

Dr. Eylül Can KÖSE
İstanbul Beykent Üniversitesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

**5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE
ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NA GÖRE
TARIMSAL ARAZİLERİN MİRAS
YOLUYLA İNTİKALİ**

İÇİNDEKİLER

DANIŞMANIN ÖNSÖZÜ	VII
ÖNSÖZ	IX
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XXI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS YOLUYLA İNTİKALININ TABİ OLDUĞU ÖZEL REJİM

I. TARIM ARAZİLERİNİN DEVRİNİN VE ÖZELLİKLE MİRAS YOLUYLA İNTİKALININ ÖZEL OLARAK DÜZENLENMESİNİN SEBEPLERİ	7
A. Tarımın Önemi ve Tarım Arazilerinin Bütünlüğünün Korunması Gerekliliği.....	7
B. Türkiye’de Tarım Sektörünün ve Tarım Arazilerinin Durumu	12
II. MİRASA KONU TARIM ARAZİLERİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELERİN TARİHSEL GELİŞİMİ	16
A. İlgili Yasal Düzenlemelere Genel Bakış.....	16
B. Cumhuriyet Öncesinde Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali	18
C. 743 Sayılı Türk Kanunu Medenîsi	22
D. 4753 Sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu	27
E. 1757 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu	29
F. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu	31
G. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu.....	34
H. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu.....	35

1. Kanunun İlk Hâli, Uğradığı Değişiklikler ve Getirdiği Yenilikler35
2. Hükümlerin Zaman Bakımından Uygulanması40

İKİNCİ BÖLÜM
TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS YOLUYLA
İNTİKALİNDE ZORUNLU DEVİR
SİSTEMİ VE BU SİSTEMİN MİRASIN
PAYLAŞILMASINDA GEÇERLİ OLAN
TEMEL İLKELERLE İLİŞKİSİ

- I. TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS YOLUYLA İNTİKALİNE İLİŞKİN YENİ BİR YASAL SİSTEME İHTİYAÇ DUYULMASININ SEBEPLERİ45
- II. MİRASIN PAYLAŞILMASINA HÂKİM OLAN TEMEL İLKELER.....50
 - A. Genel Hatlarıyla Mirasın Paylaşılması Süreci.....50
 - B. İrade Serbestisi İlkesi.....52
 1. Mirasçıların İrade Serbestisi.....52
 2. Mirasbırakanın İrade Serbestisi.....56
 3. Zorunlu Devir Sistemiyle İrade Serbestisine Getirilen İstisnalar58
 - C. Eşitlik İlkesi60
 1. Mirasçıların Eşitliği60
 2. Zorunlu Devir Sistemiyle Eşitlik İlkesine Getirilen İstisnalar .62
 - D. Aynen Paylaşma İlkesi62
 1. Terekenin Mirasçılar Arasında Aynen Paylaşılması.....62
 2. Zorunlu Devir Sistemiyle Aynen Paylaşma İlkesine Getirilen İstisnalar.....63
- III. TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS YOLUYLA İNTİKALİNDE ZORUNLU DEVİR SİSTEMİ65
 - A. Zorunlu Devir Sistemine Genel Bakış65

B. Zorunlu Devir Sistemi Hükümlerinin Mülkiyet Hakkına Getirdiği Sınırlamaların Anayasa'ya Uygunluğunun Değerlendirilmesi.....	70
C. Zorunlu Devir Sistemi Hükümlerinin Uygulanabilmesi İçin Aranan Şartlar	73
1. Terekede Bir Tarım Arazisinin Bulunması	73
a. Genel Olarak	73
b. Tarım Arazisi Kavramı.....	76
c. Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikaline İlişkin Hükümlerin Uygulanmasında Arazinin Büyüklüğünün (Yüzölçümünün) Rolü	79
(1) Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü.....	79
(2) Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü.....	87
i. Kavram	87
ii. Ekonomik Bütünlük Gösteren Tarım Arazileri	89
iii. Yeter Gelirli Tarımsal Arazilerin Tapu Sicilinde Gösterilmesi	97
(3) Zorunlu Devir Sisteminin Uygulanmasında Dikkate Alınacak Tarım Arazisi Büyüklükleri	99
d. Terekede Olduğu Sonradan Anlaşılan veya Terekeye Sonradan Dâhil Olan Tarım Arazilerinin Durumu	107
(1) Yolsuz Tescil Sebebiyle Tarım Arazisinin Tapu Sicilinde Mirasbırakan Adına Kayıtlı Olmaması.....	107
(2) Mirasbırakanın Tarım Arazisini Konu Alan Sağlararası İşleminin Denkleştirmeye Tabi Olması...	111
(3) Mirasbırakanın Yaptığı Kazandırmanın Tenkise Tabi Olması	113
e. Sağ Kalan Eşin Katılma Alacağına Sahip Olmasının TKAKK Hükümlerinin Uygulanmasına Etkisi	114
f. Sağ Kalan Eşin Aile Konutunun Kendisine Özgülenmesi Talebinin TKAKK Hükümlerinin Uygulanmasına Etkisi.....	117

g. Mirasbırakanın Tarım Arazisini Mirasçılar Dışındaki Üçüncü Kişilere Vasiyet Etmiş Olmasının TKAKK Hükümlerinin Uygulanmasına Etkisi.....	119
2. Birden Fazla Mirasçı Bulunması.....	120
a. Mirasçı Olmanın Şartları	120
b. Mirastan Feragatin, Mirasçılıktan Çıkarmanın ve Mirasın Reddinin Mirasçılığa Etkisi	122
c. Miras Payının Devrinin Mirasçılığa Etkisi.....	124

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ZORUNLU DEVİR SİSTEMİNE GÖRE TEREKEDKİ TARIM ARAZİLERİNİN MÜLKİYETİNİN DEVRİ

I. MÜLKİYET DEVRİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİNDE GENEL ESASLAR.....	127
II. MÜLKİYET DEVRİNİN MİRASÇILARIN ORTAK İRADESİ İLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	133
A. Mülkiyetin Devri Hususunda Kanunda Mirasçılara Tanınan İmkânlar	133
B. Mülkiyet Devrinin İradi Yolla Gerçekleşmesinde Süre	138
C. Tarım Arazisinin Mirasçılardan Birine veya Birkaçına Devri	143
1. Tek Bir Mirasçıya Devir Yapılması.....	143
2. Birden Fazla Mirasçıya Devir Yapılması	147
a. İfraz Yapılarak Birden Fazla Mirasçıya Devir Yapılması... 147	
b. Paylı Mülkiyet Kurularak Birden Fazla Mirasçıya Devir Yapılması.....	148
c. Devir İşlemlerinin Tamamlanmasından Sonra Paydaşlar Arasında Yapılan Yararlanma ve Kullanma Anlaşmalarının Durumu	149
D. Tarım Arazisinin Aile Malları Ortaklığı veya Kazanç Paylı Aile Malları Ortaklığına Dâhil Edilmesi.....	152

1. Aile Malları Ortaklığının Hukuki Niteliği ve Kurulması.....	152
2. TKAKK'ya Göre Kurulacak Aile Malları Ortaklığında Özellik Arz Eden Bazı Hususlar	156
3. Ortakların Önalım Hakkı	159
4. Sona Erme ve Tasfiye.....	160
E. Tarım Arazisinin Mirasçılarının Kuracağı Limited Şirkete Devredilmesi	162
1. Şirketin Türü ve Kurulma Zamanı	162
2. Mirasçılarının Tamamının Limited Şirkete Ortak Olması	166
3. TTK'ya Göre Limited Şirketin Kuruluşu ve TKAKK'da Bu Hükümlere Getirilen İstisnalar.....	167
a. Limited Şirketin Kuruluş Esasları	167
b. Sermaye	169
c. Ortak Sayısı	170
d. Şirket Sözleşmesi	171
4. Tarım Arazisinin Limited Şirkete Devri ve Devir Sonrası Tarım Arazisinin Durumu	173
F. Tarım Arazisinin Üçüncü Kişilere Devredilmesi	174
III. MÜLKİYET DEVRİNİN MAHKEME KARARI İLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	176
A. Mirasçılardan Birinin Dava Açması	176
1. Davanın Hukuki Niteliği	176
2. Davanın Tarafları, Konusu ve Yetkili Mahkeme.....	181
3. Mirasçılardan Birinin Elbirliği Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Dönüştürülmesi Talebi ile Dava Açması	183
4. Tarım Arazisinin Ehil Mirasçıya Devri.....	185
a. Ehil Mirasçı Kavramı	185
b. Ehil Mirasçıya Devir Yapılması.....	193
c. Birden Fazla Ehil Mirasçının Devir Talebinde Bulunması	195
d. Yeter Gelir Büyüklüğü Aranmaksızın Birden Fazla Ehil Mirasçıya Devir Yapılması.....	197

5. Ehil Mirasçının Talep Hakkının Ölüme Bağlı Tasarruf ile Kaldırılmaması.....	200
a. Tek Bir Ehil Mirasçı Bulunması Durumunda.....	200
b. Birden Fazla Ehil Mirasçı Bulunması Durumunda.....	203
c. Mirasbırakanın Tarım Arazisini Konu Alan Bir Ön Vasiyetinin Bulunması Durumunda TKAKK m. 8/F'nin Uygulanabilirliği.....	207
6. Sağ Kalan Eşin TMK m. 652'ye Dayanan Aile Konutunun Mülkiyetine İlişkin Talebini İleri Sürmesi	209
7. Ehil Mirasçı Bulunmaması Hâlinde Mülkiyetin Devri	211
8. Tarım Arazisinin Kendisine Devrini Talep Eden Mirasçı Bulunmaması	213
9. Tarım Arazisinin Birden Fazla Mirasçıya Devredilmesi	215
10. Mirasçıların Tarım Arazisinin Bir Kısımının Kendisine Devrini Talep Etmesi.....	217
B. Bakanlığın Dava Açması	218
1. Bakanlığın Durumu Öğrenmesi.....	218
2. Bakanlığın Mirasçılara Süre Vermesi.....	220
3. Dava	221
IV. MÜLKİYETİN DEVRİNDE ESAS ALINACAK DEĞERLER.....	223
A. Mülkiyet Değerinin Belirlenmesini Gerektiren Durumlar	223
B. Tarımsal Gelir Değeri	224
C. Gerçek Değer	228
V. MÜLKİYET DEVRİ GERÇEKLEŞİNCESİNE KADAR TARIM ARAZİSİNİN DURUMU	230

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TEREKEDKİ TARIM ARAZİLERİNİN MÜLKİYETİNİN ZORUNLU DEVRİNİN SONUÇLARI

I. DİĞER MİRASÇILARIN PAYLARININ ÖDENMESİ.....	233
--	-----

A. Uygulama Alanı ve Hukuki Niteliği.....	233
B. Mirasçılara Ödenecek Bedelin Belirlenmesi.....	236
C. Mahkemenin Bedelin Depo Edilmesi İçin Süre Vermesi.....	240
D. Mirasçıların Kanunî İpotek Hakkı ve Tarım Arazilerinin Devri Bakımından Uygulanabilirliği	246
E. Borçlu Mirasçıya Sağlanan Kredi Desteği	248
F. Bedelin Depo Edilmemesi Üzerine Tarım Arazisinin Devri	252
II. TAŞINIRLARIN DEVRİ.....	253
A. Taşınırın Devredilmesinin Şartları.....	253
B. Taşınırın Eklenti Niteliğinde Olması Durumunda TKAKK m. 8/E'nin Rolü	257
C. Düzenlemenin Kapsamına Giren Taşınır Mallar	258
D. Taşınırın Gerçek Değeri Üzerinden Mirasçıya Devredilmesi..	260
E. Taşınırın Limited Şirkete Devredilmesi.....	261
III. YAN SINAİ İŞLETMELERİN DEVRİ.....	263
A. Düzenlemenin Uygulama Alanı	263
B. Düzenlemenin Kapsamına Giren İşletmeler	266
C. Yan Sinaî İşletmenin Tarım Arazisini Devralan Ehil Mirasçıya Devredilmesi	268
D. Yan Sinaî İşletmenin Başka Bir Mirasçıya Devredilmesi veya Satışa Çıkarılması	270
E. Yan Sinaî İşletmenin Limited Şirkete Devri.....	272
IV. TARIM DIŞI KULLANMA NEDENİYLE OLUŞAN DEĞER ARTIŞI	273
A. Mülkiyetin Devrinden Sonra Tarım Arazisinin Kullanılması	273
1. Tarım Arazisinin Amacına Uygun Kullanılması Kuralı	273
2. Tarım Arazisinin Tarım Dışı Amaçla Kullanılabilmesi	275
B. Mirasçıların Tarım Dışı Kullanma Sebebiyle Ortaya Çıkan Değer Artışından Doğan Alacak Hakkı	277
1. Alacak Hakkının Doğmasının Koşulları, Uygulama Alanı ve Hukuki Niteliği	277
2. Değer Artışına İlişkin Şerh	285

a. Şerhin Yasal Dayanağı ve Etkisi	285
b. Şerhin Konulması ve Kaldırılması	287
3. Alacak Miktarının Hesaplanması	289
4. Alacak Hakkının Kullanılması	289
V. TARIMSAL ÖNALIM HAKKI.....	292
A. Hükmün Zamansal Olarak Uygulanması.....	292
B. Düzenlemenin Amacı ve Hakkın Hukuki Niteliği.....	298
C. Hakkın Doğmasının Şartları	302
1. Tarım Arazisine Sınırdış Bir Başka Tarım Arazisinin Bulunması.....	302
2. Sınırdış Tarım Arazisinin Maliki Olmak	310
D. Tarımsal Önalım Hakkının Kullanılabilir Hâle Gelmesinin Şartları	313
1. Önalım Olayının Gerçekleşmesi.....	313
2. Önalım Hakkından Önceden Feragat Edilmemiş Olması.....	318
E. Tarımsal Önalım Hakkının Konusu ve Kapsamı	319
F. Tarımsal Önalım Hakkının Kullanılması.....	322
SONUÇ	329
KAYNAKÇA.....	341