçlarıyla bağdaşmamaktadır.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinin köy yerleşik alanı için uygulanmayacağı kuralı, tarım arazilerine has olarak kabul edilmelidir. Yan sınai işletme yönünden köy yerleşik alanı içinde bulunan yerlerin de Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olduğunun kabul edilmesi gerekir.

İsviçre Federal Mahkemesi'nin kabulüne göre üzerine bina yapılacak topraklar ve zevk için ya da spekülasyon amacıyla boş bırakılan topraklar, tarım toprağı değildir³⁰⁸.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 birinci fıkra (u) bendi hükmüne göre yan sınai işletme³⁰⁹ “*yeter gelirli tarımsal arazilere ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesislerini ifade eder*”.

Kanaatimce yan sınai işletmenin unsurlarını tesis niteliğinde olma, sınai faaliyet gerçekleştirme, tarım arazisinden üretilenle ilişkili olma, bu ilişkinin ekonomik sıkı bağlantı barındırması ve üretim değerinde tarım arazisine göre yan (tali) nitelikte olma şeklinde sıralamak gerekmektedir.

³⁰⁸ Zevkililer, Tarımsal İşletme, ss.75-76; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.154.

³⁰⁹ Gürler, ss.424-427’te yazar, yan sınai işletme kavramını kapsayacak şekilde “tarıma dayalı sanayi işletmeleri” kavramını kullanmaktadır. Tarım sektörünün beslendiği işletmeler için de “tarıma bağlı işletme” ifadesini kullanır. Aynı yönde bakınız İnan, ss.43-48.

Yan sınai işletmeye ilişkin genel bilgi için bakınız Eren/Başpınar, s.181; Özay, ss.123-126, 189-191; Çapri, s.353; K. Erdoğan, ss.163-164; Sağlam, ss.217-218; Yavuz/Topuz, ss.691-692; Özçelik, ss.99-100; Dalcı Özdoğan, s.150.

b. Tesis Niteliğini Haiz Olmalı

Yapılan tanımda yan sanai işletmenin bir tesis olması gerektiği ifade edilmiştir. Tesis, “(1) *Yapma, kurma, temelini atma, (2) Kuruluş*” anlamlarına gelmektedir³¹⁰.

Akla gelen ilk şey, tesisin çatılı bir taşınmaz olabileceğidir. Tesis nitelikli yapılar muhafaza, üretim, hayvanların ağıl ve ahırları gibi tarım faaliyetinde etkili taşınmazlardır. Tarım faaliyeti tek bir mekanda, tek fonksiyonlu bir organizasyon olarak değerlendirilemez. Genel olarak, sermayeye giren yapıların, alanların, yerlerin dikkate alınması gerekmektedir. Tarımdan elde edilen ürün çabuk bozulmaya meyillidir. Üretim makinelerinin ebatları dikkate alındığında kullanılmadıkları zamanlarda uygun ortamlarda bekletilmeleri gerekmektedir. Çok çeşitli olan bu kullanım alanında, tarımsal amaçlı yapılar tanımı, yan sanai işletmenin niteliğinin tespitinde yardımcı olacaktır.

Yapı, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yerlerdir³¹¹.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 3 birinci fıkra (k) bendinde tarımsal amaçlı yapılar için bir tanıma yer verilmiştir:

Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan

³¹⁰ Büyük Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/>, (26.08.2021).

³¹¹ 15.12.2012 tarihli 28498 sayılı Resmi Gazete’de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin adı 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği olarak değiştirilmiştir. 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği’nin, 27.10.2016 tarihli 29870 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik m. 4 ile değişik m. 7 ilk fıkrasından kıyaslanmıştır.

tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri ifade eder.

Tanımlama, “*Toprakların Kullanılması ve Arazi Kullanımı*” başlıklı dördüncü bölüm düşünülerek yapılmıştır. Bu konudaki en açık örnek seraların paylaşma sırasında örtü altı arazi³¹² olarak değerlendirilmesidir. Yapılan tanım ile aynı kanun içinde aynı maddi değer, yerine göre bir yapı yerine göre bir arazi olarak değerlendirilmektedir. Bu kanun içinde terim bütünlüğünü bozmakta olup yasa yapma tekniğine aykırıdır.

Yine de yapılan tarımsal amaçlı yapı tanımı mirasın paylaşılmasında gözden uzak tutulmamalıdır. Gerçekten de muhafaza tesisleri, un değirmenleri, mandıralar, tarım makinelerinin konulduğu yerler tarım faaliyeti gerçekleştirilirken ihtiyaç duyulan yapılardır. Geniş anlamda tarım işletmesi, dar anlamda yan sınai işletme kapsamında anlamlı bir tanımlamaya yer verilmiştir.

Başka bir ifadeyle tarımsal üretim ve bu üretime bağlı kazanç sağlama amacıyla tarım arazisine ekonomik yönden bağlı olan ve mirasın açılma tarihinde miras bırakanın mülkiyetinde bulunan her türlü taşınmaz³¹³ tesis olabilecektir.

Bunun dışında açık havada bir kısım faaliyetlerin gerçekleştirildiği yer de tesis olabilir. Tesisin mutlaka taşınmaz olmasına gerek yoktur. Örneğin işleme faaliyetinin gerçekleştirildiği yer kira ve kullanılan makine miras bırakana ait ise artık işleme faaliyetini gerçekleştiren makine, teçhizatının terekeye dahil edilmesi gerekir.

³¹² 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na eklenen (1) sayılı listeye göre, Türkiye İl/İlçe Bazında Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüklerine bakınız.

³¹³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.75; Çapri, s.354; benzer yönde bakınız Aksoy, Tarım, s.159; Özey, s.124; K. Erdoğan, s.164; Dalcı Özdoğan, ss.126-127.

c. Yan İşletme Sınai Nitelikte Olmalı

(1). Genel Olarak

Yan işletmenin sınai faaliyete ilişkin olması gerekir³¹⁴. Sınai kelimesi “*sanayi ile ilgili, endüstriyel*” anlamına gelmektedir³¹⁵. Sanayi ise “*ham maddeleri işlemek, enerji kaynaklarını yaratmak için kullanılan yöntemlerin ve araçların bütünü, işleyim, uran, endüstri*” anlamına gelmektedir³¹⁶. Bununla birlikte İsviçre hukukuna göre yalnızca sınai işletme değil ticari işletmelerin de bu kapsamda değerlendirildiği belirtilmektedir³¹⁷. Konuya tarım işletmesi bütünü şeklinde bakarsak tarım arazisi ile ilişkilendirilen ticari işletmenin de kapsam alanına alınması, rasyonel tarım işletmesi ilkesine daha uygun olacaktır. Bir satış ofisi, depolama alanı, taşıma işlerinin merkezi birlikte değerlendirilirse ancak o zaman tarım faaliyeti bütün olarak korunabilir. Yan sınai işletmeyi sadece *endüstriyel işleme atölyesi* olarak değil, geniş bir şekilde *tarıma dayalı yan işletme* olarak kabul edilmelidir.

Tarım kesiminin değişen dünya pratiklerine adapte olması kırsal sanayileşme kavramının irdelenmesini gerekli kılmaktadır³¹⁸. Kırsal sanayinin getirileri arasında kırsal kesime ek gelir getirici iş olanağının yaratılması, köyün bünyesine uygun şekilde kentleşmesi, büyük sanayilere alt yapı oluşturulması sayılmaktadır³¹⁹. Bu şekilde kırsal kesimin kente göçünün önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

³¹⁴ Saymen, s.366; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.152-153; Eren/Başpınar, s.181; Özay, ss.123-124;

³¹⁵ Türk Dil Kurumu, “Büyük Türkçe Sözlüğü”, <https://sozluk.gov.tr/>, (27.02.2021).

³¹⁶ Türk Dil Kurumu, “Büyük Türkçe Sözlüğü”, <https://sozluk.gov.tr/>, (27.02.2021).

³¹⁷ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.152-153.

³¹⁸ Açıl, ss.54-58; Bahattin Çetin, “Türkiye’de Kırsal Sanayinin Önemi ve Gelişimi”, **Türkiye 1. Tarım Ekonomisi Kongresi**, İzmir, 8-9.09.1994, Ege Üniversitesi Basımevi, 1995, Cilt 1, ss.350-351; Ergün Şimşek ve A. Zafer Gürler, “Kırdan Kente Göç Olgusu ve Kırsal Sanayii”, **Türkiye 1. Tarım Ekonomisi Kongresi**, İzmir, 8-9.09.1994, Ege Üniversitesi Basımevi, Cilt: 1, 1995, ss.366-369; Cevdet Yılmaz, “Türkiye’de Kırsal Sanayinin Desteklenmesi ve İşçi Şirketleri Örneği”, **Ondokuz Mayıs Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi**, Cilt: 4, Sayı: 1, (C. Yılmaz), ss.306-310. İzmir ilindeki çiftçilerin kırsal sanayi kapsamında şirketleşme eğilimlerinin değerlendirilmesi için bakınız Ayşe Durğan Dbeys ve Sait Engindeniz, Tarımsal Üretimde Şirketleşme Üzerine Üretici Görüş ve Tutumları: İzmir Örneği”, **Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 48, Sayı: 3, ss.199-200.

³¹⁹ Şimşek/Gürler, ss.366-369; C. Yılmaz, ss.306-310.

Yasal ifade ilk okunuşta fabrikasyon üretimi akla getirirse de aslında çok daha kapsamlı bir kavramı belirtmektedir. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi zamanından beri lafzi ve maddi çerçevesi pek tartışılmayan yan sınai işletmenin “*tarıma dayalı yan işletme*” şeklinde benimsenmesi gerekmektedir. Bu şekilde tarım arazisi ile ilişkili hayvancılık, turizm, ticaret ekseninde faaliyet gösteren kırsal işletmeler bütüncül olarak kapsama dahil olabilecektir. Yan sınai işletmeyi tarım ekonomisindeki *kırsal sanayi* kavramı gibi geniş yorumlamak mümkündür.

İşletmeler ekonomik yapıları itibarıyla mal üreten işletmeler, satıcı (aracı) işletmeler ve hizmet üreten işletmeler olarak üçe ayrılmaktadır³²⁰. Mal üreten işletmelerde fiziki mal söz konusuysen hizmet üreten işletmelerde ekonomik değeri olan hizmet üretilir. Satıcı işletmeler diğerlerinde farklı olarak doğrudan yeni bir değer üretmeyip mevcut ürünlerin tüketiciye ulaştırılmasını amaçlayan işletmelerdir. Yan sınai işletmenin yalnızca mal üretilip satması gerekmemektedir. Tarım arazisi ile ilişkisi kurulabiliyorsa hizmet üreten işletmeler de yan sınai işletme kapsamında ele alınabilecektir. Esasen bu husus, yan sınai işletmenin kırsal sanayi kavramına uygun yorumlanmasının bir sonucudur.

Mamul; tam mamul veya yarı mamul olabilmektedir. Fiziki maddi bir karşılığı olan ürün mal, fiziki olmayan ürün hizmettir. Hizmet üretimi çeşitli şekillerde gerçekleşebilmektedir. Bu iki üretimin birleştiği alanlara *doğala dönüş konseptli konaklama tesisleri* örnek verilebilir. Dünyada gelişmiş ülkelerde örnekleri çok olan ülkemizde de küçük girişimlerle ifade edilebilen bu tür üretimde tüketicilerin tarımda emek gücü olup elde ettikleri ürünleri kendilerinin tüketmesi ile doğal hayat yaşamaları sağlanmaktadır. Bu husus kırsal turizm olarak adlandırılmaktadır³²¹. Geleneksel mimarisi korunmuş köylere gezi düzenlenmesi, kahvaltılık bahçeleri de kırsal turizmin diğer örnekleridir. Kırsal turizm kapsamında çiftçi-hizmet sağlayıcı kendi ürettiği tarımsal ürünleri de pazarlamaktadır. Kırsal

³²⁰ Açıl, s.332; Mucuk, s.42; Gürler, s.410; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, ss.35-37. Bu konuda çeşitli tasniflere yer verilmektedir.

³²¹ Muammer Tuna, “Tarımsal Üretim Krizine Karşı Kırsal Turizmin Bir Alternatif Olarak Değerlendirilmesi:Muğla İli Örneği”, **Anatolia:Turizm Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 31, Sayı: 3, ss.241-243; İsmail Kızıllırmak, Fazıl Kaya ve Leyla Şişik, “Kırsal Turizm Açısından Doğu Karadeniz Bölgesi’ndeki Konaklama İşletmelerinin İncelenmesi”, **Uluslararası Sosyal ve Ekonomik Bilimler Dergisi**, Cilt: 4, Sayı: 2, ss.26-27.

turizm kapsamında sınai bir faaliyet gerçekleştirilmediği için bu türden yan işletme olsa dahi yan sınai işletme kapsamında değerlendirilmesi mümkün görünmemektedir.

Yan sınai işletme tanımında yer alan “*ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere*” ifadesindeki *ve* bağlacı ile *gibi* edatının kullanım amaçlarının analiz edilmesi gerektiği düşüncesindeyim. Bu şekilde sayılan unsurların bir arada bulunması gerekip gerekmediği ortaya konabilecektir.

Ve bağlacı bir arada bulunması gereken unsurları bağlamak için kullanılmaktadır. Sayılan unsurlardan birinin veya birkaçının bir arada bulunması yetiyorsa veya bağlacı tercih edilmelidir. Bu dil kuralı gündelik kullanım kadar yasa yapma yönünden de dikkate alınmalıdır.

Gibi edatı ise bu cümlede örnekleyici anlam kazandırmak amacıyla kullanılmıştır. Aynı cümle içinde hem sayılan unsurları bütünleyici hem de örnekleyici ifadelere yer verilmesi hükmün kapsamının belirlenmesini güçleştirmektedir. Şimdi hükümdeki belirsizliği somut örneklerle açıklamaya çalışalım.

Bir örnek ile açıklamalarımıza devam edelim. Bir çiftçi her sabah iş şalvarını, lastik botlarını giyip evinden bir kilometre ötedeki tarlasına gidip işliyor, oradan hasat ettiği yulafını traktörüyle tarlasının yanındaki işleme atölyesine götürüp sofralık hale getiriyor, sonrasında kendi mülkiyetindeki dükkanına getirip satıyor. Bu örnekte tarım arazisi ayrı; depolama, koruma ve işleme faaliyeti kapsamındaki yan sınai işletme ayrı; pazarlama faaliyeti kapsamındaki dükkan ayrı olarak kendisini açıkça göstermektedir. Şimdi diğer örneğimizi sunalım.

Bu örnekte de çiftçi her sabah iş şalvarını, lastik botlarını giyip evinden bir kilometre ötedeki tarlasına gidip işliyor, buradan hasat ettiği arpasını traktörüyle evinin giriş katındaki ambarına yığıyor, bu arpa ile hem bahçesindeki tavuklarını besliyor, hem de hatırı sayılır fazlasını diğer çiftçilere satıyor, satmak için bir ofis kullanmadığı gibi, bir dönümlük bahçesinden hasat ettiği meyveleri de evinin 10 metre ötesinde açtığı tezgahta satıyor. Bu örnekte tarım arazisi zaten ayrılabilir. Öte yandan evinin giriş katı depolama, koruma faaliyeti kapsamında yan sınai işletme iken, pazarlama faaliyeti belirli bir mekanda değil, evinde gerçekleşmektedir. Herhalde çiftçi ticari ilişkilerini evinden yönetmektedir.

İlk örnekte yan sınai işletme tüm unsurlarıyla ayrı bir şekilde görülebilmekteyken ikinci örnekte yan sınai işletme unsurları çiftçinin gündelik hayat alanından ayıramamaktadır. Sonuçta ikinci örnekte belirtilen yerler asıl olarak işyeri değil konut niteliğindedir. Hükümdeki ve bağlacını mutlak olarak kabul edersek evin giriş katındaki depolama alanı da yan sınai işletme yönünden dikkate alınmayacaktır. Ancak *gibi* edatının örnekleyici anlamını kabul edersek evin girişindeki depolama alanı (ambar) yan sınai işletme kapsamında değerlendirilebilecektir.

Ve bağlacının kullanılması bilinçli bir tercih ise sayılan depolama, koruma, işleme ve pazarlama unsurları bir arada bulunmalıdır. Dolayısıyla işletme ölçekleri yönünden, orta veya büyük ölçekli bir yan sınai işletme Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilecektir. Öte yandan ve bağlacı alelade kullanılmışsa onu veya olarak da okuyabiliriz. Bu türlü bir yorumla, cüce ve küçük ölçekli yan sınai işletmeleri de kapsam alanına dahil edilecektir.

Kanunun amacı “*toprağın korunması, geliştirilmesi, yeter gelirli tarımsal arazilerinin bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir*”. Toprağın korunması ve geliştirilmesi ona yatırım yapmakla sağlanabilir. Yatırım sadece ödenek aktarmayı değil, işin görülmesi için yapılması lazım gelen her türden desteğin sağlanmasını ifade eder³²². Tarım arazisinden elde edilen ürünün satışa hazır hale getirilmesi için ihtiyaç duyulan her işletmesel varlık, yan sınai işletme kapsamında değerlendirilebilmelidir.

Yan sınai işletme tanımını ekleyen maddenin taslak gerekçesinde³²³, “(ü) bendi ile “Yan sınai işletme” tanımları yapılarak, kanunun uygulanması sırasında

³²² Orhan Hançerlioğlu, **Ekonomi Sözlüğü**, 5. Baskı, Remzi Kitabevi Yayınları, İstanbul, 1981, ss.469-470’de yazar, “*anamalin kar amacıyla bir üretime yatırılması*” tanımlamasına yer vermektedir. Buradaki anamal ile “*sermaye, artık-değer elde etmek için kullanılan para ve mal*” kastedilmektedir, Hançerlioğlu, s.15.

³²³ 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 3 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> (12.06.2022).

farklı yorumlamalara yol açılmaması amaçlan”dığı belirtilmektedir. Bunun dışında ne diğer gerekçelerde, ne komisyon raporlarında yan sınai işletme tanımının neden bu şekilde kaleme alındığı açıklanmamıştır³²⁴.

Yan sınai işletme tanımı bu haliyle ne yazık ki kapsamını belirtmekten uzaktır. Yan sınai işletmenin hangi ölçekte olacağı, bitkisel tarım ile hayvansal tarımın iç içe geçtiği hallerde nasıl davranılması gerektiği, sınai olmakla endüstriyel üretimin mi yoksa kırsal sanayi kapsamında daha geniş bir kavramın mı benimsendiği açık değildir. Ya yan sınai işletme tanımının açık olması sağlanmalı ya da özgüleme sisteminde yeter gelirli tarım işletmesinin tespitindeki gibi yönetmelik, tebliğ türünden düzenlemelerin yan sınai işletme için de getirilmelidir. Herhalde tarımın tabiata bağımlılığı dikkate alınarak yöreden yöreye farklı esasların benimsenmesinin de önü kapatılmamalıdır.

(2). Konutun Yan Sınai İşletme Karşısındaki Durumu

Olağan olarak bir işletmenin lojmanı vasfındaki konutların da o işletmeye dahil olduğu ileri sürülmektedir³²⁵. Konut amaçlı yapılarda sınai faaliyet gerçekleştirilmese de sınai faaliyet için gerekli yapılardır ve bu kapsamda değerlendirilmektedir. Örneğin ülkemizde yaygın olarak mısır, buğday, arpa siloları evin bahçesinde veya giriş katında yer almaktadırlar. Dolayısıyla çiftçinin ailesiyle yaşadığı konut, işletmenin lojmanı veya yönetim ofisi gibi muamele görüp yan sınai

³²⁴ A) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. yasama dönemi, 4. yasama yılı, “564 sıra sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Türk Medeni Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Trabzon Milletvekili Mehmet Volkan Canalıoğlu’nun; 5578 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu Raporları (1/788, 2/1599)”, <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf> (20.02.2022),

B) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi’nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları, https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022),

C) 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (12.06.2022).

³²⁵ Eren/Başpınar, s.166; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.93-94; Eren, ss.155-156; Gökçe, ss.839-840.

işletme olduğu sonucuna gidilebilecektir. Bu sonuca ulaşmanın yerinde olup olmadığının tartışılmasında yarar vardır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ilk maddesinde belirtildiği gibi toprağın korunması, geliştirilmesi tarım miras hukukunun amacıdır³²⁶.

tartışma sırasında karışıklığa yer vermemek için kullanacağımız bazı sözleri açıklamak gerekir.

Çiftçi ailesinin konutu ile tarım faaliyetlerinin bütünleştiği, bu nedenle de yan sınai işletme hükümlerinin uygulanması gerektiği halini ifade etmek için *çiftçinin konutu - işçi lojmanı* ibarelerini kullanacağız. Az yukarıda belirttiğimiz gibi çalışanların barınma ihtiyacını gören yerler işletmeye dahil kabul edilebilecektir. Lojman daha çok işçilerin kaldığı yer için kullanılan bir ibaredir. Çiftçi konutu ile, kendi ad ve hesabına tarım faaliyeti gerçekleştiren çiftçi miras bırakanın ailesiyle yaşadığını konutun işletme kapsamında kabul edilmesi halini kastedeceğiz.

Değerlendirmemizin karşı tarafında ise kendi ad ve hesabına tarım faaliyeti gerçekleştiren çiftçi miras bırakanın ailesiyle yaşadığını konutun işletme kapsamında kabul edilmemesi hali yer alacaktır. Bunun içinde *mirasbırakanın aile konutu* ibaresini kullanacağız.

Konutun *çiftçinin konutu - işçi lojmanı* vasfı ile *mirasbırakanın aile konutu* vasfı noktasında hangisinin tercih edilmesi gerektiği değerlendirmelidir³²⁷. Konutu çiftçinin konutu - işçi lojmanı olarak görürsek yan sınai işletmenin bir parçası addedebiliriz. Ancak bu yöndeki bir kabul konutun içindeki eşyaların da yan sınai işletmenin parçası olduğu gibi riskli bir yorumun önü açılabilecektir. Nitekim çalışma konumuz olan özel paylaşma kuralları yalnızca tarımsal terekeye yöneliktir. Diğer tereke unsurları genel hükümlere tabii olup aksi kabul anayasal mülkiyet hakkının ihlali yolunu açacaktır.

Yapılacak keşif-bilirkişi incelemesiyle bu varlıkların ayrılabilir olup olmadıkları değerlendirilmelidir. Ayrılabilir olma unsuru farklı parsellerin olması,

³²⁶ Köprülü, ss.141-154; Eren/Başpınar, ss.2-3; K. Erdoğan, s.130; Saymen, ss.355-357; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.45; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.149; Başpınar, ss.262-263; Aksoy, Tarım, ss.154-155; Demirboğa, ss.47-50; Dalcı Özdoğan, ss.1-8; Sağlam, s.210.

³²⁷ Aynı soruya ilişkin değerlendirme için bakınız Çakır, s.310-313.

parselin bölünmesi, kat irtifakı ya da mülkiyetinin tesis edilmesi gibi olasılıklara göre yapılmalıdır.

Bir zeytin yetiştiricisini örnek alalım. Ailesiyle yaşadığı konutu ve zeytin bahçesine yakın bulunan bir konteyner barınağı olsun. Çiftçinin ailesiyle yaşadığı konutun hukuki durumu tartışmalıyken, konteyner üretime dahil olan mevsimlik işçilerin lojmanıdır. Dolayısıyla konteynerin yan sınıai işletme kapsamında değerlendirilmesi kolaylıkla savunulabilir. Öte yandan çiftçinin ailesiyle yaşadığı ev yönünden, *mirasbırakanın aile konutu* niteliği daha baskındır. Dolayısıyla genel hükümlere göre paylaşılması gerektiği düşünülebilir.

Konutun aile konutu olup olmadığı, öncelikle çözümlenmesi gereken bir konudur³²⁸. Aile konutu, “*eşlerin ortak iradesiyle ailenin barınmasına sürekli biçimde özgülünen yaşam alanı*”dır³²⁹. Mirasbırakanın aile konutu olarak görürsek, yani tarıma ilişkin olma niteliğini göz ardı edersek, genel hükümlere göre paylaşılması gerekecektir. Türkiye İstatistik Kurumunun 2016 verilerine göre, bitkisel, büyükbaş, küçükbaş ve kanatlı hayvan üretimi yapan

³²⁸ Yargıtay 2. Hukuk Dairesi 09.02.2004 tarihli 2003/16769 Esas ve 2004/1276 Karar sayılı karar, “mahkemece, yapılacak iş, öncelikle 332 parsel sayılı taşınmazın aile konutu olup olmadığını tesbiti ile ilgili aile mahkemesinden karar alması için davacıya önel vermek, bu konuyu bekletici ön sorun yapmak, konut ve 332 parsel sayılı taşınmaz aile konutu ise ve parselin değerine nazaran bu parsel hakkında miras hükümlerine uygun inceleme yapılması için (TMK. md. 652) dava dilekçesini görev yönünden reddetmek, bu konuyu görevli mahkemeye bırakmak, eğer 332 parsel sayılı taşınmaz aile konutu değilse ortaklığın giderilmesi hükümlerine göre konuyu inceleyip bir karar vermekten ibarettir”. Benzer yönde bakınız Yargıtay 2. Hukuk Dairesi 19.02.2009 tarihli 2008/15966 Esas ve 2009/2691 Karar sayılı karar.

Öte yandan konutun özgülünmesi meselesi ile aile mahkemesi değil sulh hukuk mahkemesi görevlidir, Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 21.10.2021 tarihli 2021/720 Esas ve 2021/2217 Karar sayılı karar, “Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 14/10/2015 gününde verilen dilekçeyle TMK’nın 652. maddesi uyarınca aile konutunun miras payına mahsuben sağ kalan eşe özgülünmesi talebi üzerine yapılan duruşma sonunda; mahkemenin görevsizliğine dair verilen 02/11/2015 tarihli hükmün Yargıtayca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü: (...)”

Somut olayda mahkemece; davanın Türk Medeni Kanunu 652. maddesinde yazılı aile konutunun sağ kalan eşe özgülünmesi istemine ilişkin olduğu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu 4/1-b maddesi gereğince davaya bakma görevinin Sulh Hukuk Mahkemesine ait olduğu gözetilmeksizin, görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmediğinden, hükmün bozulmasına karar vermek gerekmiştir”. Benzer yönde bakınız Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 16.03.2021 tarihli 2021/507 Esas ve 2021/2325 Karar sayılı karar.

³²⁹ Çakır, s.280.

işletmelerin %48,1'inin ekonomik büyüklüğü 26.640,00 TL'nin altındadır³³⁰. Bu veriye, mikro ölçekli, küçük ölçekli ve orta ölçekli³³¹ bir işletmenin kuvvetle muhtemel aile işletmesi düzeyinde bir üretim faaliyeti gerçekleştirmesi neden olmaktadır.

Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmünde mirasın paylaşılmasında sağ kalan eşin aile konutunun özgülenmesini isteme hakkı düzenlenmiştir³³²:

- (1) Eşlerden birinin ölümü hâlinde tereke malları arasında ev eşyası veya eşlerin birlikte yaşadıkları konut varsa; sağ kalan eş, bunlar üzerinde kendisine miras hakkına mahsuben mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir.
- (2) Hakkı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya mirasbırakanın diğer yasal mirasçılarında birinin istemi üzerine, mülkiyet yerine intifa veya oturma hakkı tanınmasına da karar verilebilir.
- (3) Mirasbırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek ve sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde, sağ kalan eş bu hakları kullanamaz. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümleri saklıdır.

Son fıkrada, tarım arazilerinin ve tabii yan sınai işletmelerin mirasa konu olması halinde sağ kalan eşin bu özel paylaşma hakkını kullanamayacağı emredici biçimde düzenlenmektedir³³³.

Kural olarak, aile konutunun kendisine özgülenmesini isteyen sağ kalan eşin durumu, iki şekilde değerlendirilir:

Birincisi yeter gelirli tarım arazisini devralmaya istekli ehil mirasçının bulunması halinde, sağ kalan eşin talebi, diğer mirasçılar gibi Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilir³³⁴.

³³⁰ Türkiye İstatistik Kurumu, İstatistik Veri Portalı, Tarımsal İşletme Yapı İstatistikleri, İstatistiksel Tablolar, Tarımsal İşletme Yapı Araştırması 2016, İşletmelerin ekonomik büyüklüklerine göre dağılımı, <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Tarim-111> (12.06.2022). Bu çalışmada yasal durumu ne olursa olsun ister sahip olduğu isterse ortakçılık, yarıcılık ya da kiralama şeklinde olsun işlediği arazi büyüklüğüne bakılmaksızın kendi adına bitkisel üretim yapan ya da küçükbaş veya büyükbaş hayvan besleyen tüm tarımsal işletmeler kapsama alınmıştır.

³³¹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.82; Gürler, s.412.

³³² Sağ kalan eşe aile konutunun ve ev eşyasının özgülenmesi konusunda genel bilgi için bakınız Çakır, ss.276-327; Özdemir, s.106-126; Avcı, ss.179-203; Şebnem Nebioğlu Öner, **Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, Mart 2014, ss.191-259; İnan/Ertas/Albaş, s.554; Antalya, ss.318-321; İmre/Erman, ss.503-504.

³³³ Dural/Öz, s.505. Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.110-111; Çakır, ss.306-313; Özdemir, s.125; Avcı, s.202; Nebioğlu Öner, s.223.

Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.161'de yazar, 743 sayılı Medeni Kanun döneminde sağ kalan eşin intifa hakkını seçmesi halinde kendisine özgüleme yapılmasını isteyemeyeceğini ancak mülkiyetin devrini seçmişse özgüleme isteyebileceğini ifade eder.

İkincisi yeter gelirli tarım arazisini devralmaya istekli ehil mirasçı yok ise, sağ kalan eşin talebi, doğrudan Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmüne göre değerlendirilir³³⁵.

Özgüleme sistemi ile mülkiyetin devri sistemi arasında tarım işletmesi-tarım arazisi esası yönünden yaratılan fark bu noktada kendisini göstermektedir. İki sistemin de temel aldığı değerler yönünden Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmünün uygulaması da değişecektir. Şöyle açıklayalım:

Tarım işletmesi esaslı özgüleme sisteminde, mirasbırakanın konutu tarım arazisinin yönetim merkezi kabulüyle Türk Medeni Kanunu m. 652 üçüncü fıkrası kapsamında kabul edilebilecektir. Ancak tarım arazisinin temel alındığı mülkiyetin devri sisteminde, terekede sadece tarım arazisinin bulunduğu, yeter gelirli tarım arazilerine ait ürün depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisin bulunmadığı hallerde, konut tek başına yönetim merkezi olarak kabul edilemez. Başka bir ifadeyle bu faaliyetleri gerçekleştirmeyen çiftçinin konutu tarım işletmesi bünyesinde ise de yan sınai işletme olmadığı için özel paylaşma kuralları yönünden dikkate alınacak bir taşınmaz teşkil etmez.

Dolayısıyla terekede yan sınai işletme yokken mirasbırakanın aile konutu mülkiyetin devri sisteminde, Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmüne göre sağ kalan eşe özgülenebilecektir. Bu durumda mülkiyetin devri sisteminde, Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmünün uygulama alanının genişlediği kabul edilmelidir.

İsviçre hukuk uygulamasında daha da ileriye gidilerek, tarımsal bir taşınmazın tahsisi halinde tarımsal olmayan bir taşınmazın veya arazinin de aynı mirasçıya bazı şartlar altında tahsis edilebileceğini kabul etmiştir; bunu için, bu arazi ile tarımsal taşınmaz arasında, bu arazinin işletmenin teferruatı (eklentisi) sayılmasını gerektiren makul bir ilişkinin bulunması lazımdır; bu sebeple çiftçinin oturduğu ev tarımsal taşınmazın bütünleyici parçası sayılmak gerekir³³⁶.

Türk Medeni Kanunu hükmünün de sağ kalan eşin özellikli menfaatlerine hizmet etmesi dikkate alınarak, konutun Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmesinin gerekip gerekmediği konusunda somut olaya göre

³³⁴ Çakır, s.311; Özdemir, s.126; Avcı, s.202; Nebioğlu Öner, ss.223-224.

³³⁵ Çakır, s.311; Özdemir, s.126; Avcı, s.202.

³³⁶ İmre/Erman, ss.511-512, dp.13 (eski tarihli bir mahkeme kararı).

bir değerlendirme yapılması gerektiği, varılan sonuca göre hangi hükümlerin uygulanacağına karar verilmesi gerektiği ileri sürülmektedir³³⁷. Örneğin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ikinci fıkra (b) bendine göre, bölünerek paylaştırılacaksa artık Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmüne üstünlük tanınmasında ve sağ kalan eşe özgülemenin yapılmasında bir sakınca görülmeyebilir³³⁸.

Aile konutunun sağ kalan eşe özgülenmesi bahsi, tarım işletmesi esaslı özgüleme sistemi ile bütünlük arz etmektedir. Ancak yukarıda açıklamaya çalıştığımız tarım arazisi esaslı mülkiyetin devri sisteminde Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmünün de güncellenmesi gerekmektedir. Yahut yan sınai işletme kapsamı tüm yönleriyle ortaya konarak, kontun akıbetine açıklık getirilmelidir.

Öte yandan mevcut hükümlere göre miras bırakanın aile konutu, sağ kalan eşe özgüleme hükümlerinde ayrık tutulmuş ise, sağ kalan eşin olmadığı hallerde de özel paylaşma hükümlerine tabii tutulması uygun olacaktır düşüncesindeyim.

Sonuç olarak, mirasbırakan çiftçinin ailesiyle oturduğu konutunun aile konutu niteliğinde olup olmadığı, aile konutu niteliğinde ise öncelikle Türk Medeni Kanunu m. 652 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı tespit edilmelidir. Şartları oluşmuşsa mirasbırakanın aile konutu sağ kalan eşe özgülenecektir. Aile konutunun sağ kalan eşe özgüleme şartları oluşmamışsa veya böyle bir talep yoksa, ancak konut mirasbırakanın aile konutu olma niteliğini haiz ise genel hükümlere mi yan sınai işletme kapsamında mı paylaşılması gerektiği hakim takdir yetkisi kapsamındadır. Hakim takdir yetkisini kullanırken konut ile tarım arazisinin bütünlük parça olmaları, aynı parselde yer almaları, bölünebilir olup olmamaları hususlarına bakabilecektir.

Öte yandan konutun işçi lojmanı vasfında olması halinde yan sınai işletme kapsamında paylaşmaya konu olması gerektiği açıktır.

Bir noktaya daha işaret etmek gerekir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H üçüncü fıkra hükmüne göre mirasçılar iradi olarak limited şirket

³³⁷ Çakır, s.312-313.

³³⁸ Nebioğlu Öner, s.224'te yazar, "tarımsal işletmenin değerinde azalma olmaksızın birden çok yeterli tarımsal varlığa sahip işletmeye bölünerek özgülenmesi halinde ise, hakimin, ehil olmak şartıyla aile konutunun bulunduğu işletmeyi sağ kalan eşe özgülemesi, TMK 652. maddenin düzenleme amacına daha uygun olacaktır." kanaatini paylaşmaktadır.

kurma yolunu seçerlerse konutun da lojman vasfı nedeniyle limited şirkete devri gerekir.

d. Tarım Arazisinden Üretilen ile İlişkili Olmalı

Bu tesisin tarım arazisinden elde edilen ürün ile ilişkili olması gerekmektedir. Bu ilişki yan sanai işletmenin hukuki anlamda olmasa da ekonomik bir bakış açısıyla eklenti olması ile açıklanır³³⁹. Asıl olarak tarım arazisinin (işletmesinin) var olması gerekir. Asıl işletme tarım işletmesi değil ise örneğin maden işletmesi, kır bahçesi işletmesi ise hükmün uygulanma imkanı yoktur. İlişkinin konusu tarım arazisinden elde edilen ürünün depolanması, korunması, işlenmesi ve pazarlanması gibi faaliyetlerdir³⁴⁰. Yapılan sayım sınırlı olmadığı için yan sanai işletme ile tarım arazisinden elde edilen ürün arasındaki çeşitlendirilebilir ilişki tarım ekonomisinde “tarım iş yönetimi” olarak ifade edilmektedir³⁴¹. Tarım iş yönetimi, tarım arazisi ile ilişkilendirilebilen faaliyetleri yani yan sanai işletme için gereken faaliyetleri de kapsamaktadır. Tarım arazisinden elde edilen ürünlerin depolanması, işlenmesi, pazarlanması bir ilişkinin varlığına işaret olabilmektedir. Öte yandan işletmesel bakış açısıyla, tarım işletmesinin amacına hizmet etmeyen binaların varlığı halinde bu ilişkinin varlığından bahsedilmez.

Parçalı yapıdaki tarım arazileri veya tarımsal taşınırlar ile yan sanai işletmenin ilişkili olmaları yeterlidir³⁴². Bu ilişki bir arada bulunduklarında, kullanıldıklarında ekonomik bir tarımsal faaliyetin gerçekleştirilmesidir.

Bazı ürünler işlenerek oldukça fazla şekil değiştirir. Bu duruma örnek olarak yün ve pamuktan tekstil üretimi; buğday ve meyveden bisküvi üretimi verilebilir. İşletmede üretilenlerin tarım arazisinden elde edilen üründen bu derece yoğun

³³⁹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.153-154’te yazar, 743 sayılı Medeni Kanun’da teferruat (eklenti) anlamına gelebilecek bir ifade kullanıldığına ancak eklentilerin sadece taşınır olabileceğine, kastedilenin ekonomik bağ olduğuna işaret eder. Eren/Başpınar, s.174; Özay, s.124’te yazar, buradaki eklentini hukuki anlamda eklenti olmadığını, tarım arazisinin hakim işletme olmasının kastedildiğini ifade eder.

³⁴⁰ Gürlü, s.413’te yazar, bu unsurların bulunduğu işletmelere gelişmiş ülkelerde daha sık karşılaşıldığına işaret eder.

³⁴¹ İnan, s.5.

³⁴² Köprülü, s.328; Dalcı Özdoğan, s.48; Avcı, s.226.

uzaklaşması yan sınaî işletme niteliğini ortadan kaldırabilir. Bunun nedeni yan sınaî işletmenin tarım arazisi ile olan bağının zayıflaması, tarım arazisinin yan unsuru olmaktan çıkıp başlı başına bir varlık kazanması, bağımsız bir işletme olmasıdır. Ancak bu kabul mutlak olarak algılanmamalıdır.

Bu ilişkinin tespitinde mali müşavir muhasebecinin yardımıyla oluşturulmuş düzenli vergi kayıtları, miras bırakanın bağlı bulunduğu birlikler (üretici kooperatifleri, tarım kredi kooperatifleri ve benzerleri) nezdinde tutulan kayıtlar, Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS) verileri kaynak alınabilir. Bu veriler ile çiftçinin elde ettiği ürünleri nerelerde kullandığı, tarım arazisinden elde ettiği mahsulü hangi noktaya kadar işleyerek sattığı gibi hususlar ortaya konabilecektir.

Dikkatlerden uzak tutulmaması gereken asıl nokta tarım arazisi ile yan sınaî işletmenin ilişkisinin gerçek olması gerekliliğidir. Vergi kolaylıklarından, teşviklerde yararlanma düşüncesiyle gerçeğe aykırı beyanda bulunulmuş ise tarım arazisi ile yan sınaî işletme arasındaki ilişkinin ispatında yukarıda sayılanlara dayanılamayacaktır.

e. Tarım Arazisi ile Ekonomik Sıkı Bağlantısı Olmalı

Yukarıda verilen yan sınaî işletme tanımının yanında Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H hükmünde yeter gelirli tarım arazisi ile sıkı bağlantılı yan sınaî işletmeden bahsedilmektedir³⁴³.

Sıkı bağlantı ile ekonomik sıkı bağlantının mı bütünleyici parça anlamında sıkı bağlantının mı kastedildiği tartışma konusu yapılmıştır³⁴⁴. Tarım arazisinin bütünleyici parçası zaten genel hükümler gereği mirasçıya geçtiği için burada kastedilenin ekonomik anlamda sıkı bağlantı olduğu kabul edilmelidir³⁴⁵. Yan sınaî işletmenin ayrılması halinde ekonomik bir sakıncanın doğması söz konusuysa, bu sakınca işletmeyi ciddi ölçüde sarsacaksa artık yan sınaî işletmenin varlığından söz edilebilir.

³⁴³ Aras, ss.151-152; Sağlam, s.217; Özay, s.190; Kalenderoğlu, s.52; Dalcı Özdoğan, s.52.

³⁴⁴ Çapri, s.353-354.

³⁴⁵ Saymen, ss.365-366; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.153-154; Özay, s.190; Kalenderoğlu, s.52; Altun, s.64; Şenol/Uzun Kazmacı, s.177; Dalcı Özdoğan, s.127.

Sıkı bağlantı, tarım arazisinden elde edilen ürünün depolanması, korunması, işlenmesi, pazarlanması gibi, yan sınai işletmenin üretim sürecinde tarım arazisinden sonra gelen aşamayı oluşturmaktadır. Başka bir ifadeyle sıkı bağlantı, yan sınai işletmenin varlığının tarım arazisine bağlanmış olması ve bu bağın tarım arazisinin asıl sınai işletmenin tali olması biçiminde kendisini göstermesidir.

Mirasın açılması anına göre ekonomik sıkı bağlantı hususu incelenmelidir³⁴⁶. Deprem, yangın, sel gibi bir nedenle paylaşım zamanında ekonomik bağa uygun tarımsal üretimin sektöre uğraması ekonomik sıkı bağlantının varlığını zedelemeyebilir³⁴⁷.

Özünde tarım arazisinden elde edilen ürün misli bir değerdir. Dolayısıyla sınai bir işletmenin girdileri herhangi bir tarım arazisinden elde edilebilir. Öte yandan tarım faaliyetinin mirasbırakanın sağlığında gerçekleştirdiği gibi, kurulu düzende devam etmesi tarım işletmesinin ayakta kalmasına hizmet etmektedir. Tarım arazisi ile yan sınai işletme birbirlerinden ayrılırlarsa işletme zarar görecektir³⁴⁸. Buna bağlı olarak da yan sınai işletmenin tarım arazisi ile önceden kurulan bağlantısının bozulmaması gerekir.

Yan sınai işletme, genellikle tarım arazisi ile yakın mesafede konuşlanmaktaysa da bu bir zorunluluk değildir³⁴⁹.

Yan sınai işletme genel olarak, tarım işletmesi olmayan ancak tarım arazisi ile ekonomik bir bütün ifade eden işletmedir³⁵⁰. Bu kapsamda bir noktada, tarım arazisi ile yan sınai işletmenin toplamı bir tarım işletmesi eder formülü kabul edilebilir. Nitekim İsviçre hukukuna göre sadece sınai işletmenin değil, ticari işletmelerin dahi bu kapsamda değerlendirildiği ifade edilmektedir³⁵¹. Sonuç olarak tarım işletmesi kavramı içinde tarım arazisi ve ilgili işletmesi şeklinde konuyu ele almak gerekir. Bu nedenle tarım işletmesi için yapılan açıklamalar yan sınai işletme için de geçerlidir.

Yan sınai işletme tespitinde üretimde uzmanlaşmış ürünün üretimdeki payı bir kıstas olabilecektir. Ürettiği ürün çeşidinin çok olduğu işletmelerde üretimde

³⁴⁶ Cin, İntikal, s.123; Aras, s.141; Saymen, s.366; Dalcı Özdoğan, s.52.

³⁴⁷ Cin, İntikal, s.123; Dalcı Özdoğan, s.52.

³⁴⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.154; K. Erdoğan, s.164; Gürler, s.426; Avcı, s.240.

³⁴⁹ Gürler, s.426; Avcı, s.240.

³⁵⁰ Eren/Başpınar, s.181; Yavuz/Topuz, ss.666-667, 691; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.152-153; Özay, s.123.

³⁵¹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.152-153.

uzmanlaştığı ürünün tespiti için bir oran kullanılmaktadır³⁵². Buna göre baz alınan ürün toplam üretimin %50'sini aşıyorsa o alanda uzmanlaşmış demektir. Yan sınai işletme tespitinde bu oranlamadan faydalanılabilir. Girdilerin %50'sinden fazlası terekedeki tarım arazisinden karşılanıyorsa artık rahatlıkla yan sınai işletmeden bahsedilebilir. Öte yandan tarımsal üretimde hep aynı mahsulün yetiştirilmesi verimi düşüren, toprak için yarardan çok zarar getiren bir eylemdir³⁵³. Bu nedenle dönemsel olarak farklı ürünlerin yetiştirilmesi, işin tabiat gereği kabul edilmelidir.

Mirasbırakan çiftçi tarım işletmesini veya yan sınai işletmesini ticaret siciline tescil edilmiş bir şirket üzerinden işletiyor olabilir. Bu halde şirketin tüzel kişiliği devam etse de şirket ortağı çiftçi vefatı halinde özel paylaşma kurallarının uygulama alanı bulup bulmayacağı hususunun incelenmesinde yarar vardır. Bu durumda terekede tarım arazisi bulunmamaktadır. Aşağıda tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılmasının şartlarında bahsedeceğimiz üzere, yan sınai işletmenin özel hükümlere göre paylaşılabilmesi için yan sınai işletme terekede yer almalıdır. Ancak şirket hissesi bir alacak hakkı sağlamaktadır, yan sınai işletme tereke mevcudunda değildir.

f. Tarım Arazisine Nazaran Yan Nitelikte Olmalı

(1). Genel Olarak

Çalışmamıza konu olan işletmelerin tarım arazisi ile değerlendirildiğinde yan nitelikli olması gerekmektedir³⁵⁴. Tarım arazisi (işletmesi) asıl işletme kabul edilip sınai işletmenin buna bağımlı ve bunun hakimiyeti altında olması gerekmektedir. Yan sınai işletmenin kapsamı, tarım faaliyetinin doğal kaynaktan ayrıca ihtiyaç duyduğu işlemlere yönelik diğer faaliyetlerin gerçekleştirilmesi noktasındadır. Tanıma dikkat edilecek olursa tarım arazisinden elde edilen ürün hammadde olarak

³⁵² Gürler, ss.35-36; İnan, ss.81-82.

³⁵³ Açıl, ss.22-23.

³⁵⁴ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.152; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.157; Başpınar, s.288; Cin, İntikal, s. 129; Eren/Başpınar, s.174; Aras, s.151; Özay, s.124; Avcı, s.239; Sağlam, s.217; Altun, s.65.

baz alınıp onun tüketiciye ulaşana kadar geçirmesi gerekli olan aşamalar sayılmıştır. Bu konuda yan sınai işletmeyi yukarıda açıkladığımız işletme fonksiyonları kapsamında konumlandırmak tespiti yardımcı olacaktır.

Tarım arazisinden bağımsız olan sınai işletmeler de olabilir. Ancak terekedeki her sınai işletmenin özel hükme tabii olduğu söylenemez. Örneğin, mirasbırakan pamuk tarlası yokken sadece çırçır fabrikası işletsin. Bu durumda çırçır fabrikası, yan sınai işletme değil bağımsız bir işletme olacaktır. Özel paylaşma kurallarının uygulanabilmesi için bağımsız bir işletme olmamalıdır³⁵⁵. Bu örnekte çırçır fabrikasının genel hükümlere göre paylaşılması gerekecektir.

Yapılan tanımda her tarım arazisine değil, yeter gelirli tarım arazilerine ait üründen bahsedildiği görülmektedir. Yeter gelir eşiğini geçmeyen tarım arazilerinden elde edilen ürünlerin işlendiği, depolandığı, pazarlandığı tesisler Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yan sınai işletme değildir. Bu tesisler, genel hükümlere göre paylaşılacaktır. Öğretide yeter gelirli tarım arazisi eşiğini geçmeyen tarım arazileri ile ekonomik sıkı bağlantı içindeki tesislerin, dışarıda tutulmasının geçerli bir gerekçesinin bulunmaması nedeniyle bu tesislerin de kapsam alanına dahil edilmesi gerektiği ileri sürülmektedir³⁵⁶.

Özünde yeter gelirli tarım arazisi bulunma şartı, yukarıda yaptığımız konutun yan sınai işletme karşısındaki durumu tartışmasını da etkiler niteliktedir. Çiftçi mirasbırakanın konutu ile tarım faaliyetinin bütünleştiği haller, yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün altındaki tarım arazilerini büyük ölçüde kapsar.

Yasal düzenleme bu haliyle küçük çiftlik işletmelerini korumadığı izlenimi uyandırmaktadır. Hatırı sayılır büyüklükteki tarım işletmelerinin bölünmemesi yönünde düzenlemelere yer verilmesi yerinde iken, küçük işletmelerin parçalanmasının önüne geçilmemesi kanunun amacı ile bağdaşmamaktadır.

³⁵⁵ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.152; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.157. Ayrıca bakınız Aktuğlu, s.9.

³⁵⁶ Özay, s.190.

(2). Hayvan İşletmelerinin Yan Sınai İşletme Karşısındaki Durumu

Tarım arazisinin üretimdeki asli unsur olması hali, temelde hayvancılık işletmelerinin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine tabii olup olmadığı sorununun ortaya çıkarmaktadır. Mısır, arpa, yonca gibi hayvan yemi olarak kullanılan mamullerin üretildiği tarım arazisi sahibi, kendi hayvanlarını beslemek için bunları kullanıyorsa ortada bir tarım işletmesinin varlığından bahsedebiliriz. Ancak bu kişinin vefatı halinde asıl işi tarım arazisi ile ilgili olmayıp hayvancılık ile ilgili olduğu için mirasın paylaşılmasında hangi hükümlerin uygulanacağı sorunu ortaya çıkabilir. Başka bir örnek ise ipek böcekçiliğidir. Dut yaprakları ipek böceği yemi olarak kullanılmaktadır. Bu durumda çiftçi hem dut bahçesi sahibidir hem de ipek böceği yetiştiricisidir. İpek böceklerinin muhafaza edildiği, bakıldığı bir damı da vardır.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu tarım işletmesi temelini yerine tarım arazisi temelini kabul etmektedir. Yeter gelir değerlendirmesinde tarım arazisi kıstası pratiklik sağlasa da hayvancılık işletmelerinin hüküm dışında tutulması sorununun ortaya çıkarmaktadır. Nitekim ülkemizde tarımsal üretimin %62,3'ü bitkisel ve hayvansal bazda gerçekleştirilip yeter gelir değerlendirmesinde bu bütünlük göz ardı edilmektedir³⁵⁷.

Hayvan işletmelerinin tarım arazisine nazaran yan nitelikte olma yönünün ele alınmasında yarar vardır. Hayvanlar iş hayvanı ve gelir hayvanı olarak ikili tasnife tutulmaktadır³⁵⁸. Burada hayvan işletmesi ile kastedilen, aslen gelir hayvanlarının bakımı ve pazarlanması kapsamında süt-mandıra, yün, et üretimi ve işlemesi yapan işletmelerdir. *Hayvan işletmeleri* ile *hayvan yemi üreten işletmeleri* ayırmak gerekir. İlk grup doğrudan hayvan yetiştirmeyi amaç edinirken ikinci grup yem üreten işletmelerdir.

³⁵⁷ Neslihan Köse, "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki Değişikliğin Tarım İşletmelerine Olası Etkileri", **Ulusal Aile Çiftliği Sempozyumu Bildiri Metinleri**, Ankara, 30-31.10.2014, s.138.

³⁵⁸ Taşınırların araç, gereç ve hayvan olması bahsinde açıklanmıştır.

Ülkemizde kendi hayvanının yemi için kendi arazisinde mısır, arpa, yonca ekimi, biçimi yapan işletmeler de vardır. Bu tür işletmeler elbette hayvan işletmesidir. Bu tür işletmelerin asıl uğraş alanı hayvancılık olup yan nitelik göstermemektedir. Ancak bunu mutlak kabul etmemek gerekir. Nitekim arazinin üretim hacmi, hayvan işletmesinin ihtiyaçlarını aşıyorsa üretim fazlası var demektir. Üretim fazlası ise dışarıya satılmaktadır. Üretim fazlası, hayvan işletmesinin ihtiyacını aşırı ölçüde aşıyorsa hayvan işletmesi asıl işletme değil, yan işletme niteliğine bürünecektir. Bu halin görülebileceği bir örnek olarak mirasbırakanın bahçesinde kendisine yetecek kadar iki inek, birkaç keçi-koyun bakması verilebilir. Bu halde çiftçi hayvan yemi de üretiyor olabilir. Dolayısıyla tarım arazisinde üretilen şeyin işletme içinde kalıp kalmayacağı hususu hayvanların hukuken hangi kapsamda değerlendirileceğini değiştirecektir. Hayvan işletmesinin yan nitelikte olup olmadığı hususu ancak bilirkişi incelemesi ortaya konabilir.

Nitekim özgüleme sisteminde, tarım işletmesinin yeter gelirli olup olmadığı tespit edilirken bitki varlığının yanında hayvan varlığı da dikkate alınmaktaydı³⁵⁹. Bu bağlamda, mülkiyetin devri sisteminde tarımın sadece bitki varlığı ile ele alınması bir eksiklik olmuştur. Tarım, hayvancılığı da kapsayan geniş bir kavramdır. Hayvanlar her ne kadar eşyaysa da canlı birer varlık oldukları gözde uzak tutulmamalıdır. Her şeyden önce tarım yaşayanların (bitki, hayvan) üretilmesi, işlenmesi faaliyetidir. Hukuk insan ekseninde şekillense de objenin yaşayan varlık olması halinde konu dikkatle ele alınmalıdır.

Ayrıca ülkemizdeki gıda enflasyonu dikkate alındığında da terekedeki tarım toprakları kadar hayvanların da korunması için özel hükümlerin getirilmesi yerinde olur. Hayvan işletmelerinde hangi esaslarla paylaşımın yapılacağı genel, soyut ve açık hükümlerle belirlenebilir olmalıdır.

³⁵⁹ 30.06.2003 tarihli 25154 sayılı Resmi Gazete’de dönemin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan 2003/20 sayılı Yeter Gelirli Tarımsal İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ ile aynı Resmi Gazete’de yayımlanan Ek-3, Ek-4, Ek-6 ve Ek-7’lere bakınca hayvan varlığının önemli olduğu açıktır.

C. Tarımsal Taşınır Kavramı ve Unsurları

1. Genel Olarak

Tarım faaliyetinin devamlılığı için belli başlı araç, gereçlere ihtiyaç duyulur. Toprağın işlenmesi, hasadın yapılması, mahsulün satışa hazır hale getirilmesi aşamalarında yapılan tarım işine göre çeşitli mekanik aletler, aparatlar kullanılabilmektedir. Bu tür, toprakla bağlantılı bulunmayan eşyalar için yasada geçen ibare tarımsal taşınırlardır.

Tarımsal taşınırlara ilişkin açık bir tanıma yer verilmemiştir. Taşınır olma niteliği genel eşya hukuku prensiplerine göre belirlenecek olup tarımsal olma niteliği ise Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E birinci fıkrası hükmü ile açıklanacaktır³⁶⁰.

Eşyalar taşınır ve taşınmazlar olarak ikiye ayrılmaktadırlar. Türk Medeni Kanunu m. 762 hükmünde taşınıra ilişkin şu düzenlemeye yer verilmektedir: *“Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir”*.

Taşınır eşya, bir yerden başka bir yere taşınabilen bir eşyadır. Ayrıca maddi varlığı haiz olmalıdır. Bu bağlamda maddi olmayan şeyler, örneğin fikir sanat eserleri taşınır değildir. Taşınırların iktisadi bir değeri vardır. Taşınır eşya başka bir şeyin bütünleyici parçası olmuş ise artık taşınır hükmünde değildir. Nitekim çalışma konumuz olan taşınırlar terekedekilerden ibaret olduğu için miras bırakan dışındaki kişilerin mülkiyetindeki eşyalar kapsam dışındadır.

³⁶⁰ Tarımsal taşınırlara ilişkin genel bilgi için bakınız K. Erdoğan, ss.162-163; Çapri, s.351-352; Özay, ss.122-123; Dalcı Özdoğan, ss.124-126; Özçelik, ss.99-100.

2. Yeter Gelir Eşiğini Geçen Tarım Arazisi Bulunmalı

Tarımsal taşınır denince akla tarım faaliyetinde yararlanılan taşınır değerler gelmektedir. Ancak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında korunan tarımsal taşınır, yeter gelirli tarım arazileri ile ilişkilendirilebilir olanlardır. Yeter gelir eşiğinin altındaki tarım arazileri ile ilişkilendirilebilen tarımsal taşınır, genel hükümlere göre paylaşılır. Yeter gelirli tarım arazisi tek parça tarım arazisi ya da birbirini ekonomik yönden tamamlayan birden fazla tarım arazisinden oluşabilir. Konu hakkında açıklamalara yukarıda yer verilmiştir.

3. Taşınır Bulunmalı

Söz konusu hüküm, miras bırakan ait taşınır nitelikte bir eşyanın bulunması halinde uygulama alanı bulabilecektir.

Taşınır eşya, özünde bir değişiklik olmaksızın yeri değiştirilebilen eşyadır³⁶¹. Taşınır-taşınmaz eşya ayrımının Türk Medeni Kanunu m. 728 hükmü dikkate alındığında, maddi değil hukuki bir ayrımdır. Türk Medeni Kanunu m. 728 hükmüne göre “(1) Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. (2) Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.”

Türk Medeni Kanunu m. 762 hükmüne göre, “taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir”.

Bir taşınmazın bütünleyici parçası niteliğindeki eşya, taşınmazdan ayrıldığında özünde bir değişiklik oluyorsa, taşınır eşya olarak nitelendirilemez³⁶².

³⁶¹ Rona Serozan, **Taşınır Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, Aralık 2002, s.183; Sanem Aksoy Dursun, **Eşya Kavramı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, ss.37-38; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.736; Akipek/Akıntürk/Ateş, ss.579-580; Mehmet Demir, **4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nda Taşınır Mülkiyeti**, Adalet Yayınevi, Ankara, Ocak 2017, ss.5-16; Ertaş, s.8.

³⁶² Serozan, s.184; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.736; Akipek/Akıntürk/Ateş, ss.579-580; Demir, ss.5-16; Ertaş, s.8.

Emtiayı temsil eden senetlerin teslimine ilişkin olarak Türk Medeni Kanunu m. 980 hükmüne göre “(1) *Bir taşıyıcıya veya umumî mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakin teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur. (2) Kıymetli evraki iyiniyetle teslim alan kimse ile emtiayı iyiniyetle teslim alan kimse arasında uyumsuzluk çıkarsa emtiayı teslim alan tercih olunur*”. Bir eşya olan senet, hukuken temsil ettiği eşya ile bütünleşmiş gibi işleme konu olabilmektedir³⁶³. Öte yandan tarım faaliyeti kapsamında emtia senedinin araç, gereç veya hayvanı temsil etmesi pek olası değildir.

Tarımsal taşınır, tarım işletmesi bakış açısıyla sermaye unsurlarıdır. Buna göre tarım işletmesi kapsamındaki araç, gereç ve hayvanlar haricindeki diğer sermaye unsurları Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E hükmüne göre paylaşmaya konu yapılamaz. Dolayısıyla para ve hisse senedi kapsam dışında kalacaktır³⁶⁴.

Aynı şekilde taşınmaz, fikri mülkiyet veya para niteliğindeki şeyler tereke içinde yer alsalar da taşınır eşya olmamaları nedeniyle Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E kapsamında değerlendirilemezler.

4. Taşınır Araç, Gereç veya Hayvan Olmalı

Yapılan tanımda tarımsal taşınır, araç, gereç ve hayvanlardan ibaret olacağı ifade edilmektedir.

Araç kelimesinin sözlük anlamı “*Bir iş yapmakta veya sonuçlandırmakta gücünden yararlanan nesne*”dir³⁶⁵. Traktör, batöz, biçerdöver, yükleme ve taşıma araçları, su pompa ve boruları, aydınlatma ve ısıtma cihazları ve benzeri tarımsal araçlardır. Kesin bir kıstas olmamakla birlikte, tarım arazisinin işletilmesi için zorunlu olan eşyalardan kullanılmakla tükenmeyen değerlerin araç hükmünde

³⁶³ Mehmet Bahtiyar, **Kıymetli Evrak Hukuku**, 13. Bası, Beta Yayıncılık, Ocak 2016, ss.5-6; Serozan, s.185; Ertaş, ss.484.

³⁶⁴ Buna karşın para ve hisse senedinin tarım işletmesi kapsamında özel paylaşma kurallarına tabii olması gerektiği ifade eden bir görüş vardır, Aksoy, Tarım, s.159.

³⁶⁵ Türk Dil Kurumu, “Büyük Türkçe Sözlüğü”, <https://sozluk.gov.tr/>, (28.02.2021). Ayrıca Açıl, ss.281-286’da alet ve makine sermayesi ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamındaki araç kavramını açıklamaktadır.

sayılması gerekir. Ayrıca mekanize taşınırlarda yaygın bir örnek olarak, sırf traktör, biçerdöver değil, onunla birlikte yedek parçaları, tak çıkar aparatları da bölünmeden bütün olarak devre konu yapılmalıdır³⁶⁶.

Gereç kelimesinin sözlükteki anlamı “*belirli bir işi yapmak için kullanılması gereken maddeler, malzeme, materyal*”dır³⁶⁷. Gereç kelimesinin anlam itibarıyla aracı da kapsadığı söylenebilir. Bu tür tarımsal taşınırların döngüsü araçlara göre daha yoğundur. Gübre, sanayi yemi, ıslah edilmiş tohum, tarımsal ilaç, su ve benzeri gereç hükmünde tarımsal taşınırdır. Anlaşılacağı üzere tarımsal gereçler tükenebilen değerleri ifade etmektedir. Tarımsal üretimde ara malı olarak kullanılan eşyalar gereç olarak değerlendirilebilir.

Hayvanlar canlı demirbaş olarak bir diğer tarımsal taşınır grubunu oluşturmaktadır. Tarım ekonomisi öğretisinde hayvanlar iki grupta ele alınır, iş hayvanları ve gelir (irat) hayvanları³⁶⁸. Gelir hayvanları et, süt, yün, deri, bal, yavru ve benzeri ürünlerin elde edilmesinde kullanılan hayvanlarken iş hayvanları ise tarımsal taşınır olan tarım faaliyetinin yürütülmesine katkı sağlayan hayvanlardır³⁶⁹. İş hayvanları çift hayvanı, koşum hayvanı ve yük hayvanı olarak kullanılabilirler³⁷⁰. Bu hayvanlara örnek olarak at, eşek, katır, öküz, manda ve benzeri sayılabilir. Nitelikleri gereği, iş hayvanlarının tarımsal taşınır; gelir hayvanlarının şartları oluşmuşsa yan sınıai işletmenin unsuru olarak değerlendirilmesi daha uygundur.

İş hayvanlarına az gelişmiş yöreler ile topoğrafik açıdan makineye elverişli olmayan, dağlık, engebeli arazilerde başvurulur³⁷¹. Ülkemizde iş hayvanlarına topoğrafik gerekçelerle Karadeniz bölgesinde çay bahçelerinde başvurulabilmektedir.

³⁶⁶ Bu husus, genel kabul olabilecek nitelikte bariz olsa da işaret etmekte yarar vardır. Konu hakkında bakınız Gökçe, ss.832-833.

³⁶⁷ Türk Dil Kurumu, “Büyük Türkçe Sözlüğü”, <https://sozluk.gov.tr/>, (28.02.2021). Ayrıca Açıl, ss.301-302’de malzeme ve mühimmat sermayesini açıklarken Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu anlamında gereç kavramına ışık tutmaktadır.

³⁶⁸ Açıl, ss.242-243; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.78; İnan, s.195; Kalenderoğlu, s.12. bu konuya yukarıda tarım işletmesi başlığında da değinilmiştir. Hayvanlara ilişkin özel bir düzenleme bulunduğu için tekrar anlatılmıştır.

³⁶⁹ Açıl, ss.253-257; İnan, s.195.

³⁷⁰ Açıl, ss.244; İnan, s.195.

³⁷¹ İnan, s.195.

Hukukumuzda hayvanlar eşya hukuku hükümlerin tabiidir³⁷². Hayvanları Koruma Kanunu³⁷³ m. 3 birinci fırka (n) bendine göre kesim hayvanları da gelir hayvanı kavramı kapsamındadır.

5. Yeter Gelirli Tarım Arazisi için Zorunluluk Olmalı

Yeter gelirli tarım arazisi için zorunlu olma unsuru, tarım arazisinin işletilmesinde kullanılmayı, işletme ile ekonomik bütünlük oluşturmayı³⁷⁴ ifade eder. Tarım faaliyeti bir tür üretim sürecini ifade etmektedir. Üretim aşamaları izlenirken bazı girdilerden yararlanılır. Örneğin tarım faaliyetinde sulama hattı sadece tarım arazisinin sulanmasında kullanılırken traktör hem münhasıran tarım arazisinin işletilmesinde hem de elde edilen ürünün depoya sevkinde, yan sınai işletmede işlenen ürünün pazara götürülmesinde kullanılır. Gübre tarım arazisinden elde edilmez ancak tarım arazisinde doğrudan kullanılan bir girdidir. Üzüm sıkma makinesi ise münhasıran tarım arazisinin işletilmesinde değil, tarım arazisinden elde edilen ürünün işlenmesinde kullanılır.

Verilen kısa örnekler dikkate alınırsa tarım faaliyetindeki üretimi genel olarak üç aşamaya bölebiliriz: Tarım arazisinin işletilmesine hazırlık işlemleri, münhasıran tarım arazisi üzerinde gerçekleşen işlemler ve tarım arazisinden elde edilen ürüne yönelik işlemler. İlk iki aşamaya dair işlemlerde yararlanılan araç, gereç ve hayvanlar Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E kapsamında ele alınmalıdır. Son aşamaya yönelik yararlanılan araç, gereç ve hayvanlar şartları oluşmuş ise yan sınai işletme kapsamında değerlendirilebilir.

Tarımsal taşınırın Türk Medeni Kanunu m. 686 ikinci fıkrasına göre *“kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal”* olmaları yani eklenti olmaları mümkündür. Sulama kanalları eklenti

³⁷² Hayvanların eşya niteliği hakkında bakınız Aksoy Dursun, ss.182-188; Cengiz Koçhisarlıoğlu ve Özlem Söğütlü Erişgin. “Hayvanın Hukuki Konumu”, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Cilt: 8, Özel Sayı (Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II), İzmir, Aralık 2013, ss.1710-1712.

³⁷³ 01.07.2004 tarihli 25509 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 24.06.2004 kabul tarihli 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu.

³⁷⁴ Cansel, s.645; Özay, s.123; K. Erdoğan, s.162.

olabilecekken, iş hayvanları veya traktör eklenti olarak değerlendirilemez. Bu halde doğrudan tarım arazisini devralan mirasçıya devrinin mümkün olduğu belirtilmektedir. Ancak mülkiyetin devri hükümleri ile tarımsal taşınırın araç olabileceği ve devri için talebin gerektiği düzenlenmektedir. Dolayısıyla eklenti niteliğindeki tarımsal taşınır için de talep gerekmektedir.

Tarım arazisinin birden çok yeter gelirli tarım arazisine bölünmesinin mümkün olduğu ya da tereke dışındaki mevcut arazisini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak için yeter gelirin altında parçaların devrolunduğu hallerde tarımsal taşınırın akıbetinin tartışılması gerekmektedir.

Öncelikle birden fazla mirasçının varlığı halinde elinde zaten terekedeki tarımsal taşınırın işlevini gören bir taşınırı var ise artık diğer mirasçılara devrin yapılması mümkün olmalıdır. Bu konu taraflarca getirilme ilkesi gereği resen gözetilemez, mahkemeye sunulmalıdır. Birden fazla üretim aşamasında kullanılan tarımsal taşınırlarda ise olasılıklar artar. Yukarıda açıklamaya çalıştığımız üç aşamada da kullanılan tarımsal taşınır ağırıklı olarak hazırlık aşamasında veya doğrudan tarım arazisi üzerinde kullanılıyorsa hüküm uygulama alanı bulacaktır.

Tarım miras hukukunun amacının yeter gelirli tarım işletmelerinin çoğalmasını sağlamaksa terekedeki değerlerin de bu ilkeye göre değerlendirilmesi gerekir. Tarım arazisi kendisine devrolunan mirasçının mevcut haliyle işlerini yürütebileceği bir traktörü, biçerdöveri varken fazlasına sahip olması yeter gelirli tarım işletmesine destek olan bir yaklaşım olmayacaktır.

D. Eşyanın Tarımsal Taşınır veya Yan Sınai İşletme Kapsamında Olması Yönünden Belirsizliğin Giderilmesi

Üretimin ilişkili olduğu bir kavram olarak stoklama³⁷⁵ çeşitli eşyalar için söz konusu olmaktadır: *pazara sunulacak mallar, hammadde, yedek parça, malzeme, yarı mamul, tamamlayıcı parça, alet, makine ve teçhizat*. Üretimin sekteye uğramadan devamlılığının sağlanabilmesi için gerekli ve yeterli ölçüde stok

³⁷⁵ Mucuk, ss.211-216; Gürler, ss.354-356; Tengilimoğlu/Atilla/Bektaş, ss.151-155.

bulundurulmalıdır. Araç, gereç ve hayvanlar bu anlamda yan sınai işletmenin stoku kapsamında da değerlendirilebilirler. Bu durumda tarımsal taşınır ve yan sınai işletme kavramlarının iç içe geçtiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Terekedeki bir eşyanın tarımsal taşınır mı yoksa yan sınai işletme kapsamında kullanılan bir alet mi olduğu konusunda tereddüt doğabilir³⁷⁶. Bu durumda yan sınai işletme hükümlerin mi tarımsal taşınırlara ilişkin hükümlerin mi uygulanacağı sorusu akla gelmektedir. *Tarımsal taşınırın tarım arazisi için zorunluluk arz etmesi* unsuru değerlendirilip, sonuca göre karar vermek gerekir. Eğer tarım arazisi için zorunluluk arz ediyorsa tarımsal taşınır, zorunluluk arz etmiyorsa yan sınai işletme kapsamında değerlendirilebilir.

Düzenleme, tarım arazisinden elde edilen ürünlerin tarımsal taşınır olduğunu belirtmemektedir. Hasattan sonra ürünün depolanacağı uygun şartlar yoksa hemen elden çıkarılması gerekir. Örneğin yaş meyvelerin serin depolarda, kuru olan tahılların serin ve nemsiz silolarda muhafaza altına alınması yan sınai işletme kavramını akla getirmektedir. Öte yandan tarım arazisinden elde edilenlerin tarımsal taşınır hükmünde olmadığı kabulü gerekir³⁷⁷. Çünkü tarım arazisi için zorunluluk ifade etmezler, zaten tarım arazisinden ayrılmış eşyalardır. Bu unsurların doğrudan yan sınai işletmeye dahil saymamak da gerekir. Mevcut yasal düzenlemeler karşısında tarım arazisinden elde edilen ürün doğrudan doğruya ne tarımsal taşınırdır ne de yan sınai işletmedir. Her somut olay içinde tarımsal taşınır ve yan sınai işletme şartlarının oluşup oluşmadığı ayrıca irdelenmelidir. Bir taşınırın yan sınai işletme kapsamında olup olmadığının bilirkişi uzmanlığı ile tespiti gerekmektedir³⁷⁸.

Bir görüşe göre³⁷⁹ tarım işletmesi ile yan sınai işletme ayrımının yapılmaması gerekmektedir. Bu görüşün temelinde *tarımsal taşınır*³⁸⁰ ve *yan sınai işletme kapsamındaki taşınırların*³⁸¹ uygulamada genellikle aynı taşınırlar olduğu, ve hatta

³⁷⁶ Bu soruya ilişkin ayrıca bakınız Gökçe, s.833.

³⁷⁷ Özay, s.122.

³⁷⁸ Mülâyim, ss.150-152.

³⁷⁹ Gökçe, s.833; Altun, ss.57-58. Benzer yönde bakınız Aksoy, Tarım, s.163.

³⁸⁰ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre tarımsal taşınır ifadesine karşılık kullanılmıştır.

³⁸¹ Doğrudan doğruya tarım arazisi için değil, yan sınai işletmenin faaliyeti için kullanılan taşınırları karşılamak üzere kullanılmıştır.

mirasbırakanın tarımsal malları ile kişisel mallarının ayırt edilmesinin dahi güçlüğü yer almaktadır.

İsviçre hukukunda tarım arazisinin kendisine özgülenmesini isteyen mirasçının hayvan, araç-gereç, stok mallar gibi işletme envanterinin de özgülenmesini isteyebileceğinin kabul edildiği belirtilmektedir³⁸². Görülüyor ki İsviçre hukukunda üretilmiş ve satışa hazır stoklar da olduğu gibi bir mirasçıya özgülenmektedir. Özünde bu mantıklı bir bakış açısıdır. Tarım arazisinden elde edilen ürünün satışından elde edilen gelir bir sonraki sene yapılacak ekinin sermayesini doğurur. Bu durumda kendisine devir yapılan mirasçıya bırakılması mantıklıdır. Tarım işletmesi esasının benimsendiği özgüleme sisteminde, işletme tüm değerleriyle tek bir mirasçıya özgülenebilmesi mümkün iken mülkiyetin devri sisteminde, işletmenin bazı değerlerinin ayrı tutulması hükmün kapsam alanının daraldığını göstermektedir.

II. TARIMSAL TAŞINIRLARIN VE YAN SINAI İŞLETMENİN PAYLAŞILMASI

A. Genel Olarak

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin tarım arazisini devralan mirasçıya devredilmesi fikri başlangıç olarak rasyonel tarım işletmesi ilkesi ile uyumludur³⁸³.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin mirasçıya devri için bazı şartların gerçekleşmesi gerekir. Bunun için öncelikli şart bir miras bırakanın olması ve bu değerlerin ölüm anında miras bırakanın malvarlığı içinde bulunmasıdır. Terekeye dahil olan tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yukarıda açıklamaya çalıştığımız unsurları taşımalıdır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme, yeter gelirli tarım arazisinin belirli bir mirasçıya devrolunabilir olması üzerine Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirmeye alınacaktır. Daha açık bir

³⁸² Dalcı Özdoğan, s.125- dp.89.

³⁸³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.9; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.153; Eren/Başpınar, s.155; Cansel, s.645.

ifadeyle yeter gelirli tarım arazisinin varlığı da şarttır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme kendiliğinden mirasçının mülkiyetine geçmez. Yeter gelirli tarım arazisi kendisine devrolunan mirasçının talebi gerekmektedir. Son olarak da tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin devri yönünde karar verilmesi gerekmektedir.

Yan sınai işletmede mirasçının kendisine devrolunan tarım arazisi ile sıkı bağlantıyı ispat etmesi gerekir. Bunu yaparken yan sınai işletme ile tarım arazisinin birlikte temel tarım işletmesini oluşturduğu, yan sınai işletmedeki ürünün zorunlu olarak devralınan tarım arazisi ile birlikte işletilmesi gerekliliği açıklanmalıdır. Tarım arazisi ile yan sınai işletmenin birlikte olması sonucunda maliyetlerin düşürülmesinin ekonomik yönden mantıklı olduğu açıklanmalıdır. Ayrıca kişisel durum, yetenek ve deneyimlerin de tercih sebebi olarak değerlendirilmelidir.

Tarımsal taşınırlarda mirasçının kendisine devrolunan tarım arazisi ile bağın zorunluluk arz ettiğini ispatlaması gerekir. Bu zorunluluk tarım arazisinin o tarımsal taşınır olmadan işlenmesinin mümkün olmadığı yahut en azında güçleşeceği yönünde olmalıdır. Tarımsal taşınırın devredilememesi halinde yenisinin alınması gerektiği ve bunun da yersiz bir maliyet yaratmak olacağı gerekçe olarak ileri sürülebilir.

B. Paylaşmanın Şartları

1. Mirasın Açılması

Türk Medeni Kanunu m. 575 hükmüne göre miras, miras bırakanın ölümü ile açılır³⁸⁴. Ayrıca Türk Medeni Kanunu m. 31 hükmü ile düzenlenen ölüm karinesi, m. 32-35 hükümleri arasında düzenlenen gaiplik halinde ölüm tehlikesinin gerçekleştiği veya son haberin alındığı tarihte miras açılır³⁸⁵. Tereke ve miras bırakanın yaptığı

³⁸⁴ Mirasın açılması kurumu hakkında genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, ss.399-424; Çapri, Cilt II, s.1-204; Hatemi, s.144-159; Serozan/Engin, ss.454-461; İnan/Ertaş/Albaş, ss.438-445; Antalya, ss.241-263; Dural/Öz, ss.357-378; İmre/Erman, ss.304-347.

³⁸⁵ Ölüm karinesi ve gaipliğin mirasın açılmasına etkisi hakkında bakınız Sarı Fidan, s.28; Kartal, s.849; Eren/Yücer Aktürk, s.401-412; Serozan/Engin, ss.458-460; İnan/Ertaş/Albaş, ss.441-444; Antalya, s.249; Dural/Öz, ss.387-389; İmre/Erman, ss.315-321.

kazandırmalar mirasın açılma anına göre belirlenir. Bu durumda tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin durumu da mirasın açılma anına göre tespit edilecektir.

Hem özgülleme sisteminde hem mülkiyetin devri sisteminde tarım arazileri, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmelere ilişkin hükümler mirasın paylaşılması kapsamında ele alınmaktadır³⁸⁶.

2. Terekede Tarım Arazisi, Tarımsal Taşınır ve Yan Sınai İşletme Bulunması

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin terekedeki malvarlığına dahil olması gerekmektedir. Mirasbırakan birlikte maliklerden biri de olabilir. Miras bırakanın birlikte maliklerden olması halinde yan sınai işletme ve tarımsal taşınırın nasıl devrolunacağını ayrıca irdelenmesinde yarar vardır.

İlk durum, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin hisselerinin tamamı terekede bulunmasıdır. Bu durumda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükmü uygulama alanı bulacak ve tarım arazisini devralan mirasçıya devredilecektir.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme üzerinde elbirliği mülkiyeti varsa ve miras bırakan elbirliği maliklerinden biriye paylaşma mümkün değildir. Öncelikle paylı mülkiyete geçilmesi gerekir. birlikte mülkiyet durumu paylı mülkiyet türünden ise tarım arazisini devralan mirasçıya tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin de devri mümkündür.

Bir malvarlığı değerinin terekede yer alması için, o şeye mirasbırakanın sağlığında malik olması gerekir. Ancak mirasbırakanın sağlığında malik olmadığı sadece zilyet olduğu hallerde ne yapılması gerektiğine kısaca değinilmelidir. Bu doğrultuda Türk Medeni Kanunu m. 599 ikinci fıkrasına göre mirasın açılması ile zilyet olma hali mirasçılara geçeceği yönündeki düzenlemeyi anmak gerekir³⁸⁷.

³⁸⁶ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.87-89; Özey, s.152; K. Erdoğan, ss.134-136; Dalcı Özdoğan, ss.66-71.

³⁸⁷ Mirasın açılması ile zilyetliğin geçmesi arasındaki ilişki için bakınız Ayan, Zilyetlik, ss.86-87; Çapri, s.26; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.71; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.160.

Öte yandan Türk Medeni Kanunu m. 996 hükmüne göre, “kazandırıcı zamanaşımından yararlanma hakkına sahip olan zilyet, zilyetliği kendisine devreden aynı yetkiye sahip idiyse onun zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebilmektedir”. Buna göre, mirasın açılmasından çok sonra mirasçılar, miras bırakanları dolayısıyla tarım arazisi üzerinde zilyet olacaklardır. Zilyetlik hali kazandırıcı zamanaşımı süresinin dolması ile mülkiyet hakkı kazandıracaktır. Bu durumda mirasçıların sadece kazandırıcı zamanaşımı ile mülkiyete hak kazanacağı, mirasın paylaşılmasına ilişkin bir durumun gündeme gelmeyeceği söylenebilir.

Mirasbırakan sağlığında muris muvazaası anlamına gelecek bir işlem yapmış olabilir³⁸⁸. Bu durumda ölüm tarihinde tarımsal taşınır ve yan sınai işletme terekede değilse de açılacak bir dava ile terekeye dahil edilmeleri sağlanmalı, sonra paylaşma yoluna gidilmelidir.

Tarım arazisi üzerindeki yapılar bütünleyici parça oldukları için tarım arazisi ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak bu yapıların yan sınai işletme kapsamında değerlendirilmesi de mümkündür. Pratik olarak yan sınai işletmenin başka bir mirasçıya özgülenmesi için tarım arazisi ile yan sınai işletme niteliğindeki yapının ifrazı mümkün olması gerekmektedir. Dolayısıyla ifraz şartı sağlanıyorsa yan sınai işletme başka mirasçıya devredilebilecektir.

İfraz mümkün değilse, yapı üzerinde tarım arazisi özgülenmeyen mirasçı lehine intifa hakkına ilişkin ve muhdesatın aidiyetine ilişkin şerh konulması düşünülebilir. Ancak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C hükmünde paylaşmanın nasıl yapılacağı sınırlı olarak sayılmıştır. Dolayısıyla intifa hakkı tesisi mümkün değildir. İfraz mümkün değilse yan sınai işletme niteliğindeki yapının tarım arazisi özgülenen mirasçı üzerinde kalması gerekir.

³⁸⁸ Tarım arazisinin paylaşılması ile muris muvazaası arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi için bakınız Şenol/Uzun Kazmacı, tamamı, Dalcı Özdoğan, ss.147-161.

Muris muvazaası hakkında kapsamlı çalışmalar için bakınız Süleyman Yılmaz, **Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021 (S. Yılmaz); Esra Eviz, **Muris Muvazaası**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Temmuz 2019; Selin Sert Sütçü, **Miras Bırakanın Muvazaalı Hukuki İşlemleri ve Sonuçları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Mart 2018; Cihan Yüksel Hatipoğlu, **Muris Mirasçıları Aleyhine Yaptığı Sağlararası Muvazaalı Muamelelerin Hukuki Sonuçları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2004.

Yan sınıai işletme ile tarımsal taşınırın özgülenmesi için açılacak olan dava tarım arazisini paylaşma davası ile birlikte mi yürütülmeli yoksa sonradan da açılabilir mi? Başka bir şekilde soruyu yinelersek mahkeme tarım arazisinin devri ile tarımsal taşınır ve yan sınıai işletmenin devri taleplerini birlikte mi değerlendirmesi gerekir yoksa tarımsal taşınır ve yan sınıai işletme sonraya bırakılması mümkün müdür? Tarım arazisine ilişkin davada uyuşmazlık konusu yapılmayan bu değerler sonradan ayrı bir davaya konu edilirlse önceki kararlar kurulan paylaşma dengesi bozulur mu?

Öncelikle, taraflarca getirilme ilkesi gereği sadece tarım arazisinin konu yapıldığı davalarda hakimin yan sınıai işletme ile tarımsal taşınırın da konu yapılması yönünde bir karar vermesi mümkün değildir. Taleple bağıllık ilkesi gereği mirasçılar sadece tarım arazisini dava konusu yapmışsa sadece bu yönden karar verilmelidir. Taraflar, tarımsal taşınır ve yan sınıai işletmeyi ister tarım arazisi ile birlikte ister ayrı bir dava ile paylaşma yoluna gidebilirler. Usul ekonomisi ilkesi yönünden de konuya yaklaştığımızda sonuç aynı olacaktır. Taraflar tarım arazisinin paylaşılması konusunda uyuşmazlığa düşmüş olabilirler ancak tarımsal taşınır ve yan sınıai işletme yönünden anlaşma eğiliminde olabilirler. Bu durumda mahkemenin sadece tarım arazisi hakkında hüküm vermesi uyuşmazlığın çözümü için yeterli olacaktır. Sonuç olarak mahkeme yan sınıai işletme ile tarımsal taşınır için yersiz mesai harcamak durumunda kalmayacaktır. Tarımsal taşınır ve yan sınıai işletme hakkındaki dava sonradan açılacak olursa; tarım arazisinin iradi olarak paylaşılmış ise mahkeme bunu araştırmalı, kazai olarak paylaşılmış ise devre ilişkin dava dosyasını celp edilip ona göre karar vermelidir.

Tarım arazileri tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazlardan oldukları için tek bir dosyanın içinde miras bırakana ait olan tüm tarım arazilerinin incelenmesi mümkündür. Ancak mirasçılar birden fazla tarım arazisini farklı tarihlerde paylaşmaları da hayat içinde görülebilecek bir olaydır.

Tarım arazisinin farklı zamanlarda paylaşıldığı durumların tarımsal taşınır ve yan sınıai işletmenin özgülenmesine etkisi ayrıca değerlendirilmelidir. Örneğin önceki paylaşmada tarımsal taşınır ve yan sınıai işletme, ehil olmayan bir

mirasçıya özgülenmişken sonraki paylaşımda başka bir mirasçının ehil olduğu ortaya çıkabilir.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşma tarihine ilişkin açık bir düzenleme yoktur. Yeter gelirli tarım arazisinin özgüldüğü mirasçıya öncelik tanındığı açıktır. Paylaşma, paylaşmanın tamamlanmasına kadar talep edilebilmektedir. Paylaşmanın yapılabileceği azami zamana ilişkin kural miras hukukunun bel kemiğidir. Ayrıca ehil mirasçılık mirasçının niteliğine özgü bir kuralken, paylaşmanın yapılabileceği azami zamana ilişkin kuralın istisnası anlamı taşınmamaktadır. Dolayısıyla tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılmasında sonra ehil mirasçı ortaya çıkmış ise zaten paylaşılan şeyler tekrardan paylaşılmamalıdır.

Ancak hukuk alanında hesaba katılmayan sonraki gelişmeleri göz ardı etmemek gerekir. Örneğin mirasçılık belgesine sehven bir mirasçı yazılmamış ve bu kişi ehil mirasçı olabilir. Bu durumda önceki paylaşma geçersiz olacak ve yeni bir paylaşma yapılacaktır. Sonraki paylaşımda ise bu mirasçı tarımsal taşınır ve yan sınai işletme hususunda öncelik hakkı kazanabilecektir.

3. Tarım Arazisinin Yeter Gelir Eşliğini Geçmesi

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C hükmünde hem iradi paylaşma hem de kazai devre ilişkin fıkralarda bazen *tarımsal arazi* bazen *yeter gelirli tarım arazisi* ifadelerine yer verilmektedir.

Yan sınai işletme ile tarımsal taşınırlara ilişkin hükümlerde sadece “*yeter gelirli tarım arazisi*” ifadesine yer verilmektedir. Türkiye Büyük Millet Meclisi 221 sıra sayılı Komisyon Raporu’nda³⁸⁹ bu ayrımın nedenine değinilmemiştir. 7255 sayılı Gıda, Tarım ve Orman Alanında bazı Düzenlemeler yapılması Hakkında Kanun³⁹⁰ m.

³⁸⁹ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 27. yasama dönemi, 3. yasama yılı, “Aydın Milletvekili Metin Yavuz ve 60 Milletvekilinin Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun Teklifi (2/2985) ve Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu Raporu”, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss221.pdf> (28/03/2021).

³⁹⁰ 04.11.2020 tarihli 31294 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 28.10.2020 kabul tarihli 7255 sayılı Gıda, Tarım ve Orman Alanında bazı Düzenlemeler yapılması Hakkında Kanun.

17-26 maddeleri ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bahsi geçen Kanun m. 18 ve m. 19 hükümlerine göre yeter gelir içeren bazı maddelerden bu ifade çıkarılmış ve sadece tarım arazisi ifadesi korunmuştur. Yeter gelir ifadesinin neden kaldırıldığına ilişkin bir gerekçeye rastlanılamadığı için kanun koyucunun öğretilerinden farklı bir yorum getirmediğinin kabulü gerekir.

Bu şartlar altında hem yan sınai işletme hem de tarımsal taşınırın özgülenmesi için yeter gelirli tarım arazinin varlığı gerekmektedir. Yeter gelir eşiğini geçmemiş tarım arazilerinin paylaşılması halinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E ve m. 8/H uygulanmaz, genel hükümlere göre karar verilir. Yani yeter gelirli olmayan tarım arazisinin paylaşılması halinde her mirasçı özgüleme konusunda eşit imkanlara sahiptir.

Terekede, yeter gelirli tarım arazisi eşiğini geçen tarım arazilerinden elde edilen ürünlerin depolama, koruma, işleme ve pazarlama gibi faaliyetlere yönelik tesisler de mevcut ise Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre paylaşımaları mümkündür. Yani bu durumda, yeter gelirli tarım arazisi kendisine devrolunan mirasçı yan sınai işletmenin kendine devredilmesi yönünden kanuni bir önceliğe sahiptir.

4. Yeter Gelirli Tarım Arazisinin Mirasçıya Devredilmesi

Tarım işletmesi veya yeter gelirli tarım işletmesi yahut yeter gelirli tarım arazisinin özgülenmesi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin özgülenmesi konusunda bir fark yaratmamaktadır. Daha açık bir ifadeyle 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nden bu yana tarımsal taşınır ve yan sınai işletme hakkındaki hükümler aynı olduğu için hangi hükmün uygulanacağı meselesi uygulama için bir fark yaratmayacaktır.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin devri kural olarak, yeter gelirli tarım arazisinin devrine bağlanmıştır. Bu durumda önce yeter gelirli tarım arazisinin özgülenmesinin mi gerektiği yoksa hepsinin birlikte özgülenmesinin mümkün olduğu

hususunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Bu durumları olasılıklar şeklinde ayrı ayrı değerlendirelim.

İlk olasılık yeter gelirli tarım arazisinin devrolunacağı mirasçı belli olduktan sonra tarımsal taşınır ve yan sınai işletmeyi paylaşma yoluna gidilmesidir. Bu durumda tarım arazisi için ayrı tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için ayrı bir davanın açılacaktır. Ancak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H birinci fıkra hükmünde “*bir bütün olarak istemde bulunma*” kıstasına yer verilmiştir. Bu durumda tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için ayrı bir dava açılmış ise artık genel hükümlerin uygulanması gerekir.

İkinci olasılık ise tarım arazisinin devri üzerine hakim yan sınai işletme ile tarımsal taşınırın devrine karar vermesi, yeni bir davanın açılmasına gerek olmamasıdır. Yeter gelirli tarım arazisini devralacak mirasçının belli olması değil, belirlenebilir olması yeterlidir. Paylaşmanın tarım arazileri ile birlikte istenme zorunluluğu yoktur³⁹¹.

Hükümlerde yeter gelirli tarım arazisi kendisine devredilen mirasçının, öncelik hakkının olduğu belirtilmektedir. Tarım arazisi ile tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin devri hususu aynı dava içinde görülürken hakim önce ara karar ile yeter gelirli tarım arazisinin özgülenmesine karar vermesi sonra tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin devrine karar vermesi mi gerekir? Bu yöndeki bir bakış açısı yargılamanın temel ilkeleri ile bağdaşmamaktadır. Bu durumda yeter gelirli tarım arazisi henüz devredilmemişken, tarım arazisi ile tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin davası birlikte görülecekse, devir değerlendirmesinin bütüncül olarak yapılması gerekir.

³⁹¹ Celal Erdoğan, **Topluluk Mülkiyeti İle Ortaklığın Giderilmesi (İzaleyi Şuyuu) Dava ve İlkeleri**, 2. Baskı, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, Ağustos 1975, ss.171-173; Çapri, s.352; konu hakkında değerlendirme için bakınız Özay, s.122..

5. Tarımsal Taşınır ve Yan Sınai İşletmenin Devir Talebi

a. Genel Olarak

Mirasın paylaşılması, Türk Medeni Kanunu m. 640-682 hükümleri arasında düzenlenmektedir³⁹². Tarım arazilerinde mülkiyetin devri ile Türk Medeni Kanunu'ndaki hükümler arasında genel hüküm özel hüküm ilişkisi vardır³⁹³.

Nasıl tarım arazisinin devrolunması için ehil olsun veya olmasın mirasçının talebi gerekiyorsa yan sınai işletme ile tarımsal taşınır için de talep gerekir, talep olmadan resen paylaşma yapılmaz³⁹⁴.

Adli mercie başvurulmadan paylaşma yapılacaksa iradi paylaşma, adli mercie başvurularak paylaşma yapılacaksa kazai paylaşma yapılacak demektir. Kazai paylaşmada paylaşma işleminin yapılmasını talep edenin mirasçı veya Bakanlık olabilecektir.

Mirasın iradi veya kazai paylaşılması önem arz etmeksizin, tüm mirasçıların taraf olarak yer alması gerekir³⁹⁵.

Tarım arazisinin kendisine devrini hem yasal mirasçılar hem de atanmış mirasçılar talep edebilirler³⁹⁶. Daha geniş ifadeyle evlatlık ilişkisi kurulmuş bir kişi

³⁹² Mirasın paylaşılması kurumu hakkında genel bilgi için bakınız Eren, Mirasın Paylaşılması, s.495-523; Eren/Yücer Aktürk, ss.533-655; Çapri, ss.193-360; Öztan, ss.488-540; Ozanemre Yayla, Mirasın Paylaşılması, tamamı; Dalcı Özdoğan, ss.9-12; Özdemir, tamamı; Serozan/Engin, ss.583-613; İnan/Ertaş/Albaş, ss.529-575; Dural/Öz, ss.468-526; İmre/Erman, ss.427-572.

³⁹³ Toprak hukukunun hukuk dalı olarak niteliğine ilişkin bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.125; Eren/Başpınar, ss.11-12'de yazarlar toprak hukukunun istisnai bir hukuk dalı olduğu yönünde görüşlerini paylaşmaktadırlar. Aynı yönde bkz. Özyay, s.27, 150.

³⁹⁴ Kartal, s.847; Dalcı Özdoğan, s.48; Aras, s.144; Özdemir, ss.53-60; Avcı, s.232; İnan/Ertaş/Albaş, ss.537-538; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.61, 154-155; Eren, ss.157, 162; Cin, İntikal, s.129; K. Erdoğan, s.57; Sağlam, s.217; Başpınar, s.289; Sağlam, s.212; Avcı, s.232; Bağatur, s.862; Dural/Öz, s.469-471; İmre/Erman, s.462-463; Aksoy, Tarım, ss.159-160.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 28.02.2017 tarihli 2015/8792 Esas ve 2017/1520 Karar sayılı karar, "Dava, ortaklığın giderilmesi isteğine ilişkindir. (...)

Aynen bölünerek paylaştırmanın (taksim) mümkün olması durumunda bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi halinde eksik değerdeki parçaya para (ivaz) eklenerek denkleştirme sağlanır. Paydaşlar arasında anlaşma olmadıkça hakim kendiliğinden bazı taşınmazların bir kısım paydaşlara, kalanın diğer paydaşlara verilmesi şeklinde aynen bölünerek paylaştırmaya karar veremez".

³⁹⁵ Kartal, ss.852-853; Çapri, ss.103, 144-146; Öztan, ss.488-489; Dalcı Özdoğan, ss.20, 30; Sapanoğlu, s143-144; Avcı, s.232.

de mirasçıdır, tanıma yoluyla ya da babalık hükmüyle soybağı kurulan bir kimse de mirasçıdır, kayın hısmı olsa da şartları oluştuysa kişi mirasçıdır³⁹⁷, miras sözleşmesi ya da vasiyetname ile atanan bir kimse de mirasçıdır. Mirasçı olmayanlara, örneğin vasiyet alacaklılarına, vasiyeti yerine getirme görevlisine³⁹⁸, tereke resmi yöneticisine³⁹⁹, miras ortaklığı temsilcisi⁴⁰⁰ ve miras payını devralan üçüncü kişiye⁴⁰¹ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre devir yapılamaz⁴⁰².

³⁹⁶ Köprülü, s.330; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.110; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.161; Cin, İntikal, s.124; Kocayusufpaşaoğlu, ss.47-104; Sarı Fidan, ss.110-111; Aras, s.145; Özçelik, s. 96; Şen Doğramacı, s.78; Öztan, ss.309-325; Çapri, ss.138-143; Dalcı Özdoğan, ss.86-87; Dalkılıç, s.34; Özdemir, s.54; Avcı, ss.140-143, 232; Aral, ss.128-130; Bağatur, s.866; Sağlam, s.211; İmre/Erman, ss.462-463; Aksoy, Tarım, ss.160.

Mirasçılık hakkında genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, ss.55-106; Serozan/Engin, ss.161-197,360-362; Öztan, ss.37-79; İnan/Ertaş/Albaş, ss.71-77, 220-222; Dural/Öz, ss.18-48; İmre/Erman, ss.15-51,121-123.

³⁹⁷ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.111; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.161; Dalcı Özdoğan, ss.49, 86-87.

³⁹⁸ Vasiyeti yerine getirme görevlisi konusunda ayrıntılı bilgi için bakınız Akbıyık, Cem. **Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2012.

³⁹⁹ Resmi tasfiye konusunda ayrıntılı bilgi için bakınız Tuba Birinci Uzun, **Mirasın Resmi Tasfiyesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2018.

⁴⁰⁰ Miras ortaklığı temsilcisi için bakınız Murat Oruç, **Miras Ortaklığı Temsilcisi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Haziran 2020.

Türk Medeni Kanunu m. 640 üçüncü fıkrasındaki kurumun çeşitli şekillerde (tereke temsilcisi, tereke mümessili, miras şirketi mümessili) ifade edildiği bilinmektedir, Oruç, s.3; Mustafa Alper Gümüş, **Medeni Hukuk ve Medeni Usul Hukuku Boyutuyla Tereke (Miras Ortaklığı) Temsilcisi (TMK m.640/III)**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s.10.

⁴⁰¹ Miras payının üçüncü kişilere devri konusunda genel bilgi için bakınız Arzu Genç Arıdemir, **Mirasın Açılmasından Sonra Yapılan Miras Payının Devri Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, ss.225-275; Sapanoğlu, s. 240-248; Aral, ss.131-133; Serozan/Engin, ss.574-578; Cumhur Özakman, **Miras Payının Devrine İlişkin Sözleşmeler**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1984, 195-241; Elif Şen, "Miras Hakkının ve Payının Devri", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Sayı: 33, 2018, ss.561-564, 566-567; İnan/Ertaş/Albaş, ss.580-581; Antalya, ss.302-304; Dural/Öz, ss.385-386.

Üçüncü kişiler mirasın paylaşılmasını istemese de asgari tarım arazisi büyüklüğüne uyulması gerektiği hususunda bakınız Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 31.03.2021 tarihli 2018/225 Esas ve 2021/2329 Karar sayılı karar, "*Davacılar, davalıların murisi ... ile ... arasında Noterliğince 05/05/1997 tarihli, 4152 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi düzenlendiğini, bu sözleşme ile muris ili, ilçesi, ... Köyü 132 ada 28 parsel sayılı taşınmazda hissesinin tamamı 12293 hisse itibar edilerek hissesinin 3695/12239 m2'sini 3.500,00TL'ye ...'na satmayı vaat ettiğini, ..., isimli şahıs satın almayı vaat ettiği bu yeri Noterliğinin 01/04/2003 tarihli, 2181 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vadi sözleşmesi ile davacılar satmayı vaat ettiğini, davacılar da bedelini nakden ve peşin olarak ...'na ödediğini belirterek 132 ada 28 parsel sayılı taşınmazın adına kayıtlı 73437 m2 08 dm2 yüzölçümlü taşınmazda hissesinin tamamı 12293 hisse itibar edilerek, hissesinin 3695/12239 m2'lik kısmının iptali ile adlarına tescilini istemiştir.(...)*

5578 Sayılı Kanunla değiştirilen 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi gereğince bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne sebeple gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların 3. şahıslara satılamayacağı, devredilemeyeceği hükmü

Artmirasçı yönünden, kural olarak önmirasçının ölümüyle miras kendisine geçer. Art mirasçı bu tarihte mirasçılık sıfatını kazanması nedeniyle⁴⁰³ özel paylaşma kurallarına göre paylaşma talep hakkının prensipte olmadığı ileri sürülmektedir⁴⁰⁴. Buna karşın kendisine devir talebinde bulunacak kişinin ölüm anında değil, mirasın paylaşılması anındaki mirasçılık durumuna bakılması gerektiğini söyleyen bir görüş de mevcuttur⁴⁰⁵. Bu görüş, mirasın açılma anında mirasçılık sıfatını yitirdiği anlaşılmayan kişinin, paylaşma zamanında mirasçılık halinin ortaya çıkmış olabileceğine dayanmaktadır. Mirasın kazai paylaşılmasına has olarak Bakanlığın da dava açma yetkisi bulunmaktadır.

Özel paylaşma kurallarına dayalı paylaşma talebi şahsa sıkı sıkıya bağlı bir haktır⁴⁰⁶, devrolunamaz⁴⁰⁷, mirasçılara geçemez⁴⁰⁸. Kazai paylaşma halinde, devri talep eden mirasçı vefat ederse mirasçıları özel paylaşma kurallarına göre davayı

mevcutken, 5403 Sayılı Kanun'un 8. maddesinde 30.04.2014 tarihli ve 6537 Sayılı Kanun'un 4. maddesiyle yapılan değişiklikle "Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz..." şeklinde düzenleme yapıldığından artık asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki arazilerde de mevcut payın üçüncü şahıslara satışı ve devri mümkün hale gelmiştir.

Somut olayda, mahkemece davaya konu taşınmazın, davacının talep ettiği şekilde ifrazının mümkün olup olmadığı, kanunda belirtilen hususları taşıyıp taşımadığı hususu ilgili kamu idaresinden sorularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma ile yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı bulunmuştur".

⁴⁰² Başpınar, s.279; Şenol/Uzun Kazmacı, s.171; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.111; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.161; Çapri, s.140; Ozanemre Yayla, s.245; Dalcı Özdoğan, s.48; Dalkılıç, s.34; Özdemir, s.54; Sapanoğlu, s.147; Avcı, ss.144-150.

⁴⁰³ Artmirasçının mirasçılık sıfatını ne zaman kazanacağına ilişkin bakınız Eren/Yücer Aktürk, s.160-164; Öztan, s.330; İnan/Ertas/Albaş, ss.240-242; Antalya, s. 160; İmre/Erman, ss.161-162; Dural/Öz, s. 182-183; Damla Gürpınar, **Artmirasçı Atama**, Turhan Kitabevi, Ankara, Nisan 2018, ss.171-174.

⁴⁰⁴ Çapri, ss.139-140.

⁴⁰⁵ Dalcı Özdoğan, s.49.

⁴⁰⁶ Köprülü, s.330; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.109; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.163; Eren/Başpınar, s.177; Özay, s.98; K. Erdoğan, s.136; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233; Bağatur, s.866; Sağlam, s.211.

Şahsa sıkı sıkıya bağlı haklara ilişkin genel bilgi için bakınız Kurt, Ekrem; "Türk Hukukunda Kişiyeye Sıkı Sıkıya Bağlı Haklar Ve Hukuki Sonuçları", İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. M. İlhan Ulusana Armağanı Cilt II, Cilt 15, Özel Sayı S. 2, Seçkin Yayıncılık, Temmuz 2016.

⁴⁰⁷ Ozanemre Yayla, s.232; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233; Sağlam, s.211.

⁴⁰⁸ Köprülü, s.330; Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.109-110; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.162; Eren/Başpınar, s.177; Özay, s.98; K. Erdoğan, ss.147-148; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233; Sağlam, s.211.

devam ettiremezler⁴⁰⁹. Mirasçılarını ancak kendi hakları olduğu için hem miras bırakandan hem de birbirlerinden bağımsız olarak devir talep edebilirler⁴¹⁰. Bunun nedeni, vefat eden mirasçının ehil olma, kişisel durum ve yetenek değerlendirmelerinde kendi niteliklerinin önemli olmasıdır. Vefat eden mirasçılar da kendi niteliklerine dayanarak talepte bulunabileceklerdir.

Talep, açık ve anlaşılır bir şekilde sunulmalıdır. Talep mirasçının bir başkasına değil, bizzat kendisine devrin yapılmasına ilişkin olmalıdır⁴¹¹. Tarımsal taşınırlarda talep basit bir formda olabilecekken, yan sınıai işletmelerde talep eden mirasçının işletmeye ehil olduğunu da içermesi gerekir.

Devir talebinin iletilmesinde özel bir şekil şartı yoktur⁴¹². Ancak kazai paylaşma halinde paylaşmayı ilk isteyen mirasçının, Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁴¹³ m. 119 hükmündeki şartlara uygun bir dilekçe hazırlanması gerekir.

Mülkiyetin devri sisteminin emredici niteliği hükümlerin uygulanmasına ilişkindir⁴¹⁴, mülkiyetin mirasçılardan birine geçme zorunluluğu yoktur⁴¹⁵. Mülkiyetin devri sisteminin emredici niteliği tarımsal taşınırlar ve yan sınıai işletme yönünden de geçerli olup olmadığı hususuna açıklık getirmekte yarar vardır. Bu sorunun cevabı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H ikinci fıkrasına göre verilebilecektir. Hükümde yeter gelirli tarım arazisinin devredildiği mirasçı dışında bir mirasçıya yan sınıai işletmenin devir esasları düzenlenmektedir. Bu esaslar *tarım arazisi ile yan sınıai işletme arasındaki ekonomik gelir ilişkisi* ve mirasçıların

⁴⁰⁹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.109; Özay, s.99; K. Erdoğan, s.137; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233.

⁴¹⁰ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.110; Özay, s.99; Dalcı Özdoğan, s.59; Avcı, s.233.

⁴¹¹ Köprülü, s.329; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.108-123; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.163; Eren/Başpınar, s.177; Özay, s.98; K. Erdoğan, s.136; Bağatur, s.866; Sağlam, s.211; Dalcı Özdoğan, s.94; Avcı, ss.232-233.

⁴¹² Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.112-113; Cin, İntikal, s.125; Özay, ss.99-100; K. Erdoğan, ss.137-138; Dalcı Özdoğan, s.59, 125.

⁴¹³ 04.02.2011 tarihli 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 12.01.2011 kabul tarihli 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu.

⁴¹⁴ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.135-137; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.150; Özay, s.164, aynı yazar s.107’de terekedeki diğer değerlerin paylaşmaya konu yapılmaması ve elbirliğinin devam etmesinin mümkün olduğunu belirtmektedir; K. Erdoğan, s.134; Şenol/Uzun Kazmacı, s.164; Kartal, s.848; Dalcı Özdoğan, s.161; Bağcı, s.463.

⁴¹⁵ Mirasın mirasçılardan birine geçme zorunluluğu bulunmadığı konusunda bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.128; Özay, s.98; Şenol/Uzun Kazmacı, ss.170-174; Çapri, s.326.

kişisel durumları ekseninde şekillenmektedir. Buradaki kişisel durum ifadesini, *kişisel durum ve yetenek* olarak anlamakta bir sakınca yoktur.

Özel hüküm ile getirilen esas bu şekilde iken genel hükümlerdeki esasların da incelenmesi gerekir. Kural olarak *“mirasçılar paylaşmanın nasıl yapılacağını serbestçe kararlaştırabilirler⁴¹⁶”*. *“Değerinde önemli azalma olmadan bölünemeyen tereke malı, bütün olarak mirasçılardan birine özgülenir. Mirasçılar bir tereke malının bölünmesi veya özgülenmesi konusunda anlaşamazlarsa, o mal satılır ve bedeli bölüştürülür⁴¹⁷”*. Yani genel hükümlere göre mirasçıların anlaştığı şekilde paylaşma ve değerinde önemli bir azalma olmadan bölme kuralları benimsenmektedir.

Özel hükümlerde belirtilen *tarım arazisi ile yan sınai işletme arasındaki ekonomik gelir ilişkisinin korunması* kuralı, değerinde önemli bir azalma olmadan bölme kuralının daha açık bir dille ifade edilmesinde ibarettir. Ancak mirasçının *kişisel durum ve yetenek* değerlendirmesi genel hükümlerde dikkate alınmamaktadır. Kanun koyucu değerlendirme kıstaslarında genel hükümlerle özel hükümler arasında fark yaratmıştır. Bunun özel bir tercih olduğunun, rasyonel tarım işletmesi ilkesi, yan sınai işletmenin devamlılığının sağlanması amacıyla yapıldığının kabul edilmesi gerekir. Tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletme yönünden benimsenen fark dolayısıyla emredici hükümlerin kabul edildiği açıktır.

Talepte bulunma devir için gereken sübjektif bir şarttır. Özel paylaşma kurallarının uygulanması için yeter gelirli tarım arazisinin devredildiği mirasçı talepte bulunmalıdır. Bu talep kendisine devir yapılmasını içermek zorunda olup, *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa dayalı olduğunun* ayrıca belirtilmesine gerek yoktur. Talebin özel hükümlere göre değerlendirileceği hakimnin resen gözececeği bir durumdur. Yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçı devir talebinde bulunmaz ise tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletme, genel hükümlere göre paylaşılacaktır.

⁴¹⁶ Türk Medeni Kanunu m. 646 ikinci fıkrası.

⁴¹⁷ Türk Medeni Kanunu m. 651 birinci ve ikinci fıkraları.

Mirasçı, tarım arazisi kendisine devredilmese dahi tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin kendisine özgülenmesi talep edilebilir. Bu durumda, iradi paylaşma halinde diğer mirasçılarca kabul görebilir. Kazai paylaşma halinde itiraz ileri sürülmesi kapsamında talepleri mahkemece kabul edilebilir. Bu durumlarda genel hükümlere dayanılarak paylaşma yapılmış olur.

Mirasçının toprağı, tarım arazisi olarak kullanacağını beyan etmesi bir anlam ifade etmemektedir. Bununla birlikte miras bırakanın tarım arazisi olarak elinde tutması önemlidir. Aynı yorumun tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için de benimsenmesi mümkündür. Özellikle yan sınai işletme niteliğinde olabilecek arsa, bağımsız bölüm nitelikli taşınmazların önceki kullanımından farklı olarak tarımsal amaçla kullanacağını belirtmesi dikkate alınmamalıdır. Miras bırakanın o şeyi ne amaçla kullandığı tespit edilmeli, sonuca göre hükümler uygulanmalıdır.

Hükümlerde kullanılan ifadeler “isteyebilir”, “istemde bulunan... mirasçıya... devredilir” şeklindedir.

Kanun koyucu, tarımsal taşınırlarla ilgili olarak “isteyebilir” ifadesini kullanmasaydı da mirasçı bu talepte bulunabilecektir. Nitekim hukukta talepte bulunma kısıtlanmamaktadır, talebin hukukça dinlenip makul bulunması, kabul edilebilir olması asıl meseleyi teşkil etmektedir. Bu ifade ile kanun koyucu *talepte bulunulduğunda öncelikli tercih edilme*⁴¹⁸ durumunu kastetmektedir.

Yan sınai işletme hakkındaki hükümde ise “bulunan... mirasçıya... devredilir” demekle daha uygun bir ifade tercih edilmiştir.

⁴¹⁸ Aksoy, Tarım, s.162’de de yazar öncelik unsuruna ayrıca dikkat çekmektedir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 05.03.2020 tarihli 2020/540 Esas ve 2020/2715 Karar sayılı karar, “Dava, ortaklığın giderilmesi istemine ilişkindir.

Davacı vekili, 1425 parsel sayılı taşınmazda bulunan ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili; dava konusu yerin tarım arazisi olduğunu, müvekkilinin çiftçilik yaptığını belirterek müvekkiline öncelikli satın alma hakkı tanınarak ortaklığın satış suretiyle giderilmesini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kabulüyle dava konusu taşınmazdaki ortaklığın satış suretiyle giderilmesine, davalıya öncelikli satın alma hakkı verilmesine karar verilmiştir. (...)

Somut olaya gelince; açıklanan ilkeler doğrultusunda mirasa konu olmayan tarımsal arazilerde payın devri yasal zorunluluk olmadığından, mahkemece taraflardan birine öncelikli satın alma hakkı tanınması doğru görülmemiş ise de bu husus hükmün bozulmasını ve yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden HUMK’nun 438/7. maddesi gereğince hüküm sonucunun aşağıdaki şekilde düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmiştir”.

Tarımsal taşınır ve yan sına işletme hakkında getirilen hükümlerin getiriliş amacı *öncelikli tercih edilme imkanı* tanımak olarak formüle edilebilir. Nasıl kendisine devri talep eden mirasçılar arasında ehil mirasçılık, kişisel durum ve yetenek tercih sebebi oluyorsa tarımsal taşınır ve yan sına işletmede de devirde hangi mirasçını öncelikle tercih edilmesi gerektiği hususunda kanun koyucu bazı esasların benimsenmesine ihtiyaç duymuştur. Tarımsal taşınırlarda kıstas yeter gelirli tarım arazisini kendisine devrolunması iken yan sına işletmelerde buna ek olarak işletmeye ehil olma şartı da aranmaktadır.

b. Bir Yıl İçinde Paylaşma Kuralının Uygulanabilirlik Sorunu

Kural olarak paylaşmaya ilişkin talepler, asgari mirasın açılma anından azami paylaşmanın tamamlanmasına kadar ileri sürülebilmektedir⁴¹⁹. Konumuz özelinde azami yönden uyulması gereken süre, tarımsal taşınır ve yan sına işletmenin paylaşılmasının tamamlandığı zamana kadarki süredir⁴²⁰.

Bir yıl içinde paylaşma kuralı⁴²¹ olarak isimlendirebileceğimiz hüküm eleştirilmektedir. Eleştirilerin bir dayanağını, tarımsal faaliyetle geçinen istekli mirasçının bir yıl içerisinde arazi üzerindeki diğer hakları alacak parayı büyük olasılıkla denkleştiremeyeceği düşüncesi oluşturmaktadır⁴²². Özellikle ham madde olan tarım ürünlerinin çiftçiyi tatmin edici fiyata satılamaması, girdi maliyetlerinin yüksekliği, genel enflasyonun dahi yüksekliği birlikte değerlendirildiğinde bir yıllık paylaşma süresinin kısa olduğu düşünülebilir. Ayrıca mirasçılarının kalabalık olması veya farklı illerde yaşamaları da muhtemeldir. Bu hallerde mirasçılarının paylaşma için

⁴¹⁹ Mirasın paylaşılmasının talep edilebileceği zamana ilişkin bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.112; Aras, s.145; Sarı Fidan, s.111-112; Dalcı Özdoğan, s.24, 50; Dalkılıç, s.33; Özdemir, s.54-55; Avcı, s.232; Serozan/Engin, s.583; Başpınar, s.281; İnan/Ertaş/Albaş, s.539; İmre/Erman, s.463.

⁴²⁰ Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.163; Özay, s.189; Sarı Fidan, ss.110-112; K. Erdoğan, ss.162-163.

⁴²¹ Çapri, s.323-326'de yazar kuralın bu şekilde isimlendirilebileceğini belirtmektedir. Terekedeki tarımsal mallarda bir yıl içinde paylaşma kuralı nitelemesi bizce de yerindedir.

⁴²² Özay, ss.166-167; Kartal, ss.849-850; Kalenderoğlu, s.40; K. Erdoğan, s.150; Dalcı Özdoğan, ss.91-92.

bir araya gelip görüşme, uzlaşma ve gerekli ivazları ifa etme konusunda zorlandıkları uygulamada açıkça gözlemlenmektedir⁴²³.

Bir yıl içinde paylaşma kuralını paylaşmanın iradi ertelenmesi kapsamında ne derece anlamlı olacağı hususunun ele alınmasında yarar vardır. Kural olarak mirasçıların paylaşmayı erteleme konusunda anlaşmaları mümkündür⁴²⁴. Ancak Bakanlığın dava açma konusunda yetkili olması karşısında tarım miras hukukunda mirasçıların paylaşmayı erteleme konusunda anlaşmaları mümkün görünmemektedir. Nitekim mirasçılar kendi içlerinde yapacakları bir anlaşmadan Bakanlığın haberdar olması mümkün değildir.

Bir yıl içinde paylaşma kuralı, bir düzen normu olup hükmün devamında yer alan Tarım ve Orman Bakanlığı'nın dava açma yetkisinin hangi tarihte başlayacağını belirlebilmesi için getirilmiştir. Gerçekten de mirasçıların dava açma hak ve yetkileri sınırlandırılmayıp⁴²⁵ yalnızca kamu otoritesine de paylaşma davası açma konusunda yetki verilmektedir⁴²⁶. Bakanlık tarafından açılan davada vekalet ücretine hükmedilmesi gerekir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 330 hükmüne göre dava açılmasına sebebiyet veren taraf aleyhine vekalet ücretine hükmedilir. Bu durumda mirasçılar bir yıl içinde paylaşmayı tamamlamayarak Bakanlığın dava açmasına sebebiyet vermeleri nedeniyle vekalet ücreti ödemek zorunda bırakılmaktadırlar.

Bir yıl içinde paylaşma süresine ilişkin ayırık durumların dikkatten uzak tutulmaması gerekmektedir. Örneğin tarım arazisi üzerinde paylaşmadan önce çözülmesi gereken muhdesatın aidiyeti konusunda çekişme olabilir⁴²⁷. Muhdesatın

⁴²³ Kavasoğlu/Sayın, ss.143-144'te yazarlar Antalya İlının Kumluca, Serik ve Aksu İlçelerinde gerçekleştirdikleri anket çalışmasının sonuçlarını paylaşmaktadırlar. Anketin kapsamı 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un yürürlük halinde mirasın paylaşılması sürecinin nasıl yürütüldüğü, mirasçılarının bu konudaki tutum ve davranışları, işlemleri sonuçlandırma süreleri noktalarında toplanmaktadır.

⁴²⁴ Türk Medeni Kanunu m. 646 hükmüne göre "Aksine düzenleme olmadıkça mirasçılar, paylaşmanın nasıl yapılacağını serbestçe kararlaştırırlar".

⁴²⁵ Çapri, s.338; Öztan, s.493.

⁴²⁶ K. Erdoğan, ss.156-157; Kartal, ss.851, 878; Çapri, s.345-346.

⁴²⁷ C. Erdoğan, s.127; Arslan/Kırmızı, ss.178-190.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 10.10.2019 tarihli 2016/7518 Esas ve 2019/6505 Karar sayılı karar, "Dava, ortaklığın giderilmesi istemine ilişkindir. (...)

aidiyeti davasının sonuçlanması beklenirken tarım arazisini paylaşma bir yıl içinde tamamlanamayabilir. Bu gibi çeşitli nedenlerle paylaşmanın ertelenmesi gerekebilmektedir⁴²⁸.

Kural olarak mirasın paylaşılmasının ertelenmesi Türk Medeni Kanunu'nda şu başlıklarda düzenlenmiştir: mirasçıların anlaşmasıyla erteleme, mirasbırakanın ölüme bağlı tasarrufuyla erteleme, mirasçılar arasında bir ceninin bulunması, resmi tasfiye, paylaşmanın derhal yapılmasının malın veya terekenin değerini önemli ölçüde azaltması, mirasçılardan birinin tereke borcunun ödenmesini veya güvenceye bağlanmasını talep etmiş olması halleri⁴²⁹.

Bir yıl içinde paylaşma kuralının tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için de geçerli olup olmadığının tartışılmasında yarar vardır. Toprak Koruma ve Arazi

Paydaşlığın (ortaklığın) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç v.s. gibi bütünleyici parçalar (muhdesat) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara (ortaklara) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği yüzdelik (%...) oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara (ortaklara) dağıtılır.

Bütünleyici parçanın (muhdesat) arzın paydaşlarına (ortaklarına) değil de üçüncü şahsa ait olduğunun anlaşılması halinde bu kimseyi muhdesat sahibi olarak davaya dahil etmek ve ona satış bedelinden pay vermek mümkün değildir. (...)

Bu durumda mahkemece, öncelikle;

1-)Davalı ...'ın 289 ada 17 parsel sayılı taşınmaz yönünden tüm tarafların muhdesat iddiasını kabul edip etmediklerine dair beyanının tespit edilmesi, muhdesat konusunda ihtilaf bulunduğu muhdesat iddiasında bulunan davalı ...'a "muhdesatın aidiyeti" konusunda dava açmak için 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunun 165. maddesi uyarınca uygun bir süre verilmesi, açıldığı takdirde sonucunun beklenmesi, tüm tarafların muhdesat iddiasını kabul etmesi veya muhdesatın aidiyeti davası açılıp muhdesatın davalı ...'a aidiyetine karar verilmesi halinde; yukarıda açıklanan ilkeler gözetilerek bilirkişiden rapor alınmak suretiyle satış bedelinden ne kadarının muhdesata isabet ettiğinin yüzdelik oran kurulmak suretiyle belirlenerek, muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara dağıtılması ve dağıtım oranlarının hükümde açıkça gösterilmesi; mahkemece verilen süre içerisinde dava açılmadığı takdirde o konuda uyumsuzluk yokmuş gibi davaya devam edilmesi".

⁴²⁸ Mülkiyetin aidiyeti davası, muhdesatın aidiyeti davası, önalım davası, vasiyetnamenin iptali veya tenfizi davası, denkleştirme davası, tapuda isim tashihi davası, mirasçılık belgesinin alınması veya iptali davası, taşınmazın sınırlarının ve yüzölçümünün düzeltilmesi işleri, tapu iptal ve tescil davaları örnek verilebilecektir, bu davalara ilişkin içtihatlı açıklamalar için bakınız Arslan/Kırmızı, ss.175-248.

⁴²⁹ Mirasın paylaşılmasının ertelenmesine ilişkin genel bilgi için bakınız Aral, ss.65-75; Avcı, s.112-124; Avcı, ss. 114-116; Sarı Fidan, s.114; İnan/Ertay/Albaş, ss.539-542; Antalya, ss.310-311; Dural/Öz, ss.483-487; 471-477.

Kullanımı Kanunu “*mirasa konu tarımsal araziler ile tarımsal arazilerin devri*” kenar başlıklı m. 8/B maddesine göre, “(1) *Mirasa konu tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır. (2) Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır*”. Hükmü sistematik olarak incelediğimizde bir yıl içinde paylaşma kuralının tarım arazileri için getirildiği açıktır.

Her şeyden önce, mirasçılarının bulunmak istemedikleri bir miras ortaklığının⁴³⁰ paylaşma ile sona erdirilebilmesi için azami bir sürenin tayin edilmesinde hiçbir hukuki yarar yoktur. Kurala uyulmaması halinde mirasçılar sadece “istisna ve muafiyetler”den yararlanamayacaktır. Ancak bu istisna ve muafiyetler sadece tarım arazisi için geçerlidir. Arsa, bağımsız bölüm taşınmaz nitelikli yan sınai işletmeler için geçerli değildir. Dolayısıyla bu yönden mirasçılarının bir yıl içinde paylaşma kuralına uymamaları halinde bir yaptırım veya zarara uğradıklarından bahsedilemez.

Bir yıllık sürenin içinde de sonrasında da paylaşmanın iradi olarak gerçekleştirilmesi herhalde mümkündür⁴³¹. Kazai paylaşma yoluna gidilse dahi dava devam ederken mirasçılar miras paylaşma sözleşmesi ile iradi paylaşma yoluna gitmeleri elbette mümkündür⁴³². Sonuç olarak kazai veya iradi olup olmadığı fark

⁴³⁰ Miras ortaklığına ilişkin genel bilgi için bakınız Aral, ss.20-28; Çapri, s.1-73; Hatemi, s.159-162; Öztan, ss.465-487; Özdemir, ss.25-40; Avcı, s.3-22; Serozan/Engin, ss.561-582; İnan/Ertaş/Albaş, ss.529-537; Antalya, ss.289-296; Dural/Öz, ss.450-468; İmre/Erman, ss.427-448.

⁴³¹ Dönemin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 03.11.2017 tarihli 58776518-010.07.01-E-2768754 sayılı Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı dördüncü bölüm (k) maddesi, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/147190> (24.06.2022).

⁴³² Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 07.04.2021 tarihli 2019/3352 Esas ve 2021/3269 Karar sayılı karar, “Davacılar vekili; tarafların murisinden kalan dava konusu Niğde İli, Ulukışla İlçesi, 277/2 ve 3, 132/17, 141/39, 107/4, 114/128, 211/4, 46/11, 753/1, 754/1, 309/21 parseller ve 51 KN 640 plakalı 1998 model traktör ile 300 koyun için ortaklığın giderilmesi davası açıldığını, yargılamanın devamı esnasında 28.01.2011 tarihinde taraflar arasında yapılan sulhname uyarınca; Acıpınar mevkiinde 2.5 dönüm tarlanın davalıda kalacağı, davalının açılmış olan davalardan vazgeçeceği, tapuda muris adına kayıtlı tüm taşınmazlar üzerindeki payının vekil edenlerine terk edileceği, traktör, taşınmaz ve koyunlar için 47.000,00 TL'nin davalıya ödeneceği, anlaşmaya sadık kalınmazsa 20.000 TL tazminat ödeneceği hususlarında mutabakat sağlandığını, davalıya 47.000 TL'nin ödendiğini, ancak davalının muristen kalan taşınmazlar üzerindeki hisselerini devire yanaşmadığını belirterek, sulhname uyarınca davalı paylarının iptaliyle vekil edenleri adına tapuya tesciline, edimlerin kısmen yerine getirilmesi nedeniyle 7.000 TL tazminatın davalıdan alınmasına karar verilmesini istemiştir. (...)”

etmeksizin paylaşma her zaman istenebilir, bir yıl içinde yapılması bir zorunluluk değildir.

Tarımsal taşınır ve yan sanayi işletme yönünden bir yıl içinde paylaşılması gerektiğine dair açık bir hüküm yoktur. Bir yıl içinde paylaşma kuralı, tarım arazileri için de emredici değil, tamamlayıcı hukuk kuralıdır⁴³³.

c. Bakanlığın Dava Açma Yetkisi ve Kapsamının Kısıtlılığı

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/B ikinci fıkrasına göre, “*mirasçılarının paylaşma işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır*”.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/Ç birinci fıkrasında Bakanlığın dava açma yetkisi şu şekil düzenlenmiştir:

Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin 8/B maddesinde belirtilen sürede devredilmediğinin (...) öğrenilmesi hâlinde, (...) Bakanlığa bildirilir. Bakanlık bu Kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç ay süre verir. Verilen süre sonunda devir olmaması hâlinde, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en

Mahkemece; dava konusu taşınmazların tapuda kayıtlı bulunduğu, tapulu taşınmazların devrinin resmi şekilde yapılmadığı, dayanak sulhnamenin miras taksim sözleşmesi olarak nitelendirilemeyeceği görüşünden hareketle davanın reddine karar verilmesi üzerine; hüküm, davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. (...)

Yapılan kanun yolu incelemesi neticesinde; Dairemizin 24.06.2014 tarihli ve 2014/5364 Esas, 2014/13292 Karar sayılı ilamıyla; dava konusu, tarafların ortak murisi 31.01.2009 tarihinde ölen Mustafa Avşar adına tapuda kayıtlı olan taşınmazların elbirliği mülkiyeti hükümlerine tabi olduğu, TMK'nin 676. maddesi uyarınca, mirasçılar arasında payların oluşturulması ve fiilen alınması veya aralarında yapacakları paylaşma sözleşmesinin mirasçıları bağlayacağı, paylaşma sözleşmesiyle mirasçılar, tereke mallarının tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin miras payları oranında paylı mülkiyete dönüştürülmesini de kabul edebileceği ve paylaşma sözleşmesinin geçerliliğinin yazılı şekilde yapılmasına bağlı olduğu, her ne kadar taraflar arasında düzenlenen sözleşme “Sulhname” olarak adlandırılmış ise de tüm mirasçıların katılımı ile düzenlendiği, sözleşme uyarınca davalının payına düşen bölümlerin bedeli davalıya ödenmek suretiyle davacılar tarafından sözleşme gereği edimlerin yerine getirildiği, sözleşmeden dönüldüğü hususunda taraflarca bir açıklama yapılmadığı, mirasçılar arasındaki bu sulhnamenin TMK'nin 676. maddesi uyarınca miras taksim sözleşmesi niteliğinde olduğu, Mahkemece, uyumazlığın açıklanan ilke ve esaslar çerçevesinde çözüme kavuşturulması gerektiği belirtilerek karar bozulmuştur”.

⁴³³ Bağcı, s.462. Tamamlayıcı hukuk kuralının açıklaması için bakınız Muhammet Özkes, **Temel Hukuk Bilgisi**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s.93.

fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

Öncelikle mirasçıların paylaşma konusunda istekli olması, bu olmuyorsa Bakanlığın medeni usul hukukunda hakim olan tasarruf ilkesinin istisnası olmak üzerine dava açması gerekmektedir⁴³⁴. Bakanlığın dava açma yetkisi kısmi paylaşma davasına yöneliktir.

Davanın açılması hakkında “açabilir” ifadesine yer verilmesinin takdir yetkisini akla getirir de bu durumda hüküm anlamlılığını yitireceği için takdir yetkisinin olmadığı ileri sürülmektedir⁴³⁵. Mirasçıların süresinde paylaşma yoluna gitmemesi nedeniyle Bakanlığın dava yoluyla buna zorlaması bir bakıma anayasal mülkiyet hakkını zedelediği düşünülebilir. Buna göre Bakanlığın açtığı davada kendisine devri talep eden mirasçının ödeme gücü olmasa da devri sağlayabilmek için ekonomik zorluğa girebilir ve bu hükmün amacıyla örtüşmemektedir.

Bakanlığın bu yetkisinin yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün altındaki araziler dahil olmak üzere sadece tarım arazileri için geçerli olduğu ileri sürülmektedir⁴³⁶. Buna göre arsa, konut ve benzeri diğer türlü taşınmazların paylaşılması isteyemeyecektir. Ancak arsa, bağımsız bölüm nitelikli taşınmazlar yan sınai işletme kapsamında olabilmektedirler. Bu doğrultuda Bakanlık dava açarken bu türden taşınmazları da dava konusu yapıp yapamayacağının açıklığa kavuşturulmasında yarar vardır.

Ülkemizde Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS) ile çiftçilere ilişkin Bakanlık nezdinde bir veritabanı tutulmaktadır. Nitekim elektronik sistemlerle çiftçilerin vefat bilgisi Bakanlığın sistemine iletilmektedir. Davaların takibi konusunda tarım ilçe müdürlükleri faaliyet göstermektedir. Bu sistemler nezdinde yan sınai işletme bilgisi tutulmamaktadır. Olağan olarak Bakanlığın bu türden taşınmazların kullanım alanını, terekedeki diğer malvarlıklarını bilme imkanı ve gereği yoktur.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin devrinin tarım arazisinin devrine bağlandığı dikkate alınırsa bu ayrımın başka anlaşmazlıklara neden olmaması için

⁴³⁴ Kartal, s.865.

⁴³⁵ Bakanlığın dava açma konusunda takdir yetkisinin olmadığı yönünde bakınız Özey, ss.186-187; K. Erdoğan, s.161; Dalcı Özdoğan, ss.117-118.

⁴³⁶ Özey, s.186; Çapri, ss.325, .345; Bağcı, s.468; Dalcı Özdoğan, ss.117-118.

bakanlığın açtığı davaya çağırılan mirasçıların tarımsal taşınır ve yan sına işletmeyi de davaya dahil etmeleri yerinde olacaktır.

d. Tarımsal Taşınırlarda Talep

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E hükmüne göre kendisine yeter gelirli tarım arazisi devrolunan mirasçı, tarımsal taşınır ve yan sına devrini talep ederse, bu değerleri devralmada öncelikle tercih edilir. Kazai paylaşımın hangi kıstaslara bağlanacağı, mahkeme kanaat oluştururken talep halinde kime öncelik tanıyacağı sorusunun cevabı kanun hükmü olarak düzenlenmiştir. Peşinen belirtilmesi gereken bir husus tarımsal taşınır ve yan sına paylaşımında öncelikli tercih edilme hükmü sadece mirasçılara özgüdür, tarım arazisini devralan üçüncü kişilere imkan tanımaz.

Tarım arazilerinin paylaşımına ilişkin davada, verilebilecek hüküm Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ikinci fıkrası ile sınırlandırılmıştır. Bu durumda davacı veya davalı bu seçeneklerden birini talep etmemişse davanın reddi gerekmektedir⁴³⁷. Yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçının tarımsal taşınır ve yan sına devrini isteyip istememe konusundaki kararı kendi inisiyatifindedir⁴³⁸.

Tarım arazilerinin yasaya uygun biçimde paylaşılması hususu, tapu müdürlükleri ile Bakanlık teşkilatı tarafından kontrol altında tutulmaktadır. Tapuya kayıtlı olan tarım arazisi üzerinde paylaşma işlemi başvurusunda bulunan mirasçılar, yasaya aykırı bir surette paylaşma yolunu seçmişlerse ilgili memur işlemi reddetmektedir. Ancak tarımsal taşınır ve yan sına paylaşımının böylesine takip edilmesini sağlayan bir mekanizma yoktur. Dolayısıyla mirasçıların tarımsal taşınır ve yan sına paylaşmada yukarıda bahsedilen hüküm ile bağlı olmalarını denetleyen bir kurum bulunmamaktadır.

⁴³⁷ Kartal, s.867.

⁴³⁸ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.126’da yazar, tarımsal taşınır ve yan sına için ayrıca talepte bulunulmaması gerektiği, yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçının tarımsal taşınır ve yan sına da mülkiyetini paylaşma kararıyla kazanması gerektiği fikrini paylaşmaktadır.; aynı yönde bakınız Özay, s.112; Özçelik, s.99.

Birden çok mirasçının tarımsal taşınıruları devralmayı istemesi halinde hakim, yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçıyı tercih edecektir. Hükümdeki *isteyebilir* ifadesi 743 sayılı Medeni Kanun m. 597 hükmünün dili ile ilgilidir. Hüküm şöyleydi:

Terekede iktisadi bir vahdet halinde işletilmekte olan zirai mallar bulunursa bunların kaffesi, mirasçılardan işletmeğe muktedir olduğu anlaşılan talibine, tahsis edilir. Mirasçı bu ziraat işine yarıyan malzemenin, aletlerin ve hayvanların dahi kendisine tahsis edilmesini isteyebilir. Tahsis edilen malların mecmuu için, tek bir kıymet takdir edilir.

Anlaşılaçağı üzere yukarıda hükümde tarım işletmesinin kapsamı belirtilmiştir. Ekonomik olarak bütünlük oluşturan tarım malları tarım işletmesi iken bu tarım işinde yararlanılan malzeme, alet ve hayvanların da dahil olduğu ifade edilmektedir. Gerek Türk Medeni Kanunu gerek yürürlükteki hüküm bu ifadeyi sade bir şekilde yinelemektedir.

Nitekim madde gerekçesinde⁴³⁹ daha kesin bir dil kullanılarak şu ifadeye yer verilmiştir:

8/E maddesinde; mülkiyetin devri sistemi öngörüldüğünden, bu yeni sisteme uygunluk açısından, taşınıruların devrinde de mülkiyetin gerçek değer üzerinden tarımsal işletmeye ait tarımsal araziler kendisine paylaşma yapılan mirasçıya devredilmesi veya mirasçılar arasında şirket kurulması halinde tarımsal işletme için gerekli olan taşınıruların da şirket mal varlığına dahil edilmesi öngörülmektedir.

Yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçıda, işletmeye yarayan tarımsal taşınıruların bir kısmı zaten mevcut ise terekedeki tarımsal taşınır topluluğunun bölünmesinde sakınca yoktur. Örneğin tarım arazisini devralan mirasçı, miras bırakanın evlenmiş ve ayrı bir yerde çiftçilik yapan oğlu olsun. Bu oğlun da bir adet pulluğu olsun. Terekedeki tarım arazisi bu oğla devredilirse şu iki olasılık gündeme gelir. Mirasçı oğlun, tereke dışı pulluğu her iki tarım arazisini işlemek için yetersiz kalabilir. Bu durumda terekede tarımsal taşınır olan pulluğun bu oğla devredilmesi gerekir. Ancak mirasçı oğlun tereke dışı pulluğu her iki tarım arazisini işlemeye yeterli ise özel paylaşma hükümlerinin uygulanmasında yarar yoktur. Bu durum

⁴³⁹ 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 3 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> (25.06.2022)

bilirkişi incelemesi ile ortaya konabilecektir. Bu türlü bir yorum *devredilebilir* hükmü ile uyumludur.

Kötüniyetle tarımsal taşınırın kendisine devrini talep eden mirasçının bu talebinin kabul edilmemesi gerekir. Bu şekilde tarım arazisini devralmış ve elinde zaten tarımsal taşınırı bulunan mirasçı yerine tarım arazisini devralmamış ancak tarımsal taşınıra ihtiyacı olan mirasçıya paylaşma kararı verilmelidir. Tarım arazisinin birden çok tarım arazisini yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğüne ulaştırmak için bölünmesi halinde tarımsal taşınırın da farklı mirasçılara devredilmesi mümkündür.

Bir görüşe göre tarımsal taşınır, tarım arazisinin devrine karar verilen mirasçıya doğrudan geçmelidir⁴⁴⁰. Buna gerekçe olarak tarımsal taşınırın tarım arazisinin işlenmesi için zorunlu değerler olması ve bu nedenle tarım arazinin eklentisi niteliğinde olmaları gösterilmektedir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E ikinci fıkrasına göre, “8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınır da şirket malvarlığına dâhil edilir”. Bu durumda, tarım arazisi mirasçılar arasında kurulan limited şirkete devrolunursa, tarımsal taşınırın da bu limited şirkete devri gerekmektedir. Bu hükmün Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkrasının (b) bendine göre kurulacak aile malları ortaklığı veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığına da zorunlu devri hükmünün getirilmesinin doğru olacağı ifade edilmektedir⁴⁴¹.

Hükmün, tarımsal taşınırın tarım işletmesinin devamlılığı için zorunlu varlıklar olması gerekmesi nedeniyle *tarımsal taşınırın yönünden paylaşma yasağı* anlamı taşıdığı ifade edilmektedir.

⁴⁴⁰ Gökçe, s.833; Altun, ss.57-58. Benzer yönde bakınız Aksoy, Tarım, s.163.

⁴⁴¹ Özay, s.189.

e. Yan Sınai İşletmelerde Ehil Olma ve Talep

Kazai paylaşmada, kendisine yeter gelirli tarım arazisi devrolunan mirasçı bu tarım arazisi ile sıkı bağlantı içindeki yan sınai işletmenin devrini talep ederse diğer mirasçılara karşı öncelikli tercih olunur ⁴⁴² . Hükümde “*istemde bulunan... mirasçıya... devredilir*” demekle hakimın takdir yetkisinin kanunla kısıtlandığı, kural olarak yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçı talep ederse ona devrin yapılacağı anlaşılmaktadır. Yan sınai işletmelerde talep eden mirasçı yan sınai işletmeyi işletmeye de ehil olduğunu ispatlamalıdır.

Yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçının yan sınai işletmeyi Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H gereği devralması için basit bir talep yeterli olmayıp yan sınai işletmeyi işletmeye ehil ⁴⁴³ olduğunu da içermesi gerekir.

Yan sınai işletmenin devrinde, Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 10 hükmü münhasıran uygulanmaz. Çünkü ilgili hüküm ile mirasçıya tarım arazisi yönünden bir ayrıcalık zaten kazandırılmıştır. Yan sınai işletmelere ilişkin hükümde ayrıca ehil olma gerekliliğinin hükümde ifade edilmesinin bir anlamı olması için ayrıca ispatı gerekir. Buradaki ehil olma kıstası Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 10 hükmündeki kıstasları kapsayabileceği gibi başka kıstaslar da etkili olabilmelidir.

Yan sınai işletmede işleme faaliyeti gerçekleştiriliyorsa bu işi biliyor olması, depolama yapılıyorsa bu alanın kendi konutu ile aynı veya bitişik parselde bulunması gibi argümanlar değerlendirmede kıstas olarak ele alınabilir. Bu kapsamda kişisel yetenek ve durum değerlendirmesine ilişkin açıklamalarımız yan sınai işletmeye ilişkin ehil olma yönünden dikkate alınabilmektedir ⁴⁴⁴.

⁴⁴² Saymen, ss.371-372; Başpınar, s.289; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.154-155; Aras, s.152; Özay, s.190.

⁴⁴³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.154-155; Saymen, ss.372-375; Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.157; Eren/Başpınar, s.174; Özay, s.125; K. Erdoğan, s.164.

⁴⁴⁴ Yargıtay 2. Hukuk Dairesi 01.04.1952 tarihli 1952/1139 Esas ve 1952/2022 Karar sayılı karar, “*Tahsisi istenilen çiftliğin ekonomik bağımsızlık ifade eden bir bütünlük halinde işletilmesi ve tamamını idare edecek merkezi tesisat ve tertibatın bulunup bulunmadığının incelenmesi ve tahsis isteğinde bulunan paydaşın ekonomik ve çalışma durumu ve yerin bütününi işletmeye yeterli ise o zaman çiftliğin tahsisi hakkına karar verilmesi gerekir*”.

Yan sınıai işletmenin kendisine devrini isteyen mirasçının burayı bizzat kendisinin işlemesi bir zorunluluk değildir⁴⁴⁵. Bizzat kendisinin işletmesi için yan sınıai işletmenin devrini talep eden mirasçının diğer istekli mirasçılara nispeten tercih edilmesi yönündeki Türk Medeni Kanunu hükmü, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na alınmamıştır. Yine de yan sınıai işletmeyi bizzat işletmek isteyen mirasçıya öncelik tanınmasında yarar olduğu için kişisel durum ve yetenek kapsamında dikkate alınabilecektir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H üçüncü fıkrasına göre *“8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınıai işletme de şirketin mal varlığına dâhil edilir”*. Dolayısıyla tarımsal taşınır bahsinde belirttiğimiz gibi *yan sınıai işletme yönünden paylaşma yasağı* söz konusudur. İş bu paylaşma yasağının Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkra (b) bendine göre kurulacak aile mallar ve kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı için de uygulanması gerektiği ileri sürülmektedir⁴⁴⁶.

C. Paylaşma Şekilleri

1. Genel Olarak

Tarım arazilerinde olduğu gibi yan sınıai işletme ile tarımsal taşınırlarda da paylaşma kararı alınmalıdır. Paylaşma kararı olmadan yeter gelirli tarım arazisini devralma yan sınıai işletme ile tarımsal taşınırlar bakımından bir anlam ifade etmez. Paylaşma kararı iradi paylaşma ve kazai paylaşmada şekil yönünden farklılıkları vardır.

İradi paylaşma kararı, Türk Medeni Kanunu m. 676 hükmü kapsamında yapılır. Miras paylaşma sözleşmesinde tüm mirasçıların iradeleri bulunmalıdır. Kazai paylaşma kararıysa yargılama sonucunda mahkemenin verdiği bir karardır.

⁴⁴⁵ Saymen, s.373; Açıl, s.19.

⁴⁴⁶ Özay, s.191.

Her iki paylaşma halinde içerik itibarıyla tarım arazisi, yan sınai işletme ve tarımsal taşınirlara yer verilebileceği gibi tarım arazisinin paylaşılmasına yer verilmeyip yalnızca yan sınai işletme ve/veya tarımsal taşınirlara yer verilebilir⁴⁴⁷. Paylaşma kararında tarım arazisine yer verilmişse yan sınai işletme ile tarımsal taşınirların paylaşma şartı olan tarım arazisini devralma belge üzerinden anlaşılabilir.

1. İradi Paylaşma

a. Genel Olarak

Mirasçılar kural olarak tereke mevcudunu iradi olarak paylaşabilirler⁴⁴⁸.

Mirasçılar oybirliğiyle aldıkları paylaşma kararını kural olarak miras paylaşma sözleşmesi⁴⁴⁹ (TMK m. 676-682) şeklinde veya elden paylaşma⁴⁵⁰ şeklinde

⁴⁴⁷ Dural/Öz, ss.469-471; Özay, ss.189; Şenol/Uzun Kazmacı, s.168; Dalcı Özdoğan, ss.108-109.

⁴⁴⁸ Özay, s.78'de yazar bu durumu kanunen iradi paylaşma olarak ifade etmektedir.

İradi paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, s.536; Çapri, s.326-332; Ozanemre Yayla, ss.173-223; Dalcı Özdoğan, ss.20-29; Dalkılıç, ss.13-27; Sapanoğlu, s.140-222; Serozan/Engin, ss.606-608; Dural/Öz, ss.475-480; İmre/Erman, ss.560-572.

⁴⁴⁹ Miras paylaşma sözleşmesine ilişkin genel bilgi için bakınız Aral, ss.37-38; Özay, s.105; K. Erdoğan, s.149; Çapri, ss.106-108; Dalcı Özdoğan, ss.23-27; miras paylaşma sözleşmesine ilişkin içtihatlarla birlikte bir inceleme için bakınız Sapanoğlu, ss.140-222; İnan/Ertaş/Albaş, ss.576-577; Antalya, ss.326-328; Dural/Öz, ss.477-480; İmre/Erman, ss.566-572.

⁴⁵⁰ Elden paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Hatemi, s.163-164; Öztan, ss.519-522; Dalcı Özdoğan, ss.20-23; Dalkılıç, ss.19-21; Avcı, ss.49-51; Aral, ss.35-37; Antalya, ss.324-326; Dural/Öz, ss.475-477; İmre/Erman, ss.562-566.

Tapusuz taşınmazlarda elden paylaşmaya ilişkin bakınız Yargıtay 17. Hukuk Dairesi 19.03.2002 tarihli 2002/1632 Esas ve 2002/1544 Karar sayılı karar, "Mahkemece, taşınmazların ortak mirasbırakan 1978 yılında ölen Hacı Hasan Hilmi A.'dan kaldığı, ölümünden sonra terekesinin taksim edildiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de, yapılan araştırma ve inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir. Taşınmazların ortak mirasbırakan Hacı Hasan Hilmi A.'tan kaldığı, uyuşmazlık konusu olmadığı gibi bu yön mahkemenin de kabulündedir. Davacı taşınmazlarda miras payı bulunduğunu ve terekenin taksim edilmediği iddiası ile dava açmış, davalı taraf ise terekenin taksim edildiğini ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. Uyuşmazlık, Hilmi A. ölümünden sonra terekesinin geçerli bir biçimde taksim edilip edilmediği yönünde toplanmaktadır. M.K.nun 599 maddesine göre kural, terekenin doğrudan mirasçılara intikal etmesidir. Hal böyle olunca taksim olgusuna dayanan davalıların bu iddialarını kanıtlamaları gerekir. Geçerli bir taksimden söz edilebilmesi için taksime tüm mirasçılarının ya da temsilcilerinin katılmaları, her mirasçıya hangi mevkiiden taşınmaz mal verildiğinin, taşınmaz mal verilmeyen mirasçının ise ne şekilde razı edildiğinin sabit olması gerekir. Bilgisine başvurulmuş bir kısım bilirkişi ve tanıklar taksim olgusu hakkında bilgi sahibi olmadıklarını bildirmelerine karşın, bir kısım bilirkişi ve tanıklar Hilmi'nin ölümünden sonra terekesinin taksim edildiğini duyduklarını

beyan edebilmektedirler. Miras paylaşma sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılabilir.

Öncelikle iradi devrin yapılmasında şu yararlar vardır: uyuşmazlık çıkmadan ne vatandaşların ne de devletin içine sürüklenebileceği gerilim yaratılmaz ve mahkemelerin iş yükü hafifler.

İradi paylaşma halinde bir yargılama süreci geçmediği için yan sınaî işletme yönünden ehil olma değerlendirmesi yapılmamaktadır⁴⁵¹. Öte yandan tarım arazilerine yönelik tartışmalarda, iradi paylaşma halinde de gerekli devir şartlarının aranması gerektiği, bu hususa yer verilmemesinin eksiklik olduğu yönünde görüş belirten yazarlar vardır⁴⁵². Benzer bir tartışma tarımsal taşınır ve yan sınaî işletme yönünden yapılmamaktadır.

Öte yandan bu durum tarım arazilerinin iradi paylaşmaya tabii olması bir kısım esaslara oturtulmasına engel olmamaktadır. Bu hususa Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ilk fıkrasında yer verilmiştir:

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

haber vermişler ve fakat taksime tüm mirasçıların ya da temsilcilerinin katılıp katılmadıkları konusunda ayrıntılı beyanda bulunmamışlardır. Davalılar, davacının kendisine taksimen isabet eden yerleri başkalarına sattığını ileri sürmüş iseler de satılan taşınmazların mevki ve parsel numaraları hakkında bilgi vermemişlerdir. Diğer taraftan daha önce Hacı Hasan Hilmi A. bir kısım mirasçıları tarafından diğer mirasçıları aleyhine Asliye hukuk Mahkemesinde açılan hisseye vaki elatmanın önlenmesi davasının yargılaması sırasında davalılar Sadettin A., Nuri A., H.Torun A. ve Salih A. ile davacı İbrahim A. 10.7.1981 günlü dilekçelerinde mirasbırakanlarının ölümünden sonra terekisinin resmen taksim edilmediğini bildirdikleri halde, dilekçe içeriklerinin doğru olup olmadığı ve dilekçedeki imzaların kendilerine ait olup olmadığı sorulmuş ve dolayısıyla söz konusu beyanların kendilerini bağlayıp bağlamayacağına karar yerinde tartışılması da yapılmamıştır”.

⁴⁵¹ Eren/Başpınar, s.177; K. Erdoğan, s.147; Dalcı Özdoğan, ss.94-95; Serozan/Engin, s.600.

⁴⁵² Kalenderoğlu, s.40; Bağcı, s.464.

Bentler halinde mirasçılara sıralı tercih listesi değil, seçimlik tercih listesi sunulmaktadır⁴⁵³.

Tarım arazileri için sınırlı sayıda seçimlik bir paylaşma kabul edilmişken tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için seçimlik paylaşma kuralına yer verilmemiştir. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden devir kıstasları önem arz etmektedir.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme hükümlerinin (a) bendine göre paylaşım yapılması halinde, varacağı sonuç açıktır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme tüm mirasçıların ortak kararı varsa Türk Medeni Kanunu m. 646 ikinci fıkrası uyarınca serbestçe paylaşılabilir. Bu konuda uzlaşma yoksa, ancak yeter gelirli tarım arazisi yönünden bir miras paylaşma sözleşmesi varsa, yeter gelirli tarım arazisini devralan mirasçının talebi halinde, yan sınai işletme yönünden ehil olduğunu ispatlaması şartıyla, kendisine devir yapılacaktır⁴⁵⁴.

(ç) bendine göre üçüncü kişilere devir söz konusu ise aynen paylaşma gündeme gelmeyeceği için tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin genel hükümlere göre paylaşılması yoluna gidilecektir.

Aşağıda (b) bendi gereği aile malları ortaklığına veya kazanç paylaşım aile malları ortaklığına paylaşma hali ile (c) bendi gereği mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları limited şirkete paylaşma hali ayrı ayrı incelenecektir.

Son olarak, ülkemizde tarım arazisi paylaşılırken bir ortaklığın kurulmasını beklemenin pek gerçekçi olmadığını belirtmekte yarar vardır. Nitekim 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun değişikliğine esas düzenleyici etki analizi raporunda da bu hususa değinilmiştir⁴⁵⁵. Dolayısıyla bu hükümler, hukuki birer alternatif olsalar da kadük kalmaları pek yüksek bir olasılıktır.

⁴⁵³ Kartal, s.849; Bağcı, s.463-464.

⁴⁵⁴ Bu halde dahi Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H ikinci fıkrasına göre diğer mirasçıların itiraz hakları saklıdır.

⁴⁵⁵ Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ss.47-48, 55.

b. Aile Malları veya Kazanç Paylaşımli Aile Malları Ortaklığı Suretiyle Paylaşma

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkra (b) bendine göre “*mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 373 üncü ve devamı maddelerine göre kuracakları aile malları ortaklığına veya kazanç payli aile malları ortaklığına devrini kararlaştırabilirler*”.

Türk Medeni Kanunu m. 373- 383 hükümleri arasında aile malları ortaklığı, m. 384-385 hükümleri arasında kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı düzenlenmektedir⁴⁵⁶.

Buna göre mirasçılar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler. Aile malları ortaklığının kurulmasına ilişkin anlaşmanın resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Tereke üzerinde elbirliği mülkiyeti söz konusu olduğu için aile malları ve kazanç paylaşımli aile malları ortaklığına devrin yapılabilmesi için tüm mirasçıların onayı gerekirse de her mirasçının aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığında ortak olmaları gerekmemektedir⁴⁵⁷. Hatta bu görüş içerisinde, aile malları ortaklığının mirasçılardan değil, üçüncü kişilerden oluşmasının da mümkün olduğu belirtilmektedir⁴⁵⁸. Buna karşı aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığındaki tüm ortakların mirasçılardan olması gerektiğini savunan yazarlar da vardır⁴⁵⁹.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E hükmünde, “*yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi*”den bahsedilmektedir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H hükmünde de “*istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya*” devirde öncelik tanınacağı belirtilmektedir.

⁴⁵⁶ Aile malları ve kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı hakkında genel bilgi için bakınız Çapri, s.327-329; Cin, İntikal, s.130-131; Mustafa Dural, Turgut Öz ve Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, 10. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, Şubat 2015, ss.386-390.

⁴⁵⁷ Özey, s.171; Özçelik, s.93; Kalenderoğlu, s.41.

⁴⁵⁸ Dalcı Özdoğan, s.100-101.

⁴⁵⁹ Eren/Başpınar, s. 177; Şen Doğramacı, s.77.

Halbuki aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığı gerçek kişi, tüzel kişi veya mirasçı değildir. Kişilik ve mirasçılık aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklıklarının ortaklarına mahsus bir nitelik olabilir. Dolayısıyla aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığına devir suretiyle paylaşma halinde tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin de özgülenmesinde öncelik hakkının tanındığını söylemek güçtür. Bu durumda görece, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden genel hükümlere göre paylaşmanın yapılacağı söylenebilir.

Ancak hükmün getiriliş amacı ile bu türlü bir yorum bağdaşmamaktadır. Ekonomik bütünlük tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme arasındaki önemli bir bağıdır. Bu bakış açısıyla hükmün kaleme alınış biçimi amaca hizmet etmemektedir. Öte yandan limited şirketler için özel fıkralar düzenlenerek tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin özgülenmesi düzenlenmektedir. Limited şirket ile aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığı arasında fark yaratılmasının hukuki yararı, anlamı yoktur. Dolayısıyla hükümde aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığının ayrıca sayılmaması bir eksikliktir.

c. Limited Şirkete Devir Suretiyle Paylaşma

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkra (c) bendine göre *“mirasçılar, terekede bulunan tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazinin mülkiyeti hakkında mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete devrini kararlaştırabilirler”*.

Hüküm *“kuracakları”* bir limited şirketten bahsettiği için mirasçıların zaten ortağı bulundukları limited şirkete tarım arazisini devrederek paylaşımı gerçekleştirmeleri mümkün görünmemektedir. Limited şirkete tüm mirasçıların ortak olmasının ve hatta miras hisselerine göre ortak olmalarının gerekçesi belirsizdir⁴⁶⁰.

⁴⁶⁰ Ne Türkiye Büyük Millet Meclisi raporunda ne hükmün gerekçesinde ne de Adalet Komisyonu görüşme tutanaklarında bu konu tartışılmıştır. Bu konudaki yazılara erişmek için bakınız:

Ortaklık içinde mirasçı olmayan kimselerin bulunabilip bulunamayacakları bir tartışma konusudur. Bir görüşe göre tamamı mirasçılardan oluşmalıdır⁴⁶¹. Diğer görüşe göre üçüncü kişilere paylaşma mümkünken ortaklar arasında mirasçı olmayan kimselerin bulunması da mümkündür⁴⁶². İkinci görüşün diğer bir nedeni şirketin tasfiyesi halinde yeter gelirli tarım arazisi büyüklüklerinin altına bölünme yapılamayacağı özellikle belirtilmesine rağmen şirket ortağı olan mirasçının hisselerini devretmesinin kısıtlanmaması gösterilmektedir.

Hükmün amacına uyması nedeniyle, mirasçıların ortağı oldukları anonim şirkete de paylaşma ile de paylaşmanın gerçekleştirebileceği ileri sürülmektedir⁴⁶³.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E ikinci fıkrasına göre “8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal araziler için gerekli olan taşınır da şirket mal varlığına dâhil edilir”.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H üçüncü fıkrasına göre “8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince mirasçılar arasında limited şirket kurulması hâlinde yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı olan yan sınai işletme de şirketin mal varlığına dâhil edilir”.

Özünde her iki hükmün getiriliş amacı ve tarzı aynıdır. Tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme arasındaki mirasbırakanın sağlığındaki bütünlüğün

A) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. yasama dönemi, 4. yasama yılı, “564 sıra sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Türk Medeni Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Trabzon Milletvekili Mehmet Volkan Canalıoğlu’nun; 5578 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyşleri Komisyonu Raporları (1/788, 2/1599)”, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf> (20.02.2022),

B) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi’nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları, https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022),

C) 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (12.06.2022).

⁴⁶¹ Eren/Başpınar, s.179; Özay, s.171; Altun, ss.46-47; Dalcı Özdoğan, s.102.

⁴⁶² Dural/Öz, s.513; Çapri, s.33. Özçelik, ss.93-94’de yazar bu görüşü bir yandan savunurken bir yandan tüm mirasçıların ortak olmadığı bir limited şirketin kabulü halinde en olsa istisna ve muafiyetlere ilişkin hükmün uygulanamayacağına ifade etmektedir.

⁴⁶³ Çapri, s.331.

bozulmaması gerekmektedir. Düzenlemelerin birinci fıkralarındaki hükümler ile limited şirket için getirilen hükümler arasında esas yönüyle bir fark bulunmamaktadır. Cümle yapısı gereği, ilk fıkralarda belirtilemeyen limited şirkete devir ibaresi ek bir cümle şeklinde yer almıştır.

2. Kazai Paylaşma

a. Genel Olarak

Mirasçılar iradi olarak anlaşılamamışlarda paylaşmanın yapılması için hakim'in müdahalesini isteyebileceklerdir. Bu halde kazai paylaşma yoluna gidilmiş demektir⁴⁶⁴.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 382 ikinci fıkra (c) bendinin 9. alt bendine göre, sulh hâkiminin *özellikleri olan eşyanın* mirasçılardan birine tahsis edilmesi veya satılmasına karar vermesi çekişmesiz yargı işidir. Tarımsal işletmelerin özgülenmesine ilişkin hükümler Türk Medeni Kanunu *özellikleri olan eşyalar* başlığı altında yer almaktaydı. Yine de tarım arazileri, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılması çekişmesiz yargı işi değildir⁴⁶⁵.

Davanın tüm mirasçılara yöneltilmesi gerekmektedir⁴⁶⁶. Paylaşma davası *actio duplex* türünden, iki tarafa etkili bir davadır⁴⁶⁷. Bu nedenle davalı mirasçının da kendisine devri talep etmesi mümkündür⁴⁶⁸.

⁴⁶⁴ Kazai paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, ss.536, 613-620; Çapri, 131-162, 326-332; Öztan, ss.522-525; Ozanemre Yayla, ss.223-267; Dalcı Özdoğan, ss.29-32; Dalkılıç, ss.27-39; Avcı, tamamı; Serozan/Engin, ss.608-610; İnan/Ertaş/Albaş, ss.537-539; Antalya, ss.311-313; Dural/Öz, ss.480-487; İmre/Erman, ss.462-471.

⁴⁶⁵ Kartal, ss.855-856.

⁴⁶⁶ Aral, s.137; Veysel Başpınar, "Türk Medeni Kanunu ve Yeni Gelişmeler Karşısında Tarım İşletmelerinin Tahsisi", **Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, s.280; Özay, s.178; Eren/Yücer Aktürk, s.616; Dalkılıç, s.34-35; Serozan/Engin, s.609; Arslan/Kırmızı, ss.47-50.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 17.09.2019 tarihli 2016/7112 Esas ve 2019/5390 Karar sayılı karar, "*Paydaşlığın giderilmesi davasını paydaşlardan biri veya birkaçı diğer paydaşlara karşı açar. 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 27. maddesi uyarınca davada bütün paydaşların yer alması zorunludur. Paydaşlardan veya ortaklardan birinin ölümü halinde alınacak mirasçılık belgesine göre mirasçılarının davaya katılmaları sağlandıktan sonra işin esasının incelenmesi gerekir*".

Açılacak olan davanın hukuki niteliği konusunda ⁴⁶⁹ ; dava mirasın paylaşılmasına ilişkin olduğu için, yenilik doğurucu (inşai) bir paylaşma davasıdır⁴⁷⁰. Nitekim davanın açılmasından önce mirasçılardan hangisine devir yapılacağı her halde belirsizdir. Herhalde paylaşma kararı aynı etkileri olan bir karardır⁴⁷¹. Ayrıca paylaşma sözleşmesine gerek bulunmamaktadır⁴⁷².

Terekede başka malvarlığı değerleri de varken yalnızca tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için paylaşma davası açılmışsa kısmi paylaşma söz konusudur⁴⁷³.

Avcı, s. 151’de yazar, paylaşmaya rıza gösteren ve mahkeme kararına uyacağını taahhüt eden mirasçılardan varlığı halinde, bu mirasçılardan tümünün davada taraf olmasına gerek olmadığı, paylaşma anlaşmasına direnç gösteren mirasçılara karşı davanın açılmasının yeterli olduğu yönünde görüşlerin olduğunu belirtmektedir.

⁴⁶⁷ Aral, ss.82,138-141; Hatemi, s.165; Ozanemre Yayla, s.264; Dalkılıç, s.37; Avcı, s.73-75; Arslan/Kırmızı, s.50.

⁴⁶⁸ K. Erdoğan, s.148; Kartal, s.852-853; Hatemi, s.165; Özdemir, s.55.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 10.10.2019 tarihli 2016/7518 Esas ve 2019/6505 Karar sayılı karar, “Paydaşlığın (ortaklığın) giderilmesi davaları iki taraflı, taraflar için benzer sonuçlar doğuran davalardır. Bu davalarda davalı da davacı gibi aynı haklara sahiptir. Bu nedenle davacının satış suretiyle paylaşma istemesi davalıların aynen paylaşma istemesine engel teşkil etmez”. Benzer kararlar için bakınız Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 17.09.2019 tarihli 2016/7112 Esas ve 2019/5390 Karar sayılı karar.

⁴⁶⁹ Bu konudaki tartışmaları yakından incelemek için ayrıca bakınız Aral, ss.56-60; Eren/Yücer Aktürk, ss.615-616; Çapri, ss. 132-134; Ozanemre Yayla, ss.265-267; Avcı, ss.70-73.

⁴⁷⁰ Aral, ss.59-60; Özay, s.183; Kalenderoğlu, s.47; Şenol/Uzun Kazmacı, s.166-167; Eren/Yücer Aktürk, ss.615-616; Kartal, ss.851-855; Öztan, s.493; Ozanemre Yayla, s.266; Dalcı Özdoğan, s.30, 113-114; Dalkılıç, s.38-39; Özdemir, s.55; Avcı, ss.72-73.

⁴⁷¹ Çapri, ss.161-162; Dalkılıç, s.35; Özdemir, s.55; Avcı, ss.153-154.

⁴⁷² Özay, s.183; Kalenderoğlu, s.47; Şenol/Uzun Kazmacı, s.166-167; Eren/Yücer Aktürk, 615-616; Çapri, ss.161-162; Dalkılıç, s.35.

⁴⁷³ Dural/Öz, ss.469-471; Özay, ss.109-110; Şenol/Uzun Kazmacı, s.168; Dalcı Özdoğan, ss.108-109. Aksine miras genel hükümlerince kısmi paylaşma davasının açılmayacağını ileri sürenler de bulunmaktadır, İmre/Erman, s.463. Mehmet Serkan Ergüne, “Terekedeki Münferit Mallar İçin Kısmi Paylaşma Davası Açma İmkânının Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 3 (Özel Sayı Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan) , 2016, ss. 1063-1085’de yazar, mirasın kısmi paylaşılmasına ilişkin davanın mümkün olup olmadığı noktasında öğretideki görüşleri karşılaştırmaktadır. Sonuç olarak mümkün olduğunu ancak bazı iyileştirmelerin yapılması gerektiğine işaret etmektedir.

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi 27.01.1992 tarihli 1991/12399 Esas ve 1992/671 Karar sayılı karar, “Taksimin nasıl yapılacağı M.K.’nın 583 ile 602. maddelerinde düzenlenmiştir. Özellikle taşınmaz malın taksimi gerekli olduğunda her taşınmaz malın ayrı ayrı incelenmesi ve her birinin tahmininin olup olmadığının ayrı ayrı belirlenmesi gerekir. (Yargıtay H.G.K.nun 24.41957 günlü ve 29-25 sayılı 23.5.1973 günlü 688-437 sayılı). Bilindiği gibi taksimi mümkün olanlar taksim edilmekte, taksimi mümkün olmayan bir mal olursa yalnızca o mal satılıp bedeli bölüşülmektedir. Nitekim kanun vazı terekeye dahil tüm mallar hakkında taksim davasını zorunlu kılan bir hükme kanunda yer vermemiş, düzenleme herbir mala yönelik olmuştur (M.K. 591).

Tüm bu açıklamalardan tenkis davasına konu birden çok mal hakkında incelemenin ayrı ayrı yapılması, kıymetine noksan gelmeksizin taksimi kabul olmayanlar hakkında M.K.’nın 506.

Tarım arazisi yönünden yapılan değerlendirmeler, taşınmaz niteliğindeki yan sınai işletme için de kıyasen geçerlidir. Bu noktada azınlıktaki bir görüşe göre görülecek olan dava, taşınmazın aynına ilişkin olduğu için taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde görülmelidir⁴⁷⁴. Çoğunluk görüşüne göre, terekede taşınmaz bulunsada dahi bir taşınmazın mirasa konu olması hali özellik arz ettiği için paylaşma davasında miras bırakanın son yerleşim yerindeki sulh hukuk mahkemesi görevli ve yetkilidir⁴⁷⁵.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/G hükmünde yönetimin tedbiren verilmesi düzenlenmektedir:

Ayırt etme gücüne sahip olmayan küçük mirasçı bulunması hâlinde hâkim, yeter gelirli tarımsal arazilerin yönetimini dava sonuçlanana kadar ehil gördüğü mirasçılardan birine veya üçüncü bir kişiye tedbiren verebilir. Bu takdirde, elde edilen tarımsal gelir, işletme masrafları düşüldükten sonra mirasçılar arasında payları oranında dağıtılır.

Söz konusu hükmün, Türk Medeni Kanunu m. 589 hükmünden farklı olarak ayırt etme gücü olmayan erginlere yer vermemiştir. Bu durumda da Türk Medeni Kanunu m. 589 ila m. 592 hükümlerinin uygulanabileceği ifade edilmektedir⁴⁷⁶.

maddesine istinaden lehtara tercih hakkının sorulması, taksimi kabil olanların ise aynen taksim suretiyle tenkisinin icrası gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Mahkemece davaya konu taşınmaz mallardan bazılarının taksiminin mümkün olmaması sebebiyle tümü yönünden de M.K.'nın 506. maddesi hükmü uyarınca nakten ödetmeye karar verilmesi doğru bulunmamış, davacı vekilinin karar düzeltme istemi bu sebeple yerinde görülmüştür”.

⁴⁷⁴ C. Erdoğan, ss.63-65; Kartal, ss.856-859.

⁴⁷⁵ Aral, ss.142-143; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.124-125; Cin, İntikal, s.128-129; Özay, s.177; Eren/Yücer Aktürk, s.618; Çapri, ss.147-148; Dalcı Özdoğan, s.30; Dalkılıç, s.33; Özdemir, s.164; Avcı, ss.76-77; Serozan/Engin, s.456; Arslan/Kırmızı, ss.31-35; Bağatur, s.869; Dural/Öz, s.513. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 25.11.2020 tarihli 2020/3979 Esas ve 2020/7785 Karar sayılı karar, “Dava, 5403 sayılı Yasanın 8/c maddesine dayalı mülkiyetin devri istemine ilişkin olup, taraflar arasındaki miras ilişkisinden kaynaklanmaktadır. HMK'nun 11(1-b) maddesi gereğince terekenin kesin paylaşımına kadar mirasçılara karşı açılacak tüm davalarda ölenin son yerleşim yeri mahkemesi kesin yetkilidir.

Mahkemece, tarafların ortak murisinin öldüğünde son yerleşim yeri tespit edilmeden yetkisizlik kararı verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir”.

⁴⁷⁶ Dural/Öz, ss.515.

b. Ehil Mirasçının Devir Talebine İtiraz

(1). Yan Sınai İşletmelerde İtiraz

Yeter gelirli tarım arazisi kendisine devredilen mirasçı bu arazi ile sıkı bağlantı içindeki yan sınai işletmenin kendisine devrini talep ederse talebe göre devri gerekir. Yan sınai işletmenin devri için bu talep bazen tek başına yeterli olmayabilir. İlgili maddenin ikinci fıkrası bu hususu düzenlemektedir. Buna göre, yan sınai işletmenin kime devredilmesinde yarar olduğu araştırılmalı ona göre hüküm kurulmalıdır. Yan sınai işletmenin hangi mirasçıya devredileceği hakkında hiçbir çekişme yok ise talep eden mirasçıya özgülenebilir veya satış suretiyle paylaşma yoluna gidilebilir. Yan sınai işletmenin devrini talep eden birden fazla mirasçı varsa veya kendisine devri talep etmese dahi yeter gelirli tarım arazisinin devrini talep eden mirasçıya devredilmemesi için makul gerekçeler ileri süren mirasçı varsa paylaşma, çekişmelidir. Yan sınai işletmenin devri çekişmeli iken ilgili hükmün ikinci fıkrası uygulama alanı bulur.

Konuyu düzenleyen Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H ikinci fıkra hükmü aşağıda verilmiştir:

(2) Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine paylaşma istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve yan sınai işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak yan sınai işletmenin birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar verir.

Buna göre, ehil olan mirasçıya kural olarak devir yapılacaksa da diğer mirasçıların sayılan nedenlerle o mirasçıya devrin yapılmaması gerektiğini ispat yükü vardır.

İkinci fıkraya göre devrin yapılmaması için iki şart sayılmaktadır. Bunlardan biri *mirasçılardan birinin itiraz etmesi* diğeri *birden çok mirasçının kendilerine devri talep etmesidir*. İki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekmeyip yalnız bir tanesi dahi yeterlidir. İtirazlar yerinde bulunursa yan sınai işletme genel hükümlere göre

paylaşılmalıdır⁴⁷⁷. *Mirasçılardan birinin itiraz etmesi* hususunda genel hükümlerden ayrılan bir noktaya dikkat çekmekte yarar vardır. Kural olarak hak, sahibi tarafından ve hukuki yararı varsa talep edilebilir. Paylaşmanın gerçekleştirilmesi tüm mirasçıların lehinedir. Mirasçı kendisine devri istemeyecekse satışı veya diğer mirasçının ihlal edilen miras payının karşılığını ödemesi de hukuki yarar kapsamındadır. Ancak (A) mirasçısının, yan sınai işletme bana devredilmesin ama (B) mirasçısına da devredilmesin, demesinde kural olarak hukuki yarar yoktur. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, yan sınai işletme yönünden özel bir düzenleme yaparak aşağıda açıklayacağımız kıstaslara göre mirasçının bu türden bir itirazda bulunmasının yolunu açmaktadır.

Hakim itiraz halinde “*yeter gelirli tarım arazisi ve yan sınai işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkanı*”nı ve “*mirasçıların kişisel durumları*”nı göz önünde bulundurmalıdır. Bu durumda devrin kime yapılacağının değerlendirilmesi aşamasında iki kıstas belirlenmiştir. Biri yeter gelirli tarım arazisi ile yan sınai işletme arasındaki ekonomik bütünlüğün korunmasına ilişkin olup diğeri kendisine devri talep eden mirasçının kişisel durumuna ilişkindir.

Yeter gelirli tarım arazisi ve yan sınai işletmenin ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkanı kıstası dikkatle değerlendirilmelidir. Yukarıda açıklandığı üzere yan sınai işletmenin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H gereği devri için aralarında sıkı bir bağlantı olmalıdır. Dolayısıyla birinci fıkradaki “sıkı bağlantı” ile ikinci fıkradaki “ekonomik gelir bütünlüğü sürdürme imkanı” birbiri ile karıştırılabilecek kavramlardır.

Sıkı bağlantı, tarım arazisi ile yan sınai işletmenin üretim faaliyeti kapsamında ekonomik bütünlüğünü ifade etmektedir. Terekedeki tarım arazisi, tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletme üretimden satışa kadar bir zincir oluşturur. Sıkı bağlantı miras bırakanın sağlığında bu zincir bütünlüğünü ifade eder.

Tarımsal arazilerin boшта kalmaması, devamlı olarak işlenmesinin sağlanması için araziden elde edilen ürünlerin vaktinde hasat edilmesi, işlenip satılması gerekir. Bu şekilde tarım arazisinin işlenmesi için sermaye sağlanacak ve çiftçi de gelir elde

⁴⁷⁷ Dalcı Özdoğan, s.151.

etmiş olacaktır. Dolayısıyla tarım arazisi için ekonomik gelirinin devamlılığı önemlidir. Kanun koyucu da yan sınai işletmenin ekonomik değerini dikkate alarak paylaşmada konunun özel olarak değerlendirilmesini gerekli görmüştür. Bu durumda hakim tarım arazisi ve yan sınai işletmeni ayrılmadan devredilmesine özen göstermelidir.

Mirasçıların kişisel durumları ise iş üzerindeki yetkinlikleri, piyasadaki tanınırlıkları, yan sınai işletmeye yakınlıkları değerlendirmeye konu olacaktır.

Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçıların miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçıların mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak veya bu arazilerin ekonomik olarak işletilmesine katkı sağlamak amacıyla hâkim, tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın bu mirasçılara devrine karar verilebilmektedir. Tarım arazileri için bu kural kabul edilmiş ise evleviyetle tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için de kabul edilmesi gerekir. Mirasçılar arasında tarımsal taşınır yönünden elinde eksiklik olan mirasçılar tarımsal taşınır ihtiyaçları ölçüsünde bölerek paylaşabilirler. Aynı şekilde yan sınai işletme kapsamındaki ambarlar, soğuk hava depoları, üretim araçları farklı mirasçılar arasında paylaşılabilir.

Yan sınai işletmenin, yeter gelirli tarım arazisi kendisine devredilen mirasçıya münhasıran devredilmesinin istisnası, yan sınai işletmenin bütün olarak veya bölünerek mirasçılar arasında paylaşılması veya mirasçı olmayan, üçüncü bir kimseye satışır.

Kazai paylaşma halinde mahkeme kararı inşai olduğu için, mülkiyet mahkeme kararı ile mirasçıya geçer. Ancak yan sınai işletme kapsamındaki taşınmaz bölünerek paylaşılmışsa ifraz veya tevhid sonucu oluşan parsellerin tapuya tescili ile mülkiyet kazanılmış olur⁴⁷⁸.

Mirasçılar oybirliğiyle aldıkları paylaşma kararını kural olarak miras paylaşma sözleşmesi⁴⁷⁹ (TMK m. 676-682) şeklinde veya elden paylaşma⁴⁸⁰ şeklinde

⁴⁷⁸ Özçelik, ss.97-98.

⁴⁷⁹ Miras paylaşma sözleşmesine ilişkin genel bilgi için bakınız Aral, ss.37-38; Özay, s.105; K. Erdoğan, s.149; Çapri, ss.106-108; Dalcı Özdoğan, ss.23-27; miras paylaşma sözleşmesine ilişkin

beyan edebilirler. Öte yandan taşınmazlarda elden paylaşma halinde tapuda tasarruf işlemini yapma imkanları bulunmamaktadır⁴⁸¹.

Miras paylaşma sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılabilir. Ancak Tapu Sicil Tüzüğü m. 20 birinci fıkra (c) bendine göre, tapuda hazır olmayan mirasçıların sözleşmedeki imzalarının noterce onaylanması gerekir.

Borçlandırııcı bir işlem olan paylaşma sözleşmesinin varlığına rağmen tapuda işlem yapmaktan imtina eden mirasçıya karşı açılacak olan dava, Türk Medeni Kanunu m. 716 hükmüne göre tescile zorlama niteliğine haizdir⁴⁸².

içtihatlarla birlikte bir inceleme için bakınız Sapanoğlu, ss.140-222; İnan/Ertaş/Albaş, ss.576-577; Antalya, ss.326-328; Dural/Öz, ss.477-480; İmre/Erman, ss.566-572.

⁴⁸⁰ Elden paylaşmaya ilişkin genel bilgi için bakınız Hatemi, s.163-164; Öztan, ss.519-522; Dalcı Özdoğan, ss.20-23; Dalkılıç, ss.19-21; Avcı, ss.49-51; Aral, ss.35-37; İnan/Ertaş/Albaş, ss.575-576; Antalya, ss.324-326; Dural/Öz, ss.475-477; 562-566.

⁴⁸¹ Özay, ss.106-108; Çapri, ss.104-106; Öztan, s.520; Dalcı Özdoğan, ss.22-23; Dalkılıç, ss.20-21; Sapanoğlu, s.135.

⁴⁸² Fahrettin Aral, **Türk Medenî Hukukunda Mirasın Taksimi Dâvası**, Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları, Yayın No: 449, Ankara, 1979, s.37; Özçelik, ss.97-98; Şen Doğramacı, s.79; Çapri, s.325; Dalcı Özdoğan, ss.26, 95-96; Sapanoğlu, ss.140-143; Avcı, ss.50-51.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 24.02.2020 tarihli 2016/10537 Esas ve 2020/1702 Karar sayılı karar, “Davacı vekili; vekil edenlerinin ve davalıların ... mirasçıları olduğunu, ortak murislerinin 23.04.2012 tarihinde vefat ettiğini, vefat ettikten sonra 24.06.2012 tarihinde muristen kalan taşınmazları tarla bölüşme senedi ile kendi aralarında bölüştüklerini ve kendilerine düşen tarlaları net olarak belirttiklerini, ancak davalıların tapuda devre yanaşmadığını bildirerek, senede göre vekil edenlerine isabet eden taşınmazların tapularının iptali ile vekil edenleri adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. (...)”

Dava; TMK'nin 676.maddesi gereğince yapılan miras taksim sözleşmesine bağlı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Tüm dosya kapsamı incelendiğinde; taraflar arasında yapılan 24.06.2012 tarihli tarla bölüşüm tutanağının TMK'nin 676 kapsamında geçerli bir sözleşme olduğu, bu sözleşme kapsamında Mahkemenin red kararına gerekçe oluşturan ortaklığın giderilmesi dosyalarının açılmasına borçlarından dolayı sebebiyet veren borçlu- eldeki davamızın davalısı ...'e de 3 adet parsel düştüğü; bu parsellerin yüz ölçümleri dikkate alındığında alacaklıyı zarara uğratma ve mal kaçırma kastının bulunmadığı; davalıların da kabul beyanları dikkate alındığında davanın tümü ile kabulüne karar verilmesi gerekir iken, kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir”.

Bu türden bir davada da bölünebilirlik şartlarının incelenmesi gerekmektedir, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 05.02.2020 tarihli 2019/1578 Esas ve 2020/1348 Karar sayılı karar, “Dava, taksim sözleşmesine dayanan tapu iptal tescil isteğine ilişkindir. Davacılar, 220 ada 35 parsel sayılı taşınmazın 1986 yılında yapılan taksim sözleşmesine uygun olarak tarla vasfı ile davacılar ve davalılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini istemiştir.(...)”

Kabule göre de; yapılan taksim sözleşmesi uyarınca aynen taksimin mümkün olup olmadığının 5403 sayılı Kanun çerçevesinde değerlendirilmemesi ve bu konuda ilçe tarım müdürlüğünden uygun görüş alınmaması da doğru değildir”.

(2). Tarımsal Taşınırlarda İtiraz

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E hükmündeki şartları sağlayan mirasçının paylaşmada öncelikli tercih edilmesi mümkünse de kıyasen Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H ikinci fıkrasında sayılan hallerde başka mirasçılara devredilmesi ya da satılması da mümkündür. Yan sınaî işletme hakkında devre itiraz yönünden özel hüküm getirilmişken tarımsal taşınırlara ilişkin hükümlerde itiraz imkanına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemesinin gerekçesi belirsizdir⁴⁸³. Bir görüşe göre, tarımsal taşınırların tarım işletmesi kapsamında ekonomik bir bütünlük arz etmesi nedeniyle tarımsal taşınırların kendisine devrini talep eden mirasçının tarım arazisini devralan mirasçı olması durumunda artık diğer mirasçıların itiraz edemeyeceği ileri sürülmektedir⁴⁸⁴. Tarımsal taşınırlarda genel hükümlere göre itiraz imkanının olduğu kabul edilmelidir. Yan sınaî işletme yönünden özel bir düzenleme olduğu için itiraz konusunda bu hükümden de yararlanılması mümkündür.

Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine paylaşma istemesi hâlinde sulh hukuk hâkimi yeter gelirli tarımsal arazi ve tarımsal taşınırın ekonomik gelir ve bütünlüğünü sürdürme imkânını ve mirasçıların kişisel durumlarını göz önünde bulundurarak tarımsal taşınırların birlikte veya ayrı olarak devrine ya da satışına karar vermelidir.

⁴⁸³ Ne Türkiye Büyük Millet Meclisi raporunda ne hükmün gerekçesinde ne de Adalet Komisyonu görüşme tutanaklarında bu konu tartışılmamıştır. Bu konudaki yazılara erişmek için bakınız:

A) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. yasama dönemi, 4. yasama yılı, “564 sıra sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Türk Medeni Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Trabzon Milletvekili Mehmet Volkan Canalıoğlu’nun; 5578 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyişleri Komisyonu Raporları (1/788, 2/1599)”, <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf> (20.02.2022),

B) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi’nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları, https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022),

C) 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (12.06.2022).

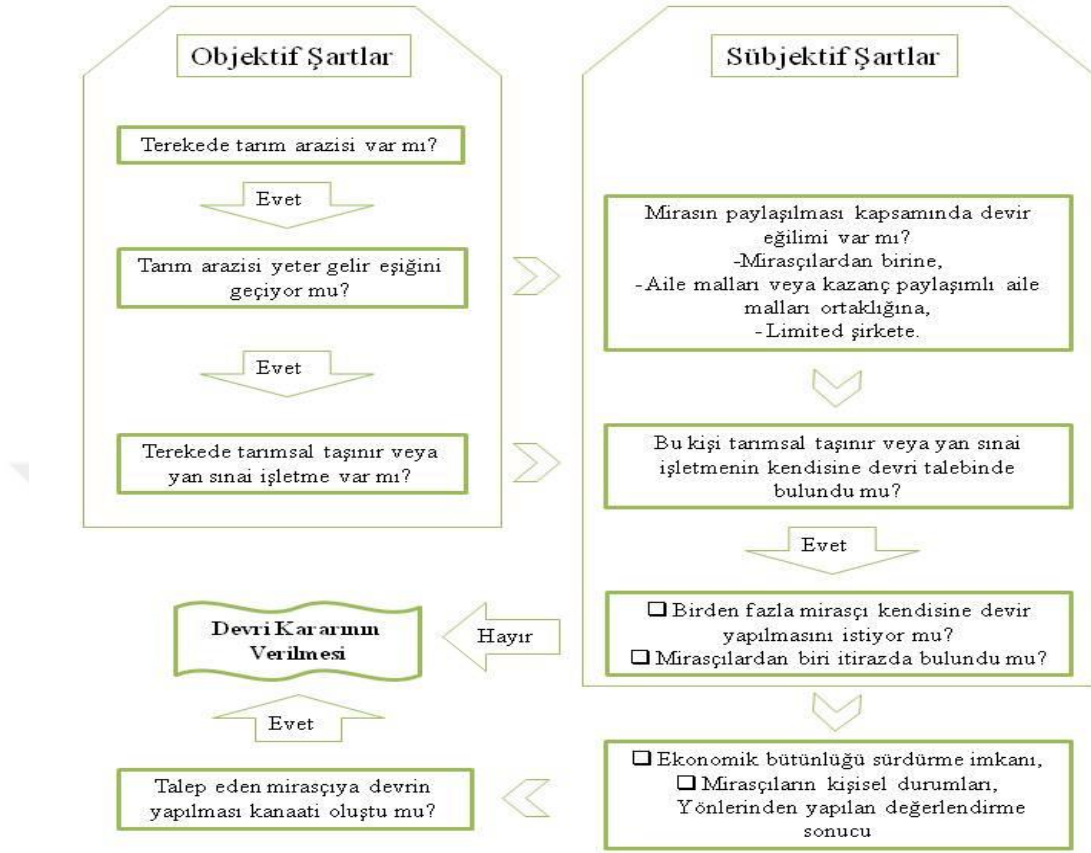
⁴⁸⁴ Zevkililer, Tarımsal İşletme, s.127.

Tarım arazisinin birden çok yeter gelirli tarım arazisine bölünmesinin mümkün olduğu ya da tereke dışındaki mevcut arazisini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak için yeter gelirin altında parçaların devrolunduğu hallerde tarımsal taşınırın akıbetinin tartışılması gerekmektedir. Bu husus mirasçılar tarafından bir itiraz nedeni olarak ileri sürülebilir.

Öncelikle birden fazla mirasçının varlığı halinde elinde zaten terekedeki tarımsal taşınırın işlevini gören bir taşınırı var ise artık diğer mirasçılara devrin yapılması mümkün olmalıdır. Bu konu taraflarca getirilme ilkesi gereği resen gözetilemez, mahkemeye sunulmalıdır. Birden fazla üretim aşamasında kullanılan tarımsal taşınırlarda ise olasılıklar artar. Yukarıda açıklamaya çalıştığımız üç aşamada da kullanılan tarımsal taşınırlar ağırlıklı olarak hazırlık aşamasında veya doğrudan tarım arazisi üzerinde kullanılıyorlarsa hüküm uygulama alanı bulacaktır.

Tarım miras hukukunun amacının yeter gelirli tarım işletmelerinin çoğalmasını sağlamaksa terekedeki değerlerin de bu ilkeye göre değerlendirilmesi gerekir. Tarım arazisi kendisine devrolunan mirasçının mevcut haliyle işlerini yürütebileceği bir traktörü, biçerdöveri varken fazlasına sahip olması yeter gelirli tarım işletmesine destek olan bir yaklaşım olmayacaktır.

Şekil: Devir Kararı Verme Şeması



Kural olarak, miras nedeniyle kurulan elbirliği mülkiyetinin tapuya işlenmesi için bir mirasçının başvurusu yeterli olup, bu elbirliği mülkiyetinin tasfiyesi anlamına gelen paylı mülkiyete devir için tüm mirasçılarının hazır bulunması gerekmektedir. Mirasçılar arasında gerekli işlemi yapmaktan imtina edenin bulunması yukarıdaki hükme göre mahkemeden karar alınarak, eksiklik tamamlanmaktadır, tapuda işlem gerçekleştirilebilmektedir.

Alınan hüküm ile paylı mülkiyetin tüm sonuçları gibi, payın ayrı ayrı devri de mümkün hale gelmektedir. Öte yandan tarım arazilerinde pay oluşturmayı kısıtlayıcı hüküm bulunmaktadır. Bu kurallar kamu hukukundan doğan kısıtlamalar olup hakimnin resen gözetmesi gerekmektedir. Dolayısıyla mirasçılarının ileri sürmesi beklenmeksizin hakimnin davayı reddetmesi gerekir.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden konuyu ele aldığımızda ise farklı bir sonuca varmak gerekmektedir. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden öncelikli tercih edilme imkanı sağlayan hükümlerin uygulanabilirliği talep edilmeye bağlıdır. Yani hakimnin resen gözetmesi gerekmemektedir. Dolayısıyla genel hükümlere göre hareket edilmeli, elbirliğini haklı kılacak bir neden ileri sürülmez ise veya paylaşma davası açılmaz ise, elbirliği mülkiyetinin miras payları ölçüsünde paylı mülkiyete dönüştürülmesi davasının kabul edilmesi gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

PAYLAŞMANIN SONUÇLARI VE ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

I. GENEL ÇERÇEVE

Mirasçılarının terekeyi paylaşmasının sonucu temel olarak birlikte mülkiyet ilişkisinin sona ermesi, ferdi mülkiyetin kurulmasıdır. Birlikte mülkiyetin sona ermesi ile hem elbirliği mülkiyetinin hem de paylı mülkiyetin sona ermesi anlaşılmalıdır. Mirasbırakanın vefatı ile terekedeki malvarlığı değerleri üzerinde mirasçılarının elbirliği mülkiyeti kendiliğinden doğar.

Bu konuyu somutlaştırmak için tapu işlemlerini örnek gösterebiliriz. Cinsi veya niteliği önem arz etmeksizin terekede bir taşınmaz var ise mirasçılık belgesi, veraset ve intikal vergisi ilişkisinin olmadığını gösterir vergi dairesinden alınan yazı ile tapu müdürlüğüne başvurulmalıdır. *Mirasın intikali* olarak anılan bu işlem elbirliği mülkiyetinin tapuya bildirilmesi anlamı taşımaktadır. Bu işlem ile paylı mülkiyet kurulmuş olup paylaşma ile kişisel mülkiyetin kurulması gerekmektedir.

Yasal düzenleme ile bölünemeyen tereke mevcudu belirli mirasçı veya mirasçılara devrolunmaktadır. Yani bir kısım mirasçılar miras payından doğan haklarını yasa gereği içlerinden birine devretmektedir. Ancak dikkat edilmesi gereken nokta, burada devredilen hakkın mülkiyet olduğudur. Bu nedenle de Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile getirilen hükümlerin “mülkiyetin devri sistemi” şeklinde ifade edilmesi olağandır.

Mirasın paylaşılmasının diğer bir sonucu daha miras payı ihlal edilen mirasçının, ihlal ölçüsünde karşılığını istemesidir⁴⁸⁵. Gerek mirasçılarının tarım arazisi ve diğer unsurları satabilmesi gerekse miras payı ihlal edilen payların karşılığının ödenebilmesi için kıymet takdirinin (değerleme) yapılması gerekmektedir.

Karşılığın ödenebilmesi için Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/D hükmüne göre ödemede bulunacak mirasçıya kredi desteği sağlanabilir.

⁴⁸⁵ Çapri, s.346-349; Serozan/Engin, s.603; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.139-143, 156-159; Eren/Başpınar, ss.185-190; Yavuz/Topuz, s.688; Özay, ss.201-204; K. Erdoğan, ss.167-168; Kalenderoğlu, ss.65-66.

Özgüleme sisteminde karşılık ödeninceye kadar alacağı olan diğer mirasçılar lehine yan sınaî işletme yönünden Türk Medeni Kanunu m. 893 hükmünün 2. bendine göre kanuni ipotek tesis edilebilirdi. Ancak bunun yerine mülkiyetin devri sisteminde depo kararının uygulanması gerektiği açıkça düzenlenmiş ve benimsenmiştir.

Tarımsal miras paylaşma kuralları, tarım arazisi esasını benimsenerek oluşturulduğu için, eski hükümlere nazaran tarım arazilerine özel farklı hükümler getirilmiştir. Bu hükümlerin tarımsal taşınır ve yan sınaî işletme yönünden geçerliliği hususunun ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Nihayetinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/J hükmünde düzenlenen aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığı ile limited şirketin sona ermesi ve tasfiyesi hükmü açıklanacaktır.

II. PAYLAŞMANIN SONUÇLARI

A. Miras Ortaklığının Sona Ermesi

1. Genel Olarak

Tarımsal taşınır ve yan sınaî işletmenin kuralları dahilinde bir veya birden fazla mirasçının kişisel mülkiyetine geçmesinin ilk sonucu miras ortaklığının sona ermesidir⁴⁸⁶. Sicile kayıtlı mallarda mirasın intikali işlemi sadece elbirliği mülkiyetinin tescili anlamı taşıyıp mirasın paylaşıldığı anlamına gelmemektedir⁴⁸⁷.

Tarım arazileri üzerinde elbirliği mülkiyeti kural olarak kişisel mülkiyete geçiş suretiyle sona erer. Ancak yeter gelirli tarım arazisi sınırının üzerinde bir büyüklükteyse paylı mülkiyet türünde birlikte mülkiyet ilişkisi devam edebilecektir. Yan sınaî işletmeler yönünden benzer bir hüküm bulunsa da tarımsal taşınır ve yan sınaî işletme yönünden böyle bir ayırım yapılmamıştır.

⁴⁸⁶ Miras ortaklığının sona erme halleri hakkında genel bilgi için bakınız Eren/Yücer Aktürk, ss.615-616; Çapri, ss.99-102; Öztan, s.518; Serozan/Engin, ss.589-590.

⁴⁸⁷ Kalenderoğlu, s.37.

Tarım arazilerinde kazai paylaşma kurallarına Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ikinci fıkrasında yer verilmektedir. Buna göre, kazai paylaşma halinde tarım arazi bütün olarak veya bölünerek mirasçılardan birine veya birkaçına devredilecek veya üçüncü kişilere satılacaktır. Dolayısıyla kazai paylaşma halinde tarım arazileri yönünden aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı veya limited şirkete devir suretiyle paylaşma yönünde karar verilemeyecektir.

Benzer şekilde tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için de kazai paylaşma halinde aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı veya limited şirkete devir suretiyle paylaşmanın yapılabilip yapılamayacağı üzerinde durulmasında yarar vardır.

Kişisel mülkiyete geçiş, aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı ile limited şirkete devir suretiyle paylaşma ile o mal üzerindeki miras ortaklığı sona erdirilebilir. Aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı ile limited şirkete devir suretiyle paylaşma halinde birlikte mülkiyet ilişkisi devam eder.

Miras ortaklığının sona ermesi konusunda bu genel açıklamalarımızdan sonra Aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığına veya limited şirkete devrederek paylaşma hallerinde özellik arz eden hususlara kısaca değinilecektir.

2. Limited Şirkete Devir Suretiyle Paylaşma

Peşinen belirtmekte yarar var ki Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkrası (c) bendine göre limited şirket kurulması yönünde karar verilirse birlikte mülkiyet sona ermiş ve mülkiyet tüzel kişiliği olan bir ticari şirkete devredilmiş olur. Mirasçıların şirkette pay sahibi olmaları birlikte mülkiyetin devam ettiği anlamına gelmemektedir.

3. Aile Malları ve Kazanç Paylaşım Aile Malları Ortaklığına Devir Suretiyle Paylaşma

Türk Medeni Kanunu m. 379 hükmüne göre aile malları ortaklığında ortak olan her bir mirasçı elbirliği malikidir:

- (1) Ortaklar, ortaklığa giren malların elbirliği hâlinde malikidirler.
- (2) Ortaklar, ortaklığın borçlarından müteselsil olarak sorumludurlar.
- (3) Ortakların, ortaklık dışında bıraktıkları mallar ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklığın devamı sırasında miras yoluyla veya herhangi bir şekilde karşılıksız kazanma yoluyla edindikleri mallar, onların kişisel mallarıdır.

Yine Türk Medeni Kanunu m. 376-378 arasındaki hükümlere göre aile malları ortaklığında, ortaklar malvarlığını elbirliği ile işletir, ancak olağan yönetim işlerini ferdan yapabilirler. Türk Medeni Kanunu m. 384 hükmüne göre ortaklar, aralarında yapacakları sözleşmeyle, yıllık kazançtan kendilerine belli bir pay verilmesi kaydıyla ortaklığın temsilini ve ortaklık mallarının işletilmesini içlerinden birine bırakabilirler. Bu durumda da mülkiyet halen elbirliği halindedir.

Dolayısıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkra (b) bendine göre aile malları ortaklığı veya kazanç paylaşım aile malları ortaklığı kurarlarsa birlikte mülkiyet elbirliği şeklinde devam edecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile Malları Ortaklığı konulu genelgesi⁴⁸⁸ ile tarım arazilerinde aile malları ortaklığının tapuda nasıl işlem göreceği düzenlenmektedir. Öte yandan İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü Trafik Başkanlığı tarafından bu konuda bir genelge çıkarıldığına dair bir bilgiye ulaşılamamıştır. Aile malları ortaklığının tarımsal taşınır için de geçerli olacağı düşünülürse bu konuda trafik sicilinde kayıtlı traktörler için nasıl bir yol izlenmesi gerektiği konusunda bir çalışmanın yapılmış olması ve halka bunun duyurulması gerekirdi.

⁴⁸⁸ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 10.05.2019 tarihli 23294678-010.06.02-E.1642492 evrak sayılı 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile Malları Ortaklığı konulu 2019/4 (1798) Genelge sayılı yazı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/151239> (19/05/2022).

4. Üçüncü Kişilere Satış Yoluyla Paylaşma

Kazai paylaşma halinde, satışın yapılacağı üçüncü kişinin sadece gerçek kişiler olabileceği görüşü ileri sürülmektedir⁴⁸⁹. Buna karşı diğer bir görüşe göre üçüncü kişinin hem gerçek hem de tüzel kişi olması mümkündür⁴⁹⁰. Düzenlemenin (c) bendinde sadece *yeter gelirlili tarımsal arazi* ibaresine yer verilmesi, yeter gelir şartını sağlamayacak kadar küçük tarım arazilerinin de üçüncü kişilere satışını engellemez.

Medeni yargıya hakim olan taleple bağıllık ilkesi gereği, hakim taraflarca talep edilmeyen bir konuda karar veremez. Bu doğrultuda mirasçıların satışa karar verilmesini istemedikleri halde, hakim son tahlilde satışa karar vermesi mümkün değildir. Buna karşın hakime resen satış yetkisi vermeyen hükmün emredici değil düzenleyici nitelikte olduğunu ifade eden bir görüş de mevcuttur⁴⁹¹.

Tarım arazisinin üçüncü kişilere satışı halinde tarımsal taşınır ve yan sına işletmenin hukuki durumunun değerlendirilmesinde yarar vardır. Özel paylaşma kurallarının mirasçılar arasında devir halinde uygulanması mümkündür. Özgüleme (devir) mirasçılar terekeyi paylaşması sonucunda somut payların mirasçının kişisel mülkiyetine geçirilmesine ilişkin bir kavram olup, üçüncü kişilere satış özgüleme değildir. Dolayısıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E ve 8/H hükümlerinin üçüncü kişilere satış halinde uygulanması mümkün değildir.

⁴⁸⁹ Şen Doğramacı, s.77.

⁴⁹⁰ K. Erdoğan, s.155; Çapri, s.330.

⁴⁹¹ Bu görüşe ilişkin açıklama için bakınız Avcı, s.233.

B. İhlal Edilen Miras Paylarının Karşılığının Ödenmesi

1. Genel Olarak

Miras hakkından doğan mülkiyetini devretme borcu altına giren mirasçı, bu devir karşılığında bir bedelin ödenmesini isteme hakkına sahiptir⁴⁹². Bu hak terekede başka değerler var ise paylaşmanın diğer değerler dahil edilerek aynen yapılması şeklinde görünmektedir⁴⁹³.

İradi paylaşma halinde tarım arazisi, tarımsal taşınırılar veya yan sınai işletmeyi devralan mirasçı, karşılığını ödemez ise, mirasçılar, cebri icra kanalıyla bu karşılığı alabilirler. İcra borçlusu mirasçının paraya çevrilebilir tek malvarlığı mirasla

⁴⁹² İhlal edilen miras paylarının karşılığının ödenmesi hakkında genel bilgi için bakınız Çapri, s.346-349; Serozan/Engin, s.603; Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.139-143, 156-159; Fikret Eren ve Veysel Başpınar. **Toprak Hukuku**, 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, Aralık 2017, ss.185-190; Yavuz/Topuz, s.688; Özay, ss.201-204; K. Erdoğan, ss.167-168; Kalenderoğlu, ss.65-66; Aksoy, Tarım, ss.166-168; Aras, s.154.

⁴⁹³ Saymen, ss.383-384; Özay, ss.132-133; Dalcı Özdoğan, s.62, 127-128.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 10.10.2019 tarihli 2016/7518 Esas ve 2019/6505 Karar sayılı karar, “Aynen bölünerek paylaşılmanın (taksimin) mümkün olması durumunda bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi halinde eksik değerdeki parçaya para (ivaz) eklenerek denkleştirme sağlanır. Paydaşlar arasında anlaşma olmadıkça hakim kendiliğinden bazı taşınmazların bir kısım paydaşlara, kalanın diğer paydaşlara verilmesi şeklinde aynen bölünerek paylaşmaya karar veremez.

Aynen bölünerek paylaşılma (taksim) halinde teknik bilirkişiye ifraz projesi düzenlettilerile bu projeye göre taşınmaz belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ise ilgili belediyeden, belediye dışında ise İl İdare Kurulundan bölüşmenin (taksimin) mümkün olup olmadığı sorulur.

Belediye Encümeni veya İl İdare Kurullarınca 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uygun bulunması halinde onaylanması gereken ifraz projesinde kimlere nerelerin verileceği, bu konuda paydaşlar aralarında anlaşamazlarsa hakim huzurunda kura çekilerek belirlenir.

Onay makamından olumsuz cevap gelmesi halinde paydaşlığın satış suretiyle giderilmesine karar verilmesi gerekir”. Benzer yöndeki kararlar için bakınız Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 03.11.2015 tarihli 2014/14598 Esas ve 2015/9620 Karar sayılı karar.

Bölünebilirlik konusunda ayrıca belediyenin de görüşü alınmalıdır, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 14.04.2015 tarihli 2015/5238 Esas ve 2015/4052 Karar sayılı karar, “Bu durumda mahkemece öncelikle davaya konu taşınmazın 5403 Sayılı Kanunun yukarıda belirtilen hükümleri doğrultusunda aynen taksimin (ifrazının) mümkün olup olmadığı Yüreğir Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden sorulmalıdır. Aynen taksimin mümkün olduğu bildirildiği takdirde bu konuda bilirkişilere ifraza dair ek rapor ve kroki düzenlettilerile Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün yazısı ile birlikte ilgili belediyeye gönderilerek ilgili Yönetmeliklere göre Belediye Encümenince de ifrazın mümkün olup olmadığı sorulmalıdır. Belediye Encümenince de ifraz mümkün görülerek ifraz krokileri onandığı takdirde davanın kabulüne, aksi halde reddine karar verilmelidir”.

devrıldığı tarım işletmesi olsa dahi haczedilip satılabilir⁴⁹⁴. Bu halde asgari tarım arazisi büyüklüğüne uyularak cebri satış gerçekleşir⁴⁹⁵.

⁴⁹⁴ Özay, s.133.

⁴⁹⁵ Cebri satışlarda mülkiyet ihalenin sonuçlanması ile kazanıldığı için herhangi bir cebri satışta asgari tarım arazisi büyüklüğü altında satış gerçekleşmekte, tapuda gerekli işlemin yapılması sırasında sorunlar çıkmaktaydı, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi 10.03.2014 tarihli 2013/20556 Esas ve 2014/5163 Karar sayılı karar, “Dava, kesinleşmiş cebri satış ihalesi sonucu çekişmeli taşınmazda satın alınan payın, Tapu Müdürlüğüne 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi hükmü gerekçe gösterilerek intikal ve tescil işlemlerinin yapılmaması nedeniyle, bu paya ilişkin olarak tapu kaydının iptali ile davacı adına tescili istemine ilişkindir. Bu durumda, öncelikle cebri ihale sonucu satılıp tescili istenen taşınmazların Bakanlıkça belirlenen tarımsal niteliğinin Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı İl veya İlçe Müdürlüğünden sorulup görüşü alındıktan sonra, tescilinin mümkün olup olmadığı saptanarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Onay makamından olumsuz cevap gelmesi halinde ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 705. maddesi gereğince payın mülkiyetinin cebri ihale sonucu tescilden önce ihale alıcısına geçeceğinden buna dayalı olarak ancak paydaşlığın (ortaklığın) satış suretiyle giderilmesi ve buna ilişkin prosedür izlenerek taşınmazın tamamının satışının gerçekleştirilebilmesi, bu şekilde alacaklının alacağına kavuşabilmesi mümkündür.

Hal böyle olunca, bu açıklamalar karşısında somut olay değerlendirildiğinde, dava konusu taşınmazın yüzölçümü 3640,00 m2 olup, dosya kapsamına göre niteliğinin mutlak tarım arazisi olduğunun anlaşıldığı, cebri ihale ile yapılan satışın taşınmazın 1/3 payına yönelik bulunduğu, arazinin büyüklüğü itibari ile pay satışının mümkün olmadığı anlaşıldığından, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yanılığın değerlendirme ile kabulüne karar verilmesi isabetsizdir”.

Ayrıca bakınız Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 08.05.2013 tarihli 2012/12-1471 Esas ve 2013/629 Karar sayılı karar, “İstek, taşınmaz hissesinin satışına dair ihalenin feshi istemine ilişkindir. (...) Buna göre, 5578 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 9.2.2007 tarihinden sonra 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu uyarınca tarım arazilerinden yapılacak her türlü cebri satışlarda 5578 Sayılı Kanun ile değişik 5403 Sayılı Kanun’un 8. maddesinde yer alan sınırlandırmalara uyulması gerektiği açıktır. Zira 5403 Sayılı Kanun’un 8. maddesi hükmü emredici olup, cebri satışları da kapsar. Aksine, cebri satışlar anılan kanun hükmü dışında tutulursa, muvazaaya meydan verilmiş olur ki, kanun koyucunun bunu amaçlamayacağı her türlü duraksamadan uzaktır.

Öncelikle cebri ihaleye çıkılmadan önce satışa konu taşınmazların Bakanlıkça belirlenen tarımsal niteliğinin, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı İl veya İlçe Müdürlüğü’nden sorulup görüşü alındıktan sonra, tescilinin mümkün olup olmadığı saptanarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. (...)

Yukarıda vurgulandığı üzere; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 5578 Sayılı Kanun ile değiştirilen 8. maddesi gereğince, 2 hektardan küçük marjinal tarım arazilerindeki payın üçüncü kişilere satışı yapılamayacağından, ihale alıcısı tarafından gösterilen neden İİK’nun 134/7. maddesi hükmü uyarınca ihalenin feshi nedeni olup, mahkemece şikayetin kabulüyle ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile şikayetin reddine dair hüküm tesisi isabetsizdir.

H.G.K.’nda yapılan görüşmede bir görüşe göre, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 5578 Sayılı Kanun ile değiştirilen 8. maddesinin kapsamına cebri satışların girmeyeceği belirtilmiş; diğer bir görüşe göre de, anılan kanun hükmünün emredici nitelikte ve kamu düzenine dair bulunması sebebiyle yapılan cebri satışın yok hükmünde olduğu, diğer bir görüşe göre ise, tapuya taşınmazın marjinal tarım arazisi olduğu yönünde şerh konulmadığı gerekçeleriyle yerel mahkeme direnme kararının onanması gerektiği ileri sürülmüş ise de; bu görüşler kurul çoğunluğunca yukarıda belirtilen sebeplerle kabul edilmemiştir”.

Sorunun çözümü için bakınız Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 08.09.2017 tarihli 23294678-010.07.02-E.1865964 sayılı 1997/12 sayılı Genelge (Hisseli Satışlar) konulu yazı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/168085>

Her mirasçının ortak olduğu aile malları ortaklığı, kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığı veya limited şirkete devir suretiyle paylaşma gerçekleşmişse miras payları ihlal edilmiş olmaz. Çünkü her mirasçı miras hakkını, tereke mevcudu üzerindeki mallar üzerinde mülkiyetini devam ettirmek suretiyle elinde tutar. Tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin üçüncü kişiye satılması halinde de miras payları nakden karşılanacağı için bir mirasçının diğer bir mirasçıya ait pay hakkını ihlal ettiği söylenemez.

Aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığının kurulması halinde tüm mirasçıların ortak olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Dolayısıyla ortaklığa girmeyen mirasçının miras payının ihlal edilmesi gündeme gelebilir. Bu durumda o mirasçıya ihlal edilen payı değerinde karşılığın verilmesi gerekmektedir.

Uygulamada büyük ölçüde, terekedeki malvarlığının hatırı sayılır bir dilimini tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin oluşturabileceğine dikkat çekmekte yarar vardır⁴⁹⁶. Bu nedenle ödemenin tek seferde yapılması haricinde çeşitli yöntemlerin, ödeme takviminin mirasçılar arasında kararlaştırılabileceği akıllarda bulundurulmalıdır⁴⁹⁷. Hatta mirasçıların takdir edilen kıymet haricinde bir tutarda anlaşmaları da mümkündür⁴⁹⁸. Bu gibi şekillerle mirasçıların birlikte mülkiyeti uzlaşmacı bir tavırla sona erdirmeleri yararlarına olacaktır.

Öte yandan aşağıda açıklayacağımız üzere kazai paylaşma halinde bedelin mahkeme vizesine depo edilmesi gerekmektedir. Tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin kendisine özgülenmesini isteyen mirasçı çıkmaz veya özgüleme bedeli mahkeme vizesine tüm beklentilere rağmen yatırılmaz ise satış suretiyle paylaşmaya karar verilir.

(23.06.2022), Buna göre, icra ve vergi daireleri tarafından haciz şerhi işlenmesi istenildiğinde, cevap yazısında tarım arazisinin asgari büyüklüğün altında olduğu hususunda uyarıda bulunulması gerekmektedir. Ancak 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile, ilgili m. 8 üçüncü fıkra hükmü ilga edildiği için artık cebri satışlarda pay ve paydaş adedi artırılmadan asgari tarım arazisi büyüklüğü altındaki kısmı karşılayan payların satışı olanaklıdır.

Ayrıca bakınız Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 12.06.2014 tarihli 23294678-010.07.02/34306 sayılı 5403 s. Kanun Uygulamaları konulu talimatı (C) başlığı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/168272> (24.06.2022).

⁴⁹⁶ Suat Aksoy, **Tarım Hukuku**, Ankara Basım ve Ciltevi, Ankara, 1970 (Aksoy, Tarım) s.166.

⁴⁹⁷ Özay, ss.135-136.

⁴⁹⁸ Kalenderoğlu, s.64.

Bedelin mahkeme veznesine depo edilmesi bahsinden önce, üzerinde rehin tesisi edilen tereke unsurlarının mirasçıya özgülenmesi halinin açıklanmasında yarar vardır. Nitekim bu konu depo edilecek paranın tutarını doğrudan etkilemektedir. Rehnedilmiş tereke malının özgülemeye esas kıymete etkisi nedeniyle bir sonraki başlıkta açıklayacağımız kıymet takdiri bahsi ile de yakın ilişki içerisinde olduğu dikkatlerde uzak tutulmamalıdır.

2. Rehnedilmiş Tereke Malının Özgülenmesi

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 8/Ğ maddesi ile *denkleştirme* kenar başlığıyla yapılan düzenleme şöyledir:

Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçının, paylaşma sebebiyle diğer mirasçılara payları karşılığı ödemesi gereken bedel ile miras bırakanın borcu dolayısıyla daha önce yeter gelirli tarımsal arazi üzerinde kurulmuş bulunan rehin konusu alacaklar birbiriyle denkleştirilir. Bakiye bir tutar kalırsa diğer mirasçılara payları oranında ödenir.

Burada bahsedilen denkleştirme ile Türk Medeni Kanunu 669-675 maddeleri arasında düzenlenen denkleştirme arasında fark vardır. Öncelikle Türk Medeni Kanunu “*yasal mirasçılar, mirasbırakandan miras paylarına mahsuben elde ettikleri sağlararası karşılıksız kazandırmaları, denkleştirmeyi sağlamak için terekeye geri vermekle birbirlerine karşı yükümlüdürler.*” hükmünü içerir⁴⁹⁹. Miras bırakanın yaptığı kazandırma sağlararası ve karşılıksız olmalıdır. Buna karşın Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu anlamındaki denkleştirmede mirasbırakanın, bırakınız yasal mirasçısını atanmış mirasçısına bile sağlararası karşılıksız kazandırma yapıp yapmadığı önem arz etmez, hatta konudan uzak başka bir meseledir. Hukuki bir kurum olan mirasın denkleştirilmesi bahsi, terekede tarımsal bir değer olsa dahi Türk Medeni Kanunu hükümleri dairesinde ele alınır.

⁴⁹⁹ Eren/Yücer Aktürk, ss.562-607; Özdemir, ss.179-210. Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bakınız Gamze Turan Başara, **Miras Hukukunda Denkleştirme**, Turhan Kitabevi, Ankara, Ocak 2013.

Türk Medeni Kanunu m. 655⁵⁰⁰ hükmüne göre “*paylaşmada kendisine mirasbırakanın borçları için rehnedilmiş bir tereke malı düşen mirasçı, o malın güvence altına aldığı borcu üstlenmiş olur*”. Anlaşılacağı üzere Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/Ğ ile aslen Türk Medeni Kanunu “*Rehnedilmiş Tereke Malları*” kenar başlıklı m. 655 hükmü paraleldir.

TBMM Adalet Komisyonu’nda hükümdeki terimin doğru olup olmadığı görüşülmüş ve doğru olduğu belirtilmiştir⁵⁰¹. Ancak genel gerekçede⁵⁰² “*8/Ğ maddesinde; mirasçıya paylaşma durumunda, işletme üzerinde daha önce murisin borcu nedeniyle kurulmuş bulunan rehin konusu borçların mahsup edilmesi ve bakiye bir tutar kalırsa diğer mirasçılara payları oranında ödenmesi öngörülmektedir.*” ifadesi geçmektedir. Gerekçede kullanılan ifade de Türk Medeni Kanunu m. 655 ile bire bir örtüşmektedir. Dolayısıyla Türk Medeni Kanunu’nda yer alan rehnedilmiş tereke malının paylaşılması hükmü, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu içinde tekrar edilmiştir.

Burada asıl tartışma yaratan nokta, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu içinde rehnedilmiş yeter gelirli tarım arazisine mahsus hüküm getirilirken, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için özel bir düzenlemenin yapılmamasının bilinçli bir tercih olup olmamasıdır.

Kural olarak taşınır rehni teslimine bağlıysa da Türk Medeni Kanunu m. 940 birinci fıkrasında özel bir hükme yer verilmektedir: “*Yetkili makamlar tarafından izin verilen kuruluşlar ile kooperatiflerin alacaklarının güvence altına alınması için, zilyetlik devredilmeden de, icra dairesinde tutulacak özel sicile yazılmak suretiyle hayvanlar üzerinde rehin kurulabilir. Bu amaçla tutulacak sicil Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir*”. İsviçre hukukunda Türk Medeni Kanunu m. 940

⁵⁰⁰ Çapri, ss.294-297; Özdemir, ss.136-141; Avcı, s.216; Özay, ss.199-200, Dalcı Özdoğan, ss.137-138; Uyumaz/İlhan, ss.878-879.

⁵⁰¹ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi’nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları s.36, https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022),

⁵⁰² 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun genel gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkunlarno=131060&pkunnumarasi=6537> sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (12.06.2022).

hükümünü karşılayan düzenlemede hayvan sözcüğü, çiftlik hayvanı karşılığında kullanılmaktadır⁵⁰³. Dolayısıyla burada kastedilenin evcil hayvanlar değil, çiftlik besi hayvanları olduğu açıklanmaktadır. Tarımsal taşınır veya yan sınai işletme kapsamındaki hayvanların rehnedilmiş olması ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre devri halinde rehin tutarının mirasçı tarafından üstlenildiği kabul edilmelidir. Bu kapsamda Türk Medeni Kanunu genel hükümlerinin hayvanlar için de uygulanması gerektiği açıktır.

Türk Medeni Kanunu m. 655 hükmünün yalnızca hayvanlar özelinde değil tüm rehnedilmiş tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletmenin özgülenmesi hallerinde uygulama alanı bulması hukuka uygundur. Dolayısıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/Ğ hükmü değilse de Türk Medeni Kanunu m. 655 hükmü dairesinde tarımsal taşınırlar ve yan sınai işletmede de rehnedilmiş olmak önem arz etmektedir.

3. Bedelin Mahkeme Veznesine Depo Edilmesi

Kazai paylaşma halinde ihlal edilen miras paylarının karşılığının nasıl ödetileceği Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/D hükmü ile şöyle düzenlenmektedir:

(1) Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçıların miras paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Mirasçı tarafından talep edilmesi hâlinde altı ay ek süre verilebilir. Belirlenen süreler içinde bedelin depo edilmemesi ve paylaşma hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda sulh hukuk hâkimi, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırmayla satılmasına karar verir.

(2) Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçıların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlığın ilgili yıl bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Verilecek kredi miktarı diğer mirasçıların payları karşılığı tutarın toplamından fazla olamaz. Bu fıkra

⁵⁰³ Sicilli hayvan rehni için bakınız Mehmet Erdem, “Sicilli Hayvan Rehni”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi İş Dünyası ve Hukuk Prof. Dr. Tankut Centel’e Armağan**, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 5006, Hukuk Fakültesi Yayın No: 720, İstanbul, 2011. Erdem, s.993.

uyarınca verilecek kredilere ve yapılacak faiz desteğine ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenir.

Hükümde “*sulh hukuk hakimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya*” demekle paylaşma davalarındaki olağan satış usulünün uygulanmayacağı anlaşılmaktadır. Bunun yanında, hakim devri *uygun bulduğu* mirasçı için depo kararı verecek olması, mahkemenin kanaatini ilamdan önce açıklamasının gerekip gerekmediği meselesini gündeme getirmektedir. Paylaşma davasında ehil mirasçılık, kişisel durum ve yetenek yönünden karar verme yetkisi hakimindir, mahkemenin satış memurunun değildir⁵⁰⁴. Bu nedenle de satış dosyası oluşturulmadan mülkiyetin devrine karar verilmesi gerektiği kabul edilmelidir.

Öte yandan olağan bir paylaşma davasında ya aynen paylaşma ya da satış yoluyla paylaşma hükmü verilebilmektedir. Aynen paylaşma kararında, hangi malvarlığının hangi mirasçının mülkiyetine geçtiği hususunda hüküm verilir. Satış suretiyle paylaşmada, satış dosyası oluşturulup yapılacak yeni kıymet takdiri sonrasında istekli mirasçılar açık artırmaya katılarak bedelin yarı değeri artı masraflar kadar teminat gösterirler.

Kural bu olmakla beraber Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile tarım arazilerinin paylaşılmasında mahkeme daha karar bile vermeden kıymetinin tamamının depo edilmesi gerekmektedir⁵⁰⁵. Dolayısıyla özel kanun niteliğindeki Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereği farklı bir usul benimsenmektedir. Sonuç olarak paylaşma davasının yargılaması, aynen paylaşma kararındaki özgüleme

⁵⁰⁴ Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi 21.02.2017 tarihli 2017/137 Esas ve 2017/102 Karar sayılı kararını aktaran Dalcı Özdoğan, s.104 dp.62.

⁵⁰⁵ Konutun sağ kalan eşi özgülenmesinde de yargılama sırasında miras payını aşan kısmın mahkeme veznesine depo edilmesi gerekmektedir, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 30.09.2020 tarihli 2016/17041 Esas ve 2020/5645 Karar sayılı karar, “*Asıl dava ortaklığın giderilmesi, birleştirilen dava 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 652. maddesine dayanan “aile konutunun sağ kalan eşi özgülenmesine” ilişkindir. (...)*

Yukarıda açıklanan ilkeler ışığında mahkemece murisin terekesine ait tüm malvarlığı ve bu malvarlığının hüküm tarihine yakın değeri tespit edilerek terekenin toplam değeri belirlendikten sonra mirasçıların miras paylarının da ayrı ayrı değerleri belirlenmelidir. Yapılan hesaplamalar sonucunda aile konutu ve eşyaların değeri, sağ kalan eşin miras payına düşen kısımdan fazla ise eksik bedelin depo ettirilmesi, karşılıyorsa miras payına mahsuben mülkiyet hakkı tanınması suretiyle özgülenmesi gerekir. Şartların oluşması halinde mülkiyet yerine intifa veya oturma hakkı tanınmasına karar verilerek bunun sonucunda taşınmaz özgülendiği için ortaklığın giderilmesi talepli davanın da reddine karar verilmesi gerekmektedir”.

hükmü ile satış suretiyle paylaşmadaki ortaklar arası satış prosedürü karışımı bir hal aldığı anlaşılmaktadır.

Öte yandan hakimin önce özgüleme kararı verebileceği, sonrasında bedelin mahkeme veznesine depo edileceği şeklinde hükmün uygulama alanı bulabileceği de ileri sürülmektedir⁵⁰⁶. Bu görüşe göre, kendisine devir yapılmasına karar verilen mirasçı bedeli zamanında yatırmamışsa hakim yeni bir karar ile başka bir mirasçıya devre veya üçüncü kişiye satışa karar verebilecektir çünkü ilk mirasçı istisnai olarak bozucu şarta bağlı mülkiyet kazanmıştır. Ancak bu şekilde yeni bir formülün benimsendiğini düşünmek güçtür. Hakim, hükmünü verdikten sonra maddi hatalar ve artık hakim tarafından kanun yoluna gidilip de bozularak gelenler dışında yeni bir karar verilemez⁵⁰⁷. Paylaşma davasında mahkeme kararı inşaidir, kesinleştikten sonra tapuda gerekli işlem yapılacaktır. Hukukumuzda mahkeme veznesine para depo edilmez ise kararın hükümsüzlüğünün kabul edildiği bir formülün muadili bir usul yoktur.

Hükmün ilk fıkrasında tarım arazisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden bir ayırım yapılmamıştır. Ancak yasa içindeki sistematığa göre, tarım arazilerine mahsus bir hüküm olduğunun kabulü gerekir. Öte yandan paylaşma talebiyle dava açıldığı, depo kararının terekedeki bir kısım malvarlığını (yalnızca tarım arazisini) kapsamaması, terekedeki diğer malvarlıkları (tarımsal taşınır ve yan sınai işletme) ile arasında fark yaratacaktır. Mahkemeye sunulan talep, çekişmenin giderilmesine yönelik olup mirasın paylaşılması türünden tek bir noktada bütünleşmektedir. Dolayısıyla tarım arazisi ile tarımsal taşınır ve yan sınai işletme arasında depo kararı yönünden ayırım yapılmasının gerekçesini hukuk çerçevesinde tespit etmek olanaklı görülmemektedir.

Devralan mirasçıya kredi desteğini düzenleyen ikinci fıkrada ise “*yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçı*” demekle tarımsal taşınır ve yan sınai

⁵⁰⁶ Özay, ss.196-199; Uyumaz/İlhan, s.878-879; Dalcı Özdoğan, ss.132-134. Dalcı Özdoğan, 132-136’da yazar, bu görüşleri ileri sürmekle birlikte düzenlemenin çok yönden ele alınması gerektiğini, mülkiyetin devri ve mahkeme veznesine depo edilme hususları başta olmak üzere hükmün yeniden kaleme alınması gerektiğini belirtmektedir.

⁵⁰⁷ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes. **Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı**, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, ss.419-420.

işletmenin, destek dışında tutulduğu daha açık şekilde ifade edilmektedir. Üçüncü kişilere satış halinde hükmün uygulama alanı yoktur. Tarımsal sürekliliğin sağlanabilmesi için yeter gelirli tarım arazisi olmayan ancak kendisi çiftçi olduğu için yan sınai işletme ve/veya tarımsal taşınırıları devralan mirasçıya da pekala kredi desteği sağlanmalıdır. Tarım bütüncül bir faaliyettir, münhasıran tarım arazisine indirgenemez.

Paranın ödenmesi için tanınacak sürenin en fazla bir yıl olması nedeniyle mirasçıların devralma konusunda çekimser davranabilecekleri ifade edilmektedir⁵⁰⁸. Ödenecek karşılığın çok yüksek bir meblağ olması ve ülkemizde çiftçinin fiyatlama ile maliyetler arasındaki orantısızlık nedeniyle bu parayı biriktirmede yaşayacağı zorluklar bu sonucu doğurmaktadır. Adalet Komisyonu görüşme tutanaklarında ifade edildiği gibi uygulamada depo edilen paranın vadeli hesapta nemalandırılması yoluna gidilmelidir⁵⁰⁹.

Mahkeme veznesine depo kararı karşısında Türk Medeni Kanunu m. 893 birinci fıkra 2. bendine göre kanuni ipotek hakkının durumunun ortaya konması gerekmektedir. Tarım arazileri yönünden kanuni ipotek tesisi haklarını kullanmaları pratik olarak mümkün görünmemektedir. Bunun nedeni ipoteğe gerek kalmadan miras paylarının karşılığını yargılama aşamasında depo kararı ile temin edilmesidir. Ancak yan sınai işletme yönünden kanuni ipotek tesisi ile parasal karşılığın güvence altına alınması halen olanaklıdır.

Hakimin depo etme için verdiği süre boyunca tarım arazisi ve yan sınai işletmenin nasıl işletileceği konusunda tedbir hükmüne yer verilmemektedir. Bu durumda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/G hükmüne benzer bir esasın benimsenmesi mümkün olmalıdır.

⁵⁰⁸ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi'nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları ss.33-35, https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022). Ayrıca bakınız Özay, s.197.

⁵⁰⁹ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi'nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları ss.33-35, https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022). Ayrıca bakınız Özay, s.198.

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ve Türk Medeni Kanunu'nda kendisine tarım işletmesi özgülünen mirasçının ödemede güçlük çekmesi halinde işletmenin paylaşılmasının bir süre ertelenebileceği, bu suretle de aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığını kurulacağı belirtilmekteydi. Dolayısıyla miras paylarının karşılığını ödeme güçlük çekilmesi halinde aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığının kurulması ile paylaşım sürecinde işletmenin akıbeti belirli olmaktaydı.

C. Kıymet Takdiri (Değerleme)

1. Genel Olarak

Tarım arazisi, tarım taşınır ve yan sınai işletmenin gerek mirasçılardan birinin ferdi mülkiyetine devredilmesinde gerek üçüncü kişilere satışında belirli bir karşılığın ödenmesi gündeme gelecektir. Bunun gerçekleştirilebilmesi için paylaşmaya konu şeylerin kıymetlerinin tespit edilmesi gerekir. Daha açık bir ifadeyle payların oluşturulması için her şeyin ayrı ayrı kıymetlerinin belirli olması gerekir.

Çalışmamızda kıymet takdiri, değerlendirme veya değer biçme olarak ifade edeceğimiz iş bu tespit, bilimsel ve yasal bir takım esaslara oturtulmaktadır. Kıymet takdiri; mal, gelir veya hak gibi malvarlığı unsurlarına bilimsel yöntemlere göre değer biçme tekniğini kullanır⁵¹⁰. Tarım faaliyeti bölgesel farklılıklar barındırdığı için değer biçen kişinin yöreyi iyi tanınması gerekmektedir⁵¹¹. Değer biçme, ne için yapıldığına göre kriteri, yöntemi, biçilen değeri değişen bir faaliyettir.

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 5 hükmü ile tarım arazilerine yönelik sağlayıcı bir takım düzenlemeler getirilmiştir. Tarım arazilerinde kıymet takdirinin gelir değeri esasına dayanması nedeniyle bu başlık altında özel açıklamalara yer verilmiştir. Öte yandan tarımsal taşınır ve yan sınai

⁵¹⁰ Mülayim, s.23; Erkan Rehber, **Tarımsal Değerleme ve Bilirkişilik (Değerleme Uzmanlığı)**, 4. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, Şubat 2017, s.3.

⁵¹¹ Mülayim, ss.24-25.

işletmeler yönünden bu derece ayrıntılı düzenlemelere yer verilmediğini, genel hükümlerin uygulanacağını peşinen belirtmekte yarar vardır.

Değerleme kural olarak miras paylaşma zamanındaki değere göre yapılacaksa da miras bırakanın ölüme bağılı tasarruf ile veya mirasçıların kendi içlerinde anlaşmaları ile başka bir tarihin esas alınması mümkündür⁵¹². Nitekim Türk Medeni Kanunu m. 646 ikinci fıkrasına göre, aksine düzenleme olmadıkça mirasçılar, paylaşmanın nasıl yapılacağını serbestçe kararlaştırırlar.

Bu başlık altında değerleme yöntemleri, tarımsal değerlemede kullanıldıkları ölçüde ana hatlarıyla açıklanacaktır. Tarım arazileri, tarımsal taşınırılar ve yan sına işletme yönünden ayrı ayrı hangi yöntemin benimsendiğı, Türk Medeni Kanunu ile yer yer karşılaştırılarak Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında hangi esaslara uyulması gerektiğı açıklığa kavuşturulmaya çalışılacaktır.

2. Kıymet Takdirinde Temel Esaslar

a. Gelir Değeri (Verim Değeri)

Köprülü'nün⁵¹³ tanımına göre “bir zirai işletmenin verim kıymeti, o işletmenin işletme masrafları ile amortisman payı çıktıktan sonra senelik getirdiğı gelirin, normal faiz hadlerinin bir resülmali (kapitali), kaç sene zarfında itfa edeceği göz önünde bulundurulmak suretiyle bu miktar seneye çarpımı neticesinde bulunan kıymettir”. Başka bir ifadeyle “bir malın getirdiğı gelirlere kapitalizasyon faiz oranının uygulanması sonucunda elde edilen değerdir⁵¹⁴”. Zevkliler'in⁵¹⁵ tanımına göre “gelir değeri, tarımsal işletmenin yıllık safi gelirinden, işletme, amortisman gibi, giderler çıkarıldıktan sonra, geri kalan kısmın %40 faiz haddiyle kapitalizasyonu sonunda bulunan değerdir”. Mülayim⁵¹⁶ gelir değerini “bu kritere göre malın değeri, o maldan ilerde elde edileceğı varsayılan bütün gelirlerin değer biçilen zamana

⁵¹² Özay, ss.130-131; Özdemir, s.143.

⁵¹³ Köprülü, s.332.

⁵¹⁴ Özay, s.128.

⁵¹⁵ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.147-148.

⁵¹⁶ Mülayim, s.33.

biriktirilmesi olarak kabul edilir. Bu kriter sürekli gelir sağlayan mallar (toprak, bina vb.) için kullanılır.” şeklinde açıklamaktadır.

Türk Medeni Kanunu m. 657 hükmü gereği, gelir değeri paylaşma zamanındaki değerlere göre hesaplanır.

b. Satış Değeri (Sürüm Değeri - Piyasa Rayiç Değeri)

Köprülü’nün⁵¹⁷ tanımına göre “*satış kıymetinden maksat, değer paha*dır”. Eren/Başpınar’ın⁵¹⁸ ifadesiyle “*sürüm değeri, bir malın serbest piyasada değerlendirme günündeki alım satımı için ödenmesi gereken bedeldir*”. Çapri⁵¹⁹ ise “*sürüm değeri, taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konularına göre normal olmayan, bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme günü normal satımsa, ulaşılması olası fiyattır.*” şeklinde bir tanım getirmektedir. Mülayim⁵²⁰ “*bir malın ait olduğu kategorideki mallara o anda belli bir pazarda olan sunu (arz) ve isteme (talep) göre malın değerinin biçilmesidir.*” şeklinde açıklamaktadır. Son olarak Rehber’in⁵²¹ tanımına göre “*gerçek pazar değeri kısaca ‘bir malın, değerlendirme tarihinde hiçbir yakınlık ilişkisinde olmadıkları bir alışveriş ortamında, her türlü pazar bilgisine sahip, bir zorunluluk içinde olmayan, mantıklı bir şekilde hareket ettikleri varsayılan ve alıp-satmaya istekli alıcı ve satıcı arasında değişimin gerçekleşebileceği tahmin edilen değeridir*”.

Sürüm değeri belirlenirken mirasçılar yönünden subjektif bir değerlendirme anlaşılmamalıdır. Kaç mirasçının olduğu, alıcı ve satıcı arasındaki ilişkiden kaynaklı değer düşüklüğü veya değer yüksekliği gibi hususlar subjektiftir. Bu değişkenlerden arî olarak piyasadaki benzer bir malın satışında değeri ne ise o değeri ifade eder. Satış değeri üzerinde malın üzerindeki hukuki kısıtlamalar değer düşürücü etkiye sahiptir. Ancak bu değer düşüklüğü kısıtlamanın sayısal değeri ile bire bir

⁵¹⁷ Köprülü, s.333.

⁵¹⁸ Özay, s.130.

⁵¹⁹ Çapri, s.309.

⁵²⁰ Mülayim, s.29.

⁵²¹ Rehber, ss.13-14.

örtüşmeyebilir. Değeri düşürme etkisinin ne ölçüde olacağı, değerlendirme uzmanının alanına girer.

Sürüm değeri için, değerlemeye konu şeyin kalitesine, yasal ve politik kullanım olanağı ile fiziksel çevresine, altyapı ve pazarlanabilirliğine özdeş olanların pazar fiyatlarının araştırılması gerekir⁵²². Bunun için aynı koşullar altından pazardaki yeni fiyatların bilinmesi, serbest rekabet ve fiyatların değişmezliği ilkelerinin tam olarak var olması gerekmektedir⁵²³. Özdeş pazar araştırması yapılırken olabilen en yüksek değer kıyaslamaya esas alınmalıdır⁵²⁴. Sürüm değerinin tespiti için yine çeşitli yöntemler olup bilirkişi marifetiyle olaya en uygun olanı seçilecektir.

Satış değeri gerçek değere göre tespit edilir⁵²⁵. Bu nedenle tapu işlemlerinde beyan edilen satış değerlerinin esas alınmaması gerekir. Bunun nedeni tapu işlemlerinde vergi, harç gibi kamu alacaklarından kaçınmak amacıyla gerçek değerlerin beyan edilmemesidir.

Satış değeri, gelir değerinden yüksek olduğu için, kendisine özgüleme yapılmayan mirasçılar lehinedir⁵²⁶.

Taşınmaz değerlendirme işini yapacak kişi veya heyetin kimlerden seçilmesi gerektiği konusunda doğrudan bir düzenleme yoktur. İradi paylaşma halinde konusunda serbesti bulunup mirasçılar uzlaşacakları bir veya birkaç kişi olabilir. Kazai paylaşma halinde mahkeme tarafında bilirkişi listesinden atama yapılmaktadır⁵²⁷.

3. Tarım Arazisinin Kıymet Takdiri

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 8/C birinci fıkrasında tarım arazisinin kıymetinin hangi yöntemle takdir edileceği konusunda bir hüküm

⁵²² Mülâyim, ss.30-32; Rehber, ss.14-18.

⁵²³ Mülâyim, s.38; Rehber, ss.38-41.

⁵²⁴ Rehber, ss.16-18.

⁵²⁵ Türk Medeni Kanunu m. 657.

⁵²⁶ Saymen, s.381, Çapri, s.308.

⁵²⁷ Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 266 hükmüne göre mahkeme, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir.

bulunmamaktadır. Öte yandan paylaşmanın iradi veya kazai olması yönünden bir ayırım yapmaksızın Türk Medeni Kanunu m. 657⁵²⁸ hükmünde özgülemeye esas değerlere yer verilmektedir: “(1) Taşınmazlar, paylaşmanın yapıldığı zamandaki gerçek değerleri esas alınarak mirasçılara özgülenir. (2) Tarımsal taşınmazlar gelir değerine, diğer taşınmazlar sürüm değerine göre özgülenir”.

Hükmün ikinci fırfkası değerkleme yöntemine ilişkindir. Emredici olmaması nedeniyle, iradi paylaşma halinde mirasçılar istedikleri değerkleme yöntemini seçebilmektedir⁵²⁹.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C ikinci fıkra (a) bendi ve Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 9 hükümleri, kazai paylaşma halinde gelir değeri üzerinden kıymetin takdir olunması gerektiğı kuralını tekrar etmişlerdir. Yönetmelik’te, “tarımsal gelir değeri, davanın açılış tarihi dikkate alınarak hesaplanır.” hükmü de paylaşma anını ifade etmektedir. Dava tarihi paylaşmanın yapıldığı an olduğu için yeni bir esas benimsenmiş değildir.

Öte yandan mirasçı, gelir değerkinden daha yüksek bir tutara almayı teklif etmişse bu durum arazi üzerindeki haklarını devredecek olan mirasçılarının da yararına olduğundan, gelir değerkinden yüksek tutarda paylaşmaya karar verilmelidir⁵³⁰.

Tapunun ana taşınmaz niteliğı hanesinde arazinin tarla, bağ, bahçe niteliğı yazılsa da buradaki kayıtlar eski ve mevcut hali yansıtmayabilirler. Sonuç olarak gerçek halin tespiti gerekliliğı dolayısıyla, bilimsel esaslara uygun, bilirkişilerce keşif yapılarak gerçek arazi sınıfına göre işlem yapılması gerekmektedir. Buna karşın, tapuda arsa nitelikli bir yerde miras bırakan tarımla uğraşıyorsa ne yapılması gerektiğı tartışılmalıdır. Bu halde kıymet takdirinin arazi gibi değil arsa gibi yapılması gerektiğı ileri sürülmektedir⁵³¹. Bunun nedeni, arazi niteliğine biçilen değerkın, arsa değerkine biçilen değerkden mutlaka düşük olmasıdır. Bu halde Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. İsviçre içtihadında, üzerinde bina yapılabilecek topraklar, zevk için veya spekülasyon

⁵²⁸ Çapri, ss.305-306; Serozan/Engin, s.596.

⁵²⁹ Köprülü, s.338; Özay, s.192; Çapri, s.307; Özdemir, s.143; Avcı, s.86.

⁵³⁰ Zevkliler, Tarımsal İşletme, ss.152-156; Bağatur, s.872; Aras, s.155.

⁵³¹ Mülâyim, s.137. İsviçre’de kırsal değil kent karakterli bölgeler için Kantonlarda gelir değerkının üzerinde bir kıymet takdir edilmesi mümkündür, Tunçomağ, İsviçre, s.526.

amacıyla boş bırakılan toprakların genel hükümlere göre paylaşımın yapılabileceği kabul edilmektedir⁵³².

Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 5 dördüncü fıkrasında şu düzenlemeye yer verilmektedir⁵³³:

Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlar; hesaplamada kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri, ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirilir. Arazilerin ürün desenine, maliyetlerine ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır.

Hükümde gelir değeriyle değerlemeye itiraz halinde nasıl bir yol izleneceği düzenlenmektedir.

Türk Medeni Kanunu m. 657 birinci fıkrasında yer alan gerçek değere göre kıymet takdir edilmesi kuralı ile yukarıda paylaşılan Bakanlık ve Türkiye İstatistik Kurumu verileriyle kısıtlı bir kıymet takdirinin yapılacağını düzenleyen hükmün karşılaştırılmasında yarar vardır.

Genel hükümlere göre bakacak olursak, Bakanlık ve Türkiye İstatistik Kurumu verilerinin gerçeği yansıtmaması halinde bilirkişilerin tarımsal değerlendirme tekniğine uygun olmak şartıyla değerlendirme yapabilmeleri ve gerçek değerin tespit edilmesi gerekmektedir. Yönetmelik ile getirilen itiraz hükmüne göre bakacak olursak, Bakanlık ve Türkiye İstatistik Kurumu verilerinin gerçeği yansıtmadığı hallerde mirasçılarının başvurabilecekleri yasal bir yol bulunmamaktadır. Bu kapsamda yönetmelik ile getirilen itirazın mahkemece değerlendirilmesine bir kısıtlama getirilmiştir. Bu kısıtlamanın iyi sonuçlar doğurmayacağı açıktır.

Kazai paylaşma halinde kıymet takdiri bilirkişi raporu ile ortaya konabilmektedir. Bilirkişi raporuna karşı itiraz nedenleri bir yönetmelik hükmü ile kısıtlanmamalıdır. Bilirkişilik kurumu ile ilgili itiraz imkanları elbette her halde ileri sürülebilmelidir.

Öte yandan Bakanlık ve Türkiye İstatistik Kurumu verilerine dayalı değerlendirme yapılması tamamen haksız sonuçlar doğurmamaktadır. Bu kapsamda,

⁵³² Zevkililer, Tarımsal İşletme, ss.75-76.

Tapu Sicil Tüzüğü m. 40 hükmünde düzenlenen gelir yöntemi ile değerlendirme ipotekli borç senedi, irat senedi ve taşınmaz karşılık gösterilerek çıkarılan senetler için uygulanacak olup mirasın paylaşılmasında uygulanmamaktadır, Çapri, ss.307-308, dp.940.

mirasbırakanın vefatından önceki dönemde tarım arazisini işlemeyip atıl bıraktığı hallerde gelir değerinin nasıl tespit edileceği veya mirasbırakanın tarım arazisinin sadece kira gelirinden faydalanmış olması halinde de gelir değerinin mi esas alınması gerektiği hususunda boşluk olduğu düşünülebilirdi. Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik düzenlemesinde Türkiye İstatistik Kurumu ve Bakanlık verilerine göre bir değerlendirme yapılacağından bahsedildiği dikkate alınırsa bu boşluğun olmadığı anlaşılmaktadır. Nitekim değerlendirme ulusal ve yöresel bazdaki verilerin ortalaması veya kıyaslanması ile yapılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu m. 657 hükümde mirasçılara “özgülenir” ifadesine yer verildiği için üçüncü kişilere satış suretiyle paylaşma halinde gelir değeri esas alınamayacaktır.

İradi paylaşma halinde de gelir değerinin benimsenebilmesi mümkündür. Öyle anlaşıyor ki hüküm ile iradi paylaşma halinde değerlendirme raporunu hazırlayan kişi veya heyete bir yol haritası gösterilmesi amaçlanmaktadır. Değerlemeye ilişkin temel hesap hataları veya maddi hatalar söz konusu ise her türlü itirazda bulunulabilmelidir.

Gelir yöntemiyle tespit edilen değer satış değerinden daha aşağıda olduğu için, paylaşımda kendisine özgüleme yapılacak mirasçının lehinedir⁵³⁴. Ülkemizde toprak spekülasyonunun yüksek olması nedeniyle, gelir değerinin esas alınmasının doğru bir tercih olduğu ifade edilmektedir⁵³⁵. Buna karşın bu durumun tarım arazisini devralan mirasçı lehine eşitsizlik yaratmasının hukuka aykırı olduğu da ileri sürülmektedir⁵³⁶.

⁵³⁴ Köprülü, s.332; Özay, s.129; K. Erdoğan, s.173; Çapri, s.308; Bağatur, s.871; Aksoy, Tarım, s.165; Tunçomağ, İsviçre, ss.514-517.

6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun değişikliğine Esas olmak üzere yapılan düzenleme etki analizine göre, tarım arazilerinin birlikte maliklerinin %46'sı diğer maliklerin pay karşılıklarını ödeyemeyecekleri için, diğer maliklerin paylarını almaya yanaşmamaktadır. Ayrıca payını devretmek istemeyenler içinde toprağı çocukları için güvence olarak görenler, arazinin gerçek değerini bulmayacağını düşünenler ve ata mirası olduğu için satmak istemeyenler başta sayılmaktadır, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, **Tarım Arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenleme Hakkında Düzenleyici Etki Analizi**, 2013, ss.40-42.

⁵³⁵ Aras, s.138; Özay, s.129.

⁵³⁶ Çapri, s.308; Dalcı Özdoğan, s.169.

Tarım arazilerinin gelir değerine göre değerlendirilmesinde temel kıstaslara Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 4 birinci fıkra (g) bendi, m. 5 ve m. 9 beşinci fıkra (a) bendi hükümlerinde yer verilmektedir.

4. Tarım Taşınırıların Kıymet Takdiri

a. Genel Olarak

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi m. 597 son cümlesine göre “*Tahsis edilen malların mecmuu için, tek bir kıymet takdir*” edilmekteydi. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi’nde açık bir düzenleme olmadığı için, satış değerinin esas alınması gerektiği ifade edilmekteydi⁵³⁷.

Türk Medeni Kanunu m. 659 birinci fıkrasına göre “*Terekede bulunan, ekonomik bütünlüğe ve yeterli tarımsal varlığa sahip bir tarımsal işletme, işletmeye ehil mirasçılardan birinin istemde bulunması halinde bu mirasçıya gelir değeri üzerinden bölünmeksizin*” özgülenmesi gerekmekteydi.

Devamında Türk Medeni Kanunu m. 660 hükmünde “*Mirasçı, işletme için gerekli olan araç, gereç ve hayvanların işletme için taşıdığı değer üzerinden kendisine özgülenmesini isteyebilir.*” denmekteydi.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E hükmüne göre ise “*Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir*”.

b. İşletme için Taşınan Değer

Değerleme kriterleri arasında işletme için taşınan değer şeklinde ifade edilen bir yöntem yoktur. Neden bu şekilde bir ifadeye yer verildiği konusunda tutanaklara

⁵³⁷ Köprülü, s.333; Özey, s.191. Karşı görüş için bakınız Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.151.

geçmiş bir tartışma olmayıp bir gerekçeye de yer verilmemiştir⁵³⁸. Bu tabire en yakın değerlendirme kriteri, tamamlayıcı değer kriteridir. Buna göre, “*bütün bir maldan ayrılan bir parçanın değeri biçilmek istendiğinde, bu kritere göre ayrılan parçanın değeri bütün malı değerinden, mal sahibinin elinde kalan kısmının değeri çıkartılmak suretiyle bulunur*”⁵³⁹.

Bir görüşe göre işletme için taşınan değer, tarımsal taşınırların tarım işletmesine sağladığı fayda ile sürüm değeri arasında bir değeri ifade eder⁵⁴⁰. Buna nedeni olarak, tarımsal taşınırın tarım işletmesinin bir parçası olması ile tarım işletmesi için taşıdığı değer benimsenmesi gerekliliği ile bu hizmetin işletme dışından alınması arasında denge kurma gerekliliği belirtilmektedir.

c. Sürüm Değeri Anlamında Gerçek Değer

Türk Medeni Kanunu m. 657 hükmünün taşınmazlara ilişkin olmasına karşılık taşınırlarda hangi yöntemle göre kıymet takdir edileceği konusunda açık bir düzenleme yoktur.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/E birinci fırsında tarımsal taşınırların gerçek değerleri üzerinden devredilebileceği hükmüne yer verilmektedir. gerçek değer ile sürüm değerinin kastedildiği genel olarak kabul edilmektedir⁵⁴¹.

⁵³⁸ A) Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi’nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları, https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022),

B) 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m. 5 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=131060&pkanunnumarasi=6537> sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (12.06.2022). Özay, s.191.

⁵³⁹ Mülayim, s.36.

⁵⁴⁰ Özay, s.131.

⁵⁴¹ Saymen, ss.380-381; Özay, s.194; K. Erdoğan, ss.166-167; Avcı, s.86; Murat Aydoğdu, “Tarımsal Taşınmazların Ve Yan Sınai İşletmelerin Bölünmesinin Engellenmesi, Özellikle 5403 Sayılı Kanun’a Göre Tarımsal Taşınmazların Devri”, **Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu**, İzmir, 15-16.11.2019, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020 (Aydoğdu, Tarımsal), s.53. Buna karşın Türk Medeni Kanunu’nda yer alan *işletme için taşıdığı değer* ifadesinin daha isabetli olduğu, çünkü bu sayede hem objektif bir değerlendirme hem de tarım işletme özelinde sübjektif değerlendirme imkanı olduğu belirtilmektedir, Yavuz/Topuz, s.689.

Tarım arazisinin üzerindeki araç, gereç ve hayvanlarıyla satılması haline *kapısı kapalı*; araç, gereç ve hayvanlar olmadan satılması haline de *kapısı açık* satış denmektedir⁵⁴². Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında hangi değerlemenin yapılacağı yine bilirkişi marifetiyle ortaya konacaktır.

Öte yandan tarım arazisi esası yerine tarım işletmesi esasının benimsenmesi gerektiği, tarımsal değerlendirme çevresince ileri sürülmektedir⁵⁴³.

5. Yan Sınai İşletmenin Kıymet Takdiri

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi m. 602 hükmüne göre “İktisadi bir vahdet halinde işletilmekte olan zirai mallara mülhak sınai mallar varsa, hepsi birlikte mirasçılardan işletmeğe ehil olan talibine tahsis olunur”.

Türk Medeni Kanunu m. 667 hükmünde ise şöyle bir düzenlemeye yer verilmekteydi: “(1) *Tarımsal işletmeye sıkı şekilde bağlı bir yan sınai işletme bulunur ve bunlar birlikte yeterli ekonomik varlığa sahip olursa, ikisi bir bütün olarak istekli olan ve ehil görülen mirasçıya özgülenir. (2) Bu durumda tarımsal işletme gelir değeriyle, sınai işletme sürüm değeriyle özgülenir*”.

Türk Medeni Kanunu’na göre yan sınai işletmenin sürüm değeriyle değerlendirileceği açıkça hükme bağlanmıştı. Bu tamamlayıcı bir hukuk kuralı olduğu için mirasçıların ortak kararları ile başkaca esas benimsemeleri mümkündü.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H hükmüne göreyse “*yeter gelirli tarımsal arazilere sıkı şekilde bağlı bir yan sınai işletme mevcut ise yan sınai işletme ile yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyeti bir bütün olarak istemde bulunan ve ehil görülen mirasçıya gerçek değeri üzerinden devredilir*”.

Türk Medeni Kanunu ilgili hükümlerini ilga eden ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu içerisine alan kanun 6537 sayılı Kanun’un hazırlanma aşamasında, TBMM 564 sıra sayılı Komisyon Raporunda, sürüm değeri yerine neden

⁵⁴² Mülayim, s.78.

⁵⁴³ Rehber, s.43.

gerçek değer ifadesine yer verildiği hususunda yeterli bir bilgi bulunmamaktadır⁵⁴⁴. Mirasın paylaşılması aşamasında gelir değeri de olsa sürüm değeri de olsa gerçek bir değer in esas alınacağı zaten açıktır.

Yan sına i işletmelerde kıymet takdirinde kullanılacak yönteme ilişkin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H hükmü bir ipucu verememektedir.

Gerçek değerden kastedilenin yine sürüm değeri olduğu anlaşılmalıdır⁵⁴⁵.

Türk Medeni Kanunu m. 657 hükmündeki *tarımsal taşınmazlar* ifadesinin yan sına i işletmeyi de kapsayıp kapsamadığı ayrıca ortaya konmalıdır. Türk Medeni Kanunu m. 657 hükmünün madde gerekçesine⁵⁴⁶ göre “*Terekedeki tarımsal taşınmaz malların, mirasçılara satış değeri ile değil, gelir değeri ile özgülenmesi, mirasçılar aşırı değer dalgalanmaları karşısında korumaya daha elverişli ve hakkaniyete de daha uygun olacağından, tarımsal taşınmazların gelir değeri, diğer taşınmazların da sürüm değeri ile özgüleneceği düzenlenmiştir*”. Ancak burada tarımsal taşınmazdan ne anlaşılması gerektiğine yer verilmemiştir. Söz konusu hüküm ile yan sına i işletme hükmü aynı yasada yer alarak hukukumuz a ilk defa kazandırılan kurallarıdır. Dolayısıyla düzenleme, kavram kullanımı yönünden bütünlük olması gerekmektedir. Bu durumda yan sına i işletme taşınmaz niteliğinde ise gelir değerinin esas alınması gerektiği kabul edilmelidir. Ancak mülkiyetin devri sisteminde tarım arazisinin gelir değerinin tespiti yönetmelik ile düzenlenmekte olup Bakanlık ve Türkiye İstatistik Kurumu verilerine dayanmak durumundadır. İlgili hüküm yan sına i işletmeleri kapsamamaktadır. Bu da yan sına i işletmenin gelir değerinin neye göre belirleneceği sorununu ortaya çıkarmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu tarımsal istatistikleri

⁵⁴⁴ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. yasama dönemi, 4. yasama yılı, “564 sıra sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Türk Medeni Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Trabzon Milletvekili Mehmet Volkan Canalıoğlu’nun; 5578 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu ile Tarım, Orman ve Köyşleri Komisyonu Raporları (1/788, 2/1599)”, <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf> (20.02.2022). Özay, s.191.

⁵⁴⁵ Saymen, ss.380-381; Bağatur, s.871; Aras, s.155; Cevdet/Yavuz, ss.691-692; Özay, s.193-194; K. Erdoğan, ss.166-167.

⁵⁴⁶ 4721 Türk Medeni Kanunu m.657 hükmünün gerekçesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Kanun ve Karar Bilgi Sistemi, <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=10285&pkanunnumarasi=4721> (23.06.2022).

yayınlamaktaysa da verimleri ölçmeye elverişli gerçekçi değeri yansıtmamaktadır⁵⁴⁷. Gündelik hayat pratiklerindeki fiyatlar ile Türkiye İstatistik Kurumu fiyatları, verimleri örtüşmemektedir.

Nasıl tarımsal taşınırлар yönünden gerçek değer ifadesinin sürüm değeri olarak anlaşılması gerekiyorsa, yan sınaı işletme yönünden de gerçek değer ifadesiyle sürüm değerinin anlaşılması gerekmektedir. Bu durumda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/H hükmü, Türk Medeni Kanunu m. 657 ikinci fıkrasına nazaran, özel hüküm niteliğinde olup öncelikli uygulanır.

Yan sınaı işletme değeri değerlendirirken konumu, bina, ve iç yol durumu, genişliği, biçimi ve oluşumu, envanteri dikkate alınmaktadır⁵⁴⁸. Bu noktada bir taşınırın yan sınaı işletme kapsamında olup olmadığı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu anlamında tarımsal taşınır olup olmadığı bilirkişi uzmanlığı ile tespit edilecektir.

Yan sınaı işletmenin, mirasın açılma anında bir doğal afet nedeniyle zarar görmüş olması, ıslah edilerek yine yan sınaı işletme olarak özgülmesine engel değildir.

III. MİRASIN TASFİYESİNE İLİŞKİN BAZI ÖZEL DURUMLAR

A. Ölüme Bağlı Tasarruf ile Düzenleme

Miras bırakanın iradesiyle, kendisinin ölümünden sonra hüküm ve sonuç doğurmak suretiyle, malvarlığının kendi arzusuna göre akıbetinin tayin edilmesini sağlayan hukuki işlemlere, ölüme bağlı tasarruf denir⁵⁴⁹.

⁵⁴⁷ Türkiye İstatistik Kurumu, Tarım İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Tarim-111> (23.06.2022).

⁵⁴⁸ Mülâyim, ss.55-60.

⁵⁴⁹ Ölüme bağlı tasarruflara ilişkin genel bilgi için bakınız Kocayusufpaşaoğlu, ss.107-235; Eren/Yücer Aktürk, ss.23, 107-242; Öztan, ss.175-350; Çapri, ss.333-336; Dalcı Özdoğan, s.83-87; Cemal Güneri, **Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ocak 2018, ss.21-70; Ömer Arbek, **Miras Hukukunda Ölüme Bağlı İşlemlerde İrade Serbestisi Sınırları ve Müeyyidesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, ss.27-28; Serozan/Engin, ss.255-450; İnan/Ertas/Albaş, ss.170-275; İmre/Erman, ss.53-55; Antalya, ss.78-88; Dural/Öz, ss.50-234; Zariye Şenocak, “Mirasbırakanın Paylaştırma Kuralları”, **Prof. Dr. Ali Naim İnan’a Armağan**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2009, ss. 601-628.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/F hükmünde ölüme bağlı tasarrufların kısıtlanmasına yer verilmektedir:

(1) *Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının bu konudaki istem hakkı, ölüme bağlı tasarrufla ortadan kaldırılamaz. Mirastan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat hâlleri saklıdır.*

(2) *Birden çok mirasçıda paylaşma koşullarının bulunması hâlinde, kendisine paylaşma yapılacak mirasçı ölüme bağlı tasarrufla belirlenebilir. Belirlenen bu mirasçıya itiraz edilmesi durumunda, ehil mirasçı sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir.*

Türk Medeni Kanunu m. 662 hükmü aynen korunmakla beraber son cümle eklenmiştir. Bundan önce 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde ise mirasbırakanın ölüme bağlı tasarruf ile tarım işletmesinin özgülenmesi şartlarını taşıyan mirasçısının bu hakkını kısıtlayan hüküm bulunmamaktaydı⁵⁵⁰.

Hüküm ehil mirasçılık değerlendirmesi konusunda yasal düzenlemeyi miras bırakanın iradesinin önüne geçirmektedir.

Kural olarak Türk Medeni Kanunu m. 557-559 arasındaki hükümlere göre ölüme bağlı tasarruflar *iptal edilebilirlik* yaptırımına tabiidir⁵⁵¹. Ancak mirasbırakan yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının bu konudaki istem hakkını kısıtlayıcı bir ölüme bağlı tasarrufta bulunmuşsa, bu tasarrufun yalnızca buna ilişkin kısmı *kesin hükümsüzdür*⁵⁵².

Miras bırakanın ölüme bağlı tasarruf yapma özgürlüğü yalnızca iki nokta üzerinde kısıtlanmaktadır ki kısıtlamanın uygulanması bu iki vasfın da mirasçının bünyesinde birleştirmesi gerekir. Birincisi mirasçının ehil olup olmadığı konusundadır. Düzenleme ile birden fazla ehil mirasçının varlığı değil, ehil olan tek

Vasiyetnamelere ilişkin genel bilgiler için bakınız Doruk Gönen, **El Yazılı Vasiyetname**, Legal Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2007; Ferhat Koyuncu, **Sözlü Vasiyetname**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Nisan 2014.

⁵⁵⁰ Dören, ss.119-120; Saymen, s.372.

⁵⁵¹ Ölüme bağlı tasarrufların kural olarak iptale tabii olduğu hususunda bakınız Kocayusufpaşaoğlu, s.223; Ozanemre Yayla, 48-49; Dalcı Özdoğan, ss.84-85; Avcı, s.223; Güneri, ss.71-176; Arbek, ss.79-80, 82-84; Serozan/Engin, s.441-450; G. Turan, ss.31-97; Şenocak, ss.607-611; İnan/Ertas/Albaş, ss.275-298; Antalya, ss.193-203; Dural/Öz, ss.226-234.

⁵⁵² Özay, s.167; K. Erdoğan, s.140; Şen Doğramacı, s.89; Eren/Yücer Aktürk, ss.232-242. Şenocak, s.608'de yazar, taşınmazların bölünmesini kısıtlayan hükümlerin kesin hükümsüzlük kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

bir mirasçının varlığı halinde kısıtlama yoluna gidileceğinden bahsedilmektedir. İkinci olarak bu tek ehil mirasçının kendisine devir talebinin olması gerekir. Ehil olan tek bir mirasçı varken, bu mirasçının yeter gelirli tarım arazisinin kendisine devrini talep etmemesi halinde hüküm uygulama alanı bulmayacaktır.

Miras bırakanını ölüme bağlı tasarrufunda asgari tarım arazisi büyüklüğüne uymasında yarar vardır. Asgari tarım arazisi büyüklüğüne uyulmaması ölüme bağlı tasarrufun iptali sebebi olmasa da uygulanabilirliğini kaldırır⁵⁵³.

Tek bir ehil mirasçı varken yeter gelirli tarım arazisinin kendisine devredilmesini engelleyici bir ölüme bağlı tasarrufta bulunulmaması, mirasbırakanın başkaca bir hususta ölüme bağlı tasarrufta bulunmasını engelleyici değildir.

Mirasçının mirasçılık sıfatına etkili ölüme bağlı tasarruflar geçerlidir. Bir kimse tek ehil mirasçı olmak için diğer tüm şartları sağlasa dahi mirasçılıktan çıkarılma⁵⁵⁴, mirastan feragat veya mirastan yoksunluk nedenleriyle mirasçılık sıfatını kaybetmişse⁵⁵⁵ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ehil

⁵⁵³ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 12.12.2012 tarihli 2012/12772 Esas ve 2012/14370 Karar sayılı karar, “Dava, 18.08.1999 tarihli ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davalılar, davanın reddini ve birleştirilen dava ile ölünceye kadar bakma sözleşmesinin iptalini istemiştir.

Mahkemece, asıl dava kısmen kabul edilerek 212, 1213, 1215, 1250, 1326, 1328, 1901, 2363, 2794 ve 2795 parsel sayılı taşınmazlarda Beyzade adına kayıtlı olan payın iptali ile davacı adına tesciline, birleştirilen davanın reddine karar verilmiştir.(...)

1- Yapılan yargılamaya, toplanan delillere ve tüm dosya içeriğine göre davalılar-birleştirilen davanın davacıları vekilinin ölünceye kadar bakma sözleşmesinin iptali isteminin reddine ilişkin temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

2- Ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayalı tapu iptali tescil isteminin kabulüne ilişkin temyiz itirazlarına gelince;(...)

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olaya gelince; ölünceye kadar bakma sözleşmesi ile paydaş Beyzade payını devrettiğinden sözleşmeye konu taşınmazların belirlenen tarımsal niteliğinin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı İl veya İlçe Müdürlüğünden sorulup görüşü alındıktan sonra tescilin mümkün olup olmadığı belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Ölünceye kadar bakma sözleşmesine konu payın arazinin büyüklüğü itibarıyla belirlenen tarımsal niteliğine göre devrinin mümkün olmadığının anlaşılması halinde davanın reddi, aksi halde kabul kararı verilmesi gerekir”. Benzer yönde bakınız Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 03.12.2012 tarihli 2012/12227 Esas ve 2012/14063 Karar sayılı karar.

⁵⁵⁴ Mirasçılıktan çıkarma hakkında ayrıntılı bilgi için bakınız Kürşad Yağcı, **Cezai Mirasçılıktan Çıkarma (Cezai İskat)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Şubat 2013.

⁵⁵⁵ Mirasçılık sıfatının kaybedilmesi, mirasçılıktan çıkarma, mirastan feragat, mirastan yoksunluk hakkında bilgi için bakınız Dalcı Özdoğan, s.58-59; Avcı, s.223; Öztan, ss.152-171, 271-278, 364-

mirasçıya sağladığı imkanlardan yararlanamaz⁵⁵⁶. Bunun nedeni o kimsenin artık mirasçı olmamasıdır. Konu hakkında tereddütlerin önüne geçilmesi amacıyla birinci fıkranın son cümlesi hükme eklenmiştir.

Mirasçılık sıfatına ilişkin bir diğer husus, mirasbırakan ölüme bağlı tasarruf ile tarım arazisini mirasçı atayarak bırakmış ise bu tasarrufu geçerli olmasıdır⁵⁵⁷. Mirasçı atama tasarrufu, saklı payları zedelememektedir. Bu kapsamda sağ olan yasal mirasçılar arasında saklı paylı olanlar varsa tenkis⁵⁵⁸ davası ile hak talebinde bulunabileceklerken; saklı paylı mirasçının bulunmaması halinde tarım arazisi atanmış mirasçıya kalacaktır⁵⁵⁹. Ayrıca yasal mirasçılardan yalnız biri ehil mirasçı iken, ehil mirasçılık kıstaslarını sağlayan atanmış mirasçının varlığı halinde yine ölüme bağlı tasarruf geçerlidir. Bunun nedeni atanmış dahi olsa artık ehil olan bir mirasçının daha olması, kişisel durum ve yeteneklere göre karar verilmesi gerekliliğidir.

Ölüme bağlı tasarruf ile sırf usuli veya maddi paylaşma kuralı tayin edilmesi mümkündür⁵⁶⁰.

Miras bırakan kişisel durum ve yetenek değerlendirmesine ilişkin bir beyanda bulunmuşsa buna uyulması gerekir⁵⁶¹. Ehil mirasçının bulunmadığı veya bulunup da kendisine devri talep etmediği hallerde ölüme bağlı tasarruf ile özel bir paylaşma kuralı tayin edilmesi veya bağış yapılması da hukuka uygundur⁵⁶². Ayrıca miras bırakan, birden fazla ehil mirasçının varlığı halinde hangisine devredeceğini de özgürce tayin edebilmektedir⁵⁶³.

371; Serozan/Engin, ss.398-413, 464-478; İnan/Ertaş/Albaş, ss.260-268, 359-374, 457-465, 486-503; Antalya, ss. 162-170, 178-185, 243-246, 268-277; Dural/Öz, ss.195-217, 410-424.

⁵⁵⁶ Aras, ss.148-149; Sağlam, s.211; Şen Doğramacı, s.90.

⁵⁵⁷ Dalcı Özdoğan, s.85-86. Ölüme bağlı tasarruf ile paylaşma kuralı tayin etme konusunda bakınız Özdemir, ss.76-81; Şenocak, ss.604-605.

⁵⁵⁸ Şenocak, ss.605-606. Türk Medeni Kanunu m. 560 hükmüne göre, “saklı paylarının karşılığını alamayan mirasçılar, mirasbırakanın tasarruf edebileceği kısmı aşan tasarruflarının tenkisini dava edebilirler”. Bu kapsamda tenkis kurumu hakkında ayrıntılı bilgi için bakınız Ahmet Nar, **Türk Miras Hukukunda Tenkis**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Haziran 2016 (Nar, Tenkis).

⁵⁵⁹ Dalcı Özdoğan, s.87.

⁵⁶⁰ Şenocak, s.601.

⁵⁶¹ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.122; Sağlam, s.217.

⁵⁶² Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis, s.152; Ozanemre Yayla, ss.54-55.

⁵⁶³ Çapri, s.335.

Ölüme bağlı tasarruf ile tarım arazisinin mirasçılar arasında paylaşılmasına esas değerinin tespiti için farklı bir esas benimsenebilir⁵⁶⁴.

Miras bırakanın ölüme bağlı tasarruf ile geciktirici paylaşma kuralı⁵⁶⁵ uygulanmasını istediği veya ölüp ölmediğinin açıkça belirlenemediği hallerde, bir yıl içinde paylaşma kuralının nasıl uygulanacağı çalışmamızın kapsamını aşan ayrıca incelenecek bir husustur.

Birden fazla ehil mirasçının varlığı halinde miras bırakanın ölüme bağlı tasarruf ile içlerinden birine özgüleme yapılması yönündeki tasarrufu geçerli ise de aynı etki doğurmamaktadır⁵⁶⁶. Bunun anlamı mirasın açılması ile herhalde miras ortaklığının kurulup tüm mirasçıların elbirliği maliki olacağı ve paylaşma yapılması gerekliliğidir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/F hükmü ile açıkça yeter gelirli tarım arazilerinden bahsedildiği için tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden uygulama alanı bulmamaktadır. Bu durumda ölüme bağlı tasarruflarda tarım arazileri bir yana tarımsal taşınır ve yan sınai işletme bir yana, ayrı ayrı değerlendirilecektir. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden genel hükümler kapsamında sonuca varılmalıdır.

B. İstisnalar ve Muafiyetler

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/I hükmünde paylaşmaya ilişkin limited şirketlerin kurulma şartları ve tescili, mirasçıların paylaşma işlemleri ve asgari tarım arazisi büyüklüğünün altındaki arazilerde devre ilişkin bazı düzenlemelere yer verilmektedir:

(1) 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketlerin tescil işlemi tamamlanuncaya kadar yapılacak işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır.

(2) Türk Ticaret Kanununda yer alan limited şirket kurulmasına ilişkin sermaye ve diğer şartlar, 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketler için aranmaz.

⁵⁶⁴ Çapri, s.307.

⁵⁶⁵ Avcı, ss.116-117; Sarı Fidan, s.113-114.

⁵⁶⁶ Aral, ss.44; Ozanemre Yayla, s.79; Aras, s.149..

(3) *Tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde anlaşmaları durumunda mirasçılar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.*

(4) *(Ek fıkra: 28/10/2020-7255/19 md.) Tarım arazilerinde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki payların paydaşlara aynen devri halinde paydaşlar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden ve tapu döner sermaye ücretlerinden muaftır.*

Hükmün ilk iki fıkrası limited şirketlere ilişkindir. Limited şirketin sermayesi tarım arazisi, tarımsal taşınırılar veya yan sınai işletme olabilecektir. Dolayısıyla hüküm terekedeki tüm tarımsal malvarlıklarını kapsamaktadır. İkinci fıkrada yer alan *sermaye ve diğer şartlar* ifadesinin belirsizliği, Adalet Komisyonu görüşme tutanaklarına geçmiştir⁵⁶⁷. Ancak hüküm bu şekliyle yürürlüğe girmiştir.

Hükmün üçüncü fıkrasına göre mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tapuda paylaşma işlemine ilişkin tapu harcı ve noterde yapılan miras paylaşma sözleşmesine ilişkin damga vergisinden muafiyetleri bulunmaktadır. Hükümde doğrudan tarım arazilerinden bahsedildiği için, taşınmaz nitelikli yan sınai işletmeler ve tarımsal taşınırılar yönünden uygulama alanı bulmayacaktır.

C. Tarımsal Önalım Hakkı

Türk Medeni Kanunu m. 732-734 hükümleri arasında yasal önalım hakkı düzenlenmektedir. Türk Medeni Kanunu m. 732 hükmüne göre *“paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler”*.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/İ hükmünün ilk halinde de önalım hakkı konusunda bir düzenleme yer verilmekteydi:

(1) 8/C maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir.

⁵⁶⁷ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 24. Yasama dönemi 3. yasama yılı Adalet Komisyonu Tutanak Dergisi’nde yayımlanan 18.06.2013 tarihli görüşme tutanakları s.37, https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=166 (25.06.2022).

(2) *Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamaz. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir.*

(3) *Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanır.*

Türk Medeni Kanunu ile kabul edilen yasal önalım hakkı paylı mülkiyetten ayrılmaya ilişkin iken, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu birinci fıkrasında kabul edilen yasal önalım hakkı, elbirliği esasına dayanan aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığından ayrılmaya ilişkindir. Esasen elbirliği mülkiyetinde paylardan bahsedilemeyeceği için hükmün uygulama alanı olmadığını vurgu yapılmaktadır⁵⁶⁸.

Hükmün ikinci fıkrası ile tarımsal önalım hakkı şeklinde ifade edilen özel bir önalım hakkı da kabul edilmiştir⁵⁶⁹. Ancak 7255 sayılı Gıda, Tarım Ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun⁵⁷⁰ m. 20 hükmü ile tarımsal önalım hakkına ilişkin ikinci fıkra ilga edilmiştir⁵⁷¹.

⁵⁶⁸ Özçelik, s.103; Şen Doğramacı, s.84; Dalcı Özdoğan, ss.101-102.

⁵⁶⁹ Dalcı Özdoğan, ss.118-124.

Ayrıntılı bilgi için bakınız Açıkgöz, Osman; Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı), Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2018. Baki İlkay Engin, “Tarımsal Önalım Hakkının Kullanılmasına İlişkin Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Halûk Burcuoğlu’na Armağan**, Cilt I, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, ss. 733-749. Simge Aksu Kayacan, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Düzenlenen Önalım Hakkının Kullanılması”, **Yeditepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 17, Sayı: 2, 2020, ss.529-598.

⁵⁷⁰ 7255 sayılı Gıda, Tarım Ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun m. 31 birinci fıkra (b) bendi gereği, ilgili hüküm yayım tarihinde yürürlüğe girmiştir.

⁵⁷¹ Hükümlerin yürürlükten kaldırılmasının derdest dava dosyaları, henüz kullanılmayan haklar yönünden değerlendirmesi için bakınız, Melek Bilgin Yüce, “Tarım Arazilerinde Sınırdaş Parselin Önalım Hakkının Yürürlükten Kaldırılmasının Sonuçları”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 30, Sayı: 2, 2022, ss. 787-822 (Bilgin Yüce, Tarım).

IV. TASFİYE SONRASI DURUMLAR

A. Değer Artışının Ödenmesi

1. Genel Olarak

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C beşinci fıkrası şu şekildedir⁵⁷²:

(5) Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; paylaşma tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.

Gerek 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi gerekse Türk Medeni Kanunu kapsamında bu yönde bir hükme yer verilmemektedir. Ancak İsviçre hukukunda tarımsal işletme kendisine tahsis edilen mirasçı, tahsisten sonra on beş yıl içinde işletmeyi gelir değerinden daha yüksek bir değerle satarsa ve kendisine işletme gelir değeriyle tahsis edilmişse, öbür mirasçılar, tahsis değeriyle satış değeri arasındaki farkın aralarında paylaşılmasını isteyebilmektedirler⁵⁷³.

Tarım arazisi, tüm ortakların katıldığı aile malları veya kazanç paylaşımli aile malları ortaklığı ile limited şirkete devir suretiyle paylaşımli veya üçüncü kişiye satılmışsa hüküm uygulama alanı bulamayacaktır.

Tarım arazisinin imara açılması elbette değer artışı sonucunu doğurmaktadır⁵⁷⁴.

Değer artışına ilişkin fıkra ile tarım arazilerinin belirli büyüklüğün altında bölme yasağı mülkiyet hakkını kısıtlayan hükümlerdir. Bu hükümler dışında özünde mülkiyet hakkı, tarım işletmesini devralan mirasçıya olduğu gibi tanınmaktadır⁵⁷⁵.

⁵⁷² Eren/Başpınar, ss.187-188; Özay, ss.201-204; Dalcı Özdoğan, ss.139-145.

⁵⁷³ Zevkliler, Tarımsal İşletme, s.173.

⁵⁷⁴ Özçelik, s.100.

⁵⁷⁵ Özay, s.201; K. Erdoğan, s.173.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C beşinci fıkrası ile toprak spekülasyonuna karşı diğer mirasçılarının korunması amaçlanmaktadır. Hükme göre tarım dışı kullanım izni verilen hallerde hüküm uygulanabilmektedir.

Değer artışını isteme hakkı bulunan mirasçı vefat etmiş ise bu hakkı mirasçılarına geçmekte, hatta araziyi devralan mirasçının vefatı halinde onun mirasçılarına karşı bu talep ileri sürülebilmektedir⁵⁷⁶. Yirmi yıllık süre içerisinde tarım arazisi üçüncü kişilere devredilmiş ve bu dönemde değer artışı gerçekleşmiş ise tapuda Tarım Arazilerinin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik m. 11 hükmüne göre tapuya şerh yapılmışsa üçüncü kişinin sorumluluğu doğar.

Değer artışının ödenmesi kuralı ile Türk Medeni Kanunu m. 642'de⁵⁷⁷ yer alan paylaşmanın derhâl yapılması halinde paylaşım konusu malın veya terekenin değeri önemli ölçüde azalacaksa paylaşımın ertelenmesi kuralı birlikte değerlendirilmelidir. Değer artışı, bir yanda tarım arazisini devralan mirasçının diğer mirasçılara bedel ödemesi gerektiği bir durumken diğer tarafta paylaşmanın ertelenmesi nedenidir⁵⁷⁸.

Özgüleme sisteminde, imar planında yerleşim alanı dışında olsa dahi yakın zamanda imara açılma ihtimali varsa tarım arazisi olarak değerlendirilmemesi gerektiği ifade edilmekteydi⁵⁷⁹. Bu karşın mülkiyetin devri sisteminde paylaşmanın ertelenmemesi gerektiği, paylaşma sonrasında zaten değer artışının ödeneceği düşünülmelidir. Öte yandan bu türlü bir yaklaşım, usul ekonomisine aykırı sonuçlar da doğurabilecektir. Şöyle ki değer artışı gerçekleşse bile devralan mirasçı bunu ödemekten imtina ederse mirasçılar yeni bir dava açmak zorunda kalacaktır.

⁵⁷⁶ Özçelik, ss.100-101,

⁵⁷⁷ Gökçe, s.874-875; Özdemir, s.53-60.

⁵⁷⁸ Sarı Fidan, ss.119-116.

⁵⁷⁹ Gökçe, s.838.

2. Tarımsal Taşınır ve Yan Sınai İşletmenin Durumu

Değer artışına ilişkin hüküm tarım arazilerinin paylaşılmasına ilişkin maddenin içinde yer almaktadır. Sistematiik olarak tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden ele alınamaz.

Değer artışına ilişkin hükmün getiriliş amacı, tarım arazisinin özgülenmediğı mirasçılarının, değer artışı yaşanmasından sonra hak talebinde bulunmalarının yaygın olması ve bu konuda mirasçılara hak tanınması ihtiyacıdır. Öte yandan yan sınai işletme için böyle bir gerek yoktur. Yan sınai işletme büyük ölçüde bir taşınmaz olacaktır. Ancak arsa veya bağımsız bölüm taşınmaz nitelikli olması kuvvetle muhtemeldir. Bu durumda değer artışına ilişkin bir neden yoktur. Dolayısıyla değer artışı hükmünün yan sınai işletme için kabul edilmesinin hukuki bir yararı yoktur.

Değer artışına ilişkin hükmün uygulama alanı bulması yalnızca yeter geliri tarım arazisine mahsustur. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin devri hallerinde uygulama alanı bulmayacaktır.

B. Sona Erme ve Tasfiye

1. Genel Olarak

Konumuzu aşmakla beraber, toprak zengininden alıp, topraksız çiftçiye dağıtma türündeki reform uygulamaları ülkemizin bazı bölgelerinde başarılı olamamıştır. Bunun nedeni devletin topraklandırıdığı çiftçisinin bir süre sonra büyük toprak sahiplerine, yani kamulaştırma ile toprağı alınan kişiye, toprağını satmasıdır⁵⁸⁰. Toprak reformunun⁵⁸¹ çiftçiyi topraklandırma yönünden edindiğimiz bu deneyim, tarım arazilerinin miras yoluyla paylaşılması, özel nitelikli özgülleme hükümlerinin

⁵⁸⁰ Hüseyin Haşimi Güneş ve Tanju Sarı. “Türkiye’de Tarım Topraklarının Mülkiyet Yapısı ve Tarihsel Süreçteki Değişimde Diyarbakır Örneğı”, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt: 4, Sayı: 13, 2005, ss.79-80.

⁵⁸¹ Toprak reformunun esasları için ayrıca bakınız, Suat Aksoy, **Toprak Reformunun Hukuki Esasları**, Ankara Basım ve Ciltevi, Ankara, 1964 (Aksoy, Toprak); Aydın Zevkliler, “Toprak Reformunun Medeni Kanunu İlgilendiren Yönleri”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 26, Sayı: 3, 1969, (Zevkliler, Toprak Reformu).

etkin uygulanması için de ders anlamı taşımaktadır. Daha açık bir ifadeyle tarım arazilerinin bölünmeden paylaştırılması ile sınırlı kalınmamalı, arazinin tasarruf, yararlanma ve kullanım yetkileri yönünden sürekli izlenmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda hukukumuzda kazandırılan ilk meyve diyebileceğimiz Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/J hükmünde mirasın paylaşılması amacıyla kurulan ortaklıkların sona erme ve tasfiyesine ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmektedir:

8/C maddesinin birinci fıkrasına göre kurulan aile malları ortaklığının, kazanç paylı aile malları ortaklığının veya limited şirketin; herhangi bir nedenle sona ermesi ve tasfiye olması hâlinde, bu ortaklıklara veya limited şirketlere ait tarımsal araziler, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında kalacak şekilde bölünemez.

Söz konusu hükmün uygulanabilmesi için tasfiye aşamasında tarım arazisinin yeter gelirli tarım arazisi niteliğinin bilinmesi gerekmektedir. Olağan olarak asgari tarım arazisi büyüklüğü tüm arazileri için geçerliken, yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü miras kalan tarım arazileri için geçerlidir. Tasfiyeye konu tarım arazisinin yeter gelirli tarım arazisi esasına göre mülkiyetinin kazanıldığını ve bundan dolayı yine yeter gelirli tarım arazisi esasına göre, m. 8/J hükmü dikkate alınarak, tasfiyenin yapılması gerektiği tapu memuru tarafından bilinmelidir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/B hükmüne eklenen⁵⁸² üçüncü fıkraya göre tarım arazilerinde sadece “*ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır.*”

Sonuç olarak işlemi yapan tapu memurunun tasfiye aşamasında bu kontrolü yapmasını sağlayacak mekanizmalara ihtiyaç vardır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 5403 s. Kanun Uygulamaları⁵⁸³ konulu yazısına göre, mülkiyetin devri anlamına gelen pek çok işlem için Bakanlığa sorularak işlem yapılmalıdır. Bu

⁵⁸² 7255 sayılı Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun m. 18.

⁵⁸³ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 12.06.2014 tarihli 23294678-010.07.02/34306 sayılı 5403 s. Kanun Uygulamaları konulu yazı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/168272> (19/05/2022).

kapsamda gerek tapu müdürlükleri gerek tarım ve orman müdürlüklerinin titiz tutulmuş veritabanlarına, konu hakkında eğitilmiş memura ihtiyaçları vardır.

Getirilen hüküm açıkça yeter gelirli tarım arazilerinin altında bölünememeyi düzenlediği için tarımsal taşınır ve yan sanayi işletme yönünden uygulama alanı bulamayacaktır.

2. Aile Malları ve Kazanç Paylaşımlı Aile Malları Ortaklığında

Aile malları ortaklığı ebedi değildir⁵⁸⁴. Ortaklıktan ayrılmak isteyen aile malları ortağı, kural olarak altı ay öncesinden bu durumu diğer ortaklara bildirmelidir. Ancak Türk Medeni Kanunu m. 375 ikinci fıkrasına göre *“bu bildirim, tarımsal işletme ile ilgili bir ortaklıkta, ancak ürünlerin yetiştiği yere göre olağan hasat mevsiminin sonu için geçerlidir.”*

Bu durumda ortaklıktan ayrılma sonucunun doğacağı tarih, yöresel bitki, iklim özelliklerine göre değişiklik gösterecektir.

Türk Medeni Kanunu m. 383 hükmüne göre, ortaklık mallarının paylaşılması veya ayrılan ortağın payının hesaplanması, ortaklık mallarının paylaşma veya ayrılma zamanındaki değerine ve durumuna göre yapılır. Başka bir ifade ile aile malları ortaklığının sona ermesinde artık mirasın açılma tarih değil, ortaklığın sona erme tarihindeki değerler dikkate alınmalıdır.

Sona erme, taşınmazlar yönünden tapuda gerekli bir takım işlemin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu kapsamda 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile Malları Ortaklığı Genelgesi⁵⁸⁵ (B) başlığı ikinci alt başlığına göre Türk Medeni Kanununa dayalı nedenlerle sona ermesi halinde bu konuda tarım ve orman il / ilçe müdürlüklerinin görüşüne göre işlem yapılacaktır.

⁵⁸⁴ Aile malları kazanç paylaşımli aile malları ortaklığının feshine ilişkin genel bilgi için bakınız Çapri, s.329.

⁵⁸⁵ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 10.05.2019 tarihli 23294678-010.06.02-E.1642492 evrak sayılı 5403 Sayılı Kanun Kapsamında Aile Malları Ortaklığı konulu 2019/4 (1798) Genelge sayılı yazı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/151239> (24.06.2022).

Bu soruya karşılık tarım ve orman il / ilçe müdürlüğü Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı'na⁵⁸⁶ uygun bir cevap verir. Ancak bu talimatta aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığının sona ermesi halinde uygulanması gereken Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/J hükmüne uygun bir bilgi içermemektedir. Dolayısıyla uygulanması gereken hüküm yönünden idari yazışmada sorunlar çıkabilecektir.

3. Limited Şirketlerde

Limited şirketlerin sona ermesi Türk Ticaret Kanunu m. 636 hükmünde düzenlenmektedir. Sona erme ile anonim şirketlerin sona ermesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.

Limited şirketin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu m. 8/C birinci fıkrasına göre kurulmuş olup olmadığı önem arz etmeksizin her türlü tasfiyesinde, tarım arazisi sermayesi varsa yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğüne uygun tasfiye edilmesi gerektiği ileri sürülmektedir⁵⁸⁷. Öte yandan aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığında olduğu gibi, limited şirketlerde de tapu müdürlüğü ile tarım ve orman il / ilçe müdürlüğü arasında bilgi akışının sekteye uğraması, uygulanması gereken hükmün açıklanması yönünde sorunlar çıkabilecektir.

⁵⁸⁶ Dönemin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 03.11.2017 tarihli 58776518-010.07.01-E-2768754 sayılı Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Kaysis, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/147190> (24.06.2022).

⁵⁸⁷ Çapri, s.331.

SONUÇ

Tarımsal paylaşma kuralları, Türk Medeni Kanunu'ndan çıkarılarak, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na eklenmiştir. Hükümlerin ayrıntılı şekilde ele alınması gerekliliği karşısında Türk Medeni Kanunu sistematığının de bozulmasının önüne geçilmiştir. Öte yandan miras paylaşma hükümleri arasındaki bütünlük bozulmuştur.

Türk Medeni Kanunu içerisinde yer alan hükümler ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu içerisinde yer alan hükümler arasında bazı farklılıklar vardır. Bu farklılık tarım arazilerinin hangi suretle paylaşılacağı noktasında toplanmaktadır. Öte yandan tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin paylaşılmasına ilişkin kurallar pek değişmemiştir.

Yan sınai işletme, yeter gelirli tarım arazisinden elde edilen ürünün depolandığı, korunduğu, işlendiği veya pazarlandığı tesisleri ifade eder. Bunun için öncelikle tarım arazisinin yeter gelirli olması gerekmektedir. Yeter gelir büyüklüğüne ulaşmayan tarım arazileri ile ilişkili yan sınai işletmeler, özel paylaşma kuralları yönünden önem arz etmemektedir. Yeter gelir eşikleri her ilçe için ayrı ayrı belirlenmiş olup Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na ekli (1) sayılı listede gösterilmiştir.

İşletme için bir yere ihtiyaç olsa da yan sınai işletmenin bir taşınmaz olma zorunluluğu yoktur. Bir makine dahi yan sınai işletmeye vücut verebilir. Bunun nedeni kanuni tanımda *gibi* demekle işletmeye dair bir fonksiyonun da yerine getirilmesinin yeterli olduğunun belirtilmesidir.

Yan sınai işletmenin tarım arazisinden elde edilen ürün ile ilişkili olması gerekmekte olup bu ilişki sıkı bir ekonomik bağlantıyı da barındırmalıdır. Bu kapsamda hayvan işletmelerinin yan sınai işletme kapsamında değerlendirilmesi pek mümkün görülmemektedir. Türk Medeni Kanunu döneminde hayvan işletmeleri tarım işletmesi olduğu için özel paylaşma kurallarına tabii iken Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri kapsamında değildir.

Aile konutunun sağ kalan eşe özgülenmesine ilişkin Türk Medeni Kanunu düzenlemesinde, tarımsal taşınmazlar istisna tutulmuştur. Buna göre, tarımsal

taşınmazların özgülmesinde, ehil mirasçıya, sağ kalan eşe nazaran, öncelik verilmekteydi. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerince tarım işletmesi değil tarım arazisi esası benimsendiği için, mirasbırakan çiftçinin konutunun ehil mirasçıya özgülmesi pek mümkün görülmemektedir. Eski düzenlemelere göre konut tarım işletmesinin parçası kabul edilebilecekken, mevcut hükümlere göre en olsa yan sınai işletme kapsamında *çalışan lojmanı* gibi değerlendirilebilir. Bu ise zorlayıcı bir yorum olacağı için sağ kalan eşe özgülmenin yapılabileceği yönündeki özel paylaşma kuralının uygulama alanının genişlediği kabul edilmelidir.

Yan sınai işletmenin kapsamı konusunda daha açık düzenleme yapılmalıdır. Nasıl tarımsal işletmenin tespitindeki güçlükler dikkate alınarak tarım arazisi esası benimsenmişse mevcut yan sınai işletme tanımının da bazı belirsizliklere gebe olduğu düşüncesindeyim. Dolayısıyla yan sınai işletme konusunda da yasal zeminin daha açıklayıcı olması gerekmektedir. Zaman içerisinde yan sınai işletmeye yönelik içtihatların gelişeceği açıktır. Dolayısıyla zengin içtihat birikiminin, hukuk ve ziraat fakültelerinden hocalarla uygulayıcılar için yasal düzenlemelerin yapılmasına yardımcı olmasını temenni ediyoruz.

Tarımsal taşınır, yeter gelirli tarım arazisi için zorunluluk gerektiren araç, gereç ve hayvanlardır. Araçlar, tükenmeyen traktör, alet edevatları karşılamaktadır. Gereçler ise gübre, tohum gibi bir süre sonra tüketilmesi gereken varlıklardır. Hayvanlar, bitkisel tarımda eskisi gibi kullanılmamaktadır. Ancak araçların gerçekleştirdiği çeki, yük hayvanları da tarımsal taşınır vasfındadır. Yan sınai işletmede olduğu gibi özel paylaşma kurallarının uygulanabilmesi için ortada yeter gelirli tarım arazisi bulunmalıdır.

Kendisine yeter gelirli tarım arazisi devrolunmuş veya devrolunması muhtemel olan mirasçının, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin de kendisine devredilmesini açık ve anlaşılır şekilde istemesi gerekmektedir. Bu talebini, diğer tüm mirasçılara yönlendirmelidir. Tarım arazileri yönünden iradi paylaşmanın bir yıl içinde paylaşılması gerektiği, bu yapılmaz ise Bakanlık tarafından paylaşmanın yapılması için dava açılacağı hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm, idare yönünden düzenleyici bir norm olup tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden anlam

ifade etmemektedir. Öte yandan miras ortaklığı yürütülmesi güç bir ortaklık olup paylaşmanın geciktirilmeksizin yapılmasında mirasçıların yararı vardır. Nitekim Bakanlığın dava açma yetkisi, tarımsal taşınır ve yan sınai işletmeyi kapsamamaktadır. Bunun nedeni Bakanlığın terekedeki tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden dava açma yetkisinin olmamasıdır.

Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme arasındaki bağlantıya değinmek gerekir. Ülkemizde tarım işletmeleri, yan sınai işletmesi ayrı tarımsal taşınır olarak paylaşmaya pek de elverişli değildir. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin aynı mirasçıya devri gerekebilir. Ayrıca tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin zorunlu bütünlük oluşturması da gündeme gelebilir. Örneğin tarımsal taşınır ile muhafaza edildikleri sundurma arasında yoğun bir bağlantı vardır. Bu gibi durumlarda değerlerin bölünmemesi için paylaşım dikkatle yapılmalıdır.

Tarımsal taşınırlardan farklı olarak yan sınai işletmenin kendisine devrini talep eden mirasçının yan sınai işletmeyi işletmeye ehil olduğunu ayrıca ispatlaması gerekmektedir. Buradaki ehil olma kıstası, açık hükümlere bağlanmamıştır. Tarım arazilerinin paylaşılmasında yararlanılan *ehil mirasçılık* ile *kişisel durum ve yetenek* kıstasları burada kıyasen uygulanabilecektir. Bu nedenle mirasçıların dilekçelerinde kendi meziyetlerini, hünerlerini belirtmelerinde yarar vardır.

Yan sınai işletme yönünden devir talebine itiraz edilmesi halinde hakim in değerlendirme yapacağı iki kıstas açıkça düzenlenmiştir: *mirasçılardan birinin itiraz etmesi, birden çok mirasçının kendilerine devri talep etmesi*. Bu kıstaslar, genel hüküm dairesince tarımsal taşınır için de geçerlidir.

Mirasın paylaşılmasının temelde iki sonucu vardır: miras ortaklığının sona ermesi ve terekedeki belirli malların özgülenmesi sonucunda miras payı ihlal edilen mirasçı varsa bunu karşılığının verilmesi. Genel hükümler ile paralel olarak özgülenen tereke malının üzeri borç yüklü ise karşılığın ödenmesinde dikkate alınmalıdır. Tarım arazilerinde bu bedelin mahkeme veznesine depo edilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden böyle bir zorunluluk getirilmemiştir. Ancak mahkeme kanalıyla yapılan bir paylaşmanın olması, gelecekte yeni anlaşmazlıklara neden olunmaması, paylaşmanın

tek kalemde yapılması adına tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için gereken paranın da depo kararına dahil edilmesinde yarar vardır.

Tarım arazisi için gelir değeri kriterine göre kıymet takdiri yapılırken, tarımsal taşınır ve yan sınai işletme yönünden sürüm değerine göre kıymet takdiri yapılmalıdır.

Tarım arazilerinin ehil mirasçıya devrini önleyen ölüme bağlı tasarrufların kesin hükümsüz olduğu yönündeki yasal düzenleme tarımsal taşınır ve yan sınai işletmeyi kapsamamaktadır. Miras bırakan serbestçe sağlar arası ve ölüme bağlı tasarruf ile bu unsurları hukuki ilişkilere konu yapabilir.

Yine aynı şekilde değer artışının ödenmesi, intikal ve devir işlemleri için getirilen istisna ve muafiyetler, aile malları veya kazanç paylaşımlı aile malları ortaklığı ile limited şirketin sona erme ve tasfiyesi yönünden de tarımsal taşınır ve yan sınai işletme için özel düzenlemeler yapılmamıştır. Tarımsal taşınır ve yan sınai işletme bu konularda genel hükümlere tabidir.

Tarım bitkisel ve hayvansal bir üretimi ifade etmekte olup *işletme* girişimcinin, emeğini ortaya koyarak sermayesini kar elde etmek amacıyla kullanmasını gerektirmektedir. Buna karşın tarım arazisi, yalnızca bitkisel üretim ile sınırlı bir sermaye unsurunu ifade etmektedir.

Sonuç olarak tarım işletmesi esasının terk edilmesi ve tarım arazisi esasının benimsenmesi hükümlerin kapsam alanını daraltmaktadır. Tarım arazisi ile tarımsal taşınır ve yan sınai işletmenin arasındaki uyumun, ahengin mevcut kurallarla eskisi gibi korunmadığının kabul edilmesi gerekmektedir. Öte yandan eski hükümlerin sadece iradi olarak uygulanması, mevcut hükümlerin ise emredici olarak uygulanması çok önemli bir gelişmedir.

KAYNAKÇA

KİTAP, MAKALE VE SEMPOZYUM:

Açıkgöz, Osman. **Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2018.

Açıl, Fethi. **Tarım Ekonomisi**, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları No: 721, Ders Kitabı No: 213, Ankara, 1980.

Akça, Kürşat. “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 1, Özel Sayı, 2015, ss.543-596.

Akbıyık, Cem. **Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2012.

Akipek, Jale, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş. **Eşya Hukuku**, 2. baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, Eylül 2018.

Aköz, Alaattin. “XVI. Yüzyıl Sonlarında Bozkır Nahiyesinde, Geçimlik Faaliyetlere Bağlı Nüfus Hareketliliği”, **Uluslararası Sempozyum: Geçmişten Günümüze Bozkır Bildiri Kitabı**, Selçuk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 06-08.05.2016, Konya, ss.1469-1477.

Aksoy Dursun, Sanem. **Eşya Kavramı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.

Aksoy, Suat. **Tarım Hukuku**, Ankara Basım ve Ciltevi, Ankara, 1970. (Aksoy, Tarım)

Aksoy, Suat. **Toprak Reformunun Hukuki Esasları**, Ankara Basım ve Ciltevi, Ankara, 1964. (Aksoy, Toprak)

Aksu Kayacan, Simge. “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Düzenlenen Önalım Hakkının Kullanılması”, Yeditepe **Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 17, Sayı: 2, 2020, ss.529-598.

Aktuğlu, Mehmet Ali. **Tarım İşletmeleri ve Muhasebesi**, Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Yayınlarından No: 64/24, Bornova, 1972.

Altun, Serap. **Bölünemeyen Tarımsal Arazilerde Mülkiyet Hakkının Devri**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Ekim 2019.

Antalya, O. Gökhan. **Miras Hukuku**, Alkım Yayınevi, İstanbul, 2003.

Aral, Fahrettin. **Türk Medenî Hukukunda Mirasın Taksimi Dâvası**, Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları, Yayın No: 449, Ankara, 1979.

Aras, Bahattin. “Yeni Türk Medeni Kanuna Göre Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi”, **Adalet Dergisi**, Cilt: 95, Sayı: 18, 2004, ss.134-161.

Arbek, Ömer. **Miras Hukukunda Ölüme Bağlı İşlemlerde İrade Serbestisi Sınırları ve Müeyyidesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

Arık, Fikret. “Toprak Hukuku İle İlgili Bir Tasarı Hakkında”, **Adalet Dergisi**, Cilt: 39, Sayı: 8, 1948, ss.903-929.

Arslan, İlknur ve Mustafa Kırmızı. **Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi**, Bilge Yayınevi, Ankara, Mart 2012.

Avcı, Mehmet Özgür. **Mirasın Mahkeme Kararıyla Paylaşılması**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Aralık 2014.

Ayan, Mehmet. Eşya **Hukuk I Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 11. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, Kasım 2014. (Ayan, Zilyetlik)

Aydoğdu, Murat. “Ortaçağ Feodal Mülkiyet Anlayışı ve Osmanlı Hukukundaki Toprak Sisteminin Türk Hukukundaki Tarımsal İşletmelerin Mirasçılara Özgülenmesine Etkileri”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 17, Sayı: 2, 2015 (Basım Tarihi Nisan 2016), ss.1-26. (Aydoğdu, Ortaçağ)

Aydoğdu, Murat. “Roma Hukukunda Toprak Sistemi ve Tarım Reformu Girişimleri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 3 (Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Özel Sayısı), 2016, ss.375–382. (Aydoğdu, Roma)

Aydoğdu, Murat. “Tarımsal Taşınmazların ve Yan Sınai İşletmelerin Bölünmesinin Engellenmesi, Özellikle 5403 Sayılı Kanun’a Göre Tarımsal Taşınmazların Devri”, **Uluslararası Eşya Hukuku Sempozyumu**, İzmir, 15-16.11.2019, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, ss.43-55. (Aydoğdu, Tarımsal)

Aydoğdu, Murat. “Toprak Sistemimiz ve Bir Yerel Mahkeme Kararının Düşündürdükleri: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Müşterek (Ortak) Mülkiyet İlişkisinde ve Ortaklığın Giderilmesi (İzalei Şuyu) Davasında Hangi Kapsamda Uygulanması Gerektiği Konusundaki Değerlendirmeler”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 19, Sayı: 3 (Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan Özel Sayısı), 2017, ss.3-24. (Aydoğdu, Toprak)

Bağatur, M. Çağrı. Tarımsal işletmelerin Özgülenmesi, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı: 3, 1999, ss.858-878.

Bağcı, Ömer. “Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali”, **Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri**, İstanbul Barosu ve Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 8-9.11.2018, On İki Levha Yayıncılık, Şubat 2019, ss.449-470.

Bahtiyar, Mehmet. **Kıymetli Evrak Hukuku**, 13. Bası, Beta Yayıncılık, Ocak 2016.

Barkan, Ömer Lütfi. **XV ve XVI İnci Asırlarda Osmanlı İmparatorluğunda Ziraî Ekonominin Hukukî ve Malî Esasları Birinci Cilt Kanunlar**, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından Edebiyat Fakültesi Türkiyat Enstitüsü Neşriyatı, Bürhaneddin Matbaası, İstanbul, 1943.

Başpınar, Veysel. “Türk Medeni Kanunu ve Yeni Gelişmeler Karşısında Tarım İşletmelerinin Tahsisi”, **Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, ss.261-294.

Bayar, Rüya. “Arazi Kullanımı Açısından Türkiye’de Tarım Alanlarının Değişimi”, **Coğrafi Bilimler Dergisi**, Cilt: 16, Sayı: 2, 2018, ss.187-200.

Berki, Şakir. **Toprak Hukuku**, 3. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 215, Yargıçoğlu Matbaası, Ankara, 1967.

Bilgin Yüce, Melek. “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Getirilen Kanuni Kısıtlamalar”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 10, Sayı: 2, ss.105-140. (Bilgin Yüce, 5403)

Bilgin Yüce, Melek. “Tarım Arazilerinde Sınırdış Parselin Önalım Hakkının Yürürlükten Kaldırılmasının Sonuçları”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 30, Sayı: 2, 2022, ss.787-822. (Bilgin Yüce, Tarım)

Bingöl, Bora. “Dikey Tarım”, **Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Dergisi**, Cilt: 11, Sayı: 2, 2015, ss.92-99.

Birinci Uzun, Tuba. **Mirasın Resmi Tasfiyesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2018.

Cansel, Erol. “Ziraat İşletmesinin Geçirmekte Olduğu Değişmeler Karşısında Fransız, İsviçre ve Türk Hukuklarının Durumu”, **Ankara Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 10, Sayı: 1-4, Ankara, 1953, ss.645-665.

Cengiz, M. Murat ve Ferat Genç. “Erzurum’da Arıcıların ve Arıcılık İşletmelerinin Nitelikleri”, **Türkiye’de Arıcılık Sorunları ve 1. Ulusal Arıcılık Sempozyumu**, Fırat Üniversitesi Kemaliye Hacı Ali Akın Meslek Yüksekokulu Geliştirme ve Güzelleştirme Derneği, Kemaliye Erzincan, 28-30.09.1999, ss.210-221.

Cin, Halil ve Gül Akyılmaz. **Tarihte Toplum ve Yönetim Tarzı Olarak Feodalite ve Osmanlı Düzeni**, Selçuk Üniversitesi Basımevi, Üniversite Yayın No: 124, Hukuk Fakültesi Yayın No: 13, Konya, 1995.

Cin, Halil. **Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1979. (Cin, İntikal)

Cin, Halil. **Miri Arazi ve Bu Arazinin Özel Mülkiyete Dönüşümü**, 2. Baskı, Selçuk Üniversitesi Yayınları No: 27, Hukuk Fakültesi Yayın No: 1, Konya, 1987. (Cin, Miri)

Çakır, Aytuğ Ceyhun. **Sağ Kalan Eşin Mirasçılığı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2018.

Çapri, Sezer. **Miras Hukuku Şerhi (TMK M. 640-682) Cilt II-III**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2020.

Çetin, Bahattin. “Türkiye’de Kırsal Sanayinin Önemi ve Gelişimi”, **Türkiye 1. Tarım Ekonomisi Kongresi**, İzmir, 8-9.09.1994, Ege Üniversitesi Basımevi, 1995, Cilt: 1, ss.350-359.

Dalcı Özdoğan, Nurcihan. **Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Eylül 2021.

Dalkılıç, Nesibe Gülgün. **Mirasın Paylaşılmasından Sonra Mirasçıların Müteselsil Sorumluluğu**, Turhan Kitabevi, Ankara, Kasım 2017.

Demirboğa, Dursun Ali. “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun Mülkiyet Hakkının Devrine Getirdiği Sınırlamalar”, **II. Uluslararası Multidisipliner Çalışmaları Kongresi Bildiri Tam Metin Kitabı**, 4-5.05.2018, Adana, Akademisyen Kitabevi, Ankara, Ekim 2018, ss.45-67.

Demir, Mehmet. **4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nda Taşınır Mülkiyeti**, Adalet Yayınevi, Ankara, Ocak 2017.

Dural, Mustafa ve Turgut Öz. **Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku**, 12. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, Ekim 2018.

Dural, Mustafa, Turgut Öz ve Mustafa Alper Gümüş. **Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku**, 10. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, Şubat 2015.

Durğan Dbeys, Ayşe ve Sait Engindeniz. Tarımsal Üretimde Şirketleşme Üzerine Üretici Görüş ve Tutumları: İzmir Örneği”, **Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 48, Sayı: 3, ss.191-201.

Düren, Akın. **Toprak Hukuku Dersleri**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Yayın No: 306, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972.

Ekinci, Kadir ve Murat Sayılı. “Tarım Arazilerinin Parçalanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine İnceleme”, **Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 27, Sayı: 2, ss.121-129.

Engin, Baki İlkay. “Tarımsal Önalım Hakkının Kullanılmasına İlişkin Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Halûk Burcuoğlu’na Armağan**, Cilt: I, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, ss.733-749.

Erdem, Mehmet. “Sicilli Hayvan Rehni”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi İş Dünyası ve Hukuk Prof. Dr. Tankut Centel’e Armağan**, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 5006, Hukuk Fakültesi Yayın No: 720, İstanbul, 2011, ss.991-1009.

Erdoğan, Celal. **Topluluk Mülkiyeti İle Ortaklığın Giderilmesi (İzaleyi Şuyuu) Dava ve İlkeleri**, 2. Baskı, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, Ağustos 1975.

Erdoğan, Kemal. “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 24, Sayı: 1, 2016, ss.123-179.

Eren, Fikret. “Medeni Kanun ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu Açısından Tarım İşletmelerinin Tahsis Şartları”, **Ankara Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı 1925-1975**, Cilt: 1, Sevinç Matbaası, Ankara, 1977, ss.149-191. (Eren, Tarım İşletmelerinde Tahsis)

Eren, Fikret. “Mirasın Paylaşılması”, **Medeni Kanun’un ve Borçlar Kanunu’nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu (1926’dan Günümüze Türk-İsviçre Medeni Hukuku)**, 17-18-19-20.02.2016, Yetkin Yayınları, Cilt: 1, Ankara. (Eren, Mirasın Paylaşılması)

Eren, Fikret ve Veysel Başpınar. **Toprak Hukuku**, 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, Aralık 2017.

Eren, Fikret ve İpek Yücer Aktürk. **Türk Miras Hukuku**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.

Ergin, Gürol. “Cumhuriyet’ten Geleceğe Türkiye Topraklarının Mülkiyet Yapısı”, **Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri**, Ankara, 17-18.12.2009, Memleket Yayınları, Temmuz 2010, ss.64-71.

Ergüne, Mehmet Serkan. “Terekedeki Münferit Mallar İçin Kısmi Paylaşma Davası Açma İmkânının Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 3 (Özel Sayı Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan) , 2016, ss.1063-1085.

Ertaş, Şeref. **Eşya Hukuku**, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 13. Baskı, İzmir, 2016.

Ertek, Tümay. **Temel Ekonomi (Basından Örneklerle)**, 3. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, Ocak 2009.

Eviz, Esra. **Muris Muvazaası**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Temmuz 2019.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı. **Tarım Arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenleme Hakkında Düzenleyici Etki Analizi**, 2013.

Genç Arıdemir, Arzu. **Mirasın Açılmasından Sonra Yapılan Miras Payının Devri Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.

Gökçe, Ziya. “Tarımsal İşletmenin Tahsisi”, **Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı**, Cilt: II, Beta Yayıncılık, İstanbul, Haziran 2001, ss.831-891.

Gönen, Doruk. **El Yazılı Vasiyetname**, Legal Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2007.

Gümüş, Mustafa Alper. **Medeni Hukuk ve Medeni Usul Hukuku Boyutuyla Tereke (Miras Ortaklığı) Temsilcisi (TMK m.640/III)**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.

Güneri, Cemal. **Ölüme Bağlı Tasarrufların İptali**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ocak 2018.

Güneş, Hüseyin Haşimi ve Tanju Sarı. “Türkiye’de Tarım Topraklarının Mülkiyet Yapısı ve Tarihsel Süreçteki Değişimde Diyarbakır Örneği”, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt: 4, Sayı: 13, 2005, ss.71-87.

Gürler, Arslan Zafer. **Tarım Ekonomisi ve Politikası**, Nobel Yayın, Ankara, Mart 2016.

Gürpınar, Damla. **Arımirasçı Atama**, Turhan Kitabevi, Ankara, Nisan 2018.

Haçerlioğlu, Orhan. **Ekonomi Sözlüğü**, 5. Baskı, Remzi Kitabevi Yayınları, İstanbul, 1981.

Hatemi, Hüseyin. **Miras Hukuku**, 7. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Şubat 2018.

Hatipoğlu, Cihan Yüksel. **Murisin Mirasçıları Aleyhine Yaptığı Sağlararası Muvazaalı Muamelelerin Hukuki Sonuçları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2004.

İmre, Zahit ve Hasan Erman. **Miras Hukuku**, 12. Baskı, Der Yayınları, İstanbul, 2016.

İnan, Ali Naim, Şeref Ertaş ve Hakan Albaş. **Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku**, 9. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, Şubat 2015.

İnan, İ. Hakkı. **Tarım Ekonomisi ve İşletmeciliği**, 6. Baskı, Avcı Ofset, Tekirdağ, 2006.

Kalenderoğlu, Arzu. **5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2019.

Karacan, Ali Rıza. **Tarımsal Pazarlama**, Yaşar Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu Yayınları, No: 1, İzmir, 2009.

Karagölge, Cahit. “Müteşebbis Faktörünün Tarımsal Üretimdeki Etkisinin Ekonometrik Bir Yöntemle Araştırılması”, **Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt: 9, Sayı: 1, 1978, ss.45-57.

Kartal, Bünyamin. “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medeni Usul Hukuku Bakımından İncelenmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 27, Sayı: 3, 2019, ss.845-884.

Kavasoğlu, İsmet İpek ve Cengiz Sayın. “Tarımsal Arazilerin Miras ve Satış Yoluyla Devrinde Anlaşmazlık Durumları ve Çözüm Önerileri”, **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Tarım ve Doğa Dergisi**, Sayı: 21 (Özel Sayı), 2018, ss.133-145.

Kılıç, Mehmet. “Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türk Tarım Hukuku: Mevcut Durum, Son Gelişmeler ve Yaklaşımlar”, **Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi**, Cilt: 9, Sayı: 2, 2010, ss.67-92.

Kızılırmak, İsmail, Fazıl Kaya ve Leyla Şişik. “Kırsal Turizm Açısından Doğu Karadeniz Bölgesi’ndeki Konaklama İşletmelerinin İncelenmesi”, **Uluslararası Sosyal ve Ekonomik Bilimler Dergisi**, Cilt: 4, Sayı: 2, ss.26-36.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip. **Miras Hukukuna Giriş (Genel Bilgiler ve Birinci Kısım)**, İsmail Akgün Hak Kitabevi-Matbaası, İstanbul, 1966.

Koçhisarlıoğlu, Cengiz ve Özlem Söğütlü Erişgin. “Hayvanın Hukuki Konumu”, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Cilt: 8, Özel Sayı (Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II), İzmir, Aralık 2013, ss.1691-1723.

Koyuncu, Ferhat. **Sözlü Vasiyetname**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Nisan 2014.

Köprülü, Bülent. **Toprak Hukuku Dersleri**, Cilt: 1, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 779, Hukuk Fakültesi Yayın No: 162, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1958.

Köse, Neslihan. “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki Değişikliğin Tarım İşletmelerine Olası Etkileri”, **Ulusal Aile Çiftliği Sempozyumu Bildiri Metinleri**, Ankara, 30-31.10.2014, ss.133-139.

Kurt, Ekrem. “Türk Hukukunda Kişiyeye Sıkı Sıkıya Bağlı Haklar ve Hukuki Sonuçları”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 15, Sayı: 2 (Prof. Dr. M. İlhan Ulusana Armağanı Cilt: II), Seçkin Yayıncılık, Temmuz 2016.

Kurucz, Mihaly. “Agricultural Law's Subject, Concept, Axioms and System”, **Journal of Agricultural and Environmental Law**, Cilt: 2, Sayı: 2, 2007, ss.41-84.

Mardin, Ebül’ülâ. **Toprak Hukuku Dersleri**, Cumhuriyet Matbaası (Basıldığı Yer Stad Matbaası), İstanbul, 1947.

Megret, Jean. “Zirai Faaliyet Neleri Kapsar?”, çev. Akar Öçal, **Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi**, Cilt: 7, Sayı: 2, 1971, ss.203-210.

Milli Prodüktivite Merkezi (MPM) Tarım Şubesi, **Tarımsal Ürünlerin Pazarlanması**, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları, Yayın No 46, Yılı Belirtilmemiş.

Mucuk, İsmet. **Modern İşletmecilik**, 17. Baskı, Türkmen Kitabevi, İstanbul, Eylül 2011.

Mülayim, Ziya Gökalp. **Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2008.

Nar, Ahmet. “İsviçre’deki Miras Hukukuna İlişkin Revizyon Çalışmaları ve Türk Hukukuna Olası Yansımaları”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 14, Sayı: 2, 2019, ss.333-370. (Nar, İsviçre)

Nar, Ahmet. **Türk Miras Hukukunda Tenkis**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Haziran 2016. (Nar, Tenkis)

Nebioğlu Öner, Şebnem. **Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, Mart 2014.

Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. **Eşya Hukuku**, 15. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2012.

Orhan, Osman Z. ve Seyfettin Erdoğan. **İktisada Giriş**, Avcı Ofset, 2. Baskı, İstanbul, 2006.

Oruç, Murat. **Miras Ortaklığı Temsilcisi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Haziran 2020.

Ozanemre Yayla, H. Tolunay. **Mirasın Paylaşılması**, Turhan Kitabevi, Ankara, Ağustos 2011.

Özakman, Cumhuri. **Miras Payının Devrine İlişkin Sözleşmeler**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1984.

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

Özçelik, Ş. Barış. “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 19, Sayı: 1, 2015, ss.87-110.

Özdemir, Hayrunnisa. **Türk Medeni Kanununa Göre Mirasın Paylaşılması Şerhi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

Özekes, Muhammet. **Temel Hukuk Bilgisi**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

Özyetgin, A. Melek. **İslam Öncesi Uygurlarda Toprak Hukuku**, Ötüken Neşriyat, İstanbul, Nisan 2014.

Öztan, Bilge. **Miras Hukuku**, 7. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, Eylül 2016.

Öztrak, İlhan. “Toprak Reformu ve Hukuk Politikası”, **Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt: 22, Sayı: 1, 1967.

Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes. **Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı**, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017.

Rehber, Erkan. **Tarımsal Değerleme ve Bilirkişilik (Değerleme Uzmanlığı)**, 4. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, Şubat 2017.

Sağlam, İpek. “Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım reformu Açısından Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 16, Sayı: 1-2, 2010, ss.201-231.

Sapanoğlu, Süleyman. **Miras Paylaşma ve Miras Payının Devri Sözleşmeleri**, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2011.

Sarı Fidan, Özlem. **Miras Ortaklığı**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.

Sayın, Cengiz, Mehmet Altunkaya, Yavuz Taşcıoğlu, Oya Sav ve İpek Kavasoglu. “Türkiye’de Toprak Parçalanması ve Miras Hukuku”, **Mediterraneaen Agricultural Sciences**, Cilt: 30, Sayı: 3, 2017, ss.213-218.

Saymen, Ferid H.. “Zirai Miras Hukuku”, **İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası**, Cilt: 4, Sayı: 4, 1994, ss.355-388.

Serozan, Rona ve Baki İlkay Engin. **Miras Hukuku ve Uygulama Çalışmaları**, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Eylül 2019.

Serozan, Rona. **Taşınır Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, Aralık 2002.

Sert Sütçü, Selin. **Miras Bırakanın Muvazaalı Hukuki İşlemleri ve Sonuçları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Mart 2018.

Seviğ, Vasfi Raşid. **Toprak Hukuku Dersleri**, İstiklal, Matbaacılık ve Gazetecilik Kollektif Ortaklık, Ankara, 1953.

Şafak, Ali. **İslam Arazi Hukuku ve Tatbikatı (İlk Devriler)**, Türdav Basım Yayım, İstanbul, 1977.

Şahin, Aygün ve Kadriye Sorkun. “Marmaris-Muğla Yöresinde Çam Balı Üretimi ve Arıcıların Sorunları”, **Türkiye’de Arıcılık Sorunları ve 1. Ulusal Arıcılık Sempozyumu**, Fırat Üniversitesi Kemaliye Hacı Ali Akın Meslek Yüksekokulu Geliştirme ve Güzelleştirme Derneği, Kemaliye Erzincan, 28-30.09.1999, ss.198-209.

Şahin, Cemile. “Osmanlı Toprak Sistemi Hakkında Genel Bir Değerlendirme”, **The Journal Of Academia Social Science Studies**, Cilt: 5, Sayı: 6, ss.434-461.

Şen, Elif. “Miras Hakkının ve Payının Devri”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Sayı: 33, 2018, ss.557-582.

Şenocak, Zarife. “Mirasbırakanın Paylaştırma Kuralları”, **Prof. Dr. Ali Naim İnan’a Armağan**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2009, ss.601-628.

Şenol, A. Nilay ve Özge Uzun Kazmacı. “5403 Sayılı Kanun Çerçevesinde Terekedeki Tarım Arazilerinin Devredilmesi Karşısında Muris Muvazaası”, **İstanbul Hukuk Mecmuası**, Cilt: 78, Sayı: 1, 2020, ss.161-192.

Şen Doğramacı, Hayriye. “6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 13, Sayı: 2, 2016, ss.69-94.

Şimşek, Ergün ve A. Zafer Gürler. “Kırdan Kente Göç Olgusu ve Kırsal Sanayii”, **Türkiye 1. Tarım Ekonomisi Kongresi**, İzmir, 8-9.09.1994, Ege Üniversitesi Basımevi, Cilt: 1, 1995, ss.360-370.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, **Tapu Sicili Uygulamaları**, Ankara 2014.

Tengilimoğlu, Dilaver, E. Asuman Atilla ve Meral Bektaş. **İşletme Yönetimi**, 3.baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Şubat 2012.

Tuna, Muammer. “Tarımsal Üretimin Krizine Karşı Kırsal Turizmin Bir Alternatif Olarak Değerlendirilmesi:Muğla İli Örneği”, **Anatolia:Turizm Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 31, Sayı: 3, ss.239-249.

Tunçomağ, Kenan. “İsviçre Zirai Miras Hukuku”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt: 28, Sayı: 10, 1954, ss.513-531. (Tunçomağ, İsviçre) (Dergi baskısında cilt sayısı XXVIII olması gerekirken sehven XXIII olarak gösterilmiştir.)

Turan Başara, Gamze. **Miras Hukukunda Denkleştirme**, Turhan Kitabevi, Ankara, Ocak 2013.

Turan, Gamze. **Ölüme Bağlı Tasarrufların Hükümsüzlüğü**, Turhan Kitabevi, Ankara, Şubat 2009. (G. Turan)

Turan, Osman. “Türkiye Selçuklularında Toprak Hukuku, Miri Topraklar ve Hususi Mülkiyet Şekilleri”, **Belleten**, Sayı: 47, 1948. (O. Turan)

Türkiye İstatistik Kurumu. **Resmi İstatistik Programı (2017-2021)**, Yayın No: 4443, Ocak 2017.

Türker, Hüseyin Berk ve Murat Akten. “Üretken Bir Arazi Kullanımı: Kentsel Tarım”, **Journal of Strategic Research in Social Science**, Cilt: 6, Sayı: 1, 2020, ss.11-24.

University of Chicago Law School, The Role Of The Judicial Sale İn Preventing Uneconomical Parcellation Of İnherited Land, **The University Of Chicago Law Review**, Cilt: 23, Sayı 2, 01/1956, ss.343-351. (Chicago)

Uyumaz, Alper ve Onur İlhan. “Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 24, Sayı: 2, 2018, ss.861-905.

Uzun, Bayram ve Tahsin Yomralıoğlu. “Doğu Karadeniz Bölgesinde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli”, **Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu**, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, 13-14.10.2005, (Sayfa aralığına ulaşılammıştır.).

Ünal, Mehmet. “Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 3, Sayı: 1, 1990, ss.103-108.

Yağcı, Kürşad. **Cezai Mirasçılıktan Çıkarma (Cezai İskat)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Şubat 2013.

Yavuz, Cevdet ve Murat Topuz. “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanunu’nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın’a Armağanı Özel Sayısı, 2015, ss.663-700.

Yıldız, Okan, Bayram Uzun ve Yakup Emre Çoruhlu. “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Cilt: 99, Sayı: 33, Ocak 2018, ss.95-121.

Yıldız, Okan ve Yakup Emre Çoruhlu. “Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**, Cilt: 18, 2018, ss.592-604.

Yılmaz, Cevdet. “Türkiye’de Kırsal Sanayinin Desteklenmesi ve İşçi Şirketleri Örneği”, **Ondokuz Mayıs Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi**, Cilt: 4, Sayı: 1, ss.286-314. (C. Yılmaz)

Yılmaz, Süleyman. **Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası)**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021. (S. Yılmaz)

Zevkliler, Aydın. “Toprak Reformunun Medeni Kanunu İlgilendiren Yönleri”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 26, Sayı: 3, 1969, ss.253-270. (Zevkliler, Toprak Reformu)

Zevkliler, Aydın. **Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970. (Zevkliler, Tarımsal İşletme)

ELEKTRONİK KAYNAKLAR:

Dergipark Akademik, <https://dergipark.org.tr/tr/>

Dokuz Eylül Üniversitesi Elektronik Kaynaklarda Arama, <https://ekutuphane.deu.edu.tr/vetisbt/?p=1&dil=tr>

Elektronik Kamu Bilgi Yönetim Sistemi (Kaysis) içerisinde yer alan **Kamu Mevzuat Sistemi (KMS)**, <https://www.kaysis.gov.tr/>

Google Akademik Arama Motoru, https://scholar.google.com/schhp?hl=tr&as_sdt=0,5

Kazancı İctihat Bilgi Bankası, <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>

Mevzuat Bilgi Sistemi, <https://www.mevzuat.gov.tr/>

Resmi Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/>

TR Dizin, <https://trdizin.gov.tr/>

Türk Dil Kurumu, **Büyük Türkçe Sözlük**, <https://sozluk.gov.tr/>

Türkiye İstatistik Kurumu, **İstatistik Veri Portal**, <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Tarim-111>

Türkiye Büyük Millet Meclisi, **Kanun ve Karar Bilgi Sistemi**, <https://www.tbmm.gov.tr/KanunveKararBilgiSistemi>

Türkiye Büyük Millet Meclisi, **Mevzuat Bilgi Sistemi**, https://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/sorgu;jsessionid=g8YYNT_IvrHh7mG02HnU6ftIEacgrnSRwvyLad_le9ocffUmv_Ic!440210863

Yükseköğretim Kurulu, **Ulusal Tez Merkezi**, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>