

TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS ve SATIŞINA YÖNELİK UYGULAMALAR





ÖNSÖZ

Mevcut durum itibariyle ülkemizde küçülen işletmelerle rekabet edilebilir bir üretim yapılmamakta ve üretim maliyetleri yüksek olmakta, sulama, toplulaştırma gibi altyapı yatırımları çok daha pahalıya mal olmakta ve yatırımların etkinliği azalmaktadır. Ülkemizde tarım arazilerindeki aşırı parçalılık nedeniyle meydana gelen üretim kayıpları yaklaşık yıllık 17 milyar türk lirasını bulmaktadır.

Bu doğrultuda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 6537 sayılı kanun ile değişikliğe uğramış, 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 kullanımı yeniden belirlenmiştir.

Yeni kanunla birlikte; tarım arazilerimiz artık bölünmeyecek ve daha fazla küçültmeyecek, çiftçilerimiz kendilerine yetebilecek olan arazilerde tarım yapabilecek, tarım arazisi miras kalan kardeşler, hisselerine düşen payları bölüşerek araziyi daha da küçültmeyecekler, kısaca araziler bölünmeden tarımsal üretime devam edilecek olup bu sayede tarım arazilerindeki bölünmenin getirdiği sorunlar asgari seviyeye inecektir.

Hazırlanan bu broşürün tüm mesai arkadaşlarıma faydalı olmasını diler, emeği geçenlere teşekkür ederim.

Bölünmeyen topraklarda, hep birlikte bereketli yarınlara...

14.08.2015

Osman YAMAN

İl Müdürü

T.C.
KASTAMONU VALİLİĞİ
İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS ve SATIŞINA YÖNELİK UYGULAMALAR



MEVZUAT

- ✧ 15.05.2014 tarih ve 29001 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6537 Sayılı “5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN”
- ✧ 31.12.2014 tarih ve 29222 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “TARIM ARAZİLERİNİN MÜLKİYETİNİN DEVRİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”
- ✧ 03.02.2015 tarih ve 8815 Sayılı Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün “TARIMSAL ARAZİLERİN MÜLKİYETİNİN DEVRİNE İLİŞKİN UYGULAMA TALİMATI”

Yönetmelik ile; tarım arazilerinin değerlemesi, ekonomik bütünlük, tarımsal arazilerin devri, mirasa konu olan tarımsal arazilerin devri ve değer artışı, ehil mirasçıya ait kriterler, diğer mirasçıların paylarının ödenmesi ve tarımsal faaliyetin sonlandırılması konularında 5403 Sayılı Kanunun 8. Maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama esasları belirlenmiştir.



TANIMLAR

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü;

Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü, ifade eder. (6537 Sayılı Kanunun 3. Maddesinin (h) Bendi)

- ❖ Mutlak Tarım Arazileri (MT) Marjinal Tarım Arazileri (TA) ve Özel Ürün Arazilerinde (OT) **20 Dekar,**
- ❖ Dikili Tarım Arazilerinde **5 Dekar,**
- ❖ Örtü Altı Tarımı Yapılan Arazilerde **3 Dekar**

- ❖ Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında **İFRAZ EDİLEMEZ, HİSSELENDİRİLEMEZ.**

ASGARİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ NERELERDE KULLANILIR ?

- 1- Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün üzerindeki arazilerin devir işlemlerinde asgari büyüklüklerin üzerinde hisselendirme yapılabilir.
- 2- Murisin terekedeki tarım arazileri birden fazla yeter gelirliliği sağlaması halinde asgari büyüklüklerin üzerinde hisselendirme yapılabilir.
- 3- Hisseli tarım arazilerinde hissesinin bir kısmını hissedarlara satışında kendisine kalan miktar asgari büyüklüklerin altında olamaz

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 arazilerdir. (31.12.2014 tarihli Yönetmeliğin 4. Maddesinin (d) Bendi)

- Sulu ve Kuru Tarım arazilerde **10 Dekar,**
- Dikili tarım arazilerinde **5 Dekar,**
- Örtü altı tarımı yapılan arazilerde **1 Dekar** (31.12.2014 tarihli Yönetmeliğin 7. Maddesinin (a) Bendi)

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü:

Bölge farklılıklarızönünde bulundurularak il ve ilçelerin Kanuna ekli (1) sayılı belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini, ifade eder. (6537 Sayılı Kanunun 3. Maddesinin (ı) Bendi)

Kastamonu ve İlçeleri İçin Yeter Gelirli Arazi Büyüklükleri

İlçe Adı	Sulu T.A. (da)	Kuru T.A. (da)	Dikili T.A. (da)	Örtülü T.A. (da)
Abana	90	200	10	3
Ağlı	90	200	10	3
Araç	70	130	10	3
Azdavay	95	200	10	3
Bozkurt	90	200	10	3
Cide	70	130	10	3
Çatalzeytin	75	145	10	3
Daday	75	175	10	3
Devrekani	75	160	10	3
Doğanyurt	75	200	10	3
Hanönü	90	185	10	3
İhsangazi	75	160	10	3
İnebolu	80	185	10	3
Küre	75	160	10	3
Merkez	70	160	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Seydiler	70	160	10	3
Şenpazar	70	175	10	3
Taşköprü	70	175	10	3
Tosya	100	200	10	3

Tarım sektöründe kişi başına düşen milli gelirin en az dört katı geliri sağlayacak toplam arazi büyüklüğü esas alınarak ilçeler bazında hesaplanmıştır.

Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında

İFRAZ EDİLEMEZ, BÖLÜNEMEZ.

Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü Nerelerde Kullanılır?

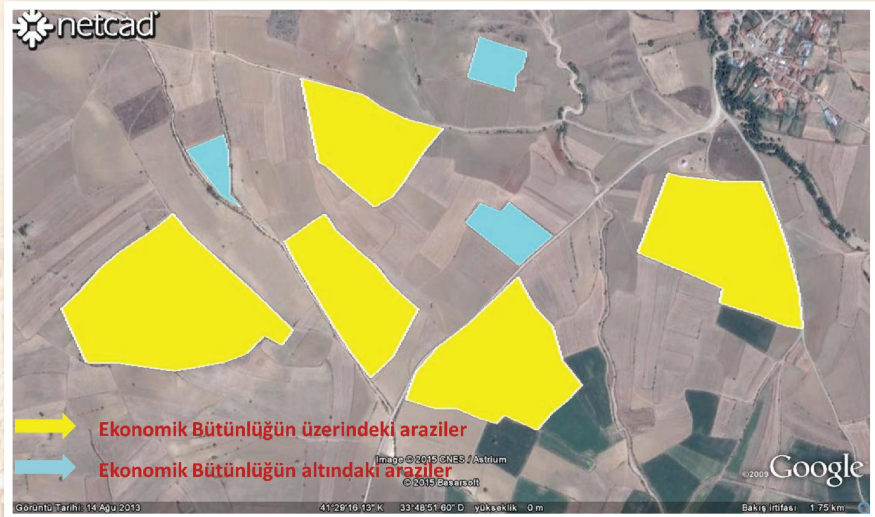
- ❖ Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altında ifraz yapılamaz
- ❖ Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün üzerindeki arazilerin devrine izin verilebilir,
- ❖ Miras paylaşımında terekedeki tarım arazisi kaç adet yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü sağlıyorsa o kadar mirascıya paylaşım yapılabilir,
- ❖ Devir işlemlerinde satıcının arazisi yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaşmamışsa ekonomik bütünlük oluşturan tüm arazilerin aynı anda satışına izin verilir.

İSTİSNASI

Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz

Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir.



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.

Kastamonu Merkez İlçe için sulu tarım arazisinin dönüştürme katsayısı = 2,29 dur.

Kastamonu Merkez İlçe için dikili tarım arazisinin dönüştürme katsayısı = 16 dır.

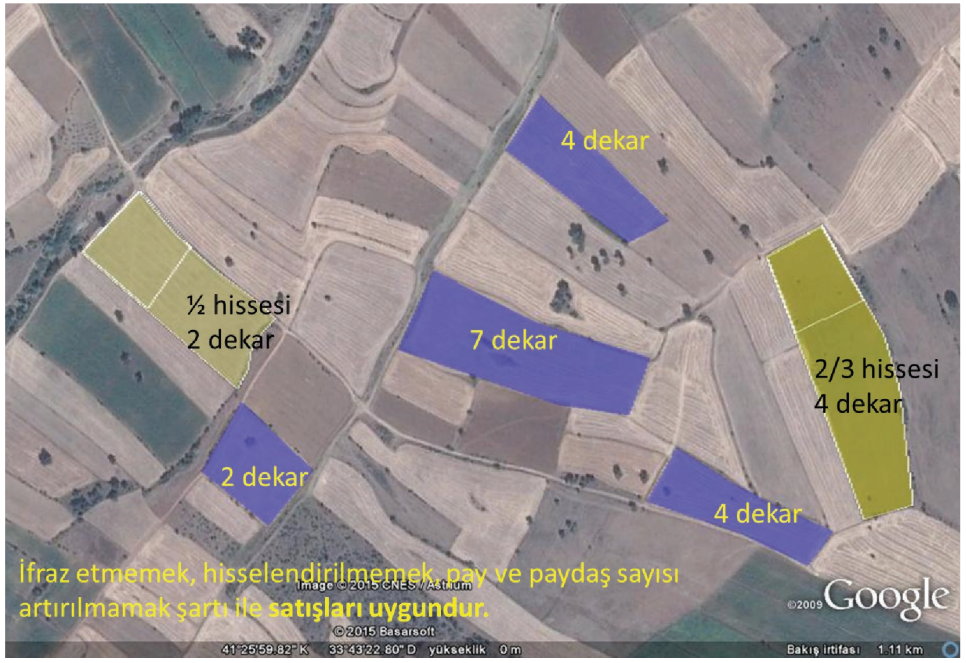
Kastamonu Merkez İlçe için örtü altı tarım arazisinin dönüştürme katsayısı = 53,4 dür.

Ekonomik Bütünlük Kavramı

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.

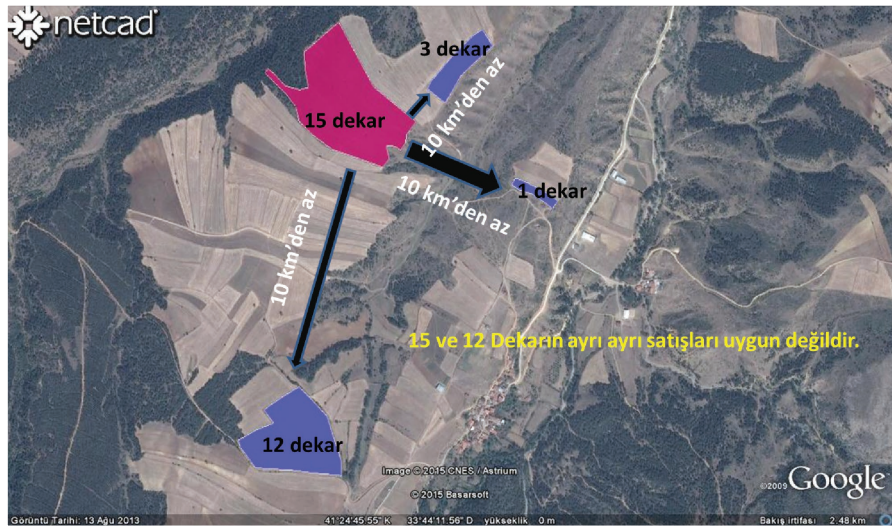
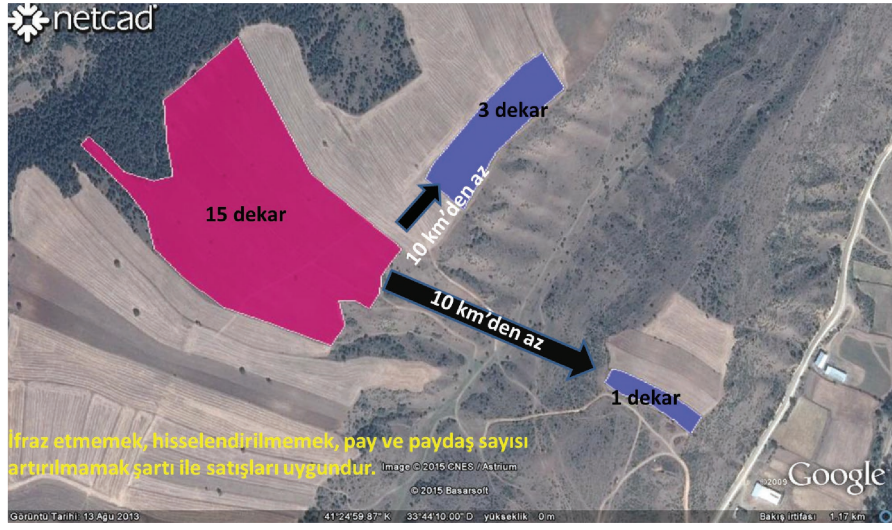
Bu büyüklüklerin altında olan sınırdış olmayan tarımsal parsellerin veya parsellerdeki payların aynen devrine izin verilir. Bu araziler ekonomik bütünlüğe haiz tarım arazilerinin satış taleplerinin değerlendirilmesinde dikkate alınmaz.

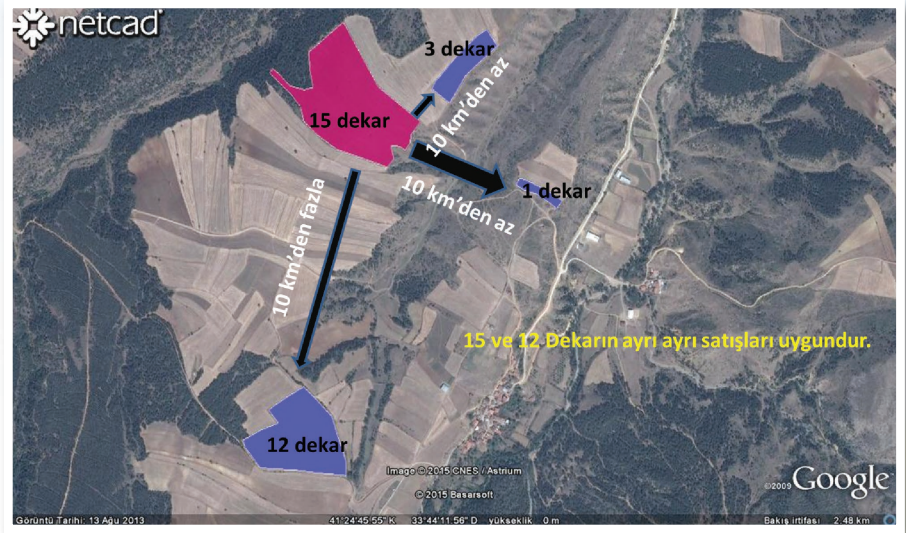




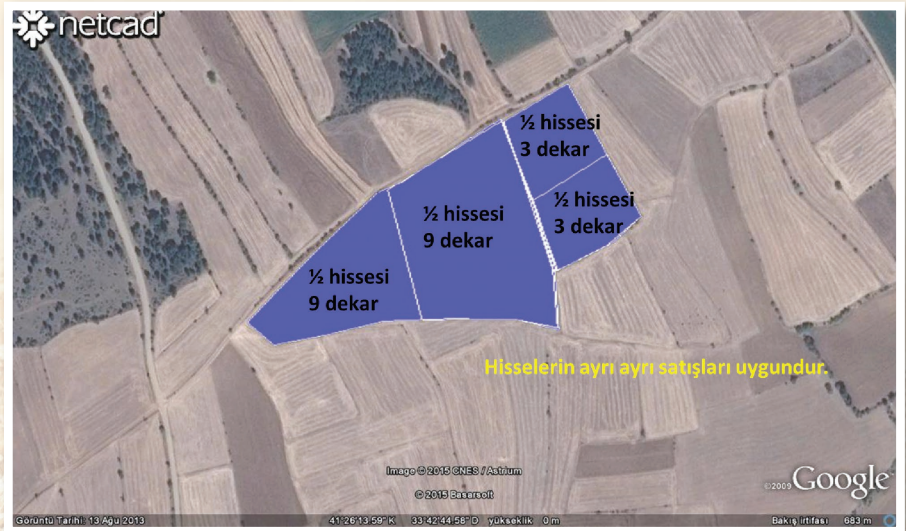
Aynı ilçe sınırları içindeki tarım arazilerinin aralarındaki mesafe kuş uçuşu on km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekar ve üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir.

Mesafe ölçümü talep konusu arazi ile belirlenen büyüklüklerin üzerindeki diğer araziler arasında yapılır.

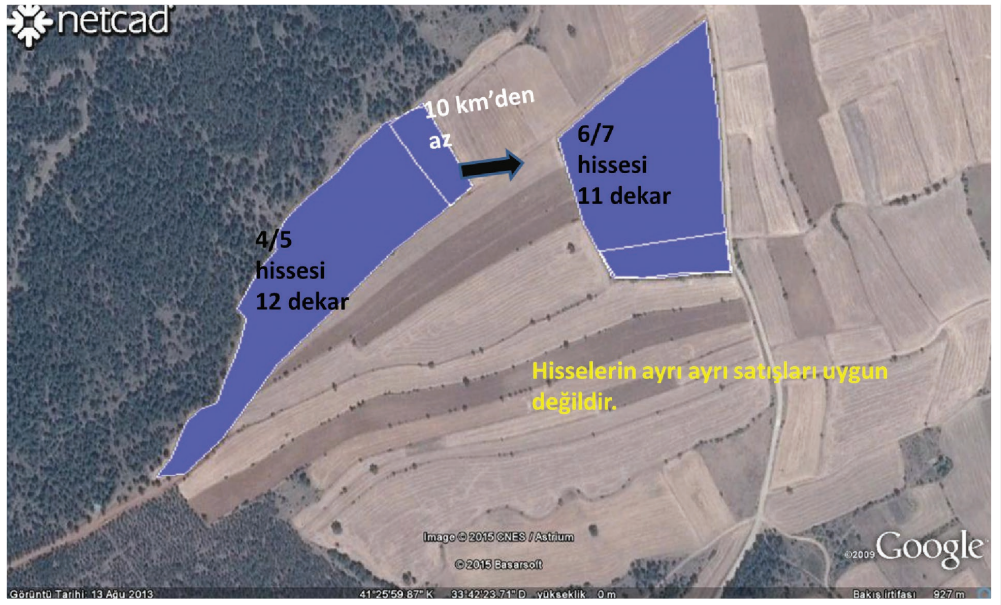




Paylı tarım arazileri sınırdaş olarak değerlendirilemez.



Paylı tarım arazilerinde kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.



Kamu yatırımlarında ve tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanım taleplerinde, ekonomik bütünlük, asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kriterleri dikkate alınmaz.

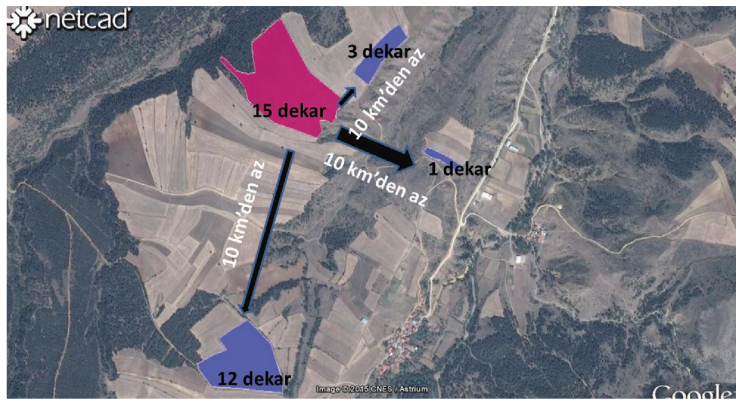
Ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, satış ve miras yolu mülkiyeti devir işlemleri ilçe bazında yapılır.

TARIM ARAZİLERİNDE MÜLKİYETİN DEVRİ

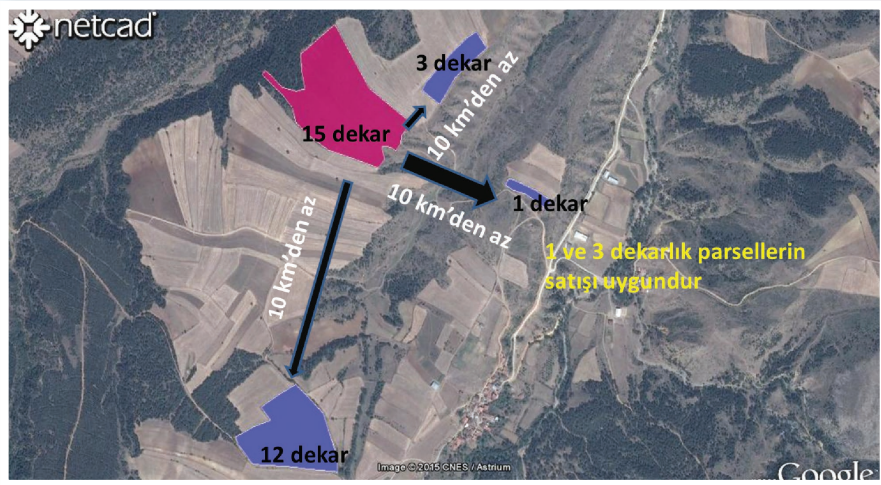
- ✧ Tüzel kişiliklerin sahip oldukları tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerinde gerçek kişilerde olduğu gibi genel esaslar uygulanır.
- ✧ Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde tarımsal nitelikli tek arazisi olması durumunda bu taşınmazın devri tapu müdürlükleri tarafından soru konusu edilmeksizin gerçekleştirilir.



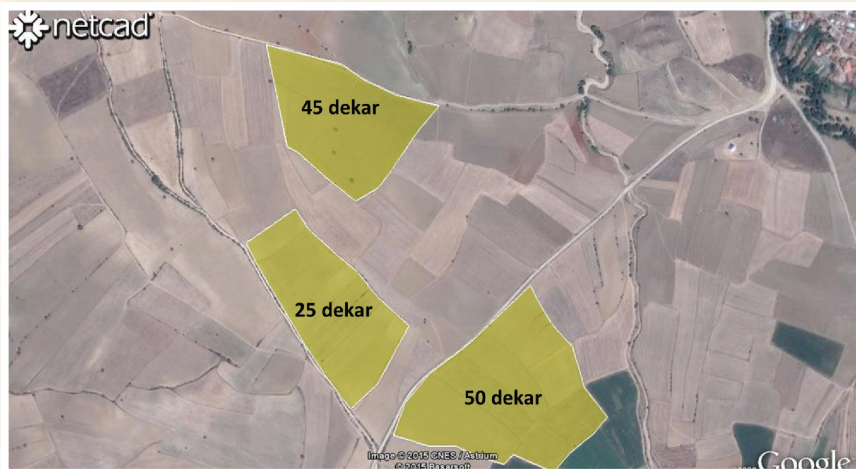
- ✧ Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde birden fazla tarımsal arazisinin bulunması durumunda, bu arazilerin tamamının mülkiyeti devir işlemine konu olması halinde, bu taşınmazların devri tapu müdürlükleri tarafından soru konusu edilmeksizin gerçekleştirilir. Ancak malikin; **dava ve satışı kısıtlayan şerhler** nedeniyle satış iradesi dışında kalan tarım arazileri olması halinde, bu araziler dışındaki diğer tüm arazilerinin devrine izin verilir.



- ✧ Aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazi olması halinde, ekonomik bütünlük değerlendirmesi sonrasında tarımsal arazilerin **ekonomik bütünlüğe haiz olmayan** kısımlarının devrine izin verilir



- ✧ Tarımsal arazilerde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz işlemi yapılamaz. Gerçek veya tüzel kişilere ait yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz gerektirmeyen arazilerin devrine izin verilir.



- ✧ Gerçek veya tüzel kişilere ait yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında **ifraz gerektirmeyen arazilerin** devrine izin verilir.

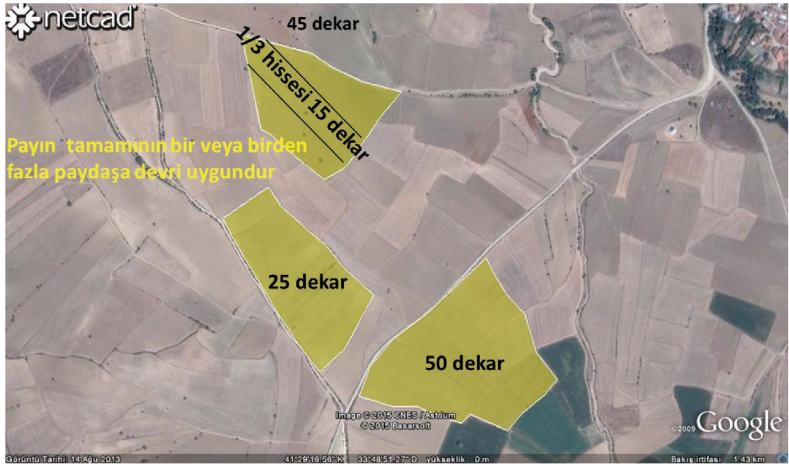


- ✧ Gerçek veya tüzel kişilerin sahip olduğu tarımsal arazi miktarının yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olması halinde, sahip olunan arazi miktarının yeter gelirli tarımsal büyüklüklerin altına düşmemesi şartı ile asgari tarımsal arazi büyüklükleri üzerinde hisselendirme yapılabilir.

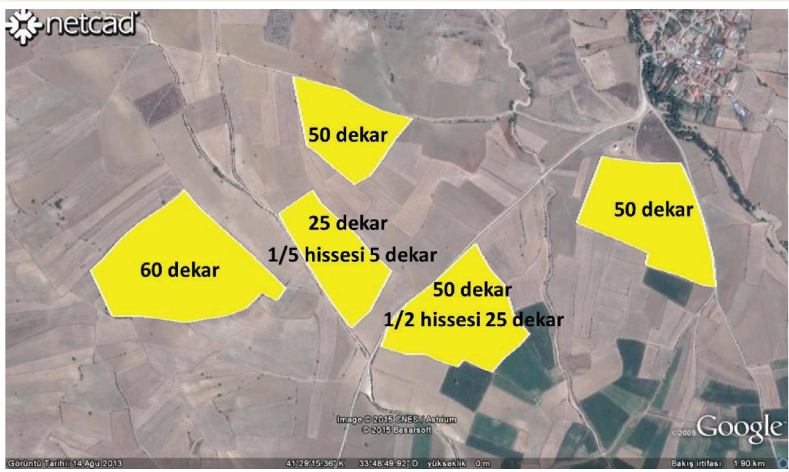


- B Arazisi 130 dekarlık kısmı hisselendirilerek satılabilir.
- Yeter gelirli arazi miktarından fazla olduğu için A parseli satılabilir.
- A parseli 1/2 hisselerle satılabilir.

- ❖ Ekonomik bütünlük ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında mülkiyeti ihtilaflı olan veya kişinin tasarruf iradesi dışında olan tarım arazileri **dikkate alınmaz**.
- ❖ Paylı tarım arazilerinde, payın tamamının bir veya birden fazla paydaşa devri halinde, ekonomik bütünlük ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ile ilgili değerlendirme yapılmaksızın bu arazilerin **devrine izin verilir**.



- ❖ Paylı tarım arazilerinde, ekonomik bütünlüğün altında olan veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan **paylar hissedarlara veya üçüncü kişilere devredilebilir**.



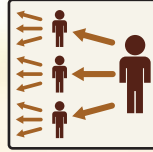
- ✧ Tarımsal arazilerde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz yapılmaksızın, rehin, ipotek ve haciz gibi nedenlerle **cebri satış yapılabilir**.
- ✧ Tarımsal arazilerde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz yapılmaksızın ölünceye kadar bakma (ökba) işlemi tesis edilebilir.
- ✧ Tarımsal araziler arasında trampa ile mülkiyet devri konu olması halinde, araziler arasındaki fark asgari tarımsal arazi büyüklüklerinden fazla olamaz. Farklı sınıftaki arazilerde dönüşüm katsayıları kullanılır.
- ✧ Tarımsal arazilerinin tamamı için alıcı bulamayan arazi sahipleri bu durumu Bakanlık il veya ilçe müdürlüğüne yazılı olarak bildirir. Bakanlık, bu kişilere ait ekonomik bütünlüğe haiz arazilerin en az % 50 sinin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında tarım arazisine sahip olan kişilere aynı anda satışına izin verebilir. Bakanlık bu kişileri satıcılar listesine alır, kişinin beyanda bulunduğu tarihteki arazi varlığına yeniden ulaşması ve talepte bulunması halinde satıcılar listesinden çıkarılır. Bakanlık, kalan diğer araziler için 5403 sayılı Kanunun 8/K maddesi hükümlerini uygulayabilir.
- ✧ Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyetli tarım arazilerinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü hesaplanmasında ilgili araziye ait veraset ilamındaki yasal hisse oranları dikkate alınabilir.
- ✧ Tapu Müdürlükleri ile yazışma yapılarak devir işlemleri için görüş istenen devir talepleri ile birlikte, malikin aynı ilçe içerisinde bulunan tüm tarımsal arazilerinin mülkiyet kayıtlarının gönderilmesi istenebilir.
- ✧ Tarım arazisi üzerinde kurulmuş bir irtifak hakkı bulunuyor ise irtifak hakkı arazi miktarı hesaplamalarında değerlendirmeye alınmaz.
- ✧ Tarımsal arazinin vasfı ile ilgili olarak itiraz, şikayet veya belirsizlik olması halinde, bu arazilerle ilgili mahallinde yapılacak inceleme neticesinde arazinin fiili kullanımını belirten tespit tutanağına göre değerlendirme yapılır.

- [illegible]

MİRAS YOLU İLE MÜLKİYETİN DEVRİ

- ✧ 6537 sayılı Kanun'un yürürlüğünden önce gerçekleşen ölümlerde, intikal işlemleri bu Kanun hükümlerine **tabi değildir**. Kanunun yayınlanma tarihinden önce vefat eden mirasçılarının yaptırmış oldukları elbirliği mülkiyeti, mirasçıların talebi halinde veraset ilamı veya rızai taksim sözleşmesi çerçevesinde **paylı mülkiyete çevrilebilir**.

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden
(15.05.2014) ÖNCEKİ VEFATLARDA MİRASIN İNTİKALI



Varislerce
Tapu Müdürlüğüne Müracat



15.05.2014'ten önceki mevzuata göre tarımsal arazinin;
✓ Elbirliği halinde mülkiyet **ya da**
✓ Paylı mülkiyet olarak **tescili**
✓ Aralarında rızai taksim **olarak tescili**
15.05.2014'ten itibaren iki yıl içinde devir işlemleri harçlardan muaftır.

**MİRASIN
AÇILMASI
(VEFAT)**

Miris listelerinin
MERNİS'ten
alınması



İlçe Tapu Müdürlüğü,
(Mirasa Konu
Arazilerin Kaç
Mirasçı / Mirasçıya
Devrolunabileceği)

İl / İlçe Gıda Tarım
ve Hayvancılık
Müdürlüğü

MİRAS BIRAKANIN
ARAZİSİ OLUP OLMADIĞININ
TAKBİS-ÇKS ÜZERİNDEN
KONTROLÜ
'TAKİP ve İZLEME'

BİLDİRİM

Mirasın
açılmasından
itibaren 1 yılın
sonunda

15.05.2014'ten SONRAKİ VEFATLARDA MİRASIN İNTİKALI
(Tapu Müdürlüğünce öncelikle elbirliği mülkiyeti olarak karşılanmaktadır.)



**MİRAS BIRAKANIN VEFAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇİNDE
MİRASÇILARCA AŞAĞIDAKİ SEÇENEKLERDEN BİRİ ÜZERİNDE
ANLAŞMA SAĞLANARAK**

Miras Konu Tarımsal Arazinin;

- ✗ Miktarına bakılmaksızın tamamının bir mirasçıya devri,
- ✗ Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin katları ise birden fazla mirasçıya devri,
- ✗ 4721 sayılı Medeni Kanunun 373 üncü ve devam maddelerine göre kuracakları, aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devri,
- ✗ Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 6102 sayılı Türk Kanunu hükümlerine göre limited şirkete devri,
- ✗ 3. kişilere devirleri **yapılır.**
- ✗ Ekonomik bütünlüğe haiz olmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini **gerçekleştirilebilir.**

- ❖ Mirasçılar, mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde Kanun'da belirtilen şartlarda anlaşma sağlayabilir. Tarımsal arazilerde mülkiyetin devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren **bir yıl içinde** tamamlanır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve Kanun'un 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, aynı Kanunun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır .
- ❖ Mirasçılar arasında anlaşma yolu ile mülkiyet devri talebinde bulunulması halinde, tapu müdürlüğü talebi Bakanlık il/ilçe müdürlüğüne bildirir. Bakanlık il/ilçe müdürlüğü; asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlük ve arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayılarını da dikkate alarak, devir yapılabilecek mirasçı sayısını ve paylaşım, şekillerini tapu müdürlüğüne bildirir.
- ❖ Kanunun yürürlük tarihinden sonra gerçekleşen ölümlerde, mirasçılar veraset ilamına göre elbirliği mülkiyeti (verasete iştirak) işlemi tesis edebilirler. Tesis edilen elbirliği mülkiyeti işlemi ile Kanun hükümleri çerçevesinde mülkiyetin devri tamamlanmış olmaz.
- ❖ Mirasa konu tarım arazileri ile ilgili gelen taleplerde, mirasın sahip olduğu arazi büyüklükleri dikkate alınarak işlem tesis edilir. Mirasçılar, mirasın açılmasından sonra bir yıl içinde ekonomik bütünlüğe haiz olmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilirler .
- ❖ Mirasçılar mirasın açılmasından sonra bir yıl içinde ekonomik bütünlüğe haiz olan tarım arazilerinin üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilir. Bu mülkiyet devri, bir yıl içinde ve aynı anda gerçekleştirilir.
- ❖ Mirasçılar Kanunun 8/C maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine uygun olarak rızai taksim sözleşmesi düzenleyebilir.
- ❖ Kanunun yürürlük tarihinden sonra ölen kişinin, elbirliği halinde mülkiyet veya tapu sicilinin kök miras adına olması nedeniyle paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerinin bulunması halinde, bu araziler yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ile ilgili yapılacak değerlendirme kapsamına alınmaz.

MİRASA KONU ARAZİNİN DEVREDİLMEDİĞİNİN BAKANLIKÇA ÖĞRENİLMESİ HALİNDE

Bakanlıkça Mirasçılara,
DEVİR İÇİN 3 AYLIK SÜRE VERİLİR
BU SÜRE BİTİMİNDE BAKANLIK RESEN;

- ❖ İstemde bulunan ehil mirasçıya,
- ❖ Ehil mirasçı yoksa en fazla teklifi veren istekli mirasçıya,
- ❖ Aksi halde 3. kişilere satılması için

YETKİLİ SULH HUKUK MAHKEMESİNDE DAVA AÇILABİLİR

Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde Bakanlıkça
Bu kapsamda açılacak davalar her türlü resim ve
harçtan muaftır.

AÇILAN DAVADA YETKİLİ SULH HUKUK MAHKEMESİ MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİNİN

Kişisel yetenek
ve durumları
göze önünde
tutulmak
suretiyle bir
ehil mirasçıya
tarımsal
gelir değeri
üzerinden
devrine,

Birden çok ehil
mirasçı varsa,
öncelikle
geçimini yeter
gelirli tarımsal
araziden
sağlayan
mirasçıya
devrine,

Birden çok ehil
mirasçının miras
dışı tarımsal
arazileri varsa,
mevcut
arazilerini yeter
gelirli büyüklüğe
ulaştırmak için
bu mirasçılara
devrine,

Ehil mirasçı
yoksa,
en yüksek
bedeli
teklif eden
mirasçıya
devrine,

Mirasa konu
araziyi talep
eden mirasçı
yoksa,
satışına
KARAR
VERİLİR.

- ✧ Mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devirlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılmaması durumunda, Bakanlık tarafından mirasçılara Kanun hükümlerinin uygulanması için **üç aylık süre** verilir. Bu süre sonunda da devir işlemlerinin tamamlanmaması durumunda, Bakanlık resen veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi hâlde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.
- ✧ Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması ve anlaşmazlığının Mahkeme kararı ile çözülmesi halinde, tapu müdürlüğü mahkeme kararında belirtilen mirasçı veya mirasçılara intikal işlemlerini gerçekleştirir ve sonucu Bakanlık il/ilçe müdürlüğüne bildirir.
- ✧ Kanunun yürürlük tarihinden sonra ölen kişinin, elbirliği halinde mülkiyet veya tapu sicilinin kök muris adına olması nedeniyle paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerinin bulunması halinde, bu araziler yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ile ilgili yapılacak değerlendirme kapsamına alınmaz.

Ehil Mirasçıya Ait Kriterler

- 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 olanlara **beş puan** verilir.



Mirasa Konu Tarım Arazilerinde Değer Artışı

- Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin tarım dışı kullanım nedeni ile oluşan yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.
- Tarım arazilerinin Kanun hükümlerine göre mahkeme kararı ile mirasçılardan birine tarımsal gelir değeri üzerinden devri halinde, devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçıların hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.

- ❖ Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakati alındığı takdirde şerh kaldırılarak; muvafakati alınmadığı takdirde şerhli olarak satış yapılabilir. Taşınmazı şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur.
- ❖ Bu madde kapsamındaki tarımsal arazilere şerh süresi içinde tarım dışı kullanım izni verilmesi durumunda, verilen izin on beş gün içinde Bakanlık tarafından diğer mirasçılara bildirilir. Mirasçıların, bildirim yapıldığı tarihten itibaren altmış günlük süre içinde değer artışına istinaden talepte bulunması zorunludur. Birinci fıkraya göre hesaplanan fark mirasçılara ödenmedikçe tarımsal arazi üzerindeki şerh kaldırılmaz.
- ❖ Tarım dışı amaçla kullanım nedeniyle oluşan değer artışı sonrasında mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mirasçıların onayı ile tapunun beyanlar hanesindeki şerh kaldırılır. Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda, diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkı TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak Sulh Hukuk Hakimi tarafından belirlenir.
- ❖ Sulh Hukuk Hakimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin açık artırma yolu ile satılmasına karar verilmesi veya mirasçıların 9 uncu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca anlaşması durumunda, söz konusu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşabilecek değer artışı konusunda yirmi yıllık şerh konulmaz.
- ❖ Yirmi yıllık şerh süresi tamamlandıktan sonra şerh kaldırılmış sayılır.

KANUNUN DİĞER HÜKÜMLERİ

Taşınırın devri

MADDE 8/E – Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir.

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.

Ölüme bağlı tasarruf ile düzenleme

MADDE 8/F – 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.

Birden çok mirasçı da devir koşullarının bulunması hâlinde, kendisine devir yapılacak mirasçı ölüme bağlı tasarrufla belirlenebilir. Belirlenen bu mirasçıya itiraz edilmesi durumunda, ehil mirasçı sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir.

Yeter gelirli tarımsal arazi yönetiminin tedbiren verilmesi

MADDE 8/G – 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.

Denkleştirme

MADDE 8/Ğ – Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçının, devir 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.

Yan sınai işletme

MADDE 8/H – 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.

Mirasçılardan birinin itiraz etmesi veya birden çok mirasçının kendilerine devir 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.

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.

İstisnalar ve muafiyetler

MADDE 8/I – 8/C maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi gereğince kurulacak limited şirketlerin tescil işlemi tamamlanıncaya kadar yapılacak işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır.

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.

Yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda mirasçılar, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.

Önalım hakkı

MADDE 8/İ – 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.

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.

Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanır.

Sona erme ve tasfiye

MADDE 8/J – 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.



İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Arazi Edindirme Şube Müdürlüğü

Saraçlar Mahallesi Bayındır Sokak No: 2

37100 / Merkez - KASTAMONU

Telefon No : 0 366 212 86 89 - 214 10 75 - 214 84 00

Faks No : 0366 214 31 70

www.kastamonu.tarim.gov.tr