

Tarımsal Arazilerin Miras ve Satış Yoluyla Devrinde Anlaşmazlık Durumları ve Çözüm Önerileri

İsmet İpek KAVASOĞLU¹ Cengiz SAYIN²

Akdeniz Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Antalya

✉: csayin@akdeniz.edu.tr

ÖZET

Tarımsal arazilerin miras ve satış yoluyla parçalanmasını önlemek ve tarım topraklarının tarım dışı amaçla kullanımını engellemek amacıyla 2014 tarihli 6537 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Geline nokta, tarım topraklarının hem satış hem de miras yoluyla mülkiyet devri konusunda Tarım ve Ormanlık Bakanlığı'nın ilgili birimlerinden izin alınması ve bilgi verilmesi gerekmektedir. Bakanlık; asgari tarımsal arazi, yeter gelirli tarımsal arazi ve ekonomik bütünlük gibi arazi büyüklük sınırlılıkları dikkate alarak devir işlemine izin vermektedir. Satış izni ve mirasla devir amaçlı başvuranlar arazi büyüklük sınırları konusunda, miras amaçlı başvuranlar ise anlaşmazlık hallerinin çözümünde sorun yaşamaktadırlar. Bu durum, kısa adıyla Miras Kanunu'nun uygulanmasını zorlaştırmakta ve acil çözüm gerektiren önemli bir alan olarak ülke gündeminde öne çıkmaktadır. Bu çalışma kapsamında her iki anlaşmazlık hallerinin nedenleri ve çözüm yolları üzerinde durulmuştur. Genelde mevcut kanun doğurduğu temel anlaşmazlıklar, özelde ise Antalya ili örtüaltı işletmeleri alan araştırması sonuçları üzerinde değerlendirme yapılmıştır.

Makale Tarihi

Geliş : 20.10.2018

Kabul : 27.12.2018

Anahtar Kelimeler

Tarımsal Arazi,
Miras,
Satış İzni,
Mülkiyet Devri,
6537 Sayılı Kanun

Araştırma Makalesi

Conflict Situations and Solutions on Assinging Through Heritage and Sales of Agricultural Land

ABSTRACT

In order to prevent the fragmentation of agricultural lands by inheritance and sales the use of agricultural lands for non-agricultural purposes, Turkey has established the Law No. 6537 concerning Soil Conservation and Land Use. Therefore, the Ministry of Agriculture and Forestry has in charge the attribution and information for relevant units of agricultural land in order to transfer the property both from sales and inheritance. Accordingly, the transfer of land takes into consideration the land size limitations, such as minimum agricultural land, sufficient agricultural income and economic integrity. However, the applicants for the sale permit face many difficulties in determining the land size limits as well as the transfer to inheritance encounters many disputes. So, this situation makes the implementation of the inheritance Law complicated and becomes prominent issue which requires urgent solution in the country's agenda. This study aims to evaluate the causes of disputes over land transfer and to suggests solutions to resolve land ownership's issues. Primary data through survey was used in the current research and the findings reveal that the main disagreements arise from the existing law in the province of Antalya.

Article History

Received : 20.10.2018

Accepted : 27.12.2018

Keywords

Agricultural Land,
Heritage
Sales Permit,
Ownership Transfer,
Law: 6537

Research Article

To cite: Kavasoglu İİ, Sayın C 2018. Tarımsal Arazilerin Miras ve Satış Yoluyla Devrinde Anlaşmazlık Durumları ve Çözüm Önerileri. KSÜ Tar Doğa Derg 21(Özel Sayı) : 133-145, DOI : 10.18016/ ksutarimdog.vi.472823

GİRİŞ

Geçmişten bu yana, Türkiye'de mirasa konu tarım işletmelerini ilgilendiren Medeni Kanun hükümleri, tarım topraklarının miras hukukunun genel hükümlerine göre paylaşılmasının istisnası olarak

nitelendirilmiştir. Ancak uygulanmak istenen bu hükümlerin mirasçılardan isteğine bırakılması, diğer taraftan mirasa konu tarım işletmesinin hukuki tanımının ve ekonomik sınırlarının yasal yapı içerisinde uzun yıllar yer bulamaması, miras yoluyla

tarım arazilerinin bölünmesini ve tarım işletmelerinin ölçeklerinde küçülmelerin yaşanmasını beraberinde getirmiştir. Geline nokta, tarım işletmelerinin parçalı ve dağınık bir halde ekonomik bütünlükten uzaklaşması sonucunda tarımın sürdürülebilirliği olumsuz yönde etkilenirken, hukuki açıdan alınacak önlemlerde tarım işletmesi bütünlüğünden ziyade tarım arazilerinin bölünmesinin önlenmesi üzerinde odaklanılmıştır (Sayın, 2018).

Medeni Kanun içerisinde ve miras hukuku kapsamında yer alan tarıma yönelik özel düzenlemeler yanında, Çizelge 1’de görüldüğü gibi kamu hukuku alanında da pek çok yasal düzenleme gerçekleştirilmiş ve son olarak 2014 yılında 6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Çizelge 1. Tarım arazilerinde miras yoluyla parçalanmasını önleyici kamu hukuku kapsamlı yasal düzenlemeler (Sayın, 2018)

İlgili Mevzuat Kapsamı	
Kanunlar	RG Tarihi
a. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (No:5403/md.8)	19.07.2005
b. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (No:5578 /md.2)	09.02.2007
c. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (No:6537)	15.05.2014
Yönetmelikler	RG Tarihi
a. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği (md.11)	15.12.2005
b. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik	31.12.2014
c. Tarımsal Arazi İş ve İşlemleri Hakkında Yönetmelik	13.04.2018
Uygulama Talimatları	RG Tarihi
a. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Talimatı	27.06.2014
b. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı	03.02.2015
c. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı	03.11.2017
d. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı	02.01.2018

Kamuoyunda “Yeni Miras Kanunu” olarak anılan 6537 Sayılı Kanun’un 9. Maddesi gereğince Medeni Kanun’un söz konusu mirasa ilişkin kurallarını belirleyen maddeleri, yürürlükten kaldırılmıştır. Kanun ile getirilen söz konusu değişikliklerde mirasa konu tarım arazilerinde mülkiyet devri zorunlu ve süre bakımından kısıtlı tutulmuştur. Bu anlamda, mirasa konu olan tarım arazilerinin mülkiyet devri sorununun en kısa zamanda çözüme ulaştırılacağı amaçlanmış, tarımsal arazilerin hem satış hem de miras yoluyla mülkiyet devri konusunda Tarım ve Ormanlık Bakanlığı’nın ilgili birimlerinden izin alınması kanunca hüküm altına alınmıştır. Kanuna göre, gerek miras gerekse satış amaçlı yapılan devir başvurularında Bakanlıkça izin verilen arazi büyüklük sınırlılıkları, asgari tarımsal arazi büyüklüğü olarak; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarım yapılan arazilerde 0,3 hektar olarak belirlenmiştir (Resmi Gazete 2014a/madde 4). Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü olarak; tüm ülke genelinde ilçeler düzeyinde kuru arazi, sulu arazi, dikili arazi ve örtüaltı araziler için bölünmeye karşı alt sınırlar ilan edilmiştir (Resmi Gazete 2014a/madde 5). Kanun uygulaması kapsamında yürürlüğe giren yönetmelik ile beraber getirilen ekonomik bütünlük sınırları ise aynı kişiye ait tarımsal arazilerden örtü altında 1

dekar, dikili arazide 5 dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde 10 dekarın altında olan arazilerin ekonomik bütünlük oluşturmayacağı kararlaştırılmış, bu sınırların değiştirilmesi, asgari ve ekonomik bütünlük için Bakanlık kararına, yeter gelir için ise Bakanlar Kurulu Kararı’na bağlanmıştır (Resmi Gazete 2014b/madde7).

Kanun uygulaması kapsamında öne çıkan bir başka konu ise, miras kalan tarımsal arazilerin devrinde mirasçılara anlaşmalı devir seçenekleri tercihinin getirilmesidir. Buna göre; miras kalan araziler için tek mirasçıya, birden fazla mirasçıya (yeter gelirli arazi büyüklük sınırları gözetilerek), aile malları ortaklığının ya da limited şirketin kurulmasına veya üçüncü kişilere satış şeklinde devrine karar verilebilmektedir (Resmi Gazete 2014a/madde 5). Ayrıca mirasçılar arasında anlaşma sağlanmaması halinde veya verilen yasal sürelerin bitiminde Bakanlıkça dava açılması durumunda da ilgili mahkemece verilebilecek devir kararları kanunda belirlenmiştir (Resmi Gazete 2014a/madde 5).

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (2017) verilerine göre, Türkiye’de toplam 23,8 milyon hektar tarım arazisi üzerinde 40 milyondan fazla hissedarın varlığı söz konusu iken fiili kullanıcı sayısı ise 3 milyon olarak ifade edilmektedir. Mirasa söz konusu olan arazilerde mülkiyet devrinin anlaşmalı devir seçenekleri tercihinin göre zorunlu tutulması, hissedar sayısının

fazla olduğu ülke genelinde uygulamada en çok karşılaşılan sorun alanının anlaşmazlık hallerinin çözümünde olduğu öne çıkarken, hem satış hem de mirasla devir amaçlı yapılan başvurularda da arazi büyüklük sınırları konusunun çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

Bu çalışmayla tarımsal arazilerin miras ve satış yoluyla devrinde anlaşmazlık durumlarının çözümüne yönelik önerilerin belirlenmesinde, Antalya ili örtüaltı üreticilerinin kanun uygulamasına ilişkin tutum ve görüşlerinden elde edilen veriler ile tartışılması amaçlanmıştır.

MATERYAL ve METOT

Materyal

Çalışmanın birincil veri kaynağı olan alan bulguları, 6537 Sayılı Kanun nedeniyle mülkiyet devri yapmak zorunda olup tapu veya tarım il/ilçe müdürlüklerine başvuru yapmış, Antalya ili Kumluca, Serik ve Aksu ilçelerindeki örtüaltı üreticilerinden sağlanan orijinal anket verileri oluşturmaktadır. İkincil veri kaynakları olarak; Tarım ve Ormanlık Bakanlığı (TOB), Tarım

Reformu Genel Müdürlüğü (TRGM) ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü kaynaklarından, hukuki durum için ise ilgili mevzuat (kanun, yönetmelik, uygulama talimatları) ve bilimsel araştırmalardan yararlanılmıştır.

Metot

Veri toplama yöntemi

Kanun uygulamasının yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 2015-2017 yılları arasında ülke genelinde satışla mülkiyet devri için yapılan toplam başvuru sayısı 977.939 ve alan miktarı ise 3,63 milyon hektar, miras yoluyla mülkiyet devri için yapılan toplam başvuru sayısı 79.127 ve alan miktarı 1,58 milyon hektardır (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, 2017). Örtüaltı tarım arazisi örneğine ilişkin Antalya ilinin araştırma yapılacak yer ve alanın belirlenmesinde; örtüaltı alan/üretim miktarları ile ülke geneli toplam devir rakamlarında satış ve mirasla devir başvuruları dikkate alınarak Kumluca, Serik ve Aksu ilçeleri tercih edilmiştir (Çizelge 2).

Çizelge 2. Türkiye, Antalya ve araştırma alanı arazi mülkiyet devri işlemleri (Tarım ve Ormanlık Bakanlığı, 2017)

	Satışla Devir		Mirasla Devir		TOPLAM	
	Başvuru Sayısı (kişi)	Tarım Alanı (dekar)	Başvuru Sayısı (kişi)	Tarım Alanı (dekar)	Başvuru Sayısı (kişi)	Tarım Alanı (dekar)
Kumluca	3.049	9.607	301	985	3.350	10.052
Serik	4.325	14.994	358	1.559	4.683	19.677
Aksu	4.384	70.180	360	10.442	4.744	80.622
Antalya	48.457	281.020	6.335	40.453	54.792	321.473
Türkiye	977.939	36.342.581	79.127	1.584.810	1.057.066	37.928.391

Örnek büyüklüğü ve araştırma uygulanan üreticilerin belirlenmesinde, Kanun (6537) sonrası her üç ilçede toplam başvuru sayısı bilinmesine karşın, bilgi gizliliği nedeniyle diğer işletme bazlı veriler temin edilemediğinden "kartopu örnekleme yöntemi" tercih edilmiştir. Kartopu (zincir) örnekleme yöntemi; araştırmaya konu ana popülasyonun tam olarak belirlenemediği durumlarda popülasyonu temsil edecek örneği belirlemek için kullanılmaktadır (Kılıç ve Ural 2013).

Kanun (6537) uygulaması kapsamına giren üreticilere ulaşılmasında, bölgeye ve konuya hakim olan Bakanlık ilçe personelleri, muhtarlar, tapu ve harita kadastro mühendisleri ile görüşülmüştür.

Veri toplama yöntemi olarak ise yüz yüze görüşmeye dayalı anket yöntemi kullanılarak toplam örnek sayısının en az 100 üretici olarak belirlendiği anket uygulamasında, üç ilçenin toplam başvuru sayısındaki paylarına göre oransal olarak dağılımı dikkate

alınarak örnek sayısının oluşması planlanmış, bunun da dörtte üçünün (75 üretici), araştırmanın ana amacı ve araştırmada ele alınacak konuların ağırlıklı bölümünü oluşturmasından dolayı mirasla devir amaçlı başvuranlardan elde edilmesi öngörülmüştür. Ancak, araştırma yapılan konunun kamuoyunda hassasiyetle karşılanması nedeniyle üreticilerin önemli bölümü ankete katılma konusunda tereddütlü davranmışlardır. Bazı üreticilerin de miras kalan arazilerin mülkiyet devri işlemlerini takipçiler (muhtar, avukat, emlakçı gibi) aracılığıyla yaptırmış oldukları görülmüştür. Elde edilen anket verilerinin araştırmanın amacına uygun olarak sağlıklı bir sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden, doğrudan konuyla ilgili bilgisi olan üreticilerle anket yapılması yolu tercih edilmiştir. Sonuçta 88 üretici ile anket yapılabilmektedir. Bunlardan 68'i miras yoluyla intikal başvurusu yapan tarım arazisi varisi ve 20'si satış amaçlı devir yapan üreticilerdir. Anket sayılarının ilçelere göre oransal dağılımı Çizelge 3'te görüldüğü gibidir.

Çizelge 3. Araştırma yapılan ilçelere göre üretici sayısı dağılımı

İlçeler	Miras Yoluyla Devir Anketi Üretici Sayısı		Satış Yoluyla Devir Anketi Üretici Sayısı	
	Frekans	(%)	Frekans	(%)
Aksu	14	20,6	16	80,0
Serik	38	55,9	2	10,0
Kumluca	16	23,5	2	10,0
Toplam	68	100,0	20	100,0

Verilerin analizi yöntemi

6537 Sayılı Kanun ile tarımsal arazilerin miras ve satış yoluyla devrinde anlaşmazlık durumlarını belirleme “5’li likert tipi tutum ölçeği” kullanılmıştır. Likert tipi ölçek yöntemi; çoğunluklu sosyal araştırmalarda tercih edilen ve çok sık kullanılan ölçekleme yöntemlerinden birisi olup herhangi bir olguya karşı farklı derecelerde hazırlanmış seçenekler tablosu olarak tanımlanmaktadır (Sayın, 2018).

BULGULAR ve TARTIŞMA

6537 Sayılı Kanun kapsamı ve uygulaması

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa yönelik 2014 yılında yapılan son değişikliklerle 6537 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiş, kanun ile beraber pek çok yeni düzenlemeler getirilerek tarımsal arazilerin miras yoluyla intikallerinde mülkiyet devrini esas

alan bazı yeni uygulamalar getirilmiştir. Bu uygulama kapsamında, gerek miras gerekse satış yoluyla devirlerde anlaşmazlık durumlarına yönelik öne çıkan dört temel alan mevcut yasal yapı içerisinde irdelenmiştir.

Tarımsal arazilerde bölünme yasağı ve arazi büyüklük sınırlamaları

Tarım arazilerinin gerek satış gerekse miras yoluyla bölünerek parçalanmasının önlenmesinde 6537 Sayılı Kanun’la yapılan değişiklikler kapsamında asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerine yer verilerek tarım arazilerinde bölünme yasağı getirilmiştir. Tarımsal arazilerde bölünme yasağı bakımından 2000’li yıllardan beri yasal yapı içinde ele alınan arazi büyüklük sınırları Çizelge 4’te verilmiştir.

Çizelge 4. Türkiye’de tarımsal arazi büyüklük sınırlılıklarının yasal yapı içinde değerlendirilmesi (Sayın, 2018)

Arazi Sınıfı Tanımlamaları	Arazi Büyüklük Sınırları (Dekar)				İlgili Mevzuat	Yürürlük Tarihi
	Mutlak ve Özel Ürün Tarım Arazileri	Dikili Tarım Arazileri	Örtüaltı Tarım Arazileri	Marjinal Tarım Arazileri		
	10	5	3	20	Tarım İşletmelerinin Yeterli Tarımsal Varlığa Sahip Olup Olmadığının Tespitine Dair Yönetmelik/madde 7	26.01.2003
Tarımsal Arazi Parsel Büyüklüğü	10	5	3	20	Yeter Gelirli Tarımsal İşletme Büyüklüklerinin Tespitine Dair Tebliğ/madde.11	30.06.2003
	-	-	-	-	5403 Sayılı TKAKK/ madde 8	19.07.2005
	10	5	3	20	5403 Sayılı TKAKK Uygulama Yönetmeliği/madde 11	15.12.2005
	20	5	3	20	5403 Sayılı TKAKK Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (No:5578/madde 2)	09.02.2007
Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü	20	5	3	20	5403 Sayılı TKAKK Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (No:6537/madde 4)	15.05.2014
Yeter Gelir Tarımsal Arazi Büyüklüğü	İl ve İlçelere Göre Ek (1) Sayılı Liste				5403 Sayılı TKAKK Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (No:6537/madde 5)	15.05.2014
Ekonomik Bütünlük Arazi Sınırı	<ul style="list-style-type: none"> Aynı kişiye ait sınırdış olmayan araziler arası mesafe max. 10 km, Örtüaltı 1 da, dikili 5 da, ekili 10 da ve üzerinde ekonomik bütünlük kabul edilir. 				Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik/madde 7	31.12.2014

Kanuna göre, asgari tarımsal arazi büyüklüğü “..... Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğü” olarak ifade edilerek arazi sınıflarına göre bölünemez sınırlar getirilirken; bölge farklılıkları

gözetilerek il ve ilçe bazında yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ilan edilmiştir (Resmi Gazete 2014a/madde 4). Mirasa veya satışa konu tarım arazilerinin devrinde, 6537 sayılı Kanun’un getirdiği önemli değişikliklerden biri de “ekonomik bütünlük”

kısıtlamasıdır. “Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik” ile düzenlenen ekonomik bütünlük kavramı, “*mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği Bakanlıkça tespit edilen araziler*” olarak tanımlanmıştır (Resmi Gazete 2014b/madde 4).

Mirasa konu tarımsal arazilerin mülkiyet devri

Mirasa konu tarımsal arazilerin mülkiyet devrinin zorunlu bırakılması 6537 Sayılı Kanun’la öne çıkan en köklü değişiklik olarak nitelendirilirken, zorunlu olan mülkiyet devri de kanunun öngördüğü anlaşmalı devir seçeneklerine göre mirasçılarının tercihine sunulmuştur (Sayın, 2018). Kanuna göre, mirasa konu tarımsal arazilerin mülkiyet devri işlemlerinin mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanması gerekmektedir (Resmi Gazete 2014a/madde 5). Mirasçılar aralarında anlaşma sağlayarak kanunun sunduğu devir seçeneklerine göre mülkiyet devrini gerçekleştirirler. Buna göre mirasçılar, “*bir mirasçıya, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya, 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, mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete veya mülkiyetin üçüncü kişilere devrini*” kararlaştırabilirler (Resmi Gazete 2014a/madde 5).

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması halinde ise mirasçılardan her birinin yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabileceği belirtilmiş, bununla birlikte mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devirlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması halinde, Bakanlık tarafından mirasçılara tebligat gönderilerek Kanun hükümlerinin uygulanması için 3 aylık daha ek süre verileceği kuralı getirilmiştir.

Bu süre sonunda devir işlemlerinin tamamlanmaması durumunda da, Bakanlığın doğrudan veya bildirim üzerine bu yerlerin istemde bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi halde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabileceği hüküm altına alınmıştır.

Dava açılması halinde mahkemenin devir kararına ilişkin seçenekler ise Kanun kapsamında ele alınan konular arasındadır (Resmi Gazete 2014a/madde 5).

Mirasçılar veya Bakanlık tarafından dava açılması halinde, sulh hukuk hakimi devir kararında ehil mirasçıya öncelik tanımaktadır (Özçelik 2015). Ehil mirasçı; “*kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bu Yönetmelik hükümlerince belirlenen kriterlere uygun sulh hukuk mahkemesi*

tarafından belirlenen mirasçı veya mirasçılara” denir (Resmi Gazete 2014b/madde 4). Buna göre, Yönetmelik ile belirlenen ehil mirasçıya ait kriterlerden 50 puan ve üstüne sahip olan mirasçı veya mirasçılar, ehil olarak kabul edilmektedir (Resmi Gazete 2014b/madde 4).

Tarımsal arazilerin satış yoluyla devri ve satış izni uygulaması

Satışa konu tarım arazilerinin mülkiyet devri işlemlerine ilişkin uygulama esasları, Kanun’un ardından yürürlüğe giren Yönetmelik ile belirlenerek (Resmi Gazete 2014b) bir tarım arazisinin satış işleminin uygun olup olmaması Bakanlık izni ile denetim altına alınmaya çalışılmıştır (Sayın, 2018). Satış izni uygulamasında Bakanlık iznine tabi olan devir işlemlerinin uygun olup olmadığının tespitinde öne çıkan temel kriter, tarımsal arazilerde bölünme yasağı getirilen arazi büyüklük sınırlarıdır. Miras yoluyla gerçekleşen intikallerde olduğu gibi satış yoluyla mülkiyet devri taleplerinde, Kanun’da (6537) belirtilen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri altında parsel ve hisse oluşması engellenerek, tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğünün korunması amaçlanmıştır (Sayın, 2018).

Satış yoluyla devir işlemleri içerisinde ele alınan diğer bir konu da şufa (önalım) hakkının sınırdaş arazi sahiplerine tanınmasıdır. Satın alma önceliğinin verildiği sınırdaş arazi sahiplerine bu durumda mevcut arazi varlıklarını genişletebilme imkânı sağlanmıştır.

Tarım arazilerinin hisseli ve bölünerek satılmasını önlemeyi amaçlayan satış usullerinin belirlendiği bir konu da tarımsal faaliyetin sonlandırılması tercihidir. Bu durumda, arazi malikinin tarımsal faaliyete son vermek istemesi halinde yürütülmesi gereken işlemler, Yönetmelik (Resmi Gazete 2014b/madde 13) ve Uygulama Talimatı (Resmi Gazete 2017/Talimat/Bölüm 3) kapsamında düzenlenirken, tarımsal arazi malikleri için sahibi oldukları arazilerin tamamını elden çıkarmak suretiyle tarımsal faaliyete son verebilecekleri belirtilmiştir.

Arazi edindirme iş ve işlemleri

Bakanlık yönergesi ile kurulan, “Arazi Edindirme Şube Müdürlükleri” tarafından yapılacak ya da yaptırılacak olan uygulamaya yönelik arazi edindirme iş ve işlemleri, 2018 tarihli “Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri Hakkında Yönetmelik” ile yeniden düzenlenmiştir. Son olarak “Arazi Topplulaştırma ve Tarımsal Altyapı Şube Müdürlükleri” olarak adı değiştirilen ofisler, halen Kanun uygulamasının yürütülmesinde her türlü iş ve işlemlerden sorumlu olan Bakanlık birimidir.

Alan bulguları

6537 Sayılı Kanun uygulamasının üreticilere yansımalarında öne çıkan anlaşmazlıklar ve sorun alanlarının belirlenmesinde Antalya ili örtüaltı işletmeleri örneğinde 88 üretici ile anket uygulaması yürütülmüştür. Tapu il/ilçe müdürlüklerine veya Bakanlık il/ilçe müdürlüklerine devir başvurusu yapmış üreticiler, mirasla devir ve satışla devir olarak iki ayrı gruba ayrılarak anket uygulanmıştır. Bu üreticilerin 68'i miras amaçlı intikal başvurusu yapan, 20'si ise satış amaçlı devir başvuru yapan üreticilerdir. Üretici sayılarının ilçelere göre dağılımı Çizelge 3'te verilmiştir.

Miras anketi araştırma bulgularına göre; toplam 68 üreticiden 52'si diğer varislerle anlaşma sağlayan 16'sı ise anlaşmazlık durumunda olan üreticilerdir.

Miras yoluyla mülkiyet devrinde öne çıkan üretici tutumu bulguları

Miras yoluyla yapılan intikal işlemlerinde tapu müdürlüklerine yapılan başvuruların, %73,5'i varis (üretici) tarafından yapılır iken, %26,5'i takipçiler tarafından yapılmıştır. Anket uygulanan bölge bazında takipçilerin kimler olduğu da değişiklik göstermiş, Aksu ilçesi için çoğunlukla muhtarların veya emlakçıların, Serik ilçesi için tapu kadastro işlemleri ile ilgilenen kişi ve emlakçıların, Kumluca ilçesinde de harita kadastro mühendisleri ile beraber emlakçıların bu işlemleri yürüttüğü gözlemlenmiştir.

Kanun hakkında üretici bilgi düzeyi ve bilgi kaynakları

Mirasa konu tarım arazilerinde 6537 Sayılı Kanun uygulamasının getirdiği düzenlemelerin bütünü hakkında üreticilerin bilgi düzeyleri Çizelge 5'te verilmiştir. Üreticilerden %8,8'inin düzenlemeler hakkındaki bilgisi çok yetersiz iken, %44,1'inin yetersiz, %8,8'inin ise fikri olmadığı tespit edilmiştir. Düzenlemeler hakkında bilgi düzeyi yeterli olanların oranı %35,3 iken, %2,9'u bilgi düzeyinin çok yeterli olduğunu ifade etmiştir.

Çizelge 5. Kanun hakkında üreticilerin bilgi düzeyleri

Bilgi Düzeyi	Frekans	Oran (%)
Çok yetersiz	6	8,8
Yetersiz	30	44,1
Fikrim yok	6	8,8
Yeterli	24	35,3
Çok Yeterli	2	2,9
Toplam	68	100,0

Üreticilerin kanun hakkında bilgi edindikleri kaynaklar Çizelge 6'daki gibidir. Buna göre, üreticilerin %14,7'si bilgi kaynağı olarak televizyonu göstermekteyken, bunu %5,9 ile Bakanlık personeli ziyareti, %5,9 ile Resmi Gazete ve %2,9 ile muhtar

takip etmektedir. Üreticilerin %67,7'si ise diğer bilgi kaynakları yoluyla kanundan haberdar olduklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 6. Üreticilerin kanundan haberdar olma yolları

Haber Kaynakları	Frekans	Oran (%)
Bakanlık ziyareti	4	5,9
Muhtar	2	2,9
Resmi Gazete	4	5,9
Basın	2	2,9
Televizyon	10	14,7
Diğer (Tapu, emlakçı vd.)	46	67,7
Toplam	68	100,0

Mülkiyet devrinde anlaşma sağlanması durumu

Varisler arası anlaşma sağlanması durumuna bakılarak mirasa konu arazilerin intikalsiz olarak işlenme durumları incelendiğinde, intikalsiz işlenme süresi çoğunlukla (%69,2) bir yılın altında gerçekleşmiştir (Çizelge 7). Varislerin %19,2'si 1-2 yıl arası intikal yapılmadan arazinin işlendiğini belirtirken, %11,5'i 3-5 yıl arasında intikal yapılmadan arazinin işlendiğini belirtmişlerdir. Araştırma kapsamında, 5 yılın üstünde intikal yapılmadan arazi işleyen varis bulunmamaktadır.

Çizelge 7. Üreticilerin miras kalan arazileri intikal yapılmadan işleme süreleri

İşleme Süresi (yıl)	Frekans	Oran (%)
<1	36	69,2
1-2	10	19,2
3-5	6	11,5
6-10	0	0,0
>10	0	0,0
Toplam	52	100,0

Üreticilerin kanunun öngördüğü süreler içinde miras kalan tarım arazilerinin devir işlemlerini tamamlayanların %42,3'ü (22 üretici) 1-6 ay, %7,7'si (4 üretici) 7-12 ay ve %3,8'i (2 üretici) ise 16 ay ve daha fazla süre içinde tamamladıklarını belirtmişlerdir. Üreticilerin %46,2'si (24 üretici) ise devir işlemlerininin sürdüğünü ifade etmişlerdir.

Kanunun sunduğu mülkiyet devri seçenekleri üzerinde anlaşma sağlayarak tapuya intikal başvurusu yapan varis üreticilerin %69,2'sinin birden fazla mirasçıya devir tercihinde buldukları öne çıkmıştır (Çizelge 8).

Anlaşmalı devir seçeneklerinin yeterliliği hakkında üreticilerin tutumları ise; %19,2'si anlaşmalı devir seçeneklerini çok yetersiz, %30,8'i yetersiz bulmakta iken, %46,2'si devir seçeneklerini yeterli bulmaktadır. Aralarında anlaşma sağlayan varislerin %3,8'u ise devir seçeneklerinin yeterliliği konusunda kararsız olduklarını ifade etmişlerdir.

Çizelge 8. Anlaşma sağlayan üreticilerin devir seçenekleri tercihleri

Anlaşmalı Devir Seçenekleri	Mirasçıların Üzerinde Anlaşarak Tercih Ettikleri Seçenekleri	
	Frekans	Oran (%)
a. Tek mirasçı	6	11,5
b. Birden fazla mirasçı	36	69,2
c. Aile malları ort.	0	0,0
d. Limited Şti.	0	0,0
e. Üçüncü kişilere satış	0	0,0
Devir tercihi onayı ilçe müd. tarafından henüz alınmadı.	10	19,2
Toplam	52	100,0

Mülkiyet devrinde anlaşmazlık durumu

Mirasa konu arazilerin devrinde anlaşmazlık yaşayan üreticilerin %50,0'si miraslı arazileri 1-2 yıl içinde intikal başvurusu yapılmadan işlediklerini belirtmişlerdir (Çizelge 9). Varislerin %37,5'i 1 yıldan az süre arazisini işlediğini ifade ederken, %12,5'i 3-5 yıldır arazisini intikalsiz işlediğini söylemiştir.

Çizelge 9. Üreticilerin mirasa kalan arazileri intikalsiz işleme süresi

İşleme Süresi (yıl)	Frekans	Oran (%)
<1	6	37,5
1-2	8	50,0
3-5	2	12,5
Toplam	16	100,0

Miras kalan arazilerin devrinde anlaşmazlık yaşayan üreticilerin, diğer varisler ile henüz mevcut devir tercihlerinin bulunmamasına karşın, *bu kararın kendilerine bırakılması halinde devir seçeneklerine ilişkin tercih eğilimleri* Çizelge 10'da görüldüğü gibi belirlenmiştir.

Anlaşmazlığa düşen üreticilerin anlaşmalı devir seçeneklerinin yeterliliği hakkında tutumları ise;

%37,5'i anlaşmalı devir seçeneklerini kesinlikle yetersiz bulurken, %50'si yetersiz bulmakta ve %12,5'i de devir seçeneklerini yeterli bulmaktadır.

Üreticilerin anlaşmazlık nedenleri ve çözüme yönelik tercih eğilimlerinde, miraslı arazilerin mülkiyeti için devir seçenekleri tercihi konusunda uzlaşmaya varamayan üreticilerin tamamı (16 üretici) anlaşmazlığın diğer varislerden kaynaklandığını belirtmişlerdir. Üreticilerin *anlaşmalı devir seçenekleri konusunda kişisel ilişkilerden kaynaklı anlaşmazlığa düşme nedenleri* önem derecelerine göre Çizelge 11'de verilmiştir. Buna göre öne çıkan en önemli anlaşmazlık nedeni olarak %37,5 ile baba toprağından vazgeçememe olduğu görülmektedir. Üreticilerin *kişisel ilişkilerden kaynaklı anlaşmazlık durumlarına karşı çözüm tercihlerinde* ise üreticilerin %50'si hiçbir şey yapmadan beklediklerini ifade etmiştir. Ayrıca, saha bulgularına göre, mülkiyet devri tamamlanmayan araziler için kanunda öngörülen devir sürelerinin aşılmasına rağmen şimdiye kadar Bakanlık tarafından dava açılmadığı tespit edilmiştir. Üreticilerin Kanun kaynaklı anlaşmazlık konuları ve çözüme yönelik tercih eğilimlerinde, *diğer varisler ile olan anlaşmazlık durumlarında Kanun kaynaklı seçenek tercihleri* Çizelge 12'de gösterilmektedir.

Çizelge 10. Anlaşmazlığa düşen üreticilerin miraslı araziler için devir tercihi eğilimleri

Anlaşmalı Devir Seçenekleri	Tercih Eğilimleri					
	1.Tercih		2.Tercih		3.Tercih	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
a. Tek mirasçı	4	25,0	4	25,0	4	25,0
b. Birden fazla mirasçı	8	50,0	8	50,0	8	50,0
c. Aile malları ort.	0	0,0	0	0,0	0	0,0
d. Limited Şti.	0	0,0	0	0,0	0	0,0
e. 3.kişilere satış	4	25,0	4	25,0	4	25,0
Toplam	16	100,0	16	100,0	16	100,0

Çizelge 11. Üreticilerin kişisel kaynaklı anlaşmazlık durumları

Anlaşmazlık Nedenleri	Çok Önemli		Önemli		Az Önemli	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
a. <u>Baba toprağından</u> vazgeçmek istemediğim için anlaşamadık.	6	37,5	6	37,5	0	0,0
b. Miras kalan <u>arazilerin değerleri arasında ciddi farklar</u> olduğu için anlaşamadık.	0	0,0	6	37,5	0	0,0
c. Mirasçılar arasında <u>ihtilaf/küslük</u> olduğu için anlaşamadık.	2	12,5	0	0,0	0	0,0
d. Kanun öncesi hisseli bölüşüm yapanlar tarafından yeni kanunun mirasçuları mağdur ettiği <u>kıyası yapıldığı için</u> anlaşamadık.	2	12,5	2	12,5	2	12,5
e. Diğer	6	37,5	2	12,5	14	87,5
Toplam	16	100,0	16	100,0	16	100,0

Çizelge 12. Üreticilerin kanundan kaynaklı anlaşmazlık durumları

Anlaşmazlığa Yol Açtığı Düşünülen Yasal Durumlar	1.Tercih		2. Tercih	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
a. Asgari tarımsal arazi büyüklük sınırı anlaşmazlığı	4	25,0	2	12,5
b. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklük sınırı anlaşmazlığı	8	50,0	4	25,0
c. Ekonomik bütünlük sınırlılıkları anlaşmazlığı	0	0,0	0	0,0
d. Anlaşmalı devir seçenekleri uygunsuzluğu	4	25,0	4	25,0
e. Diğer	0	0,0	6	37,5
Toplam	16	100,0	16	100,0

Buna göre, üreticilerin yarısı yeter gelirli tarımsal arazi büyüklük sınırı nedeniyle anlaşmazlık yaşadıklarını belirtirken, %25'i mülkiyet devri konusunda anlaşmaya varılamamasındaki diğer bir kanuni neden olarak anlaşmalı devir seçeneklerinin fiili bölüşüme uygun olmadığını ifade etmişlerdir.

Üreticilerin *kanunda sunulan anlaşmazlık hali çözüm önerilerine ilişkin tercih eğilimleri* Çizelge 13'teki gibidir. Üreticilerin %62,5'i mirasçılar arasında anlaşma sağlanmaması halinde çözüm olarak varislerin sulh hukuk mahkemesine dava açması tercihinde bulunmuşlardır.

Anlaşmazlık durumlarına ilişkin üretici tutum eğilimleri

Mülkiyet devri işlemleri için *kanunun öngördüğü mevcut yasal sürelerle karşı üreticilerin tutumlarına* bakıldığında üreticilerin %50'si verilen süreleri yetersiz ve diğer %50'si ise yeterli görmektedir (Çizelge 14).

Üreticilerin *Bakanlığın dava açma yetkisi hakkındaki tutumlarında* üreticilerden %50'si devir işlemi tamamlanmayan araziler için Bakanlığın dava açma yetkisi olması gerekliliğine kesinlikle katılmıyorken, %11,8'i katılmaktadır. Mevcut düzenlemede Bakanlığın sahip olduğu bu yetkiye üreticilerin %17,66'sı katıldığını, %14,7'si kesinlikle katıldığını

ifade etmiştir. Üreticilerin %5,92'u ise bu konuda kararsızdır (Çizelge 15).

Kanun kapsamında öne çıkan *satış izni uygulaması hakkında tarım arazisinin başka birine devri için Bakanlıktan izin alınması konusunda* üreticilerin %40'ı kesinlikle katılmadıkları yönünde tutum ortaya koymuşlardır (Çizelge 16).

Ehil mirasçı kriterlerine ilişkin üreticilerin tutum eğilimleri

Mirasçılarının veya Bakanlığın dava açması halinde hakim kararının belirlenmesinde önceliğin ehil olan mirasçıya verilmesinde *ehil mirasçı kriterleri hakkında* üreticilerin %79,4'ü bilgi düzeylerinin yetersiz olduğunu belirtmişlerdir (Çizelge 17).

Ehil mirasçı kriterlerinin belirlenmesinde Yönetmelik ile getirilen puanlama sistemine, üreticilerin %61'i katılmadıklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 18).

Arazi Büyüklük Sınırlılıklarına ilişkin üretici tutum eğilimleri

Antalya ili için belirlenen *örtüaltı arazi büyüklük sınırlamaları hakkında* üreticiler, asgari tarımsal arazi büyüklüğünün 3 dekar olmasını %52,9 oranında kesinlikle yetersiz bulmaktadır. Yeter gelirli arazi büyüklük sınırı (3 dekar) için üreticilerden %52,9'u bu büyüklüğün kesinlikle yetersiz olduğunu belirtmiştir (Çizelge 19).

Çizelge 13. Üreticilerin kanundan kaynaklı anlaşmazlıklara ilişkin çözüm tercihleri

Anlaşmazlık Hali Çözüm Seçenekleri	1.Tercih		2.Tercih		3.Tercih	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
a. Varislerin dava açması	10	62,5	0	0,0	6	37,5
b. Bakanlık çözsün, gerekirse dava açsın	4	25,0	8	50,0	4	25,0
c. Hakim karar versin	2	12,5	8	50,0	6	37,5
Toplam	16	100,0	16	100,0	16	100,0

Çizelge 14. Miraslı arazilerde mülkiyet devri işlemleri için tanınan yasal sürelerle karşı üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle yetersiz	12	17,6
Yetersiz	22	32,4
Fikrim yok	2	2,9
Yeterli	20	29,4
Kesinlikle Yeterli	12	17,6
Toplam	68	100,0

Çizelge 15. Bakanlığın dava açma yetkisi hakkında üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle katılmıyorum	34	50,0
Katılmıyorum	8	11,8
Kararsızım	4	5,9
Katılıyorum	12	17,6
Kesinlikle Katılıyorum	10	14,7
Toplam	68	100,0

Çizelge 16. Bakanlığın satış izni uygulaması hakkında üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle katılmıyorum	40	58,8
Katılmıyorum	18	26,5
Kararsızım	0	0,0
Katılıyorum	10	14,7
Kesinlikle Katılıyorum	0	0,0
Toplam	68	100,0

Çizelge 17. Üreticilerin ehil mirasçı kriterleri hakkında bilgi düzeyleri

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Çok yetersiz	34	50,0
Yetersiz	20	29,4
Yorum yok	8	11,8
Yeterli	6	8,8
Kesinlikle yeterli	0	0,0
Toplam	68	100,0

Çizelge 18. Ehil mirasçının belirlenmesinde puanlama sisteminin yapılması hakkında üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle katılmıyorum	20	29,4
Katılmıyorum	20	29,4
Kararsızım	12	17,6
Katılıyorum	14	20,6
Kesinlikle Katılıyorum	2	2,9
Toplam	68	100,0

Örtüaltı arazilerinde *ekonomik bütünlük kabul edilen sınırlar hakkında* üreticilerin %32,4'ü sınırdaş olmayan araziler arasındaki mesafenin 10 km'den az olmasını kesinlikle yetersiz karşılamışlardır. Sınırdaş olmayan örtüaltı arazisinin ise minimum büyüklüğünün 1 dekar ve üstü olması halinde ekonomik bütünlük oluşturacağı hususunda da üreticilerin %35,1'i bu sınırı yeterli olarak bulmuşlardır (Çizelge 20).

Arazi edindirme iş ve işlemleri hakkında üreticilerin tutum eğilimleri

Mülkiyet devri işlemleri kapsamında il ve ilçe müdürlükleri tarafından yürütülen arazi edindirme iş ve işlemlerinin başka bir birim tarafından verilmesi halinde üreticilerin bilgi almak için tercihte buldukları birimler içerisinde önceliğin %55,9 ile tapu müdürlükleri olduğu ifade edilmiştir. Buna göre, kanun hakkında bilgi almak için 2. ve 3. tercihlerinde ilçe müdürlükleri öne çıkmaktadır (Çizelge 21).

Çizelge 19. Arazi büyüklük sınırları yeterliliğinde üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Asgari	Tarımsal	Arazi	Yeter Gelirli	Tarımsal Arazi	Büyüklüğü
	Büyüklüğü (3 da)	Oran (%)	Büyüklüğü (3 da)	Oran (%)	Büyüklüğü (3 da)	Oran (%)
Kesinlikle yetersiz	36	52,9	36	52,9	36	52,9
Yetersiz	8	11,8	8	11,8	8	11,8
Kararsızım	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Yeterli	20	29,4	20	29,4	20	29,4
Kesinlikle yeterli	4	5,9	4	5,9	4	5,9
Toplam	68	100,0	68	100,0	68	100,0

Çizelge 20. Ekonomik bütünlük kabul edilen sınırların yeterliliğinde üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Max. Parsel Arası 10 km		Min. Örtüaltı (sınırdış olmayan) arazi büyüklüğü 1 da	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle yetersiz	22	32,4	22	32,4
Yetersiz	14	20,6	14	20,6
Kararsızım	0	0,0	0	0,0
Yeterli	22	32,4	24	35,3
Kesinlikle yeterli	10	14,7	8	11,8
Toplam	68	100,0	68	100,0

Çizelge 21. Üreticilerin kanun hakkında bilgi almak istedikleri birim tercihleri

Bilgi alınacak birimler	1.Tercih		2.Tercih		3.Tercih	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
a. Muhtarlıktan	4	5,9	10	14,7	2	2,9
b. İlçe tarımdan	16	23,5	20	29,4	20	29,4
c. İl tarımdan	4	5,9	2	2,9	8	11,8
d. Ziraat Odası (il-ilçe)	0	0,0	8	11,8	2	2,9
e. Kaymakamlıktan	0	0,0	8	11,8	0	0,0
f. Kooperatiflerden	0	0,0	0	0,0	2	2,9
g. Tapudan	38	55,9	10	14,7	12	17,6
h. İnternetten	2	2,9	2	2,9	10	14,7
ı. Diğer	4	5,9	8	11,8	12	17,6
Toplam	68	100,0	68	100,0	68	100,0

Arazi parçalanmasının önlenmesi hakkında uygulamaya yönelik genel görüşler

Kanunun tarım arazilerinin parçalanmasını engellemesi konusunda üreticilerin % 47'sinin bu konuya katıldıkları belirlenirken, %23,5'inin ise kanunun toprağın parçalanmasını önleyeceğine katılmadıkları görülmüştür (Çizelge 22).

Satış yoluyla mülkiyet devrinde öne çıkan üretici tutumu bulguları

Satışla devir amaçlı başvuru yapmış 20 üretici ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen bulgulara göre;

► Satış izni uygulamasından haberdar olma konusunda üreticilerin bilgi kaynağı olarak ilk sırada %70 ile tapu müdürlükleri gelirken, %30 ile ilçe tarım ikinci sırada yer almaktadır.

► Satışa konu tarım arazilerini kimin satın aldığı hususunda da satın alan kişilerin %60'si diğer yatırımcı, % 30'u diğer tarımcı ve %10'u hissedardır.

► Üreticiler tarafından arazi satışı için ilk başvuru kamu biriminin %90'ı tapu müdürlükleri iken %10'u da Tarım ve Ormanlık Bakanlığı İlçe Müdürlükleri olduğu yönündedir.

Satışa konu araziler için bakanlıktan izin alınması konusunda ise üreticilerin tutumu Çizelge 23'te sunulmuştur. Buna göre, üreticilerin %60'ı izin uygulamasına kesinlikle katılmadıklarını belirtmişlerdir.

Tarımsal bir arazinin satılması halinde, hissedarın veya sınırdış olan diğer tarımsal arazi sahibinin satın alma önceliğinin olması konusunda (şufa hakkı) üreticilerin tutumları katıldıkları yönünde olmuştur (Çizelge 24).

Üreticilerin *tarımsal faaliyeti sonlandırmadaki tercih eğilimlerinin* oranları Çizelge 25'te verilmiştir. Buna göre, üreticilerden %70'inin en önemli tercih nedeni olarak ekonomik sorunlardan dolayı tarımsal faaliyeti sonlandıracaklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 22. Kanununun tarım arazilerinin parçalanmasını engellemesi konusunda üreticilerin tutumu

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle katılmıyorum	6	8,8
Katılmıyorum	16	23,5
Kararsızım	10	14,7
Katılıyorum	32	47,1
Kesinlikle Katılıyorum	4	5,9
Toplam	68	100,0

Çizelge 24. Şu'fa (ön alım hakkı) konusunda üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle katılmıyorum	4	20,0
Katılmıyorum	4	20,0
Kararsızım	2	10,0
Katılıyorum	8	40,0
Kesinlikle Katılıyorum	2	10,0
Toplam	20	100,0

Çizelge 25. Tarımsal faaliyeti sonlandırma nedenlerinde üreticilerin tercihleri

Tarımsal Faaliyeti Sonlandırma Nedenleri	1.Tercih		2.Tercih		3.Tercih	
	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)	Frekans	Oran (%)
a. Arazim küçük, geçinemiyorum	2	10,0	12	60,0	0	0,0
b. Çok ortaklı, anlaşılamıyorum	0	0,0	2	10,0	0	0,0
c. Ailem şehirde yaşıyor, burada başka kimsem yok	0	0,0	2	10,0	0	0,0
d. Şehirde işim var	4	20,0	0	0,0	0	0,0
e. Daimi ikametim şehir	0	0,0	2	10,0	2	10,0
f. Diğer (Ekonomik sorunlar vd.)	14	70,0	2	10,0	18	90,0
Toplam	20	100,0	20	100,0	20	100,0

Satışla devir amaçlı başvuran üreticilerde kanunun tarım arazilerinin parçalanmasını engellemesi konusunda toplamda %70'inin parçalanmayı önleyeceğine katıldıkları görülmüştür (Çizelge 26).

SONUÇ ve ÖNERİLER

Sonuçlar

Tarımsal arazilerin miras ve satış yoluyla devrinde anlaşmazlık durumlarının tespitinde üreticilerden elde edilen bulgulardan öne çıkan temel sonuçlar aşağıda sıralanmıştır:

- ▶ Kanuna ekli (1) sayılı listede, Antalya ili, ilçe bazlı *örtüaltı arazilerde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü* olan 3 dekar sınırının, bölgenin iklim ve ekonomik farklılıkları gözetilerek ilçelere göre yeniden belirlenmesi gerektiği yaygın kanaat olarak öne çıkarken, üreticilerin %52,9'u tarafından bu sınırın kesinlikle yetersiz bulunduğu belirtilmiştir.
- ▶ Kanununun 5 inci maddesi hükümlerince belirlenen *anlaşmalı devir seçeneklerinin yeterliliğini*,

Çizelge 23. Satışa konu araziler için Bakanlıktan izin alınması hakkında üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	Oran (%)
Kesinlikle katılmıyorum	12	60,0
Katılmıyorum	6	30,0
Kararsızım	2	10,0
Katılıyorum	0	0,0
Kesinlikle Katılıyorum	0	0,0
Toplam	20	100,0

Çizelge 26. Kanununun tarım arazilerinin parçalanmasını engellemesi hakkında üretici tutumları

Üreticilerin Tutum Eğilimleri	Frekans	(%)
Kesinlikle katılmıyorum	6	30,0
Katılmıyorum	8	40,0
Kararsızım	0	0,0
Katılıyorum	6	30,0
Kesinlikle Katılıyorum	0	0,0
Toplam	20	100,0

miraslı arazilerde anlaşma sağlayan üreticilerin %46,2'si yeterli bulurken, anlaşmazlık yaşayan üreticilerden %50'si tarafından yetersiz karşılanmıştır.

- ▶ Miraslı arazilerde, mülkiyet devri konusunda *varislerden ziyade kanundaki devir seçeneklerinden kaynaklı anlaşmazlıkların yaşandığı* görülmüş, üreticilerden %50'sinin arazi büyüklük sınırları nedeniyle anlaşmazlığa düştükleri saptanmıştır.
- ▶ Henüz devir tercihi yapılmayan miraslı arazilerde, tercih kararı konusunda varisler arasında anlaşmazlık yaşanması nedeniyle, *üreticilerden bazılarının toprağı işlemeyi bıraktıkları* ifade edilmiştir.
- ▶ Kanununun öngördüğü *devir seçeneklerinin tercihinde*, üreticilerin karar vermede zorlanma nedenleri, *mirasa konu olan arazilerin fiili bölüşümlerini diğer varislerle çok daha önce yaptıkları için* mülkiyet devri işlemlerini bu paylaşımına göre tamamlamadıkları anlaşılmıştır.

► Yönetmelik ile belirlenen (md.10) *ehil mirasçı kriterleri hakkında* üreticilerinden neredeyse %80'inin bilgi düzeylerinin yetersiz olduğu saptanmış, bu konudan haberdar olmadıkları gözlemlenmiştir.

► Tarım arazilerinin *satış yoluyla gerçekleştirilen devirlerinde*, arazilerin hisseli ve parçalanarak satılması sebebi olarak, üreticilerin büyük çoğunluğu, *üretim yaptıkları yılın ekonomik koşullarının iyi olmamasından dolayı üretime devam edebilmeleri için satış yolunu tercih etmek zorunda kaldıklarını* söylemişlerdir.

► Miraslı arazilerin devir işlemlerinin, *Bakanlık yerine yetki olarak sadece tapu müdürlüklerine onay verilerek gerçekleştirilmesi* gerektiği ifade edilmiştir. Bununla beraber, kanun *uygulanması* hakkında bilgi almak istedikleri birim tercihinde de tapu müdürlükleri %55,9 oranında öne çıkmıştır.

► Miraslı arazilerde üreticilerin %47,1'i tarafından bu kanunun uygulanmasıyla, arazi parçalılığının önlenilebileceği düşünülse de *arazilerin mülkiyet sonrası fiili kullanımlarının kanunun öngördüğü devir tercihinin göre sürdürülmesinin zor olduğu* anlaşılmıştır. Satışla devir yapan üreticilerin %70'inin ise kanun uygulamasının toprak parçalanmasını engellemeyeceği vurgulanmıştır.

► Üreticiler tarafından kanunen zorunlu olarak *Bakanlık izni alınması nedeniyle resmi işlemlerin beklenenden daha uzun sürede tamamlandığı* belirtilmiştir. Bununla beraber, üreticilerden %60'ı (hem miras hem de satış anket bulgularında) Bakanlık izni uygulamasına kesinlikle katılmadıklarını belirtmiştir.

Öneriler

► Miraslı ve satışla devirlerde ortaya çıkan anlaşmazlık durumlarının ortadan kaldırılması ve Kanun uygulamasının daha sağlıklı bir şekilde sürdürülmesi için araştırma bulguları ve saha gözlemlerine dayanarak aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir:

► Kanunun 4 üncü bölgeye göre belirlenen *arazi büyüklük sınırlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekliliği* ortaya çıkmıştır. Özellikle örtüaltında, 12 ay boyunca üretim yapılabilen yerler için arazi ekonomik büyüklükleri yeniden belirlenmelidir.

► *Mülkiyeti ihtilafı olan ve mirasa konu tarım arazilerinde*, kanunun 8/B maddesinde geçen mirasçıların anlaşma sağlayarak *mirasın açılmasından 1 yıl içinde mülkiyet devri işlemlerini tamamlamalarında mirasçılarının isteğine bağlı kalmadan, Bakanlık sürece dahil olup arabuluculuk görevi yapmalıdır*. Bu anlamda, devir işlemlerinin daha kısa sürede tamamlanması söz konusu olacaktır.

► Miraslı tarım arazilerinde, kanunun 8/Ç maddesi gereğince mirasçıların anlaşmaları için verilen yasal süreler içinde mülkiyet devri

tamamlanmayan arazilerin tespiti halinde, *Bakanlığın dava açmak yerine, kanun öncesi ve sonrasında açılmış olan ve uzayan miras davalarına müdahil olarak*, mahkeme kararının kısa sürede sonuca ulaşmasına katkı vermemelidir.

► Kanun uygulamasından haberdar olmayan mirasçıların, *uygulama sürecine bir an önce dahil edilebilmeleri için Bakanlığın mirasçılara tebligat aracılığıyla bildirimde bulunarak devir için ek süre tanımak yerine (Resmi Gazete 2014a, madde 8/Ç) mirasın açılmasından itibaren hemen tebligat gönderecek bir sistemi uygulamaya dahil etmesi* önerilmektedir.

► Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde belirlenen *ehil mirasçı kriterlerinin, üretici örgütlerinin de görüşleri alınarak daha kolay uygulanabilir hale ve sadeleştirilmiş bir şekilde dönüştürülmesi* düşünülmelidir. Bu haliyle tarafları memnun edecek ve ehil ayırımını sağlayacak bir yapı olduğu konusunda çok ciddi bir ayrışma gözlemlenmiştir.

► Mülkiyet devri işlemlerinin daha kısa sürede yapılabilmesi için; tapu müdürlüklerine yapılan intikal başvurularının ayrıca Bakanlığa bildirilmesi nedeniyle, izin işlemlerinin resmi yazışmalarla uzatılması yerine, tapu *müdürlüklerinde de arazi edindirme ofisleri kurularak devir amaçlı başvuruların değerlendirilmesi* yapılabilir.

► Kanunun 8/İ maddesinde geçen tarımsal arazilerin *satılması halinde sınırdaş arazi sahiplerine tanınan ön alım önceliği için Bakanlık desteğiyle kredi desteği verilmesi*, mevcut arazilerini büyütme isteyen sınırdaş arazi malikleri açısından olumlu karşılanacağı düşünülmektedir.

► Araştırma amaçlı ziyaret edilen ilçe müdürlüklerinde kanun uygulaması kapsamında hizmet veren bakanlık personeli sayısının yeterli olmadığı gözlemlenmiştir. Bu konuda bakanlık personeli sayısının güçlendirilmesiyle birlikte bölgedeki üreticilere özellikle miras kalan araziler için kanunun uygulamada getirdiği değişiklikler hakkında daha sık bilgilendirilme yapılması, nitekim kanunun uygulama sürecinin vatandaş-Bakanlık açısından daha sağlıklı bir şekilde sürdürülmesine katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Bu anlamda, üretici örgütleri ve ziraat odaları gibi kuruluşlardan da destek alınmalıdır.

TEŞEKKÜR

Bu çalışma; Akdeniz Üniversitesi Bilimsel Araştırma ve Koordinasyon Birimi tarafından desteklenen, FYL - 2018 - 3241 no'lu, "Tarım Arazilerinin Miras Yolu İle Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenlemenin Örtüaltı İşlemleri Üzerindeki Etkilerinin Araştırılması: Antalya İli Örneği" adlı Yüksek Lisans Tez Projesi verilerinden faydalanarak yapılmıştır.

KAYNAKLAR

- Anonim 2017. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü. 6537 sayılı kanun uygulamalarına ilişkin veriler, (yayımlanmamış) Ankara.
- Demirtaş E, Sarı M 2003. Arazi toplulaştırması. BATEM, Derim, 20(1): 48-58.
- Ekinci K, Sayılı M 2010. Tarım arazilerinin parçalanmasını önlemeye yönelik mevzuat üzerine bir inceleme. GOÜ Ziraat Fakültesi Dergisi, 27(2): 121-129.
- Erdoğan K 2016. Tarım arazilerinin miras yoluyla intikali, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 24 (1): 124-179.
- Gün S 2001. Türkiye’de tarım topraklarının mülkiyet durumu ve uygulanan politikalar, Cumhuriyetin 100. Yılında Türk Tarımının Hedefleri Sempozyumu, ss.325-336, Ankara.
- Özay Oİ 2015. Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali. Yetkin Yayınları, Ankara.
- Özçelik BŞ 2015. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la yapılan değişiklikler ve değerlendirilmesi. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 19(1):87-110.
- Resmi Gazete 1926. Türk Medeni Kanunu (No:743), Tarih:04.04.1926, Sayı:339, Ankara.
- Resmi Gazete 1985. İmar Kanunu (No:3194), Tarih:03.05.1985, Sayı: 18749, Ankara.
- Resmi Gazete 2001. Türk Medeni Kanunu (No:4721), Tarih:08.12.2001, Sayı:24607, Ankara.
- Resmi Gazete 2005. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (No:5403),Tarih:19.07.2005, Sayı:25880, Ankara.
- Resmi Gazete 2007. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Hakkında Kanun (No:5578), Tarih:09.02.2007, Sayı:26429, Ankara.
- Resmi Gazete 2009. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük, Tarih:24.07.2009, Sayı:27298,Ankara.
- Resmi Gazete 2014a. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılmasına Hakkında Kanun (No:6537), Tarih:05.05.2014, Sayı:29001, Ankara.
- Resmi Gazete 2014b. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, Tarih:31.12.2014, Sayı:29222, Ankara.
- Resmi Gazete 2015. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Tarih:03.02.2015, Ankara.
- Resmi Gazete 2017. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Tarih:03.11.2017, Ankara.
- Resmi Gazete 2018a. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı, Tarih: 02.01.2018, Ankara.
- Sayın C, Kvasoğlu İİ 2016. Tarımda Yeni Miras Kanunu ve Olası Sonuçları. Türkiye XII. Tarım Ekonomisi Kongresi, Isparta. 2: 943-950.
- Sayın C, Altunkaya M, Taşcıoğlu Y, Sav O, Kvasoğlu İİ 2017. Türkiye’de toprak parçalanması ve miras hukuku. Akdeniz Ziraat Bilimleri Dergisi, 30(3): 213-218.
- Sayın C 2018. Tarım Hukuku Dersi Notları, Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Antalya.
- Tarım ve Ormancılık Bakanlığı 2013. Tarım Arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenleme Hakkında Düzenleyici Etki Analizi: Yayın No: 210, Ankara.
- Tarım ve Ormancılık Bakanlığı 2017. Antalya ili miras ve satış yoluyla mülkiyet devri başvuru sayıları
- Ural A, Kılıç İ 2013. Bilimsel Araştırma Süreci ve SPSS ile Veri Analizi, Detay Yayıncılık, Ankara, ss. 296.
- Yıldız O, Uzun B, Çoruhlu YE 2018. Tarım Arazilerinin Miras yoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 33: 95-121.