

**T.C.
KAYSERİ VALİLİĞİ
İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK
MÜDÜRLÜĞÜ**

**TARIM ARAZİLERİNİN
MİRAS VE SATIŞ YOLUYLA
BÖLÜNMESİNİN ÖNLENMESİ**

**ARAZİ EDİNDİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.
KAYSERİ VALİLİĞİ
İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK
MÜDÜRLÜĞÜ

ARAZİ EDİNDİRME ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜ



MEVZUAT



6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

15 Mayıs 2014 Tarihli ve 29001 Sayılı Resmi Gazete

Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik

31 Aralık 2014 Tarihli ve 29222 Sayılı Resmi Gazete

Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Uygulama Talimatı

03 Şubat 2015 Tarihli ve 34332559.010.07.01/38
Sayılı Talimat

KANUNUN GETİRDİKLERİ

- Tarım arazilerinin mirasçılar arasında paylaşımı.
- Tarımsal arazilerin satış usulleri.
- Bugüne kadar parçalanmış olan tarım arazilerinin tekrar ekonomik büyüklüklere ulaştırılması şartları düzenlenmektedir.

YÖNETMELİĞİN AMACI

- Tarımsal arazilerin devri,
- Miras yolu ile intikali,
- Tarımsal arazilerin değerlemesi,
- Yeter gelirli arazi büyüklüğü,
- Ekonomik bütünlüğe ilişkin hükümler,
- Ehil mirasçıya ait niteliklerin tespitine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

MUTLAK TARIM ARAZİSİ

- ✓ Toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu, yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, halihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.



ÖZEL ÜRÜN ARAZİSİ

- ✓ Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.



DİKİLİ TARIM ARAZİSİ

- ✓ Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun **çok yıllık ağaç, ağaçlık ve çalı** formundaki bitkilerin dikili olduğu tarım arazileridir.



MARJİNAL TARIM ARAZİSİ



- ✓ Özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece **geleneksel toprak işlemeli** tarımın yapıldığı arazilerdir.

ASGARİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

- ✓ Üretim faaliyet ve girdileri, rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal araziden elde edilen verimliliğin, aynı arazinin daha fazla küçülmesi halinde elde edilemeyeceği, **Bakanlıkça belirlenen en küçük** tarımsal parsel büyüklüğüdür.



ASGARİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ



Mutlak,
Marjinal ve
Özel Ürün Arazilerinde 20 dekar



Dikili Tarım
Arazilerinde 5 dekar



Örtü altı Tarımı
Yapılan Alanlarda 3 dekar

ASGARİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

- Tarım arazileri, Bakanlıkça belirlenen bu büyüklüklerin altında **hisselendirilemez.**
- Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere, **pay ve paydaş adedi artırılmaz.**
- Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştirildiği alanlarda, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir. **(6537-4.Madde)**

ASGARI TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ NERELERDE KULLANILIR ?



- Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün üzerindeki arazilerin devir işlemlerinde, asgari büyüklüklerin üzerinde hisselendirme yapılabilir.
- Murisin terekedeki tarım arazileri, birden fazla yeter gelirliliği sağlaması halinde, asgari büyüklüklerin üzerinde hisselendirme yapılabilir.
- Hisseli tarım arazilerinde hissedar, kendisine kalan miktar asgari büyüklüğün altında kalmamak şartıyla hissesinin bir kısmını başka hissedara devredebilir.

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

- Arazinin bulunduğu İlçedeki, ortalama bir ailenin geçimini sağlayacak geliri elde edebileceği arazi büyüklüğüdür.
- İl ve İlçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak Kanun ile belirlenmiştir.
- Yeter gelir hesabında, tarım sektöründe kişi başına düşen milli gelirin (3.650 \$) en az dört katı geliri sağlayacak toplam arazi büyüklüğü esas alınmıştır.

İLÇE BAZINDA YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

İlçeler	Sulu Arazi (da)	Kuru Arazi (da)	Dikili Arazi (da)	Örtüaltı Arazi (da)
Akkışla	75	135	10	3
Bünyan	65	155	10	3
Develi	70	155	10	3
Felahiye	95	170	10	3
Hacılar	65	200	10	3
İncesu	65	200	10	3
Kocasinan	65	200	10	3
Melikgazi	65	170	10	3
Özvatan	100	175	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Sarıoğlan	65	170	10	3
Sarız	80	155	10	3
Talas	100	200	10	3
Tomarza	75	155	10	3
Yahyalı	60	140	10	3
Yeşilhisar	60	180	10	3

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ



- Tarımsal araziler, Bakanlıkça belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında **İFRAZ EDİLEMEZ, BÖLÜNEMEZ.**
- Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve aralarında **ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte** değerlendirilir.

(6537-5.Madde)

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

- Yeter gelirli arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait tarımsal arazilerin **farklı sınıflarda** olması halinde, her İlçe için Kanun ile belirlenmiş sınıflar arası **dönüştürme katsayıları** dikkate alınır. (Talimat-2/r)

Bağ-Bahçe



Kuru Tarla



Sulu Tarla



Alan Dönüştürücü

[Anasayfa](#) > / [Yardım](#) > / [Alan Dönüştürücü](#)

Arazi Dönüştürme Formu (İlçe Yeter Gelir Normuna Göre)

Dönüştürülecek Alan

8

Arazi Türü

Dikili

ii

KAYSERİ

ilçe

AKKIŞLA

Hesapla

Sonuç

Alan Kuru	108,00000	Baz Alınan Kuru Alan Çeviri Katsayısı	1,00000
Alan Sulu	60,00000	Baz Alınan Sulu Alan Çeviri Katsayısı	1,80000
Alan Dikili	8,00000	Baz Alınan Dikili Alan Çeviri Katsayısı	13,50000
Alan ÖrtüAltı	2,40000	Baz Alınan ÖrtüAltı Alan Çeviri Katsayısı	45,00000

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ NERELERDE KULLANILIR ?

- 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 mirasçıya paylaşım yapılabilir.
- Devir işlemlerinde satıcının arazisi, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaşmamışsa, ekonomik bütünlük oluşturan tüm arazilerini satmak zorundadır.

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

Kocasinan İlçesinde
Kuru YGTAB : 200 Dekar

60 da
Kuru

60 da
Kuru

9 da

6 da

25 da
Kuru

**YETER GELİRLİ
ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ
YOK**

$$60 + 60 + 25 = 145 \text{ da}$$
$$145 \text{ da (kuru)} < 200 \text{ da}$$

ÖRNEK : Aynı ilçe sınırları içerisinde bulunan kuru tarım arazileri olarak verilmiştir.

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

Kocasinan İlçesinde
Kuru YGTAB : 200 Dekar

75 da
Kuru

75 da
Kuru

9 da

6 da

**YETER GELİRLİ
ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ
VAR**

$$\begin{aligned} 75 \text{ da} + 75 \text{ da} + (3,08 \times 25 \text{ da}) \\ = 227 \text{ da kuru} \\ 227 \text{ da} > 200 \text{ da} \end{aligned}$$

25 da
Sulu

ÖRNEK: Aynı ilçe sınırları içerisinde bulunan sulu ve kuru tarım arazileri olarak verilmiştir

YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ

Kocasinan İlçesinde

KURU YGTAB : 200 Da / SULU YGTAB : 65 da

Tarımsal arazilerde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz işlemi yapılamaz.
(Talimat-2/d)

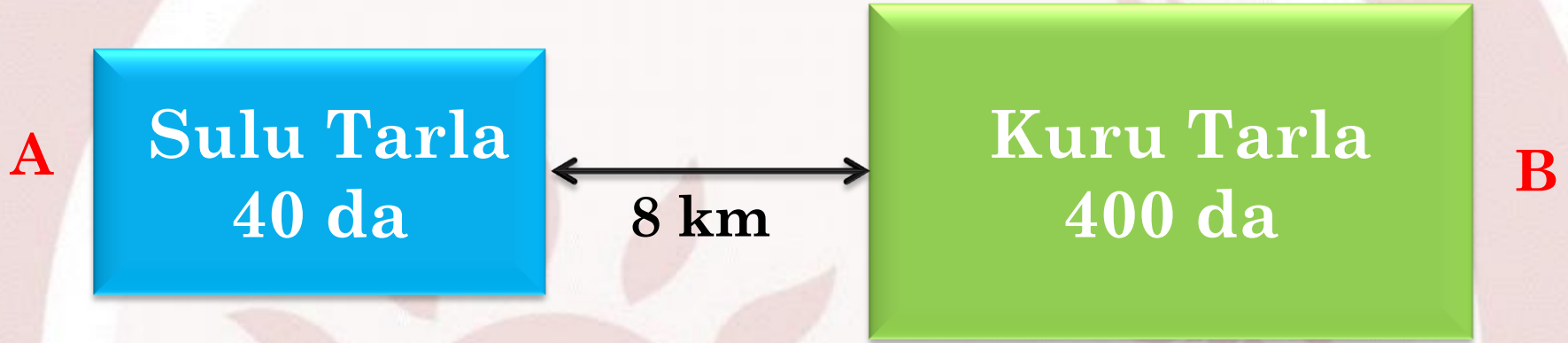
400 da
Kuru

İfraz
Yapılabilir

95 da
Sulu

İfraz
Yapılamaz

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olan ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz gerektirmeyen arazilerin devrine izin verilir. (Talimat-2/d)



- A parseli 1/2 hisselerle satılabilir.
- Yeter gelirli arazi miktarından fazla olduğu için A parseli satılabilir.
- B Arazisi 200 dekarlık iki kısma ifraz edilerek, ifrazen oluşan parselin birisi satılabilir.

A



15 km

B



2 km



C

- Yeter gelirli tarımsal arazi miktarı, ekonomik bütünlüğe sahip araziler arasında hesaplanır. Burada yeter geliri dolduran parsel ya da parsel grubu yoktur.
- Bu nedenle yeter gelir fazlası olarak değerlendirme yapılarak, A parselinin $\frac{1}{2}$ hissesi satılamaz.
- Ekonomik bütünlüğe haiz olmadığından, A parseli münferit, B ve C parselleri ise ekonomik bütünlüğe haiz olduğundan beraber satılabilir.

EKONOMİK BÜTÜNLÜK

EKONOMİK BÜTÜNLÜK

- Mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin, tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiğı, Bakanlıkça tespit edilen arazilerdir.



EKONOMİK BÜTÜNLÜK



Sulu ve Kuru Tarım Arazilerinde **10 Da**



Dikili Tarım Arazilerinde **5 Da**



Örtü Altı Tarım Arazilerinde **1 Da**

ve üzerinde olan araziler ekonomik bütünlük arz eder.

➤ Bu büyüklüklerin altında olan ve **sınırdış olmayan** tarımsal parsellerin veya parsellerdeki payların aynen devrine izin verilir. (Talimat-1/a)

EKONOMİK BÜTÜNLÜK

5 da

2 da

8 da

4 da

9 da

**EKONOMİK
BÜTÜNLÜK YOK**

ÖRNEK : Aynı ilçe sınırları içerisinde bulunan sulu ve kuru tarım arazileri olarak verilmiştir.

EKONOMİK BÜTÜNLÜK

10 da altı sulu ve kuru tarım arazileri, 5 da altı dikili tarım arazileri ve 1 da altı örtü altı tarım arazileri, ekonomik bütünlüğe haiz tarım arazilerinin satış taleplerinin değerlendirilmesinde dikkate alınmaz. (Talimat-1/a)



EKONOMİK BÜTÜNLÜK VAR

Kırmızı renkli parseller birlikte; **yeşil renkli** parseller ise ayrı ayrı veya birlikte satılabilir.

EKONOMİK BÜTÜNLÜK

- Aynı İlçe sınırlarındaki tarım arazileri arasındaki mesafe, kuş uçuşu 10 km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde **1 dekar**, dikili tarım arazilerinde **5 dekar**, sulu ve kuru tarım arazilerinde **10 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. (Talimat-1/b)

EKONOMİK BÜTÜNLÜK

10 da
Tarla

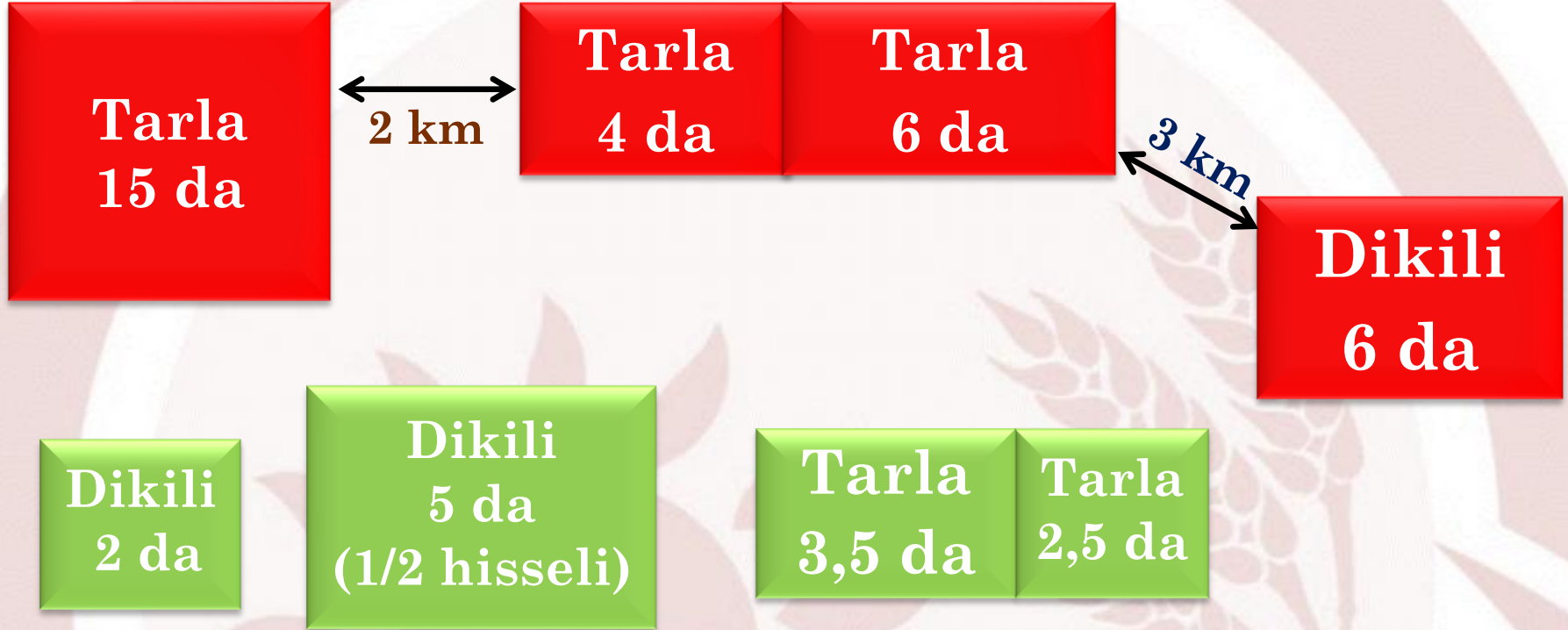
9 km

15 da
Tarla

7 km

20 da Tarla
İŞLEM İSTENEN
PARSEL

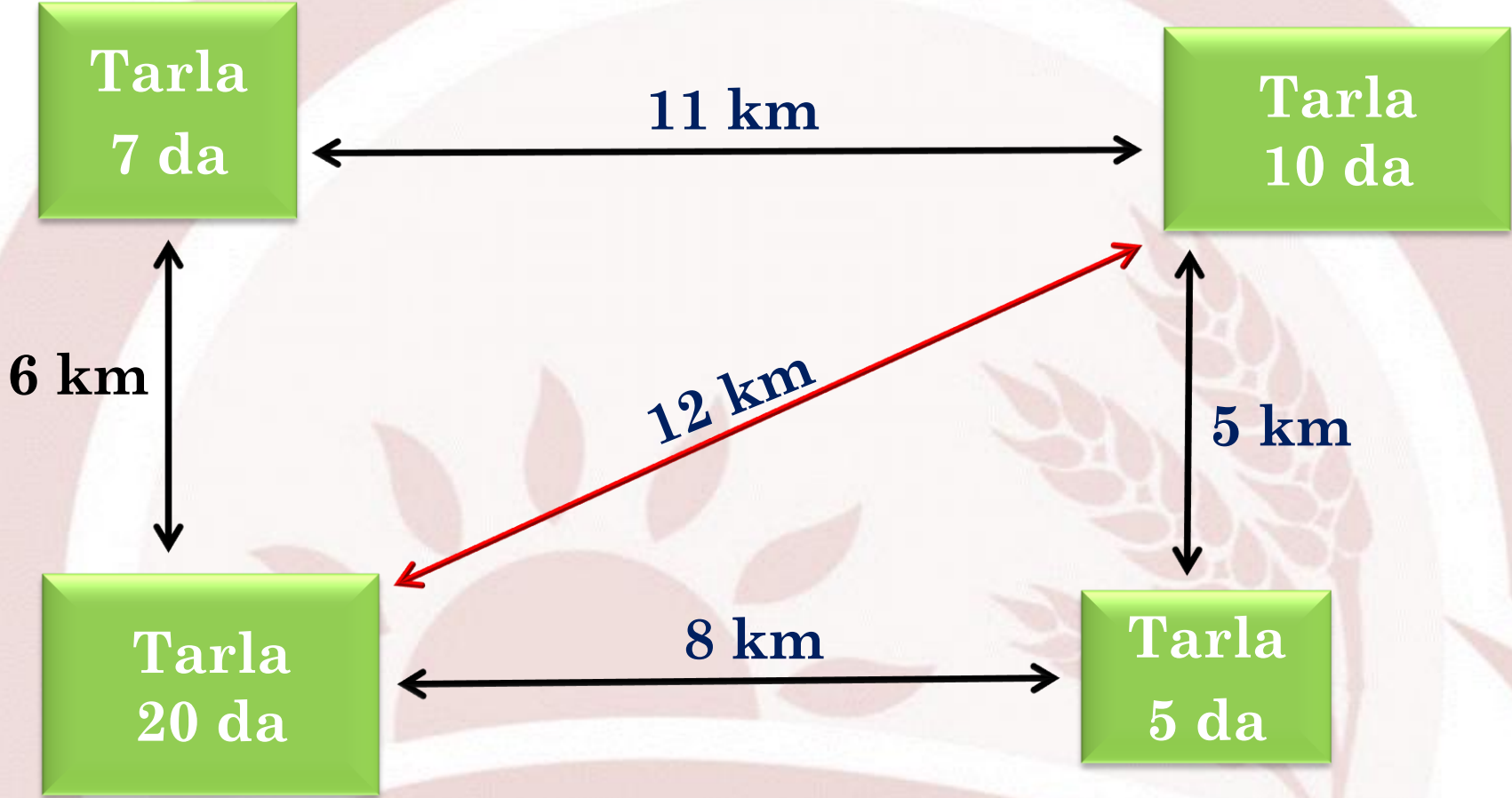
EKONOMİK BÜTÜNLÜK



Ekonomik bütünlüğü bulunan parseller

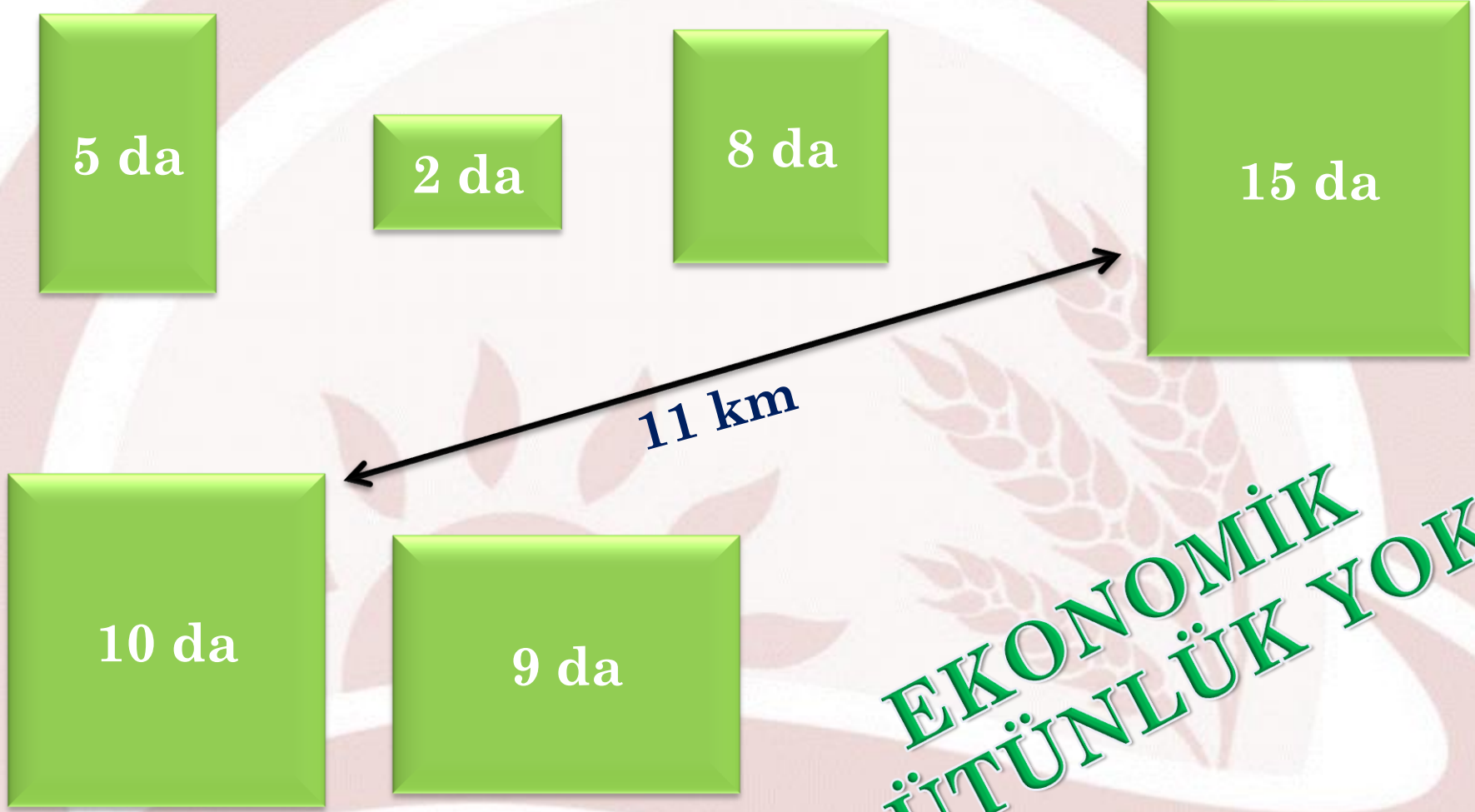
Ekonomik bütünlüğü bulunmayan parseller

EKONOMİK BÜTÜNLÜK



Parseller arasında **EKONOMİK BÜTÜNLÜK YOK**, bu tarım arazileri satılabilir.

EKONOMİK BÜTÜNLÜK



**EKONOMİK
BÜTÜNLÜK YOK**

ÖRNEK: Aynı ilçe sınırları içerisinde bulunan sulu ve kuru tarım arazileri olarak verilmiştir.

SINIRDAŞ PARSELLERDE EKONOMİK BÜTÜNLÜK

- Mülkiyeti aynı kişiye ait, **sınırdas** olan tarımsal arazilerin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir.
- Ancak, sınırdas arazilerin toplam miktarı, örtü altı tarım arazilerinde 1 dekar, **dikili tarım arazilerinde 5 dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde ise 10 dekarın altında** olması halinde ekonomik bütünlük teşkil etmez. (Talimat-1/c)

SINIRDAŞ PARSELLERDE EKONOMİK BÜTÜNLÜK

8 da
Tarla

2 da
Tarla

**EKONOMİK
BÜTÜNLÜK VAR**

SINIRDAŞ PARSELLERDE EKONOMİK BÜTÜNLÜK

5 da
Tarla

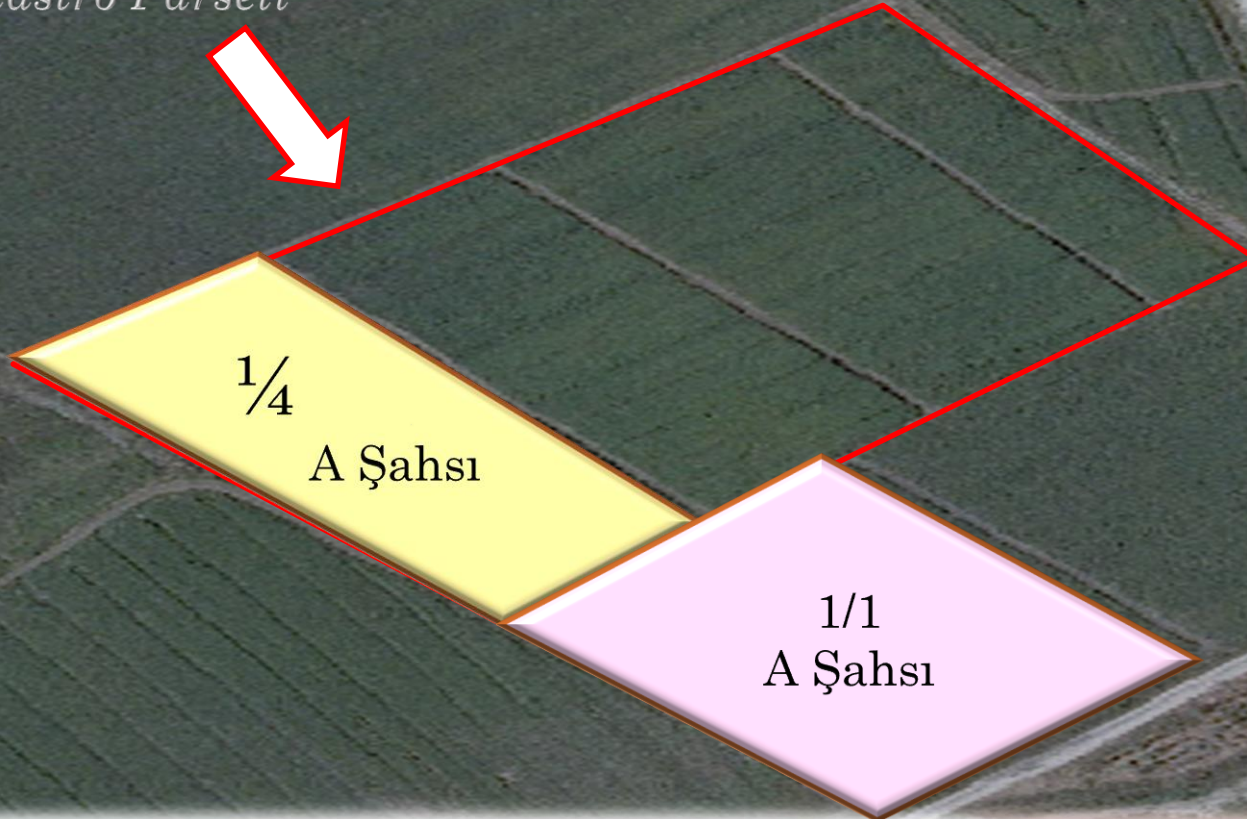
4 da
Tarla

EKONOMİK
BÜTÜNLÜK YOK

PAYLI ARAZİLERDE EKONOMİK BÜTÜNLÜK

- Paylı tarım arazileri sınırdaş olarak değerlendirilemez, bu parseller **kendi başına değerlendirilir.** (Talimat-1/c)

Kadastro Parseli



Paylı tarım arazilerinde kişinin tarım arazisi içindeki **pay miktarı** dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır. (Talimat-1/ç)

20 da Tarla

Ali AL $\frac{1}{2}$ hisse sahibi
Veli AL $\frac{1}{2}$ hisse sahibi

**EKONOMİK
BÜTÜNLÜK VAR**

- **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. (**Talimat-2/d**)
- Ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, satış ve miras yolu ile mülkiyet devir işlemleri **İlçe bazında** yapılır. (**Talimat-2/e**)

TARIM ARAZİLERİNDE EKONOMİK BÜTÜNLÜK NERELERDE KULLANILIR ?

- Ekonomik bütünlük oluşturmayan arazilerin aynen devrine izin verilir.
- Ekonomik bütünlük oluşturmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devri gerçekleştirebilir.
- Ekonomik bütünlük oluşturmayan tarım arazileri, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün belirlenmesinde değerlendirmeye alınmaz.

TARIM ARAZİLERİNDE MÜLKİYETİN DEVRİ İŞLEMLERİ

TARIM ARAZİLERİNDE MÜLKİYETİN DEVRİ

- Tüzel kişiliklerin sahip oldukları tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerinde, gerçek kişilerde olduğu gibi genel esaslar uygulanır. **(Talimat-2/a)**



- Taşınmaz sahibinin aynı İlçe sınırlarında **tek tarım arazisi** olması durumunda, bu arazinin devri, tapu müdürlükleri tarafından doğrudan gerçekleştirilir. (Talimat-2/b)
- Taşınmaz sahibinin aynı İlçe sınırlarında birden fazla tarım arazisinin bulunması ve bu arazilerin **tamamının mülkiyeti devir işlemine konu olması** durumunda bu arazilerin devri, tapu müdürlükleri tarafından doğrudan gerçekleştirilir. (Talimat-2/c)

- Malikin; **dava ve satışı kısıtlayan şerhler** nedeniyle satış iradesi dışında kalan tarım arazileri olması halinde, bu araziler dışındaki diğer tüm arazilerinin devrine izin verilir. **(Talimat-2/c)**
- 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. **(Talimat-2/d)**

- Tarımsal arazi miktarının yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde olması halinde, sahip olunan arazi miktarının yeter gelirli tarımsal büyüklüğünün altına düşmemesi şartı ile asgari tarımsal arazi büyüklüğünün üzerinde hisselendirme yapılabilir. (Talimat-2/f)
- Ekonomik bütünlük ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, mülkiyeti ihtilaflı olan veya kişinin tasarruf iradesi dışında olan tarım arazileri dikkate alınmaz. (Talimat-2/g)

PAYLI TARIMSAL ARAZİLERİN DEVİRİ

- 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. (Talimat-2/ğ)
- Paylı tarım arazilerinde, **ekonomik bütünlüğün altında olan veya yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin üzerinde** olan paylar, hissedarlara veya üçüncü kişilere devredilebilir. (Talimat-2/h)
- Paylı tarım arazilerinde kişinin payı ekonomik büyüklüğün altında ise herkese, ekonomik büyüklüğün üzerinde ve yeter geliri sağlamıyorsa sadece hissedarlara satış yapılabilir.



➤ Tarımsal arazilerde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz yapılmaksızın, rehin, ipotek ve haciz gibi nedenlerle **cebri satış** yapılabilir. (Talimat-2/1)



➤ Tarımsal arazilerde; yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz yapılmaksızın **ölünceye kadar bakma (ökba)** işlemi tesis edilebilir. (Talimat-2/i)

TRAMPA (TAKAS) YOLUYLA MÜLKİYET DEVRİ

➤ Tarımsal araziler arasında trampa ile mülkiyet devri söz konusu olması halinde, araziler arasındaki fark, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinden fazla olamaz. (Talimat-2/j)

TAKAS OLMAZ

$$45 - 20 = 25$$

(Tarla için Asgari parsel
Büyükliğünün üzerinde)

**45 Da
TARLA**

**20 Da
TARLA**

TAKAS OLUR

$$40 - 30 = 10$$

(Tarla için Asgari parsel
Büyükliğünün altında)

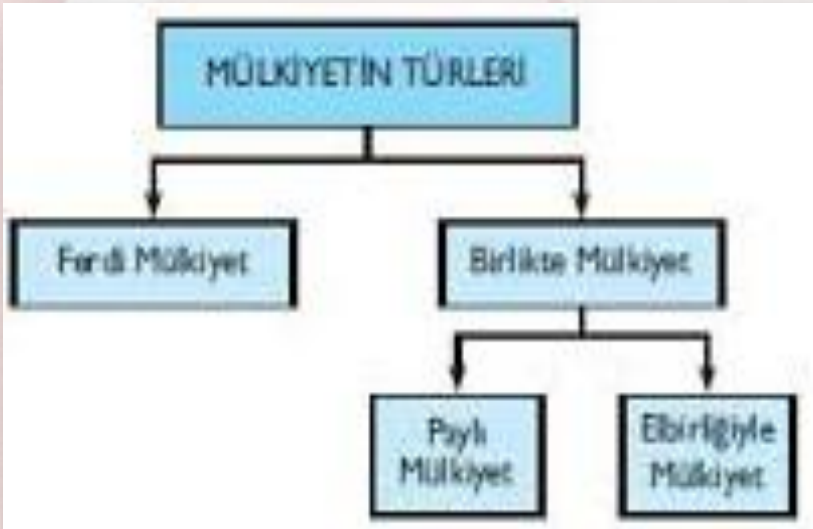
**40 Da
TARLA**

**30 Da
TARLA**

TARIMSAL ARAZİLERİN DEVİRİ

- Tarımsal arazilerinin tamamı için alıcı bulamayan arazi sahipleri, bu durumu Bakanlık İl veya İlçe müdürlüğüne yazılı olarak bildirir.
- Bakanlık, bu kişilere ait ekonomik bütünlüğe sahip 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 bulunduğı tarihteki arazi varlığına yeniden ulaşması ve talepte bulunması halinde satıcılar listesinden çıkarılır. (Talimat-2/k)

- **Elbirliğı (iştirak)** halinde mülkiyetli tarım arazilerinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü hesaplamasında, ilgili araziye ait veraset ilamındaki yasal hisse oranları **dikkate alınabilir.** (Talimat-2/1)



- Tarım arazisi üzerinde kurulmuş bir **irtifak hakkı** bulunuyor ise irtifak hakkı, arazi miktarı hesaplamalarda değerdendirmeye alınmaz.
(Talimat-2/n)





- Tarımsal arazinin vasfı ile ilgili olarak itiraz, şikayet veya belirsizlik olması halinde, mahallinde yapılacak inceleme sonucunda, arazinin fiili kullanımını belirten **tespit tutanağına** göre değerlendirme yapılır. (Talimat-2/o)



➤ Mülkiyeti şahıslara ait ve tapu kayıtlarında cinsi **çayır, mera, ham toprak, harman yeri** olan araziler tarım arazisi **(tarla)** olarak değerlendirilecektir.

➤ **Kavak** dikili araziler, **koruluklar** ve **zeytinlikler** dikili tarım arazisi olarak kabul edilir. **(Talimat-2/ö)**

TOPLULAŖTIRMA SAHASINDAKİ ARAZİLERİN DEVRİ



- Tarım reformu uygulama alanlarındaki satış, hibe ve trampa yolu ile mülkiyet devir işlemleri, 3083 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılır.
- Tarım reformu uygulama alanlarındaki miras yolu ile mülkiyet devir işlemlerinde; 3083 sayılı Kanunun 12. maddesi kapsamında olan arazilerde 3083 sayılı Kanun hükümleri, diğerk tarım arazilerinde ise 5403 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. (Talimat-2/p)

TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

	Sulu (da)	Kuru (da)	Dikili (da)	Örtüaltı (da)
Ekonomik Bütünlük	10	10	5	1
Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü	20	20	5	3
Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü (Kocasinan İlçesi)	65	200	10	3

MİRAS YOLUYLA MÜLKİYETİN DEVRİ

MİRAS YOLUYLA MÜLKİYET DEVRİ

- 6537 sayılı Kanunun yürürlüğünden önce gerçekleşen ölümlerde, intikal işlemleri bu Kanun hükümlerine tabi değildir. (Talimat-3/a)
- Kanunun yayımı tarihinden önce mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, **önceki Kanun** hükümlerine göre yapılacaktır.
- Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, devir işlemleri ölüm tarihinden itibaren **bir yıl** içinde tamamlanacaktır.

15/05/2014' TEN SONRAKİ VEFATLARDA MİRASIN İNTİKALİ

Mirasçılar, Mirasa Konu Arazilerin Mülkiyet Devir İşlemlerini, Vefat Tarihinden İtibaren **1 Yıl** İçinde Aşağıdaki Şekillerde Gerçekleştirilebilirler.

Mirasa Konu Tarımsal Arazinin;

- Miktarına bakılmaksızın **tamamının bir mirasçıya,**
- Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin **katları ise birden fazla mirasçıya,**
- 4721 sayılı Medeni Kanununa göre kuracakları **aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığına,**
- Mirasçılarının tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları **limited şirkete,**
- Mirasa konu arazilerin **3. kişilere** devri yapılır.
- Ekonomik bütünlüğe haiz olmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilir.

Mirasçılar; bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan, düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.



MİRASÇILARIN ANLAŞMASI DURUMUNDA MÜLKİYET DEVRİ

- Mirasçılar arasında, **anlaşma yolu ile mülkiyet devri** talebinde bulunulması halinde, tapu müdürlüğü talebi Bakanlık İl/İlçe Müdürlüğüne bildirir.
- Bakanlık İl/İlçe 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. (Talimat-3/c)

MİRASÇILARIN ANLAŞAMAMASI DURUMUNDA

- Mirasçılar tarafından tarımsal arazilere ilişkin mülkiyet devrinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve yetkili sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açılmaması durumunda, Bakanlık tarafından mirasçılara **üç aylık** süre verilir.
- Bu süre sonunda da devir işlemlerinin tamamlanmaması durumunda, Bakanlık re'sen veya bildirim üzerine **sulh hukuk** mahkemesi nezdinde dava açabilir.

(Talimat-3/g)



DAVA YOLUYLA MÜLKİYET DEVRİ

- ❑ Mirasçı veya Bakanlık tarafından dava açılması durumunda sulh hukuk hâkimi; mirasa konu tarımsal arazinin;
- Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle **ehil mirasçıya** devrine,
- Birden çok ehil mirasçının bulunması halinde, öncelikle **asgari geçimini** bu yeter gelirli tarımsal arazilerden sağlayan mirasçıya devrine,
- Bunun bulunmaması halinde mirasçılar arasından **en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya** devrine,
- Ehil mirasçı olmaması halinde, mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verir. **(Yönetmelik-madde 9/5/a)**

DAVA YOLUYLA MÜLKİYET DEVRİ

- Mirasa konu tarımsal arazinin kendisine devrini talep eden mirasçı bulunmadığı takdirde, hâkim arazinin satışına karar verir.
- Bu şekilde yapılacak satış sonucu elde edilen gelir, mirasçılara payları oranında paylaştırılır.
- Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması ve anlaşmazlığın Mahkeme kararı ile çözülmesi durumunda, tapu müdürlüğü mahkeme kararında belirtilen mirasçılara intikal işlemlerini gerçekleştirir ve sonucu Bakanlık İl/İlçe Müdürlüğüne bildirir. (Talimat-3/ğ)

EHİL MİRASÇIYA AİT KRİTERLER



Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara	20 puan
Tarım dışı geliri bulunmayanlara	10 puan
Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara	10 puan
Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara	10 puan
Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet edenlere	5 puan
Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere	10 puan
Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara	10 puan
Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara	5 puan
Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara	5 puan
Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıl ve daha uzun süre olanlara	10 puan
Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara	2 puan
Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıl ve daha uzun süre olanlara	5 puan
Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara	5 puan
Kadın olanlara	5 puan

Yukarıdaki kıstaslara göre yapılan hesaplama sonucunda **50 puan** ve yukarısına sahip olan mirasçı, ehil mirasçı olarak kabul edilir.

MİRASA KONU ARAZİNİN DEVREDİLMEDİĞİNİN BAKANLIKÇA ÖĞRENİLMESİ HALİNDE

Bakanlıkça Mirasçılara,
DEVİR İÇİN 3 AY SÜRE VERİLİR.
Bu Sürenin Bitiminde Bakanlık Re'sen;

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

**SULH HUKUK MAHKEMESİNDE
DAVA AÇABİLİR**



AÇILAN DAVADA YETKİLİ SULH HUKUK MAHKEMESİ MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİNİN



Kişisel yetenek ve durumları göz 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 arazileri varsa,

mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak için bu mirasçılara

devrine,

Ehil mirasçı yoksa,

en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya

devrine,

Mirasa konu araziye talep eden mirasçı yoksa,

satışına,

KARAR VERİR.

SULH HUKUK HAKİMİ



Mirasa konu arazinin devrini uygun gördüğü mirasçıyı **belirleyen kararından sonra;**

Bu mirasçıya, diğer mirasçıların paylarını ödemesi için **6+6=12** ay süre verir.

12 Aylık sürede mirasçı, diğer mirasçıların paylarını, miras bırakanın varsa borcuyla denkleştirerek, kalan tutar üzerinden ödeme yapar.

Bu süre içinde diğer mirasçıların payları ödenmezse ve araziye devralacak başka mirasçı çıkmazsa, Hakim; mirasa konu bu arazinin **açık artırmayla satılmasına** karar verir.

Mülkiyeti devralan mirasçı, diğer mirasçılara borcunu **öz kaynaklarıyla ödeyemezse;** düşük faizli kredi desteği verilebilir.

Mülkiyetin mirasçılardan birine devrinden itibaren 20 yıl içinde arazinin değerinde tarım dışı kullanım nedeniyle artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri, tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir. (Bu husus tarafların istemesi halinde tapuya şerh edilir)

**DİĞER
MİRASÇILARIN
PAYLARININ
ÖDENMESİ ve
TAPU TESCİLİ**



**BANKAYA
MÜRACAAT**

GEÇİCİ MADDE

- Kanunun yayımı tarihinde mirasçılar arasında **henüz paylaşımı yapılmamış** tarımsal arazilerin devir işlemleri, önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır.
- Bu maddenin yayımı tarihinden önce tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin olarak açılmış ve **halen devam etmekte olan davalarda**, önceki kanun hükümleri uygulanır.
- Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde yapılacak devir işlemleri **harçlardan müstesnadır.** (6537-8.Madde)

Bölünmeyen topraklarla, Bereketli yarınlarla...

SON

Beni Sabırla Dinlediğiniz İçin Teşekkür Ederim....

Beni Sabırla Dinlediğiniz İçin Teşekkür Ederim....