



TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS VE SATIŞ YOLUYLA BÖLÜNMESİNE SON

Tarım arazilerinin bölünmesini önlemeyi amaçlayan ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik öngören 6537 Sayılı Kanun, 15 Mayıs 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunla, tarım arazilerinin devir işlemleri, miras yolu ile intikali, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirlili tarım arazisi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

Kanunla birlikte bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca belirlenen asgari büyüklüğe erişmiş tarımsal araziler, bölünemez eşya niteliği kazanacak.

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 20 dekar, dikili tarım arazilerinde 5 dekar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 3 dekardan küçük belirlenemeyecek. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen bu büyüklüklerin altında ifraz edilemeyecek ve hisselendirilemeyecek. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere, pay ve paydaş adedi arttırılamayacak.

Değişen Kanunla tarım arazilerimiz artık bölünmeyecek ve daha fazla küçülmeyecek, üreticilerimiz kendilerine yetebilecek arazilerde üretim yapabileceklerdir.

TARIM ARAZİLERİNİN DEVİR İŞLEMLERİ

- Kanunla birlikte İl ve İlçelerin tarımsal arazi büyüklükleri ve bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklükleri belirlenmiştir. Tarımsal arazileri Bakanlıkça belirlenen bu yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez.
- Tarımsal arazilerde yapılacak satışlarla, kanunda belirtilen asgari büyüklüklerin altında parsel ve hisse oluşturulamayacaktır.
- Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde tarımsal nitelikli tek arazisi olması durumunda bu taşınmazın devri yapılabilir.
- Taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde birden fazla tarımsal arazisinin bulunması ve tamamının mülkiyeti devir işlemine konu olması halinde, bu arazilerin devri yapılabilir.
- Aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazi olması halinde, mevzuat hükümlerine göre yapılacak ekonomik bütünlük değerlendirmesi sonrasında tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe haiz olmayan kısımlarının devrine izin verilebilir.
- Ekonomik bütünlük arz eden tarımsal arazilerde, yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan ve yeter gelirlili arazi büyüklüklerinin altında ifraz gerektirmeyen arazilerin devrine izin verilir.
- Paylı tarım arazilerinde, payın tamamının bir veya birden fazla paydaşa devri halinde bu arazilerin devrine izin verilir.

MİRASA KONU TARIM ARAZİLERİNDE DEVİR İŞLEMLERİ

6537 Sayılı Kanun, 15 Mayıs 2014 tarihinden sonraki ölümlere ilişkin miras işlemlerinde uygulanacak olup, Kanunun yürürlük tarihinden önce tapuya tescil edilmiş intikaller, satın almalar, mahkeme kararı veya diğer yasal edinimlerin mevcut durumları korunacaktır. Kanunun yürürlük tarihinden önce mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri ise önceki kanun hükümlerine göre tamamlanacaktır.

Mirasçıların Anlaşması Durumunda;

Kanun gereği ölümün gerçekleştiği tarihten sonra, tarımsal arazilerin devri için mirasçılara bir yıl süre verilecektir. Bu süre içerisinde anlaşmaları durumunda mirasçılar, tarımsal arazi ve işletmenin mülkiyeti hakkında;

- Bir mirasçıya veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini karşılaması durumunda birden fazla mirasçıya,
- Kuracakları aile malları ortaklığına,
- Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kuracakları limited şirkete,
- Mirasa konu arazilerin tamamının üçüncü kişilere devrine karar verebilecek.

Mirasçıların Anlaşmaması Durumunda;

Anlaşmazlık durumunda mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilecek. Bu durumda sulh hukuk hakimi, tarımsal arazi veya işletmenin mülkiyetinin;

- 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.
- Birden fazla ehil mirasçı olması ve bu mirasçılarının miras dışı tarımsal arazilere sahip olması durumunda, bu mirasçılarının 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 verebilir.

Diğer Mirasçılara Yapılacak Ödeme

Sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçılarının paylarının bedelini ödemesi için altı aya kadar süre verecek. Belirlenen süreler içinde bedelin ödenmemesi ve devir hususunda istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda hâkim, tarımsal arazinin veya yeter gelirli tarımsal arazinin açık artırımla satılmasına karar verecek. Kendisine yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti devredilen mirasçılardan, diğer mirasçılarının paylarının ödeyemeyecek durumda olanlara kullanacakları krediler için faiz desteği verilebilecek.

Miras Devir İşlemlerinde Süre

Mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin devir işleminin bir yıl içinde tamamlanmaması ve yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılmaması durumunda, Bakanlık tarafından mirasçılara 3 aylık süre verilecek.

Verilen süre sonunda devir olmaması halinde, Bakanlık bu yerlerin talepte bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı olmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devri, aksi halde üçüncü kişilere satılması için ilgili sulh hukuk mahkemesine dava açabilecek.

Hakim Satışa Karar Verebilecek

Mirasa konu tarımsal işletmenin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hakim satışına karar verebilecek. Bu suretle yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaşılacaktır.

Sınırdas Arazi Sahibine Önalım Hakkı

Tarımsal arazilerin satılması halinde, sınırdas tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahip olacak. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdas tarımsal arazi malikinin bulunması halinde, hakim tarımsal bütünlük arz eden sınırdas arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verecek.

İstisna ve Muafiyetler

Kanunun yürürlüğünden önce vefat edenlere ait tarımsal arazilerin intikal işlemleri iki yıl içinde tamamlanacak ve devam eden davalara eski Kanun hükümleri uygulanacak.

Kanunun yayımı tarihinden itibaren 2 yıl içinde yapılacak intikal işlemlerinde ve mirasçılar tarafından tüzel kişilik kurulan işletmeler; damga vergisi, harç vb. masraflardan muaf olacaktır.