



İstanbul Hukuk Mecmuası

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Gelir Esaslı Değerin Yarattığı Sorunlar

Sümeyye Tuba Korkusuz*

Öz

Tarımsal arazilerin paylaşılmasında mirasçıların anlaşması asıldır. Mirasçıların anlaşamadığı takdirde sorun, dava yolu ile çözümlür. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 657/II ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8/C maddesi gereğince hâkim, tarımsal arazileri ehil mirasçılara gelir değeri üzerinden özgülemelidir. Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'teki tarımsal arazilerin gelir değeri tanımını içeren hüküm, 2021 yılının sonunda değiştirilmiştir. Yönetmelik, özellikle gelir kapitalizasyonu yöntemi ile elde edilen değer hesaplamasına ilişkin birçok yeni hüküm içermesine rağmen, bu yöntemin benimsenmesi birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Zira tarımsal arazilerin gelir yöntemi ile elde edilen değeri, özellikle günümüzdeki yüksek enflasyon sebebiyle piyasa (gerçek, sürüm, rayiç) değerine göre oldukça düşük kalmaktadır. Öte yandan yıllık ortalama net gelir ve kapitalizasyon faiz oranlarının hatalı tespit edilmesi sebebiyle tarımsal arazilerin değerinin düşük hesaplanması oldukça yaygındır. Doktrindeki baskın görüş, gerçek değer yerine gelir esaslı değer kabul edilmesinin, tarımsal arazilerin özgülendiği mirasçı dışında kalan mirasçılar bakımından menfaat ihlaline yol açtığı şeklindedir. Bunun yanı sıra tarımsal arazi kendisine gelir esaslı değer üzerinden özgülünen ehil mirasçının tarım arazisi üzerinde tasarruf ederek kâr elde etmesi mümkündür. Bu çalışmada, mirasa konu tarımsal arazilerin gelir kapitalizasyonu yöntemiyle ulaşılan değer üzerinden özgülünenmesi sebebiyle ortaya çıkan sorunlar tespit edilmeye çalışılmıştır. Çalışma, tarımsal arazilerin paylaşımında mirasçılar arasında denge sağlanması amacını taşımaktadır. Bu bağlamda tartışılan sorunlara ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler

Tarımsal Arazi, Gelir Yöntemi, Gelir Esaslı Değer, Gerçek Değer, Sürüm Değeri, Rayiç Değer, Kapitalizasyon Faiz Oranı, Ehil Mirasçı

Problems with the Income Value Basis in Agricultural Lands Subject to Inheritance

Abstract

Agreement among heirs is essential when divvying up inherited agricultural lands. If the heirs cannot agree, the problem is resolved through litigation. In accordance with Article 657/II of Turkish Civil Code No. 4721 and Article 8/C of Law No. 5403 on Soil Conservation and Land Use, a judge must allocate agricultural lands to competent heirs based on the income value. The provision on the definition of the income value of agricultural lands in the Regulation on the Transfer of Ownership of Agricultural Land was amended at the end of 2021. Although the regulation contains many new provisions, especially regarding the use of the income capitalization method to calculate the value, the adoption of this method is accompanied by many problems. This is because using the income capitalization method provides a value for agricultural lands that is considerably lower than the market (i.e., real/fair market) value, especially due to the current high inflation in Türkiye. Meanwhile, agricultural land is quite commonly undervalued due to inaccurately determining the average annual net income and capitalization interest rates. The predominant view in the doctrine is that the acceptance of the income-based value instead of the actual value leads to a violation of interest for the heirs other than the heir to whom

* **Sorumlu Yazar:** Sümeyye Tuba Korkusuz (Arş. Gör.) İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi, Hukuk Fakültesi İslam Hukuku Anabilim Dalı, İzmir, Türkiye. E-posta: sumeyyetuba.korkusuz@ikcu.edu.tr ORCID: 0000-0002-7310-1940

Atf: Korkusuz ST, "Mirasa Konu Tarımsal Arazilerde Gelir Esaslı Değerin Yarattığı Sorunlar" (2023) 81(4) İstanbul Hukuk Mecmuası 911. <https://doi.org/10.26650/mecmua.2023.81.4.0003>



the agricultural lands are dedicated. In addition, the competent heir to whom the agricultural land is allocated based on the estimate potential income value can make a profit by disposing of the agricultural land. This study aims to identify the problems arising from the allocation of agricultural lands subject to inheritance based on value obtained using the income capitalization method. The study aims to ensure a balance among heirs when divvying up agricultural lands. In this context, the study present solutions to the discussed problems.

Keywords

Agricultural Land, Income Method, Income-Based Value, Actual Value, Market Value, Fair Value, Capitalization Interest Rate, Competent Heir

Extended Summary

Articles 659-668 of the Turkish Civil Code No. 4721 (TCC) had regulated the provisions on the sharing of inheritance in inheritance cases involving agricultural lands or agricultural enterprises. However, Law No. 6537 repealed these relevant articles of the TCC and moved the regulations of these cases under the Soil Conservation and Land Use Law No. 5403 (SCLUL). As a rule, immovables are allocated to one of the heirs based on the actual (market, current) value at the time of distributing the inheritance. Inheritance cases involving agricultural lands are an exception, as the property is allocated based on the income value (Art. 657 TCC, Art. 8/C, f. 2/a of the SCLUL). The definition and calculation of the income-based value is not legally regulated but provisions on how to do this are made in the Regulation on the Transfer of Ownership of Agricultural Lands (RTOAL). In 2014, the regulations regarding the TCC provisions on agricultural immovables in SCLUL also detailed the income value basis. In December 2021, many changes were also made to the provisions in RTOAL on how agricultural lands are to be evaluated.

The income-based value of agricultural land is often considerably lower than its real (market/fair) value. This study presents solutions to the existing problems regarding how agricultural lands subject to inheritance laws are allocated to heirs based on income evaluations. The difference in value between the income-based evaluation and market value creates a breach of interest, especially for the heirs other than the one to whom the agricultural land is to be allocated. However, this study is of the opinion that this situation should be evaluated within the framework of the purposes for which the income capitalization method was adopted, because applying the value obtained using the income capitalization method is more appropriate with regard to maintaining objectivity, protecting the financial status of the competent heir to whom the agricultural land is allocated, and ensuring in relation to this continuity in the agricultural system. However, adopting the income capitalization method when allocating agricultural lands does not justify the gap that exists between the income-based value and the market value. In this respect, importance is had in updating the data from the Turkish Statistical Institute (TurkStat) and Ministry over shorter time frames and in increasing the number of academic studies to be conducted in the

region in order to determine the correct capitalization interest rate and to evaluate the enhancement factors regarding objective value. In addition, having experts be experts in their field and make comparisons on the market value of a large number of similar agricultural lands based on the market approach and annual net income would be more appropriate in order to create a balance between the income-based and actual market values.

The legislation contains no provision limiting a competent heir to whom agricultural land has been allocated from transferring its ownership at market value. In other words, a competent heir who has been allocated agricultural land based on the estimated income value may transfer said land to a third party subject to a barter agreement or put it up as capital in a company. Therefore, this competent heir will be able to obtain as much profit as the difference between the income-based value and the value determined in the relevant agreement under which the obligation to transfer ownership is undertaken. In this context, the claim should be accepted that profit has been purposefully obtained by interpreting the provision of the Law on the increase in value due to non-agricultural use (Art. 8/C/V TKAKK). However, this article is of the opinion that regulating a legislative provision would be more appropriate in which the profit to be obtained due to the transfer of agricultural land by a competent heir can also be claimed by the other heirs in proportion to their inheritance shares.

In addition to all these suggestions, legislators should consider giving the outright ownership of agricultural lands to all heirs by granting usufruct rights to the competent heir and deducting the value of the usufruct right from the inheritance share. Choosing this method will both prevent the violation of the interests of other heirs due to agricultural lands not being allocated at their actual market value as well as ensure continuity in agriculture wherein competent heirs actually cultivate the agricultural lands. However, calculating the usufruct value should not be forgotten to also fall within the scope of evaluation. Therefore, the problems that arise when making income-based evaluations will obviously also arise with regard to the acceptance of usufruct rights. In addition, because inheritance shares not being terminated when applying usufruct rights may increase the likelihood of disputes, more problems are likely to occur than when using the income capitalization method. As a result, this study believes that, instead of granting usufruct rights to competent heirs regarding agricultural lands subject to inheritance, allocation should be made based on the value obtained by the income capitalization method within the scope of the solution proposals presented in the study.

Giriş

Tarımsal arazilerin veya tarımsal işletmelerin terekede bulunması durumunda mirasın paylaşılmasına ilişkin hükümler, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 659 ile 668. maddeleri arasında düzenlenmekteydi. Fakat 30.04.2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile TMK ilgili maddeleri ilga edilerek 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda (TKAKK) hüküm altına alınmıştır. TKAKK geçici madde 5'te belirtildiği üzere 15.05.2014 tarihinden önce açılan ve tarımsal arazi paylaşımı henüz gerçekleşmeyen miras paylaşımalarında TMK hükümlerinin uygulanması, 15.05.2014 tarihinden sonra açılan davalarda ise TKAKK hükümlerinin uygulanması gerekir¹.

Kanun'da yer aldığı üzere kural olarak taşınmazlar, paylaşma anındaki gerçek (sürüm, piyasa, rayiç) değer üzerinden mirasçılardan birine özgülenir. İstisnai olarak tarımsal arazilerde özgüleme ise gelir değeri üzerinden gerçekleşir (TMK m. 657/II, TKAKK m. 8/C/II, a). Tarımsal arazilerin gelir esaslı değerinin tanım ve hesaplaması Kanun'da düzenlenmemiş olup Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'te (TAMDİY) hüküm altına alınmıştır. Tarımsal taşınmazlara ilişkin TMK hükümlerinin 2014 yılında TKAKK'ta düzenlenmesiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi de detaylandırılmıştır. Bunun yanı sıra tarımsal arazilerin değerlemesinin nasıl yapılacağına ilişkin TAMDİY'deki hükümlerde 2021 yılının son ayında birçok değişiklik yapılmıştır.

Taşınmaz pazarının hareketliliği, pazar şartlarının hızlı bir şekilde değişikliğe uğraması ve özellikle enflasyonun artması gibi durumlarda tarımsal arazilerin gelir esaslı değeri ile piyasa (gerçek, sürüm, rayiç) değeri arasında ciddi farklar meydana gelebilmektedir. Tarımsal arazilerin değeri, gelir kapitalizasyonu yöntemine göre hesaplanırken özellikle kapitalizasyon faiz oranının, ortalama net gelirin ve münavebe düzeninin hatalı tespiti sebebiyle piyasa fiyatlarına nazaran çok cüzi değerlere ulaşılabilir².

Tarımsal arazinin piyasa değeri, gelir yöntemi ile elde edilen değere göre çoğunlukla daha yüksektir. Bu sebeple tarımsal arazilerin piyasa değeri yerine gelir esaslı değer üzerinden özgülenmesi, mirasçılar arasında menfaat çatışmasına yol açabilir. Dolayısıyla tarımsal arazi değerlemesi gelir yöntemi uygulanarak kendisine özgülenen mirasçı dışında kalan mirasçıların, miras payından alması gereken miktar bakımından hak kaybına uğradığından bahsedilebilir.

¹ Bu çalışmada; 15.05.2014 tarihinden önce açılmış ve henüz tarımsal arazi paylaşımı gerçekleşmeyen miras paylaşımalarında uygulanması gereken TMK mülga hükümleri, konunun çerçevesi gereğince yalnızca gelir esaslı değer kapsamında incelenmiştir.

² Gülşen Keskin, 'Tarımsal Değerlemede Gelirlerin Kapitalizasyonu ve Pazar Değeri Tartışması' 2023 4 (2) Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi 76.

Çalışma kapsamında öncelikle genel olarak tarımsal arazilerin paylaşılması ve daha özelinde tarımsal arazilerde gelir kapitalizasyonu yöntemi ile elde edilen değer üzerinden özgülenecek ehil mirasçının tespiti üzerinde durulmuştur. Ardından gelir esaslı değer, yıllık ortalama net gelir ve kapitalizasyon faiz oranı açıklanarak tarımsal arazilerin gelir esaslı değerinin nasıl hesaplanması gerektiği izah edilmiştir. Bunun yanı sıra tarımsal arazilerin gelir esaslı değeri ve gerçek değeri arasındaki farkın, günümüzde giderek artması dolayısıyla bir değerlendirme yapılması gerekli görülmüştür. Tarımsal arazilerde gelir esaslı değer yarattığı sorunlardan asıl etkilenen tarımsal arazinin özümlendiği mirasçı dışında kalan diğer mirasçılardır. Bu sebeple ilk olarak gelir esaslı değer diğer mirasçılara etkisi, ardından tarım arazilerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer olması gerekenden düşük hesaplanması ve ehil mirasçının tarımsal arazi üzerinde tasarrufu sonucunda elde edilen kâr sorunu ortaya konmuştur. Son olarak tartışılan tüm bu sorunlara ilişkin çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır.

I. Mirasa Konu Tarımsal Arazilerin Gelir Esaslı Değeri

A. Genel Olarak Tarımsal Arazilerin Paylaşılması

Mirasa konu tarımsal arazilerin mirasçılarının aralarında anlaşmasıyla paylaşılması asıldır. Bu paylaşım birden fazla şekilde gerçekleştirilebilir³. Birinci paylaşım şekline göre tarımsal arazi, bir mirasçıya veya Kanun'un⁴ aradığı şartların mevcut olması

³ Tarımsal arazilerin paylaşılmasına ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Ali Naim İnan, Şeref Ertaş ve Hakan Albaş, *İnan Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku* (11. Baskı, Seçkin 2022) 593 vd.; Mehmet Ayan ve Nursen Ayan, *Miras Hukuku* (11. Baskı, Adalet 2023) 385 vd.; Gökhan Antalya, *Miras Hukuku Cilt III* (5. Baskı, Seçkin 2021) 531 vd.; Mustafa Dural ve Turgut Öz, *Türk Özel Hukuku, Cilt IV, Miras Hukuku* (17. Baskı, Filiz 2021) 515 vd.; Rona Serozan ve Baki İlkay Engin, *Miras Hukuku* (8. Baskı, Seçkin 2022) 579 vd.; Zahit İmre ve Hasan Erman, *Miras Hukuku* (16. Baskı, Der 2022) 503 vd.; Sezer Çabri, *Miras Hukuku Şerhi* (TMK m. 640-682) Cilt-III (2. Baskı, On İki Levha 2023) 323 vd.; Nurcihan Dalcı Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali* (1. Baskı, On İki Levha 2021) 38 vd.; Ahmet Ertan Yılmaztekin 'Mirasın Taksimi ve Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali' 2022 80 (4) Ankara Barosu Dergisi 450 vd.

⁴ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 659 ve 668. maddeleri arasında yer alan tarımsal işletmelerin paylaşılmasına ilişkin hükümler, 30.04.2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la ilga edilmiştir. Tarımsal arazilere ilişkin düzenlemeler ise 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda hüküm altına alınmıştır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu geçici madde 5 hükmüne göre TMK mülga 659-668 maddeleri, 15.05.2014 tarihinden önce; açılmış (ve devam eden) miras paylaşım davalarında ve mirasa konu tarımsal arazilerin mirasçılar arasında paylaşılması durumunda uygulanır. Başka bir ifadeyle 15.05.2014 tarihinden önce açılan ve fakat paylaşım tabii tutulmamış miras paylaşım davalarında TMK mülga hükümleri uygulanmalıdır. 15.05.2014 tarihinden sonra açılan davalarda ise TKAKK hükümleri uygulanmalıdır. Tarımsal arazilerin zaman bakımından paylaşılması hakkındaki ayrıntılı bilgi için bkz. Ayan ve Ayan (n 3) 386; Serozan ve Engin (n 3) 579 vd.; Dural ve Öz (n 3) 517; Çabri (n 3) 325-326; Dalcı Özdoğan (n 3) 40-41; Ş. Barış Özçelik '5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirmesi' 2015 19 (1) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 105; Kemal Erdoğan, 'Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali' 2016 24 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 133; Cevdet Yavuz ve Murat Topuz, 'Toprak Koruma Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler' 2015 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın'a Armağan 665 dn. 3.

durumunda birden fazla mirasçıya özgülenebilir⁵. İkinci olarak tarımsal arazi, TMK madde 373 ve devamı hükümlerinde düzenlenen aile malları ortaklığına veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devredilebileceği gibi tüm mirasçıların miras payı oranında hisse sahibi olduğu limited şirkete de devredilebilir. Bunlara ek olarak tarımsal arazinin üçüncü bir kişiye devri kararlaştırılabilir (TKAKK m. 8/C)⁶. Son olarak ise tarımsal arazilerin özgülenmesi için mirasçıların talebi gerektiğinden; talepte bulunulmazsa TKAKK m. 8/C/II, c gereğince hâkim, tarımsal arazinin satışına karar verir. Böylece satıştan elde edilen tutar, mirasçılar arasında payları oranında dağıtılır (TKAKK m. 8/C/II, c).

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda tarımsal arazilerin bölünmelerine ilişkin olarak "asgari tarımsal arazi büyüklüğü" ve "yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü" şeklinde iki sınır düzenlenmiştir. Mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde mirasçıların anlaşmasıyla devir işlemlerinin tamamlanması veya dava açılması gerekliliği de Kanun'da hüküm altına alınmıştır (TKAKK m. 8/B/II, 8/C/II). Diğer bir ifadeyle TKAKK'daki sınırlara uymak şartıyla mirasçılar, aralarında oybirliğiyle anlaşarak tarımsal arazinin paylaşımını gerçekleştirebilir. Anlaşma sağlanamaması durumunda mirasçılardan biri dava yoluna başvurabilir. Ancak Kanun'da belirlenen bir yıllık sürede mirasçıların aralarında anlaşamaması veya dava da açılmaması durumunda Bakanlığa dava açma yetkisi verilmiştir⁷.

Tarım ve Orman Bakanlığı, mirasçıların oybirliğiyle anlaşamaması veya dava açmaması durumunda anlaşabilmeleri için mirasçılara üç aylık süre verir. Tarımsal arazinin üç ay içinde devredilmemesi ile Bakanlık; talepte bulunan ehil mirasçı varsa ona, ehil mirasçı yoksa en fazla teklif veren mirasçıya devri talebiyle, aksi durumda üçüncü kişilere devrini talep ederek sulh hukuk mahkemesinde dava açabilir (TKAKK m. 8/Ç). Bakanlığa tanınan dava açma yetkisi, tarım arazilerindeki faaliyetlerin sürekliliğini sağlamaya yöneliktir⁸.

⁵ Tarımsal arazilerin paylaşılması veya bir mirasçıya verilmesi; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda "özgüleme" ifadesiyle, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda ise devir şeklinde hüküm altına alınmıştır. Terekedeki bir mal veya hak, özgülemeyle o mirasçının mülkiyetine geçer, bu sebeple TKAKK ile getirilen "devir" teriminin miras hukuku açısından isabetli olmadığına dair detaylı açıklama için bkz. Yavuz ve Topuz (n 4) 673; Çabri (n 3) 323-325; Dalcı Özdoğan (n 3) 70-71; Erdoğan (n 4) 134 vd.; Doktrindeki eleştiriler göz önünde bulundurularak çalışmada "devir" yerine "özgüleme" terimi kullanılmıştır.

⁶ Ayrıca belirtmek gerekir ki TKAKK m. 8/İ'ye göre "aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde" diğer ortakların önalım hakkı bulunmaktadır ve önalım hakkı için TMK hükümleri uygulanır. Ancak maddenin 2. fıkrasında yer alan sınırdış maliklerin önalım hakkı, 28/10/2020 tarihli 7255 sayılı Kanun'la ilga edilmiştir. Bu konu hakkındaki ilgili açıklamalar için bkz. Melek Bilgin Yüce, 'Tarım Arazilerinde Sınırdış Parselin Önalım Hakkının Yürürlükten Kaldırılmasının Sonuçları' 2022 30 (2) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 793 vd.

⁷ Serozan ve Engin (n 3) 585-586; Dural ve Öz (n 3) 520; Çabri (n 3) 348.

⁸ Çabri (n 3) 348.

B. Tarımsal Arazilerde Gelir Esaslı Değer Uygulaması

1. Genel Olarak

Tarım arazilerinin gelir esaslı değer⁹ üzerinden özgülmesi gerektiği, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 657. maddesinin 2. fıkrasında¹⁰ “*Tarımsal taşınmazlar gelir değerine, diğer taşınmazlar sürüm değerine göre özgülür.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır¹¹. Belirtilen hükmün yanı sıra TKAKK'ta özgülmenin hangi koşullar altında hangi mirasçılara gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden yapılması gerektiği özel olarak düzenlenmiştir¹². İlgili hükümler öncesinde tarımsal arazilerin hangi değerlendirme yöntemi esas alınarak özgülmesi gerektiğine ilişkin mevzuatta hüküm bulunmaktaydı¹³.

Tarımsal arazilerin gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılarak özgülmesine ilişkin detaylı hükümler, TAMDİY'de düzenlenmektedir ve ilgili hükümlerde 2021 yılının Aralık ayında birçok değişiklik yapılmıştır. Tüm bu yeni düzenlemeler sebebiyle, kanaatimizce mirasa konu tarımsal arazilerin gelir esaslı değer üzerinden özgülmesine ilişkin mevzuat hükümleri ve Yargıtay içtihatları yeni yeni

⁹ Kanun (TMK ve TKAKK) ve Yönetmelik'te (TAMDİY) “gelir değeri” terimi kullanılmış olsa da; “tarımsal araziden elde edilen gelir” ile değerlendirme yöntemi olan “gelir kapitalizasyonu yöntemi ile elde edilen tarımsal arazi değerinin” karışması adına, bu çalışmada “gelir esaslı değer” ifadesi kullanılmıştır. Ayrıca çalışmada, kapitalizasyon faiz oranı ve yıllık ortalama net gelir hesaplanarak kullanılan değerlendirme yöntemi; “gelir kapitalizasyonu yöntemi” ve kısaca “gelir yöntemi” olarak ifade edilmiştir.

¹⁰ TMK m. 657/II'nin gerekçesinde, “*Terekedeki tarımsal taşınmaz malların, mirasçılara satış değeri ile değil, gelir değeri ile özgülmesi, mirasçılar aşırı değer dalgalanmaları karşısında korumaya daha elverişli ve hakkaniyete de daha uygun olacağından, tarımsal taşınmazların gelir değeri, diğer taşınmazların da sürüm değeri ile özgülüneceği düzenlenmiştir.*” şeklinde ifade edildiği üzere tarımsal arazilerde gelir esaslı değer uygulaması, piyasa dalgalanmalarına karşı mirasçılara korumak amacıyla getirilmiştir.

¹¹ 5403 sayılı TKAKK yürürlüğe girmeden önce TMK m. 657'nin yanı sıra mülga madde 659'un birinci fıkrasında da “*Terekede bulunan, ekonomik bütünlüğe ve yeterli tarımsal varlığa sahip bir tarımsal işletme, işletmeye ehil mirasçılardan birinin istemde bulunması hâlinde bu mirasçya gelir değeri üzerinden bölünmeksizin özgülür.*” şeklinde tarımsal arazilerin gelir değeri üzerinden özgülmesine ilişkin bir düzenleme yer almaktaydı.

¹² TKAKK m. 8/C/II, a'da özgülmenin yapılacağı mirasçı, “*Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle tespit edilen ehil mirasçya tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, birden çok ehil mirasçının bulunması hâlinde, öncelikle aşgari geçimini bu yeter gelirlili tarımsal arazilerden sağlayan mirasçya, bunun bulunmaması hâlinde bu mirasçılar arasında en yüksek bedeli teklif eden mirasçya devrine, ehil mirasçı olmaması hâlinde, mirasçılar arasında en yüksek bedeli teklif eden mirasçya devrine karar verir.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. TMK mülga m. 661 ise “*Mirasçılardan birinin özgülme istemine itiraz etmesi veya isteklilerin birden çok olması hâlinde, sulh hâkimisi, kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutmak suretiyle işletmenin hangi mirasçya özgülüneceğine karar verir. İşletmeyi kendisi işletmek isteyen ve bunun için ehil olduğu anlaşılan mirasçya özgülmede öncelik tanınır. İşletmeye ehil olmanın belirlenmesinde, özgülme isteyen mirasçının eşinin yetenekleri de göz önünde tutulur.*” şeklindedir.

¹³ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 657. maddesine göre tarımsal taşınmazlar gelir değeri üzerinden, diğer taşınmazlar ise sürüm değerine göre özgülünmektedir. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi (TKM) dönemindeyse mirasa konu gayrimenkullerin değeri taksim anındaki kıymete göre belirlenmekteydi (TKM m. 595). Diğer bir ifadeyle Türk Kanunu Medenisi'nin yürürlükte olduğu süre boyunca tarım arazilerinin hangi değer yöntemi üzerinden hesaplanarak miras paylarının belirleneceğine ilişkin özel bir hüküm bulunmaktaydı. Bu bağlamda tüm taşınmazlar gibi tarım arazilerinin değer tespiti de mirasın taksimi anındaki kıymete göre yapılmaktaydı. Dolayısıyla eski Medeni Kanun döneminde mevzuattaki boşluk sebebiyle mirasa konu tarım arazilerinin değerlendirilmesi bakımından bilirkişilere takdir edilen değer yöntemleri arasında bir birlik bulunmaktaydı. Ayrıntılı bilgi için bkz. Aydın Zevkiler, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi* (1. Baskı, Sevinç 1970) 143 vd., Ferit H. Saymen, *Miras Hukuku 1954-1955 Dersleri* (1. Baskı, Ahmet Sayman 1955) 362 vd.; Ali Naim İnan, *Miras Hukuku* (1. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1969) 397; Zahir İmre, *Türk Miras Hukuku 2. Cilt* (1. Baskı, Yenilik 1965) 773; Bülent Köprülü, *Toprak Hukuku Dersleri* (1. Baskı, İsmail Akgün 1958) 331 vd.; M. Çağrı Bağatur, “*Tarımsal İşletmelerin Özgülmesi*” 1999 (3) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 858, 870 vd.; Hüseyin Avni Göktürk, *Miras Hukuku* (3. Basım, Yeni Cezaevi 1955) 750.

gelişmektedir¹⁴. Fakat gelir kapitalizasyonu metodu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda düzenlenen kamulaştırma bedeli hesaplamasında kullanılan bir metottur¹⁵. Dolayısıyla mirasa konu tarımsal arazilerin özgülmesinde gelir esaslı değer ve bunun yarattığı sorunlar, Yargıtay ve Anayasa Mahkemesi'nin kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin verdiği kararlar ışığında ve doktrindeki görüşler kapsamında incelenmiştir.

Mirasa konu tarımsal arazilerde yapılacak özgülmede, gelir kapitalizasyonu metodu ile elde edilen değer esas alınır. Bunun sebebi, tarımsal taşınmazlarda gelir esaslı değer üzerinden özgülme yapılması gerektiğine dair TMK m. 657/II ve TKAKK m. 8/C hükümleridir. Diğer bir ifadeyle gelir esaslı değer, tarımsal arazilerin üçüncü bir kişiye satışında veya mirasçıların tamamının aynen taksim sözleşmesi yapması durumunda kural olarak uygulanmaz¹⁶.

Tarımsal arazinin özgülüneceği mirasçının belirlenmesine dair hâkim tarafından verilen karar, mirasın paylaşılması niteliğini taşır¹⁷. Tarımsal arazinin değeri belirlendikten sonra diğer mirasçıların miras payı oranı hesaplanmalıdır¹⁸. Tarımsal arazi bir mirasçıya özgülendiğinde diğer mirasçılar miras payına kavuşamamış olabilir. Bu durumda miras payından fazlasını elde eden mirasçı, diğer mirasçıların eksik kalan miras paylarını TKAKK m. 8/D hükmü gereğince altı ay içinde sulh hukuk mahkemesinin veznesine depo ederek tamamlamalıdır¹⁹. Aksi durumda tarımsal arazi başka ehil mirasçıya aynı usülle özgülünür veya sulh hukuk hâkimi tarımsal arazinin açık artırımla satılmasına karar verir (TKAKK m. 8/D).

¹⁴ Yargıtay kararları incelendiğinde tarımsal arazilerin gelir esaslı değer üzerinden özgülmesine ilişkin detaylı bir karara rastlanılmamıştır. Bunun yerine tarımsal arazilerin gelir esaslı değer üzerinden ehil mirasçılara devri talepli açılan davalarda Yargıtay'ın yetki ya da zaman bakımından red kararlarına rastlanmıştır. Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 14. HD, T. 21.01.2021, K. 2021/226, E. 2017/1289, www.legalbank.net [17.04.2023]; Yargıtay 14. HD, T. 25.11.2020, K. 2020/7785, E. 3979, www.lexpera.com.tr [22.02.2023].

¹⁵ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin f bendine göre "Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirini" kamulaştırma bedeli net gelirin esas alınmasıyla yani gelir değeri yöntemine göre hesaplanır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Volkan Başer, 'Tarımsal Arazi Değerlemesinde Mevcut Sorunlar ve Çözüm Yaklaşımları' 2020 10 (2) Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi 431, 433; Sadullah Özel 'Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi' 2015 5 (1) Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi 168 vd.; Ziya Gökçalp Mülayim ve Turan Güneş, *Bilirkişi Rehberi* (1. Baskı, Ayrıldız 1986) 23; Sait Engindeniz, 'Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Gelir Yöntemini Uygulama Esasları' 2010 (192) TKB Türk Tarım Dergisi 53-57; Sait Engindeniz, Cansu Başaran ve Betül Susam, 'Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar' 2015 TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 1 https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/56dd330a5bab420_ek.pdf Erişim Tarihi: 10.03.2023.

¹⁶ Osman Levent Özyay, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (1. Baskı, Yetkin 2015) 193; Erdoğan (n 4) 166; Ziya Gökçe, 'Tarımsal İşletmenin Tahsisi' 2001 2 Prof. Dr. Hayri Domanic'e 80. Yaş Günü Armağanı 831, 870; Aynen taksim veya üçüncü kişiye satışta kıymet takdirii yapılmasına ihtiyaç olmadığı görüşü için bkz. İmre (n 13) 773.

¹⁷ Bağatur (n 13) 869; İpek Sağlam 'Tarımsal İşletmelerin Özgülmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım Reformu Açısından Değerlendirilmesi' 2010 16 (1-2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 218.

¹⁸ Zevkililer (n 13) 156.

¹⁹ Dural ve Öz (n 3) 522; Zevkililer (n 13) 139; Bağatur (n 13) 870; Diğer mirasçılara ödenen miktar, mirasçıların tarımsal araziden pay alamaması sebebiyle kendilerine miras payının genellikle parayla, anlaşılması durumunda belirli miktarda mal veya ürünle ödenmesi şeklinde gerçekleşir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Zevkililer (n 13) 142, 143; Bağatur (n 13) 870.

2. Gelir Esaslı Değer Üzerinden Özgülenecek Mirasçının Tespiti

Gelir kapitalizasyonu yöntemiyle elde edilen değerın uygulanması, TKAKK m. 8/C²⁰ düzenlemesine göre kanaatimizce iki durumda mümkündür. Bu durumlardan ilki, mirasçılar arasında yalnız bir ehil mirasçının varlığıdır. Başka bir ifadeyle belirtmek gerekirse tek bir ehil mirasçının varlığının tespiti durumunda, tarımsal arazi gelir esaslı değer üzerinden ilgili mirasçıya özgülenir. Bu bağlamda tek ehil mirasçı varsa ve bu mirasçı özgüleme talebinde bulunduysa kanaatimizce, ehil olmayan mirasçılarının tarımsal arazinin özgülenmesi talebi sulh hâkimi tarafından dikkate alınmamalıdır²¹. Nitekim ehil olmayan mirasçılar tarafından teklif edilen bedelin ne kadar yüksek miktarda olduğu önem arz etmemelidir²². Ancak kanaatimizce, ehil mirasçının özgüleme talebinde bulunmaması, gelir esaslı değer uygulamasını devre dışı bırakarak ehil olmayan mirasçılarını tarımsal arazinin özgülenmesi noktasında hak sahibi yapar.

İkinci durum, birden çok ehil mirasçı olması durumunda asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan mirasçı bulunmasıdır. Zira hükme göre, birden çok ehil mirasçı varsa ve fakat asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan bir mirasçı yoksa tarımsal arazi, “*bu mirasçılar arasından en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya*” özgülenir (TKAKK m. 8/C/II, a). Diğer bir deyişle birden fazla ehil mirasçı arasında asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan bir mirasçının olmaması, gelir kapitalizasyonu yönteminin uygulanmamasına yol açar. Buna ek olarak tek bir ehil mirasçının dahi mevcut olmaması durumunda, tarımsal arazi en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya özgülenir. Sonuç olarak mirasçılar arasında ehil mirasçı bulunmaması veya ehil mirasçılar arasında asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan bir mirasçının bulunmaması; gelir yöntemini devre dışı bırakma etkisine sahiptir²³.

²⁰ TKAKK m. 8/C/II, a’da özgülenmenin yapılacağı mirasçı, “*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 karar verir.*” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Miras paylaşım davasının 15.05.2014 tarihinden önce açılan ve devam eden davalarda uygulanması gereken hüküm ise “*Mirasçılardan birinin özgüleme istemine itiraz etmesi veya isteklilerin birden çok olması hâlinde, sulh hâkimi, kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutmak suretiyle işletmenin hangi mirasçıya özgüleneceğine karar verir. İşletmeyi kendisi işletmek isteyen ve bunun için ehil olduğu anlaşılan mirasçıya özgülemeye öncelik tanınır. İşletmeye ehil olmanın belirlenmesinde, özgülenme isteyen mirasçının eşinin yetenekleri de göz önünde tutulur.*” şeklindeki TMK mülga m. 661’dir. Kanaatimizce, tarımsal arazinin kime özgüleneceğinin tespitini sağlayan TKAKK hükmü, olası ihtimaller üzerinden daha sistemli ve detaylı bir biçimde düzenlenmiştir.

²¹ Ehil mirasçının özgüleme talebinde bulunması gerektiğine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Zevkiler (n 13) 110; Çabri (n 3) 357; Sağlam (n 17) 212; Erdoğan (n 4) 159-160.

²² Bu hususta kanaatimizce ehil mirasçının; kendi miras payı oranını düşünerek ve ehil olmayan mirasçının teklif ettiği bedeli dikkate alarak tarımsal arazinin bu mirasçıya özgülenmesine rıza göstermesi mümkün olabilmelidir.

²³ Kanaatimizce gelir esaslı değer bakımından TMK mülga m. 659, TKAKK m. 8/C hükmüne göre daha geniş bir uygulama alanına sahiptir. Zira mülga m. 659’a göre mirasa konu tarımsal işletmeler “*ehil mirasçılardan birinin istemde bulunması hâlinde bu mirasçıya gelir değeri üzerinden*” özgülenir. TKAKK m. 8/C’de ise tarımsal arazinin hangi mirasçıya özgülenmesi gerektiği kademeli olarak detaylandırılmış; tek ehil mirasçı veya ehil mirasçılardan asgari geçimini sağlayan mirasçıya gelir esaslı değer üzerinden özgüleme yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla mirasa konu tarımsal arazi, TMK mülga hükümlerinin uygulanması gereken uyumsuzluklarda ehil mirasçılarının tamamına (“Özgülenmesi hangi mirasçıya yapılacağı” başlıklı TMK m. 661 de dikkate alınarak) gelir esaslı değer üzerinden özgülenebilir.

Birden fazla ehil mirasçı olması durumunda öncelik, asgari geçimini söz konusu tarımsal araziden sağlayan mirasçıya tanınır²⁴. Doktrindeki bir görüşe göre ehil mirasçının birden fazla olması durumunda tarımsal arazinin hangi mirasçıya özgüleneceği noktasında hâkim, Kanun'da yer alan kriterler üzerinden karar vermelidir²⁵. Ehil mirasçının sahip olması gereken özellikler, Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle²⁶ düzenlenir (TKAKK m. 8/C/IV). Diğer yandan doktrindeki bir görüşe göre tarımsal arazinin kendisine özgülenmesi talebinde bulunan mirasçı, tarım arazisini bizzat işlemek yerine kiraya vermek amacını güdüyorsa bizzat işlemek niyetinde olan mirasçı tercih edilmelidir²⁷. Özgüleme talebinde bulunan mirasçı, kiraya vermenin yanında tarımsal araziye mülkiyeti devir amacı güden sözleşmelere konu etme niyetinde de olabilir. Bu doğrultuda özgülenecek mirasçı belirlenirken tarımsal arazinin bizzat işlenmesi dışındaki tüm ihtimallerin kapsam dâhiline alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Kanaatimize göre, özgüleme yapılacak ehil mirasçının belirlenmesiyle ilgili yukarıda açıklanan tüm hususlar; asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan birden fazla mirasçının bulunduğu durumlarda dikkate alınabilir. Çünkü TKAKK'a göre, mirasçılar arasında asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan bir mirasçı bulunmuyorsa, özgüleme için en yüksek bedeli teklif eden mirasçı yeterlidir. Diğer bir deyişle asgari geçimini sağlayan ehil mirasçı yokken tarımsal arazi; en yüksek bedeli teklif eden, ancak tarımsal araziye bizzat işleme niyetinde olmayan veya Yönetmelik'teki kriterlerden en düşük puanı alan mirasçıya özgülenebilir. Kanaatimizce bu durumu; en yüksek teklifi sunan ehil mirasçının, ehil mirasçı kriterlerinin değerlendirilmesini engeller hâle getirdiği şeklinde açıklamak mümkündür.

²⁴ Gelir esaslı değer kapsamında; TMK mülga m. 661/II'de tarımsal araziye kendisi işletmek isteyen ehil mirasçıya öncelik tanınırken TKAKK m. 8/C'de asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan ehil mirasçıya öncelik tanınmıştır. Öte yandan TKAKK hükmünden farklı olarak TMK mülga hükümleri uygulanırken özgülenme talebinde bulunan mirasçının eşinin yetenekleri de dikkate alınmalıdır.

²⁵ Fikret Eren ve Veysel Başpınar, *Toprak Hukuku* (5. Bası, Savaş 2017) 182.

²⁶ Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik'in 10. maddesinde "ehil mirasçıya ait kriterler" sayılmıştır. Yönetmelik'te birçok kriter sıralanarak kriterlere çeşitli puanlar verilmiştir. Hâkimin de mevcut kriterler üzerinden hesaplama yapması ve elli puanı aşan mirasçıyı ehil mirasçı olarak tespit etmesi gerekmektedir. Detaylı bilgi için bkz. Eren ve Başpınar (n 25) 182. Mirasçının ehil olma şartına ilişkin doktrindeki diğer açıklamalar için bkz. Halil Cin, *Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (1. Baskı, Sevinç 1979) 125-126; Zevkliler (n 13) 113 vd.; Sağlam (n 17) 215; Mehmet Özgür Avcı, *Mirasın Mahkeme Kararıyla Paylaşılması* (1. Baskı, On İki Levha 2014) 234 vd.; Dural ve Öz (n 3) 521.

²⁷ Eren ve Başpınar (n 25) 184; Cin (n 26) 127; Tarımsal araziye bizzat işletecek mirasçıya öncelik verilmesi gerektiği hakkında doktrindeki diğer açıklamalar için bkz. Zevkliler (n 13) 115, 119; Sağlam (n 17) 216; Avcı (n 26) 237.

C. Tarımsal Arazilerin Gelir Esaslı Değeri ve Hesaplaması

1. Gelir Esaslı Değer Tanımı

Tarımsal arazilerin gelir esaslı değeri, TAMDİY m. 4/g’de “*Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin yirmi yıl ile çarpımı sonucu hesaplanan değeri*” şeklinde ifade edilmekteydi. Bu tanım, Yönetmelik’te yapılan değişiklik sonrasında “*Tarım arazilerinin değeri: Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değeri*” olarak değiştirilmiştir.

Gelir esaslı değer, doktrinde farklı terimlerle ifade edilmektedir²⁸. Doktrindeki bir tanıma göre, bir yılda elde edilen gelirden amortisman payının çıkarılmasıyla “*belirli bir faiz haddiyle kapitalizasyonu yoluyla elde edilen değer*”²⁹ olarak belirtilmiştir. Diğer bir tanıma göre gelir esaslı değer, bir maldan sürekli bir şekilde elde edilen gelirin kapital değere çevrilmesidir³⁰. Başka bir tanıma göreyse bir maldan elde edilecek tüm net gelirlerin ortalamasının değer takdir zamanına indirgenmesi olarak ifade edilebilir³¹.

Doktrin ve Yönetmelik’teki tanımlardan anlaşıldığı üzere gelir esaslı değer hesaplamasında öncelikle tarımsal arazinin yıllık net gelirin, ardından kapitalizasyon faiz oranının tespiti gerekmektedir. Bu sebeple öncelikle yıllık ortalama net gelir, ardından kapitalizasyon faiz oranı ve gelir esaslı değer hesaplaması açıklanmıştır.

2. Yıllık Ortalama Net Gelir

Bir tarımsal araziden elde edilen yıllık net gelir, arazi rantı olarak da ifade edilmekte ve çeşitli yöntemlerle tespit edilmektedir³². Doktrindeki genel kabule göre

²⁸ İmre, “gelir esaslı değer” yerine “*hasılat ve gelir (verim kıymeti)*” terimini tercih etmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. İmre (n 13) 772 vd.; Köktürk, “gelir esaslı değer” yerine “*hasılat kıymeti*” terimini kullanmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Köktürk (n 13) 750; Köprülü, “gelir esaslı değer” yerine “*verim kıymeti*” terimini tercih etmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Köprülü (n 13) 331 vd.; Saymen, “gelir esaslı değer” yerine “*verim kıymeti*” terimini tercih etmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Saymen (n 13) 362 vd.; Mülayim, “gelir esaslı değer” yerine değer biçme kriteri olarak “*gelirlerin kapitalizasyonu kriteri*” terimini kullanırken değer biçme yöntemi olarak “*analitik yöntem*” terimini kullanmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ziya Gökalp Mülayim, *Tarımsal Değer Biçme (Genel - Özel - Yasal)* (1. Baskı, Yetkin 1994) 29 vd.; Rehber, “gelir esaslı değer” yerine “*gelir yöntemi*” veya “*gelirlerin kapitalizasyonu*” terimlerini tercih etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Erkan Rehber, *Tarımsal Kıymet Takdiri (Değerleme) ve Bilirkişilik* (2. Baskı, Ekin 2008) 48 vd.; Köktürk, “gelir esaslı değer” terimi yerine “*gelir yöntemi*” terimini tercih etmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, *Taşınmaz Değerlemesi* (5. Baskı, Seçkin 2022) 999. Hazar, “gelir esaslı değer” terimi yerine “*gelir (gelirlerin kapitalizasyonu) yaklaşımı*” terimini tercih etmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Adalet Hazar, *Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme* (2. Baskı, Seçkin 2023) 136 vd. Gelir değeri hakkındaki ayrıntılı bilgi için bkz. Mülayim ve Güneş (n 15) 16 vd.; Gökçe (n 16) 869 vd.

²⁹ Zevkililer (n 13) 144; Benzer bir tanım için bkz. Köprülü (n 13) 332.

³⁰ Rehber (n 28) 48-52.

³¹ Mülayim ve Güneş (n 15) 16; Köktürk ve Köktürk (n 28) 998.

³² Mülayim, “arazi rantı” yerine “*çiftlik rantı*” terimini tercih etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Mülayim (n 25) 58; Yıllık net gelir tahmininin “*kira geliri yaklaşımı*”, “*artık gelir yaklaşımı*”, “*marjinal gelir yaklaşımı*” ve “*gölge fiyatı veya fırsat maliyeti yaklaşımı*” gibi çeşitli yaklaşımlarla hesaplanmasına ilişkin detaylı bilgi için bkz. Rehber (n 28) 52 vd.; Mülayim/Güneş arazi rantını tarımsal arazinin malik tarafından işletilmesi ve ortaklık veya kiracılık şeklinde işletilmesine göre farklı değerlendirmelere tâbi tutmuştur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Mülayim ve Güneş (n 15) 25 vd.

arazi rantı, gayrisafi üretim değerinden tarımsal arazinin kira gideri dışındaki tüm masrafların çıkarılmasıyla bulunur³³. Yıllık net gelir hesaplamasının düzenlendiği TAMDİY madde 5'e göreseye gayrisafi üretim değeri, çiftçinin o yıl eline geçen ürün fiyatlarıyla münavebe³⁴ düzenine göre yıllık verim ortalamasının çarpılmasıyla elde edilir³⁵. Gayrisafi üretim değerinden yıllık üretim masrafları çıkarılarak yıllık net gelire ulaşılır³⁶. Aynı hükme göre ürün verim değerleri için Bakanlık kayıtları esas alınmalıdır (TAMDİY m. 5/IV).

Tarımsal arazilerin rantının sağlıklı tespit edilebilmesi için muhasebe kayıtlarının tutulması gereklidir³⁷. Ancak ülkemizde tarımsal arazilerin muhasebe kayıtlarının tutulmadığı göz önünde bulundurularak kanaatimizce, TAMDİY'de arazi rantının artık gelir yaklaşımına (artık değer yöntemine) göre hesaplanması gerektiği öngörülmüştür. Zira doktrinde ifade edilen artık gelir yaklaşımında da Yönetmelik'te öngörüldüğü üzere gayrisafi üretim değerinden diğer tüm masraflar çıkarılarak rant hesabı yapıldığı görülmektedir³⁸.

Yıllık ortalama net gelir hesabında, TAMDİY'de de öngörüldüğü şekliyle, masraf ve gelir tespiti için yapılacak teknik hesaplamaların doğru ve titizlikle yapılması gerekir. Hesaplama yapılacak küçük sapsmalar arazinin gelir esaslı değerini ciddi şekilde etkiler. Doktrindeki bir görüşe göre artık gelir yaklaşımı ile özellikle serbest rekabet koşulları göz ardı edildiğinden tarımsal araziler olması gerekenden çok daha az değerde belirlenebilir³⁹.

3. Kapitalizasyon Faiz Oranı

Kapitalizasyon faiz oranı, gelir esaslı değer tanımında yapılan değişikliklerle beraber TAMDİY'de düzenlenmiştir. Tanıma göre *"taşınmazın yıllık ortalama net geliri ile gerçek satış değeri arasındaki oran"* kapitalizasyon faiz oranını verir. Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay, kapitalizasyon faiz oranını tarımsal arazinin net geliri (rantı)

³³ Rehber (n 28) 59; Mülayim ve Güneş (n 15) 25; Net faaliyet geliri hakkındaki açıklamalar için bkz. Köktürk ve Köktürk (n 28) 1004.

³⁴ Münavebe hakkındaki detaylı açıklamalar için bkz. Osman Kılıç 'Tarım Arazisinin Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesiyle İlgili Bilirkişi Raporlarının Teknik ve Hukuki Yönden İncelenmesi' 2022 9 (1) Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi 81; Özel (n 15) 172-174; Köktürk ve Köktürk (n 28) 194.

³⁵ Anayasa Mahkemesi'nin gelir yöntemine göre yapılacak hesaplama hakkındaki ayrıntılı açıklamaları için bkz. *"...Net gelir yönteminde, taşınmazda mutat olarak ekilen tarım ürünlerinin ortalama verim miktarı ile değerlendirme yılındaki ortalama toptan kilogram satış fiyatları esas alınarak arazinin, değerlendirme yılında bir dekarından elde edilecek gayrisafi geliri bulunur. Gayrisafi gelirden ortalama masraflar çıkarılarak net gelir hesaplanır. Hesaba alınan ürünlerin yıllık ortalama fiyatları değil, hasat dönemindeki fiyatları esas alınır..."* AYM, 2. B., B. 2014/13886, T. 04.10.2014, www.lexpera.com.tr [30.11.2023].

³⁶ Yönetmelik'teki gayrisafi üretim değerinin tanımı, Mülayim/Güneş tarafından yapılan gayrisafi üretim değeri tanımıyla neredeyse birebir aynıdır. Tek fark Yönetmelik'te ayrıca münavebe düzeninin belirtilmesidir. Detaylı bilgi için bkz. Mülayim ve Güneş (n 15) 27.

³⁷ Rehber (n 28) 59; Mülayim ve Güneş (n 15).

³⁸ Artık gelir yaklaşımına ilişkin detaylı bilgi için bkz. Rehber (n 28) 56-59; Mülayim ve Güneş (n 15) 26-27.

³⁹ Rehber (n 28) 57.

ile satış (çıplak) değerinin oranlanması olarak tanımlanmaktadır⁴⁰. Doktrindeki bir görüşe göre kapitalizasyon oranı, “tarımsal araziye yatırılan sermayenin kullanım hakkı ve sermayenin riski⁴¹” ifade etmektedir. Doktrindeki diğer bir tanımlamaya göre bir tarımsal araziye konan sermayenin faiz oranı, kapitalizasyon oranını verir⁴².

Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatlarına göre kapitalizasyon faiz oranı %3 ile %15 arasında değişmektedir⁴³. Bunun yanı sıra kapitalizasyon faiz oranı, çeşitli faktörlere bağlı olarak değişiklik gösterebilir⁴⁴. Yargıtay, tarım arazisinin bulunduğu konum, topoğrafik ve toprak yapısı ile iklim şartlarının benzer olduğu farklı yerlerdeki sulu tarım arazilerinin değerinin tespitinde (tarımsal arazinin değerini artıran özel ve önemli bir faktörün bulunması ihtimali hariç) kapitalizasyon faiz oranını %5, kuru tarım arazilerindeyse %6 olarak uygulamaktadır⁴⁵. Bunun yanı sıra aynı coğrafi bölge içindeki tarımsal araziler için belirlenen kapitalizasyon faiz oranının mahkeme

⁴⁰ Anayasa Mahkemesi, Yargıtay ve Yönetmelik tarafından yapılan tanımın aynı olduğu görülmektedir. Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; “...Kapitalizasyon faizi taşınmazın bedelinin belirlenmesinde hesaba katılan bir unsur olup yıllık net geliri ile gerçek satış bedeli arasındaki oranı ifade etmektedir. Kapitalizasyon faizi, bir kapital (sermaye) olarak taşınmazın yıllık getirisinin (semeresinin), bunun gerçek değerine olan oranını göstermektedir...” AYM, 2. B., B. 2014/13886, T. 04.10.2014, www.lexpera.com.tr [30.11.2023]; Aynı görüşteki açıklamalar için bkz. Köktürk ve Köktürk (n 28) 1008 vd.

⁴¹ Dalcı Özdoğan (n 3) 106, d. 63.

⁴² Mülâyim ve Güneş (n 15) 18.

⁴³ “...Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre tarım arazisinde değer, taşınmazın yıllık tarımsal gelirinin kapitalizasyon faizine oranlanması suretiyle bulunmaktadır. Kapitalizasyon faizi ise %3-%15 arasında değişmekte olup, bu aynı zamanda arazinin rantı ile satış değeri arasındaki oranı belirlediğinden, uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı saptanırken arazinin verimine etkili olan (sulu, taban arazisi, toprağın terkibi, ekilebilecek ürünler) faktörler yanında, satış değerine etkili olabilecek faktörler de (önemli yerleşim birimlerine yakınlığı, tarımsal amaçlı alt yapı olanakları, pazarlama ve ulaşım probleminin olmaması, yerleşim merkezine yakınlığı vs.) dikkate alınır...” Yargıtay HGK, T. 29.01.2016, K. 2016/124, E. 2015/161, www.legalbank.net [17.04.2023]; “...Ancak Ülkemizde, bölgelere özgü kapitalizasyon faiz oranı belirlenmemiş olup; Yerleşmiş uygulama ve Yargıtay içtihatlarına göre bu oranın Türkiye’nin coğrafi konumu, iklim koşulları, toprak yapısı ve verimliliğe etkili olan diğer unsurlar dikkate alınarak % 3 ile % 15 arasında olabileceği kabul edilmiştir...” Yargıtay HGK, T. 04.04.2007, K. 2007/189, E. 2007/160, www.lexpera.com.tr [06.04.2023]; “...Doktrininde belirtildiği ve Yargıtay tarafından da benimsendiği üzere kapitalizasyon faizi Türkiye genelinde % 3 ile % 15 arasında değişmektedir...” Yargıtay 5. HD, T. 07.04.2008, K. 2008/4305, E. 2008/1326, www.lexpera.com.tr [06.04.2023].

⁴⁴ “...uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı saptanırken arazinin verimine etkili olan (sulu, taban arazisi, toprağın terkibi, ekilebilecek ürünler) faktörler yanında, satış değerine etkili olabilecek faktörler de (önemli yerleşim birimlerine yakınlığı, tarımsal amaçlı alt yapı olanakları, pazarlama ve ulaşım probleminin olmaması, yerleşim merkezine yakınlığı vs.) dikkate alınır...” Yargıtay HGK, T. 09.11.2016, K. 2016/1051, E. 2016/1988, www.lexpera.com.tr [27.11.2023]; “...Kıymeti takdir edilecek arazinin bedelinin belirlenmesinde uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı, bölgede geçerli ortalama orandan hareketle, arazinin özel nitelikleri, başka bir anlatımla sulu veya kuru oluşu, toprağın yapısı, ekilebilecek ürünler, verimi, yüzölçümü, taşınmaz toprağının kompozisyonu gibi nitelikleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Araziye uygulanacak faiz oranı, saptanan bu niteliklere göre azaltıp çoğaltacaktır...” Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 04.04.2007, K. 2007/189, E. 2007/160, www.lexpera.com.tr [10.04.2023].

⁴⁵ “...Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre, iklim koşulları arazisinin toprak ve topoğrafik yapısı ile bölgesindeki konumu gözetildiğinde dava konusu taşınmazın bulunduğu yerle benzer nitelikte olan ülkemizin değişik yörelerindeki sulu tarım arazilerinin değerlendirilmesinde (değeri önemli etkileyen, kanıtlanmış farklı ve özel bir etkenin bulunması durumu dışında) kapitalizasyon oranı %5 olarak alınmaktadır...” Yargıtay 18. HD, T. 18.04.2013, K. 2013/6825, E. 2013/2234, www.lexpera.com.tr [06.04.2023]; “...sulu tarım arazilerinin değerlendirilmesinde kapitalizasyon faiz oranı %5, kuru tarım arazilerinde ise %6 olarak alınmaktadır...” Yargıtay 18. HD, T. 27.05.2013, K. 2013/9182, E. 2013/6450, www.lexpera.com.tr [10.04.2023].

tarafından değiştirilmesi durumunda, farklı bir oranın temel alınmasının somut bir gerekçe ile desteklenmesi gerekmektedir⁴⁶.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2022 yılında verdiği kararlarda sulu tarım arazilerinde uygulanan %5'lik kapitalizasyon faiz oranının yerini %4'lük orana bıraktığı eğilimi gözlenmiştir⁴⁷. Buna rağmen son güncel çalışmalar, kapitalizasyon faiz oranının %3 ile %15 arasında olması gerekliliğinin artık geçerli olmadığını göstermektedir; dolayısıyla bu önermenin güncelliğini yitirdiğinden bahsedilebilir. Zira 2022 yılının sonunda yapılan bir çalışmada sulu tarım arazileri bakımından kapitalizasyon faiz oranı, %2.40 olarak tespit edilmiştir⁴⁸.

4. Tarımsal Arazilerin Gelir Esaslı Değerinin Hesaplanması

Tarımsal arazilerin gelir esaslı değerinin nasıl hesaplanması gerektiği Kanun'da düzenlenmemişken TAMDİY'de bu husus hüküm altına alınmıştır. Gelir esaslı değer hesaplamasına ilişkin Yönetmelik hükümleri, 2021 yılının Aralık öncesinde detaylı düzenlenmediğinden hesaplamada dikkate alınacak faktörler Yargıtay içtihatlarıyla belirlenmekteydi. Örneğin bir tarımsal arazinin net gelirinin nasıl hesaplanması gerektiği; Yargıtay'ın birçok kararında gerekçeli bir şekilde ve değeri etkileyecek bütün faktör ve özelliklerin kalem kalem belirlenmesi şeklinde ifade edilmekteydi. Yapılacak değerlemede özellikle münavebe düzeninin dikkate alınması ve verim, üretim ve satış bedellerinin; tarım arazisinin bulunduğu tarım ve hayvancılık müdürlüğü verilerine dayanması gerektiği belirtilmekteydi⁴⁹. Kanaatimizce, ilgili hususlarda Yargıtay içtihatlarında bahsedilen faktörler dikkate alınmış ve "tarım

⁴⁶ "...Nitekim aynı köyle ilgili olarak kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin çeşitli davalarda verilen kararlarda tespit edilen faiz oranından farklı bir oranın niçin belirlenmiş olduğu da ilgili ve yeterli bir gerekçeyle gösterilmemiştir. Sonuç olarak bu hususta derece mahkemelerince anılan taşınmazın bulunduğu köye/bölgeye ilişkin Dairenin yerleşik içtihadının aksine tespitler içeren bilirkişi raporunun hükme esas alınmasına rağmen yerleşik içtihadattan ayrılmayı gerektiren somut bir gerekçe gösterilmemiştir. Bu nedenle kamulaştırma işlemi sonucu mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle malike yüklenen külfet ile kamu yararı arasında makul bir dengenin kurulamadığı ve başvuruca yüklenen külfetin aşırı ve ölçsüz olduğu sonucuna ulaşılmıştır..." AYM, 1. B., B. 2019/5574, T. 08.12.2022, www.lexpera.com.tr [27.11.2023]; "...derece mahkemelerinin kararlarında ve bu kararların dayandığı bilirkişi raporunda, aynı köydeki diğer taşınmazlar yönünden uygulanan %5 oranındaki kapitalizasyon faizinin uyumsuzluk konusu taşınmaz yönünden neden uygulanmadığını açıklayan herhangi bir gerekçeye yer verilmemiştir..." AYM, 2. B., B. 14829, T. 28.01.2020, www.lexpera.com.tr [27.11.2023].

⁴⁷ "...Somut olayda taşınmazın sulu tarım arazisi niteliği, konumu ve yüzölçümü dikkate alındığında kapitalizasyon faiz oranının %4 oranında uygulanması gerekmektedir..." Yargıtay HGK, T. 29.03.2022, K. 2022/394, E. 2021/332, www.legalbank.net [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; "...Somut olayda taşınmazın sulu tarım arazisi niteliği, konumu ve yüzölçümü dikkate alındığında kapitalizasyon faiz oranının %4 oranında uygulanması gerekmektedir..." Yargıtay HGK, T. 29.03.2022, K. 2022/348, E. 2021/74, www.legalbank.net [10.04.2023].

⁴⁸ Zuhul Karakayacı, 'Konya İli Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranı ve Değer Tespiti' 2023 26 (3) KSÜ Tarım ve Doğa Dergisi 664, 667.

⁴⁹ "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında ise özel ve dikkate alınması gereken haklı bir neden bulunmadıkça tarım arazilerinin olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir üzerinden bilimsel yöntemle yapılacak değerlendirmede münavebeye alınacak ürünler için dekar başına elde edilecek ortalama verim, üretim gideri ve toptan satış fiyatına ilişkin olarak ciddi istatistikî bilgilere dayalı olduğu bilinen o yerdeki gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğü verileri esas alınmaktadır..." Yargıtay 18. HD, T. 18.04.2013, K. 2013/6825, E. 2013/2234, www.lexpera.com.tr [06.04.2023]; "...Bu yöntemle taşınmazın değerinin saptanmasında münavebeye alınacak ürünler yönünden sulu ya da kuru tarım arazisi niteliğinde olup olmaması önem taşır..." Yargıtay 18. HD, T. 27.05.2013, K. 2013/9182, E. 2013/6450, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Gelir yöntemi uygulanırken kullanılması gereken formüllerle ilgili detaylı açıklama için bkz. Köktürk ve Köktürk (n 28) 1013 vd.; Hazar (n 28) 143 vd.

arazilerinin değerlendirilmesinin yapılması” başlıklı TAMDİY m. 5 detaylı bir biçimde düzenlenmiştir.

Gelir değeri tanımında yapılan değişiklikteki dikkat çekici husus, gelir esaslı değer hesaplamasında yıllık ortalama net gelire esas alınan yirmi yıllık sürenin değiştirilerek yerini kapitalizasyon faiz oranına bırakmasıdır. Hâlbuki Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatlarında gelir kapitalizasyonu yöntemi uygulanırken yıllık ortalama net gelir yirmi yıl ile çarpılmamakta, bunun yerine yeni getirilen düzenlemede olduğu gibi kapitalizasyon faiz oranıyla hesaplama yapılmaktaydı⁵⁰. Doktrindeki bir görüşe göre, Yönetmelik’te yapılan değişiklik ile tarımsal arazilerin gelir esaslı değeri ve gerçek değeri arasındaki farkın azaltılması hedeflenmiştir⁵¹.

Mevzuatta yapılan bu değişikliğin, tarımsal arazilerin gelir yöntemi esas alınarak hesaplanmasındaki sakıncaların önüne geçip geçmediği sorusu doğmaktadır. Bu soru, bir örnek üzerinden açıklanmaya çalışılacaktır. Örneğin, İzmir’in Ödemiş ilçesindeki 10 dekarlık tarım arazisinin gelir esaslı değeri şu şekilde hesaplanır:

Öncelikle dava açılma tarihi belirlenir⁵². Dava açılma yılının 2023 olması ihtimalinde Ödemiş ilçesinde yetiştirilen başlıca tarım ürünlerinin incir, zeytin, üzüm olduğu ve yılda iki kez ürün alınabildiği varsayıldığında; ortalama verim hesabından ortalama masraflar çıkarılarak ortalama net gelir belirlenir. Dekar başına elde edilen net gelirin 2000 lira olması ihtimalinde 10 dekarlık tarımsal arazinin net geliri 20.000 lira olarak bulunur. Yönetmelik’teki düzenleme öncesinde yirmi ile çarpım yapıldığından net gelir 400.000 TL [20.000×20 : 400.000] olarak tespit edilirdi. Yeni düzenlemeye göre kapitalizasyon faiz oranıyla yapılacak hesaplamada; tespit edildiği üzere sulu tarım arazilerinde Yargıtay artık %4’lük kapitalizasyon faiz oranı uyguladığından⁵³ elde edilecek gelir esaslı değer, 500.000 TL [$20.000 \times (100/4)$: 500.000] olarak bulunur. Ayrıca bulunan değer 2022 yılı ve öncesi verilerine göre ulaşılması sebebiyle 2023 yılı verilerine göre güncelleme yapılması gerektiği unutulmamalıdır⁵⁴.

Kanaatimizce Yönetmelik’teki düzenleme, Yargıtay uygulaması ile mevzuat arasında paralellik sağlanması amacıyla getirilmiştir. Bunun yanı sıra doktrindeki

⁵⁰ Dalcı Özdoğan (n 3) 107, dn. 63; Bu konudaki Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 04.04.2007, K. 2007/189, E. 2007/160, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 29.01.2016, K. 2016/124, E. 2015/161, www.legalbank.net [17.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 04.04.2007, K. 2007/189, E. 2007/160, www.lexpera.com.tr [06.04.2023]; Yargıtay 5. HD, T. 07.04.2008, K. 2008/4305, E. 2008/1326, www.lexpera.com.tr [06.04.2023]; Yargıtay 18. HD, T. 18.04.2013, K. 2013/6825, E. 2013/2234, www.lexpera.com.tr [06.04.2023]; Yargıtay 18. HD, T. 27.05.2013, K. 2013/9182, E. 2013/6450, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 29.03.2022, K. 2022/394, E. 2021/332, www.legalbank.net [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 29.03.2022, K. 2022/348, E. 2021/74, www.legalbank.net [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023].

⁵¹ Çabri (n 3) 318.

⁵² TAMDİY m. 9/V, a: “...*Tarımsal gelir değeri, davanın açılış tarihi dikkate alınarak hesaplanır*”.

⁵³ Yargıtay HGK, T. 29.03.2022, K. 2022/394, E. 2021/332, www.legalbank.net [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 29.03.2022, K. 2022/348, E. 2021/74, www.legalbank.net [10.04.2023].

⁵⁴ Dalcı Özdoğan (n 3) 106, dn. 63.

taşınmaz değerlendirme yöntemi olarak kabul edilen gelir yöntemi ile Yönetmelik'teki düzenleme örtüşmektedir. Bu nedenle, yirmi yıllık sabit bir değer yerine gelir yönteminde kabul gören prensipler çerçevesinde yapılan değişikliğin yerinde olduğu kanaatindeyiz.

II. Gelir Esaslı Değer ve Gerçek (Piyasa, Sürüm, Rayiç) Değer

Daha önce bahsedildiği üzere TMK m. 657'ye göre paylaşmanın yapıldığı anda taşınmazların gerçek değerinin belirlenmesi gerekmektedir. Tarımsal araziler gelir esaslı değer üzerinden özgülenirken diğer taşınmazlar sürüm değerine göre özgülenmelidir (TMK m. 657/II). Bir tarımsal arazinin gerçek değerinin tespit edilmesi, piyasadaki çok sayıdaki benzer tarımsal arazilerin satış fiyatları üzerinden karşılaştırma yapılmasıyla gerçekleşir. Pazar yöntemi uygulanırken satış fiyatı belli olan tarımsal arazilerin ayrı ayrı tespit edilmesi gerekir. Tespit edilen tarımsal arazilerin dekar başına düşen ortalama satış fiyatı belirlenerek dava konusu tarımsal arazinin dekarına göre pazar değerine ulaşılır⁵⁵. Gelir yöntemine göre yapılan değerlemedeyse tarım arazisinin ortalama net geliri ve kapitalizasyon faiz oranı verilerine ihtiyaç vardır⁵⁶.

Gelir metoduna göre hesaplanan bir tarımsal arazinin değeri, genel anlamda piyasa değerinden düşüktür ve bu durum tarımsal arazi özgülenen mirasçının lehinedir⁵⁷. Diğer bir deyişle gelir esaslı değer üzerinden tarımsal arazi kendisine özgülenmeyen mirasçılar bakımından aleyhe bir durum yaratıldığından bahsedilebilir. Dolayısıyla tarımsal arazinin özgülenmesinde gelir esaslı değer mi gerçek değer mi esas alınması gerektiği hususu, özgülenecek mirasçı ile diğer mirasçılar arasında menfaat çatışmasına neden olabilir.

Eski Medeni Kanun döneminde tarım arazilerinin hangi değerlendirme yöntemine göre mirasçılara özgüleneceğine dair mevzuatta hüküm bulunmamaktaydı. Bu sebeple tarımsal arazilerin kıymet takdirinin gelir esaslı değer mi yoksa piyasa değeri üzerinden mi belirlenmesi gerektiği çokça tartışılmış ve fakat görüş birliğine varılamamıştır⁵⁸. Görüşlerden ilkinde göre; her ne kadar gelir esaslı değer mevzuatta açıkça düzenlenmemesi sebebiyle piyasa değerinin uygulanması gerekse de mirasa konu tarımsal araziler için gelir esaslı değer uygulanması daha adilânedir⁵⁹. Doktrindeki diğer bir görüşe göre de eski kanun döneminde mevzuatta hüküm

⁵⁵ Mülâyim ve Güneş (n 15) 20.

⁵⁶ Mülâyim ve Güneş (n 15) 19; Keskin (n 2) 77.

⁵⁷ Verim hesaplamasıyla takdir olunan kıymetin satış kıymetinden umumiyetle daha düşük olduğu hakkındaki görüş için bkz. İmre (n 13) 774; Göktürk (n 13) 750; Köprülü (n 13) 332; Saymen (n 13) 363.

⁵⁸ Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Zevkliler (n 13) 143 vd.; İmre (n 13) 772 vd.; Köprülü (n 13) 331 vd., Göktürk (n 13) 750; Saymen (n 13) 362 vd.; İnan (n 13) 397.

⁵⁹ Göktürk (n 13) 750; Aynı yönde, gelir yönteminin benimsenmesinin ihtiyaçları karşılamaya daha uygun olduğu görüşü için bkz. Köprülü (n 13) 334.

bulunmaması sebebiyle kıymet takdirinin piyasa değerine göre yapılması gerekirdi⁶⁰. Bir başka görüşe göre ise kanun koyucunun bu konuda düzenleme yapmaması, bilirkişilere uygulayacağı metot bakımından takdir yetkisi tanımaktaydı. Dolayısıyla bilirkişiler, yapacağı kıymet takdirini mirasçılarının menfaat dengesini gözeterek gelir metoduna göre yapmalıydı⁶¹.

Ülkedeki toprak satışının artmasıyla tarımsal arazilerde yaşanan değer artışı göz ardı edilmemelidir. Bu çerçevede doktrindeki bir yazara göre öncelikle tarımsal arazinin gelir esaslı değeri belirlenmeli, ardından piyasa değeri göz önüne alınarak artırım yapılmalı ve bu şekilde değer takdiri yapılmalıdır⁶². Özellikle eski Medeni Kanun döneminde tarımsal arazilerin kıymet takdiri için bir metodun belirlenmemesi, ifade edildiği üzere, birçok tartışmayı beraberinde getirmiştir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda gelir metodu benimsense de doktrindeki bir görüşe göre gelir esaslı değer üzerinden özgülemeyen vazgeçilerek tarımsal arazilerin gerçek değeri üzerinden özgülenmesi gerekmektedir. Ayrıca bu durumun mirasçılar arasında eşitsizlik yarattığı ifade edilmektedir⁶³.

Gelir kapitalizasyonu yönteminin esas alınması gerektiği, doktrinde çeşitli şekillerde gerekçelendirilmektedir. İlk görüşe göre piyasa değerinin uygulanması, objektifliği ortadan kaldırarak yanlış hesaplama yapılması sonucunu doğurabilir. Özellikle kısa vadede oldukça fazla değişikliğe uğrayabileceğinden piyasa değerinin objektifliği, gelir esaslı değere göre daha düşüktür⁶⁴. Dolayısıyla gelir yönteminin uygulanması gerektiği görüşünün ilk sebebi, objektifliği sağlamaktır.

İkinci olarak doktrindeki birçok yazar, tarımsal arazi özgülenen mirasçının mali durumunu korumak amacıyla gelir esaslı değer uygulanması gerektiğini ifade etmektedir⁶⁵. Bu görüşe göre tarımsal arazi özgülenen mirasçı yerine diğer mirasçıların uğradığı zarar gerekçesiyle gelir esaslı değer uygulanmaması gerektiğini savunmak doğru değildir⁶⁶. Ayrıca, gelir kapitalizasyonu yönteminin esas alınmasıyla mirasçı, tarımsal araziyi işleyerek rahatça ödeme yapabilir⁶⁷. Aksi takdirde (gerçek değer esas alınması durumunda) ehil mirasçı, tarımsal araziden kazandığı gelirden bağımsız bir değer yükü altına girmiş olur ve diğer mirasçıların miras payı oranını karşılayabilmek

⁶⁰ Ancak tarımsal arazinin elde ettiği "hasılat ve gelir (verim kıymeti)" dikkate alınarak hakkaniyete uygun bir değerlemenin yapılması daha yerindeydi. Ayrıntılı açıklamalar için bkz. İmre (n 13) 775.

⁶¹ Saymen (n 13) 365.

⁶² İnan (n 13) 397.

⁶³ Çabri (n 3) 353 dn. 1041.

⁶⁴ Zevkliler (n 13) 147; Doktrindeki bir görüşe göre, tarımsal arazilerin piyasa değerinin sabit olmaması ve bu sebeple gelir değerinin objektif olduğu, ayrıca iki tarım arazisinin gerçek değeri aynıyken gelir değerlerinin farklı olma ihtimali gerekçesiyle gelir değeri en adil ve doğru hesaplamadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Gökçe (n 16) 870.

⁶⁵ Saymen (n 13) 364; Zevkliler (n 13) 146; Göktürk (n 13) 750; Köprülü (n 13) 334; Bağatur (n 13) 871; Gökçe (n 16) 869.

⁶⁶ Zevkliler (n 13) 146.

⁶⁷ Göktürk (n 13) 750; Ayrıca, tarımsal arazi özgülenen mirasçının diğer mirasçıların miras payını ödemesi gereken miktarı, tarımsal araziden elde ettiği gelirle ödemesi gerektiğine dair görüş için bkz. Gökçe (n 16) 869.

için borç altına girmek zorunda kalabilir. Örneğin mirasçı, varsa başka taşınmaz üzerine ipotek koydurmak durumunda kalabileceği gibi borç ödemediği aciz duruma da düşebilir⁶⁸. Bunun yanı sıra doktrindeki bir görüşe göre tarımla geçinen insanların gelirini tarımsal araziden kazandığı göz önünde bulundurularak sırf diğer mirasçıların miras payının ödenebilmesi için başka mal ya da varsa şahsi gelire başvurulmasının beklenmemesi gerekir⁶⁹.

Üçüncü olarak doktrindeki diğer bir yazar; ehil mirasçıya yapılacak özgülemeye gelir esaslı değerın uygulanması gerekliliğini, tarımsal arazilerin işlenerek sürdürülebilir tarım sistemi yaratmaya dayandırmıştır. Buna ek olarak yazar, tarım sisteminin sürekliliği için gelir esaslı değer uygulamasının hakkaniyete daha uygun olduğunu ifade etmektedir⁷⁰.

Yukarıda üç farklı gerekçe olarak açıklanan “objektiflik” ile özellikle “tarımsal arazi kendisine özgülenecek ehil mirasçının mali durumu” ve “tarım sisteminde sürdürülebilirlik” hususları gereğince ve doktrindeki genel kanaat çerçevesinde; tarımsal arazilerin özgülenmesinde esas alınacak değerleme bakımından gelir kapitalizasyonu yönteminin uygulanmasının daha isabetli olduğu görülmektedir. Aslında TKAKK m. 8/D’ye göre ehil mirasçıya diğer mirasçıların paylarını ödemesi için altı ay ile talep hâlinde tanınacak altı aylık ek süreyle ödeme kolaylığı sağlanmaya çalışılmıştır. Hükme göre mirasçıya tanınan sürelerle rağmen bedelin sulh hukuk mahkemesi vizesine depo edilmemesi ve diğer mirasçıların devir talebinde bulunmaması durumunda hâkim, tarımsal arazinin açık artırmayla satışını sağlar. Ancak kanaatimizce tarımsal arazinin özgülenmesinde gerçek değerın esas alınması durumunda; özellikle asgari geçimini tarımsal araziden kazanan ehil mirasçılara ve diğer ehil mirasçılara tanınan önceliğin bir anlamı kalmaz.

Sonuç olarak kanaatimizce, tarımsal arazi özgülemesinde gerçek değerın esas alınması; özellikle günümüzdeki yüksek enflasyon oranları sebebiyle ehil mirasçının kredi imkânı bulamayıp ödeme yapmasının önüne geçebilir. Ayrıca, özgülemeye gerçek değer; tarımsal arazinin, asgari geçimini tarımsal araziden sağlayan ehil mirasçı yerine mali durumu iyi olan mirasçılara özgülenmesine neden olur. Başka bir ifadeyle tarımsal arazilerin gerçek değer üzerinden özgülenmesi, tarımda ehil olmayı bertaraf ederek ekonomik gücü daha fazla olan mirasçıları avantajlı duruma getirir. Böylece tarımsal arazilerin işletilmesinde süreklilik amacının sağlanması da artık söz konusu olmaz. Ancak tüm bu açıklamalara rağmen mirasa konu tarımsal arazilerin paylaşılmasında gelir esaslı değerın bazı sorunlara yol açtığı göz ardı edilmemelidir. Dolayısıyla kanaatimizce, gelir kapitalizasyonu yöntemi

⁶⁸ Saymen (n 13) 364; Gerçek değerın esas alınmasının tarımsal arazi kendisine özgülenen mirasçının tüm rizikoları yüklenmesine neden olacağı, ayrıca rizikonun adalet kaidesi gereğince tüm mirasçılar arasında paylaşılması gerektiği görüşü için bkz. Saymen (n 13) 364.

⁶⁹ Gökçe (n 16) 869.

⁷⁰ Özey (n 16) 129.

ile değerlendirme yapılırken sunulan çözüm önerilerinin dikkate alınması önem arz etmektedir.

III. Gelir Esaslı Değerin Yarattığı Sorunlar

A. Gelir Esaslı Değerin Diğer Mirasçılara Etkisi

Gelir esaslı değer, mirasa konu tarımsal arazilerin paylaşılmasında uygulandığından tüm mirasçıları ilgilendirmektedir. Doktrindeki bazı yazarlar gelir esaslı değer, tarımsal arazinin devamlılığının sağlanması ve özgülenen mirasçının korunması bakımından hakkaniyete daha uygun olduğunu savunmaktadır⁷¹. Diğer yandan belirli durumlarda tarımsal arazinin gelir esaslı değeriyle gerçek değeri arasındaki farkın çok yüksek olması sebebiyle, tarımsal arazi kendisine özgülenen mirasçının miras payından fazla menfaat elde edebileceği doktrinde ifade edilmektedir. Bu durumda diğer mirasçılar, miras payı bakımından hak kaybına uğrayabilir⁷².

Kanaatimizce de tarımsal arazinin kıymet takdirinin pazar değeri yerine gelir yöntemine göre belirlenmesi, tarımsal arazi özgülenmeyen mirasçılar için aleyhe bir durum yaratabilir. Bu durumda tarımsal arazi kendisine özgülenen mirasçının, miras payından fazlasını elde ettiğinden bahsedilebilir. Ayrıca tarımsal arazinin gelir esaslı değeri doğru hesaplanırsa dahi (özellikle yüksek enflasyonun olduğu ülkemizde piyasa fiyatlarının gelir esaslı değer yanında fahiş kalması sebebiyle) diğer mirasçılar hak kaybına uğrarken gelir esaslı değer düşük hesaplanması veya tarımsal arazi üzerinde piyasa değeri üzerinden kâr elde edilmesi durumunda mirasçıların uğrayacağı hak kaybı daha da artar.

B. Gelir Esaslı Değerin Doğru Hesaplanamaması

Tarımsal arazilerin gelir esaslı değeri, arazinin yıllık ortalama net gelirinin kapitalizasyon faiz oranına bölünmesiyle tespit edilir. Neredeyse her tarım arazisinin kapitalizasyon faiz oranı değişiklik arz eder. Bu sebeple kapitalizasyon faiz oranının doğru tespiti, gelir esaslı değer belirlenmesinde oldukça önemlidir⁷³. Zira kapitalizasyon faiz oranının az belirlenmesi gelir esaslı değeri yükseltirken kapitalizasyon faiz oranının fazla belirlenmesi gelir esaslı değeri düşürür. Diğer bir

⁷¹ Özay (n 16) 193.

⁷² Saymen (n 13) 364; Okan Yıldız, Bayram Uzun ve Yakup Emre Çoruhlu, 'Tarım Arazilerinin Miras yoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar' 2018 (33) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 95, 114.

⁷³ Kapitalizasyon oranının tespitine ilişkin bkz. Yücel Keşli, 'Tarımsal Değer Bıçmede Şerhli Araziler' 2017 (364) Türk Ziraat Yüksek Mühendisleri Birliği 55 vd.; Engindeniz, Başaran ve Susam (n 15) 6.

deyişle kapitalizasyon oranı, oldukça küçük miktarda sapmasına rağmen tarımsal arazinin gelir esaslı değerini yüksek miktarda düşürebilir⁷⁴.

Tarımsal arazilerin değerlendirilmesinin yapılması başlıklı TAMDİY m. 5'te yapılan değişiklik öncesinde gelir esaslı değer hesaplaması yapılırken beş yıllık TÜİK verilerinin kullanılması gerekmektedir. Ancak Yönetmelik'teki beş yıllık sınırlayıcı zaman dilimi, 2021 yılında değiştirilmiştir. Değişiklik sonrası ilgili hükümde yıl bakımından sınırlandırmaya yer verilmemiş olup TÜİK verilerinin yanı sıra Bakanlık verilerinin de esas alınması gerektiği hüküm altına alınmıştır⁷⁵. Kanaatimizce yapılan değişiklik, kullanılacak verilerin güncelliği bakımından önemli bir gelişmedir.

Kapitalizasyon faiz oranı belirlenirken birçok unsur bir arada değerlendirilmelidir⁷⁶. Örneğin Yargıtay tarafından verilen bir kararda, asgari seviyedeki %3 kapitalizasyon faiz oranının uygulanabilmesi, taşınmazın bulunduğu bölgedeki nüfusun çok, tarım arazilerinin ise az olması şartına bağlanmıştır⁷⁷. Her ne kadar doktrinde göz önünde bulundurulması gereken unsurlara çokça yer verilse de bu unsurların hangi oranlarda artırma veya azaltmaya neden olduğu bilirkişinin takdirindedir⁷⁸. Bilirkişi raporlarında da kapitalizasyon faiz oranının nasıl tespit edildiğine ilişkin açıklamaya yer verilmemektedir⁷⁹. Kanaatimizce bu durum, kapitalizasyon faiz oranının tespitinde dikkate alınan faktörlerin objektif değerlendirilmesi bakımından soru işareti ve belirsizlik doğurmaktadır.

Kapitalizasyon faiz oranının yanı sıra münavebe düzeninin doğru tespiti de gelir esaslı değer hesaplamasında önem arz eder. Bilirkişilerin esas aldığı münavebe ürünleri, ürünlerin verimliliği ve fiyatlar ile tespit edilen masrafların farklılaşmasıyla

⁷⁴ Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Örneğin bir çalışmada yer alan verilere göre "ortalama kapitalizasyon oranı %4 iken % 5 alınması halinde arazi değerinde %20'lik bir azalma ortaya çıkarken, %5 yerine %6 alınması ile değerde %16,7'lik bir azalma ortaya çıkmaktadır." %1'lik bir sapmanın tarımsal arazinin değerini ne kadar etkilediği ortadadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Keskin (n 2) 79; Köktürk ve Köktürk (n 28) 1009; Ayrıca bkz. "...Kapitalizasyon faizi ile taşınmazın değeri arasında ters bir orantı söz konusudur. Bu oran küçüldükçe taşınmazın değeri artmaktadır. Taşınmazın metrekaresi birim fiyatı belirlenirken taşınmazın yıllık net geliri bölgedeki kapitalizasyon faizi oranına bölündüğünden kapital faizi oranı (bölen) ne kadar küçük olursa sonuç da o kadar büyük olmaktadır..." AYM, 2. B., B. 2014/13886, T. 04.10.2017, www.lexpera.com.tr [22.11.2023]; Özel (n 15) 176.

⁷⁵ TAMDİY m. 5/II: "Üretim dönemlerine ait gayrisafı üretim değerlerinin hesaplanmasında, çiftçi eline geçen ürün fiyatları ile verimler dikkate alınır. Çiftçi eline geçen ürün fiyatlarında Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri ile Bakanlık sistemlerindeki veriler esas alınır."

TAMDİY m. 5/III: "Değerleme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla, arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık verim ortalamaları çarpılarak araziden elde edilen yıllık gayrisafı üretim değeri hesaplanır..."

⁷⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Keşli (n 73) 55 vd.; Engindeniz, Başaran ve Susam (n 15) 6.

⁷⁷ "...Asgari haddden kapitalizasyon faizi uygulanabilmesi için taşınmazın nüfus yoğunluğunun son derece fazla ve arazinin de kat olması gerekir..." Yargıtay 5. HD, T. 07.04.2008, K. 2008/4305, E. 2008/1326, www.lexpera.com.tr [06.04.2023].

⁷⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Keşli (n 73) 55 vd.

⁷⁹ Gülşen Keskin, 'Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Biçme: Akyar Barajı Örneği' 2003 (3) Akdeniz İİBF Dergisi 91, 101.

ulaşılan değer de farklılık gösterir⁸⁰. Doktrindeki bir görüşe göre net gelir hesabında tarımsal arazinin bulunduğu yöredeki genel münavebe düzeni ile münavebe ürünlerinin 3-5 yıllık verim ortalamaları göz önünde bulundurulmalıdır⁸¹. Ancak değerlemede esas alınan münavebe düzenleri arasındaki farklılık veya hiç göz önünde bulundurulmayan bir münavebe düzeni, tarımsal arazinin gelir esaslı değerini ciddi bir şekilde etkileyebilir⁸².

C. Ehil Mirasçının Yaptığı Tasarruflardan Kâr Elde Etmesi

Doktrinde tarımsal araziye iktisap eden mirasçının tarımsal araziye üçüncü bir kişiye devrettiğinde kâr elde edeceği belirtilmektedir⁸³. Ancak mirasçının elde edebileceği kâr, yalnızca üçüncü kişiye devirle sınırlı değildir. Kanaatimizce, ehil mirasçının tarım arazisini işleyerek gelir elde etmek yerine; tarım arazisini üçüncü kişiye devretmeyi, trampa (mal değişim) sözleşmesine konu etmeyi veya bir şirkete sermaye olarak koymayı tercih etmesi mümkündür.

Tarımsal arazi kendisine özgülenen mirasçının tasarruf yetkisini kullanması durumunda devir, gelir esaslı değer çok üzerinde gerçekleşebilir. Böyle bir durumda tarımsal arazi üzerinde; ilk olarak gelir esaslı değerle özgülleme, ikinci olarak piyasa değeri üzerinden tasarrufta bulunulması sebebiyle menfaat elde edildiğini ifade etmek yanlış olmaz. Tarımsal arazilerle ilgili düzenlenen İsviçre Federal Kanunu'nun (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) 23. maddesinin 1. fıkrasında mirasçının işlemesi için kendisine verilen tarımsal arazinin on yıl içinde üçüncü kişiye devri diğer mirasçıların onayına bağlı kılınmıştır (Art. 23 BGG). Tarımsal arazi özgülendikten sonra mirasçının tarımsal arazi üzerinde yapacağı tasarruflar bakımından ise Türk mevzuatında sınırlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır.

Tarımsal arazilerin zaman içerisindeki değerinin katlanarak artması durumunda diğer mirasçıların korunması amacıyla TKAKK'nın 8/C/V hükmü düzenlenmiştir. Hükme göre yirmi yıl içinde yalnızca tarım dışı kullanım sebebiyle değer artışı, tarımsal arazinin maliki mirasçı tarafından payları oranında diğer mirasçılara ödenir. Tarım dışı kullanım sebebiyle değer artışının kentleşme ve sanayileşmeden

⁸⁰ Keskin (n 79) 105; Münavebe düzenine ilişkin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararları için bkz. "...tarım arazisi niteliğindeki taşınmazın mevkii ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması hâlinde ekilecek ürünler ve münavebeyle alınan bu ürünlerin elde edilmesi için yapılacak harcamalar göz önünde tutularak net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunması, bedel tespitinde etkisi olan diğer tüm unsurlarda dikkate alınarak..." Yargıtay HGK, T. 20.12.2022, K. 2022/1792, E. 2022/1121, www.lexpera.com.tr [30.11.2023]; Yargıtay HGK, T. 20.12.2022, K. 2022/1794, E. 2022/1125, www.lexpera.com.tr [30.11.2023]; Yargıtay HGK, T. 20.12.2022, K. 2022/1796, E. 2022/1123, www.lexpera.com.tr [30.11.2023].

⁸¹ Keskin (n 2) 81.

⁸² Bir bölgede yaygın olan münavebe düzeninin esas alınması yerine en verimli münavebe düzeninin esas alınması gerektiği görüşü için bkz. Özel (n 15) 174.

⁸³ Özçelik (n 4) 98; Erdoğan (n 4) 173.

kaynaklandığı söylenebilir⁸⁴. Örneğin tarım arazisinin bulunduğu yerin imara açılmasıyla tarım arazisinin değerinde doğrudan artış yaşanır⁸⁵. Doktrindeki bir görüşe göre; tarımsal arazi üçüncü kişiye devredildiğinde mirasçının gelir esaslı değer ve satış değeri arasındaki fark dolayısıyla elde edeceği kâr, tarım dışı kullanım sebebiyle değer artışına sebep olmaması gerekçesiyle diğer mirasçılar tarafından talep edilemez⁸⁶. Ancak ehil mirasçının elde ettiği kârın bu hüküm gereğince diğer mirasçılarca talep edilip edilemeyeceği hususu önem arz etmektedir.

IV. Çözüm Önerileri

A. Gelir Esaslı Değerin Doğru Hesaplanması Hakkında

1. Verilerin Güncelliği

Gelir esaslı değer hesaplaması için öncelikle tarımsal arazinin bütün nitelikleri tespit edilmelidir. Ardından tarımsal araziden elde edilen net gelir ortaya konmalıdır. Özellikle enflasyonun yüksek olduğu ülkeler dikkate alındığında bir tarımsal araziden elde edilen net gelir hesabında kullanılacak verilerin uzun zaman aralığı taşıması, gelir esaslı değer tespiti bakımından yerinde olmayan sonuçlara ulaşılmasına neden olur. Bu sebeple temel alınacak cari piyasa fiyatlarının yakın zamanlı olmasına dikkat edilmelidir⁸⁷. Ayrıca, doktrindeki bir görüşe göre arazi rantı tespit edilirken ülkenin “para politikası”, “yiyecek alışkanlıkları”, “kalkınma planları” ile “enflasyon oranı” dikkate alınmalıdır⁸⁸.

Kanaatimizce, özellikle yıllık enflasyon oranlarının 2021’den beri ciddi şekilde arttığı göz önünde bulundurulduğunda⁸⁹ kullanılacak verilerin güncelliği daha da önem arz etmektedir. Ayrıca, kapitalizasyon faiz oranının tespitinde; gayri safi üretim değeri hesaplamasında olduğu gibi, kanaatimizce değerlemenin yapıldığı yıl çiftçinin eline geçen gelir değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Kaldı ki yüksek enflasyon oranları göz önünde bulundurulduğunda olabildiğince yakın tarihlerdeki TÜİK ve Bakanlık verilerinin kullanılması, ulaşılabilecek değer bakımından daha sağlıklı olur. Bu bağlamda kanaatimizce, TÜİK ve Bakanlık tarafından tutulan verilerin kısa zaman dilimleri içerisinde düzenli olarak güncellenmesi gerekmektedir.

⁸⁴ Gülistan, Aşan, ‘Tarımsal Arazinin Sonradan Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılmasından Dolayı Değer Artışı ve Mirasçıların Değer Artışını Talep Etmesi’ 2022 26 (2), Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 141, 142.

⁸⁵ Özçelik (n 4) 100; Aşan (n 84) 142.

⁸⁶ Dalcı Özdoğan (n 3) 140; Özçelik (n 4) 98.

⁸⁷ Rehber (n 28) 53.

⁸⁸ Mülâyim (n 28) 62.

⁸⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Enflasyon-ve-Fiyat-106>.

2. Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti

Yargıtay tarafından verilen kararlarda, kapitalizasyon faiz oranının tespiti için; tarımsal arazinin bulunduğu yörede, yıl içindeki aynı tür ürünün elde edildiği ve aynı niteliğe sahip tarım arazilerinin satış fiyatı ile net gelirlerinin oranlanması gerektiği ifade edilmektedir⁹⁰. Son yıllarda yapılan çalışmalarda da kapitalizasyon faiz oranları, çalışma konusu olan ilçelerdeki yakın tarihli tarımsal arazi satışları ile yıllık ortalama net gelir verilerinin anket yoluyla toplanmasıyla belirlenmektedir⁹¹. Doktrin ve Yargıtay içtihatlarında kapitalizasyon faiz oranının pazar yaklaşımına göre tanımlandığı görülmektedir. Zira pazar yaklaşımında, tarımsal arazinin bulunduğu yöredeki aynı veya benzer nitelikteki diğer tarım arazilerinin gerçek değerleri (piyasa fiyatları) ile bu arazilerin net gelirleri üzerinden bir hesaplama öngörülmüştür. Doktrinde, bu yöntemle özellikle dalgalı piyasa ortamlarında başvurulduğu ifade edilmektedir⁹². Kanaatimizce de kapitalizasyon faiz oranının pazar yaklaşımına göre belirlenmesi, özellikle tarımsal arazilerin günümüzdeki gelir esaslı değeri ve gerçek değeri arasındaki mevcut fark sebebiyle en isabetli yöntemdir.

Türkiye'deki bazı şehirlerin ilçelerindeki kapitalizasyon faiz oranının belirlenebilmesi amacıyla çeşitli akademik çalışmalar yürütülmektedir. Bu çalışmalar, kapitalizasyon faiz oranlarının güncelliğinin korunabilmesi için oldukça önemlidir⁹³. Belirli bir coğrafi bölge içinde yapılan akademik çalışmalar, hem güvenilirliği artırır hem de bölgenin yapısı ile üretim tekniklerinde farklılığa gidilmediği takdirde uzun bir süre uygulanabilir⁹⁴. Kanaatimizce, diğer mirasçılardan uğrayacağı hak kaybının⁹⁵ azaltılması amacıyla bu çalışmaların artması ve böylece kapitalizasyon faiz oranının doğru tespit edilmesi oldukça önemlidir. Ancak doktrinindeki bir görüşe göre ve kanaatimizce de yapılan çalışmalarda ulaşılan kapitalizasyon oranları birebir uygulanmamalı, tarımsal arazinin değerini etkileyen tüm faktörler bir arada değerlendirilerek kanaate varılmalıdır⁹⁶. Ayrıca bu kapsamda tespit edilen

⁹⁰ "...Arazinin rantı (net geliri) ile satış değeri (çıplak değeri) arasındaki oran olarak tanımlanan kapitalizasyon faizi, belli bir bölgede, aynı yıl içerisinde aynı tür tarımsal üretimin yapıldığı aynı vasıf ve karakterdeki arazinin gerçek satış bedeli ile net geliri belirlendikten sonra oranlanarak bulunur. Başka bir anlatımla bir yıl içinde bölgede satışı yapılan tüm arazilerin tespit edilen ortalama dekar fiyatının, aynı arazilerin ortalama net geliri saptandıktan sonra her iki ortalama rakamın birbirine olan oranı, kapitalizasyon faiz oranını ifade eder..." Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Yargıtay HGK, T. 04.04.2007, K. 2007/189, E. 2007/160, www.lexpera.com.tr [10.04.2023].

⁹¹ Karakayacı (n 48) 666; Bilge Gözener ve Nurgül Karadoğan, 'Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması: Tokat İli Kazova Bölgesi Örneği' 2023 9 (1) Uluslararası Tarım ve Yaban Hayatı Bilimleri Dergisi 57, 58-59.

⁹² Kapitalizasyon faiz oranının pazar yöntemine göre hesaplanmasına dair ayrıntılı bilgi için bkz. Rehber (n 28) 65 vd.; Kapitalizasyon faiz oranının çok sayıda gerçek tarımsal arazi satış fiyatlarının tespit edilmesini gerektirdiğine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Mülayim ve Güneş (n 15) 18 vd.

⁹³ Keskin (n 2) 76; Engindeniz, Başaran ve Susam (n 15) 6; Mülayim ve Güneş (n 15) 29; Gözener ve Karadoğan (n 91) 58; Keskin (n 79) 106.

⁹⁴ Aynı yazar, aynı bölgedeki benzer tarım arazileri için daha önceden hesaplanan kapitalizasyon oranının varlığı durumunda bu oranın kabul edilebileceğini ifade etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Kılıç (n 34) 83.

⁹⁵ Özellikle mirasa konu tarımsal arazilerin gelir esaslı değerinin gerçek değerinden düşük olması ihtimalinde mirasçıların uğrayacağı hak kaybından bahsedilebilir.

⁹⁶ Mülayim ve Güneş (n 15) 30.

kapitalizasyon faiz oranı, hataya mahal vermemek adına buçuklu veya tam sayıya yuvarlanmadan olduğu gibi hesaplamaya dâhil edilmelidir⁹⁷.

Gelir esaslı değerın doğru tespitinde, kapitalizasyon faiz oranının bilimsel çalışmalarla tespit edilmesinin yanı sıra bilirkişilere büyük bir rol düşmektedir. Bu bağlamda bilirkişi kurulunda yer alan bilirkişilerin sahip olduğu teknik bilgi ve becerilerin yüksek seviyede olması gerekir⁹⁸. Ayrıca kıymet takdiri yapılırken tarım ve ekonomi alanında yetkin olunmasının yanı sıra tarım arazisinin bulunduğu yöre hakkında bilgi sahibi olunması da önem arz eder⁹⁹. Bilirkişilerin sahip olması gereken özelliklere ek olarak, tarım arazilerinin değerlemesi yapılırken pazar değerinin (bölgedeki gerçek arazi satışlarının) de incelenmesi; gelir esaslı değer ile pazar değerinin karşılaştırılmasını sağlayarak daha iyi sonuç alınmasına katkıda bulunabilir¹⁰⁰.

3. Objektif Değer Artırımı

Doktrindeki bir görüşe göre tarımsal arazilerin gelir esaslı değeri, yalnızca tarımsal araziden elde edilen yıllık net gelirin kapitalizasyon faiz oranına bölünmesiyle hesaplanmamalıdır¹⁰¹. Ayrıca tarımsal arazinin değerini etkileyecek merkeze, yola veya deniz, göl gibi doğal güzelliklere uzaklık, imarlı parsellere yakınlık ve arazinin özellikleri ile biçimi gibi çeşitli faktörler de dikkate alınmalıdır¹⁰². Pratik anlamda bu faktörler, kapitalizasyon faiz oranı üzerinde değişiklik yapılarak uygulanır ve bu hesaplamanın çok dikkatli yapılması gerekir¹⁰³. Yargıtay tarafından verilen yakın tarihli bir kararda¹⁰⁴ da ifade edildiği üzere sulu tarım arazilerinde gelir yöntemiyle değerlendirme yapılırken taşınmazın nasıl sulandığına ilişkin detayların tespit edilmesi amacıyla keşif yapılması gerekmektedir.

Doktrinde ifade edilen bilirkişilerin değer artırıcı birtakım faktörleri dikkate

⁹⁷ Kılıç (n 34) 83.

⁹⁸ Mülayim (n 28) 21; Engindeniz, Başaran ve Susam (n 15) 6.

⁹⁹ Başer (n 15) 435; Engindeniz, Başaran ve Susam (n 15) 6.

¹⁰⁰ Keskin (n 2) 78-79; Engindeniz, Başaran ve Susam (n 15) 6; Köktürk ve Köktürk (n 28) 1009.

¹⁰¹ Mülayim ve Güneş (n 15) 19.

¹⁰² Mülayim ve Güneş (n 15) 19; Köktürk ve Köktürk (n 28) 182; Taşınmazın değerini etkileyen faktörlerin tahdidi sayılamayacağına ilişkin AYM kararları için bkz. "...Öte yandan, taşınmazın değerini etkileyen objektif unsurlar da değerın belirlenmesinde hesaba katılmaktadır. Bu unsurların tahdidi olarak sayılması mümkün değil ise de taşınmazın yola ve yerleşim yerine yakınlığı, ticari ve iş kapasitesi, deniz, göl, nehir gibi tabii güzelliklere uzaklığı, imarlı bölgelere yakınlığı gibi özellikler örnek gösterilebilir..." AYM, 2. B., B. 2014/13886, T. 04.10.2017, www.lexpera.com.tr [20.11.2023]; AYM, 1. B., B. 2019/13451, T. 03.02.2022, www.lexpera.com.tr [20.11.2023]; AYM, 2. B., B. 2019/17376, T. 12.01.2022, www.lexpera.com.tr [20.11.2023]; AYM, 1. B., B. 2019/13060, T. 20.07.2023, www.lexpera.com.tr [20.11.2023].

¹⁰³ Mülayim ve Güneş (n 15) 19.

¹⁰⁴ "...dava konusu taşınmazın sulu tarım arazisi olduğu kabul edilmiş ise de mahallinde yeniden keşif yapılarak taşınmazın fiilen sulanıp sulanmadığı, nereden ve nasıl, ne şekilde sulandığı tespit edilip sulanıyor ise su kaynağının veya sulama tesisinin taşınmazların yüzölçümleri dikkate alındığında, taşınmazın tamamını veya bir kısmını sulamaya yetip yetmeyeceği gözlemlenip tutanağa geçirilerek, dava konusu taşınmazın motopomp ile sulandığının belirlenmesi halinde sulama masrafları araştırılıp üretim masraflarına ilave edilmesi suretiyle sonucuna göre taşınmazın değerinin belirlenmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir..." Yargıtay 5. HD, T. 26.04.2023, K. 2023/4108, E. 2022/14872, www.legalbank.net [23.11.2023].

alması gerektiği, Yargıtay tarafından “objektif değer artırıcı unsur” şeklinde ifade edilmektedir¹⁰⁵. Objektif değer artırıcı unsurlar hakkında Anayasa Mahkemesi’nin de birçok kararı bulunmaktadır. Bu kararlarda ifade edildiği üzere bilirkişiler tarafından uygulanan objektif değer artırımını etkileyen faktörler, bilirkişi raporunda açıkça belirtilmelidir¹⁰⁶.

Kamulaştırma bedelinin taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla oldukça düşük belirlenmesi sebebiyle mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin Anayasa Mahkemesi’ne bireysel başvuru sonucunda verilen bir karar, kanaatimizce objektif değer artırımını bakımından önem arz etmektedir. Mahkeme, kamulaştırmaya konu tarımsal arazilerin değerlendirilmesi yapılırken Kanun hükmünün oldukça katı bir şekilde uygulandığını ifade etmektedir. Ayrıca kararda, bu katı uygulamanın piyasa değeri düşük olan tarım arazisi malikleri için lehe ve fakat piyasa değeri yüksek olan tarımsal arazilerin malikleri açısından oldukça aleyhe bir durum yarattığı belirtilmektedir¹⁰⁷. Nitekim kapitalizasyon faiz oranı tespit edilirken aynı bölgedeki benzer tarım arazilerinin satış fiyatlarına bakılması gerektiğinden bilirkişiler doğal olarak piyasa fiyatlarını değerlendirme imkânı bulur. Pazar değeri ve gelir esaslı değer karşılaştırması sonucunda özellikle iki değer arasındaki farkın fazla olması durumunda; kanaatimizce, bilirkişilerin değerler arasındaki dengesizliği gidermek amacıyla uygulayacağı “objektif değer artış oranları” bakımından kendilerine tanınan takdir yetkisine olabildiğince az müdahale edilmesi gerekir¹⁰⁸. Ancak

¹⁰⁵ “...arazi olarak net gelir esasına göre değeri tespit edilen taşınmaza Kamulaştırma Kanunu’nun 11/1-ı bendine göre objektif değer artırıcı unsur nedeniyle ekleme yapılabilir. Taşınmazın konumu, yerleşim alanlarına ve yola yakınlık gibi unsurların objektif değer artırıcı unsur olarak kabulü mümkündür. Dolayısıyla bilirkişi kurulu raporunda, bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütleri, her bir ölçünün etkisini açıklamak kaydı ile bir kısıtlama olmadan objektif değer artırıcı unsurları ayrı ayrı belirtmek taşınmaz malın değeri tespit edilmelidir...” Objektif değer artış oranı hakkındaki diğer Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay HGK, T. 22.03.2022, K. 2022/349, E. 2021/75, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; “... Görüldüğü üzere; tarım arazisinin asıl değer belirleme ölçütleri 11. maddenin (f) bendinde yer almakta olup, (i) bendinde öngörülen “bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütler” tali artırım unsurlarını içermektedir. Şu hale göre; objektif ölçüler, türünün pazarlanması kolaylıkları, nakliye maliyetinin düşük olması, Büyükşehir ve anayollara yakınlık gibi tarımsal faaliyet ve gereklerine uygun unsurlar olup; net gelire göre hesaplanan bedelin objektif ölçüler dikkate alınarak makul bir oranda artırılmasına, yasa olanak vermektedir...” Yargıtay HGK, T. 04.04.2007, K. 2007/189, E. 2007/160, www.lexpera.com.tr [10.04.2023]; Ayrıca belirtmek gerekir ki bilirkişilerce yapılan değer takdiri, sübjektif olup kesinlik arz etmez. Ancak bilirkişilerin teknik bilgisi arttıkça ulaşılan değerlerin de gerçeğe yaklaştığı unutulmamalıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Mülayim (n 28) 21.

¹⁰⁶ AYM, 1. B., B. 2019/13060, T. 20.07.2023, www.lexpera.com.tr [29.11.2023]; AYM, 2. B., B. 2014/13886, T. 04.10.2017, www.lexpera.com.tr [29.11.2023]; AYM, 2. B., B. 2019/17376, T. 12.01.2022, www.lexpera.com.tr [30.11.2023]; AYM, 2. B., B. 2018/17345, T. 19.10.2021, www.lexpera.com.tr [30.11.2023]; AYM, 2. B., B. 2017/14829, T. 28.01.2020, www.lexpera.com.tr [30.11.2023].

¹⁰⁷ Anayasa Mahkemesi kararı için bkz. AYM, 1. B., B. 2013/7841, T. 21.05.2015, www.lexpera.com.tr [09.04.2023].

¹⁰⁸ Anayasa Mahkemesi kararı için bkz. “...Arazi vasıflı taşınmazların kamulaştırma bedelinin, 2942 sayılı Kanunun 11. maddesinin (f) bendi doğrultusunda taşınmazın tarımsal amaçlı kullanımı halinde net getirisi üzerindeki belirlediği ve aynı maddenin (i) bendinde yer alan objektif özelliklerin de Yargıtay içtihatlarında taşınmazın tarımsal getirisini etkileyecek özellikler olarak kabul edildiği ve bu özelliklerin belli oranların üzerinde artırım sebebi sayılmadığı, bahsedilen içtihatlar incelendiğinde tarım vasıflı taşınmazlarda bu usulün katı bir biçimde uygulandığı ve taşınmazın çeşitli sebeplere bağlı olarak piyasa değerinin farklı olduğu iddialarının dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır. Bu katı uygulama kullanılmayan ve/veya değerine yönelik beklentiler düşük olan, dolayısıyla piyasada daha düşük değere alınıp satılan taşınmazlarda taşınmazı kamulaştırılan kişiler lehine sonuç verebildiği halde, turizm bölgelerine yakın, alt yapısı tamamlanmış, değerine yönelik beklentilerin yüksek olduğu ve piyasada daha iyi fiyatla alınıp satılan taşınmaz sahipleri için aleyhe olabilmekte ve Anayasanın 46. maddesinde öngörülen ve Anayasa Mahkemesi kararlarında kamulaştırma işlemleri için zorunlu olduğu ifade edilen tam karşılığa ulaşmayı engelleyebilmektedir...” AYM, 1. B., B. 2013/7841, T. 21.05.2015, www.lexpera.com.tr [09.04.2023].

objektif değer artırıcı unsurların mükerrer bir şekilde uygulanmamasına dikkat edilmelidir¹⁰⁹.

B. Diğer Mirasçılardan Kâr Talebi Hakkında

Tarımsal arazilerin gelir esaslı değer üzerinden özgülennesindeki amaçlardan birinin tarımda sürdürülebilirlik olduğu¹¹⁰ göz önüne alındığında; ehil mirasçının tarım arazisini işlemek yerine, dürüstlük kuralına aykırı olarak kâr elde etmek amacıyla tarım arazisi üzerinde tasarruf etmesi mümkündür. Kanaatimizce, bu durumda gerçekleşen tasarruftan elde edilen kârın diğer mirasçılar tarafından talep edilememesi kabul edilemez. Zira ehil mirasçılardan bu şekilde elde edecekleri kârı tespit etmesiyle bu yol, gelir kapısı haline gelen ve tarımda sürekliliği baltalayan bir uygulamaya dönüşebilir. Mevzuatta bu duruma ilişkin ehil mirasçıyı engelleyen veya sınırlayan bir hüküm olmaması, tarım arazilerinin ehil insanlarca işlenmesi bakımından sürekliliğin önüne geçebilir.

Bu sebeplerle kanaatimizce tarım dışı kullanım sebebiyle değer artışına ilişkin TKAKK hükmüyle¹¹¹ asıl amaçlanan, diğer mirasçılardan menfaat ihlaline uğramasını engellemektir. Dolayısıyla amaçsal yorum çerçevesinde incelendiğinde hükmün yalnızca kullanımdan kaynaklı değer artışı sebebiyle değil, tarımsal arazi kendisine özgülünen mirasçının mülkiyetin devri sebebiyle elde edeceği kâr bakımından geniş yorumlanması gerektiği kanaatindeyiz. Mülkiyetin devriyle elde edilecek kâr kapsamına; üçüncü kişiyle yapılan satış sözleşmesinin yanı sıra mülkiyetin devri amacını güden trampa (mal değişim) sözleşmesi veya bir şirkete sermaye olarak konan taşınmazdan elde edilecek kâr da dâhil edilmelidir.

Kanaatimizce, bu konunun netleşebilmesi açısından gelir esaslı değer üzerinden ehil mirasçıya özgülünen tarımsal arazinin devri ile elde edilen kârın diğer mirasçılardan

¹⁰⁹ "...Kamulaştırılan taşınmazın kullanım tarzı ve nitelikleri, ana asfalt karayoluna bitişik olması, ulaşım kolaylığı gibi olumlu özelliklerinin kapitalizasyon faizi içerisinde değerlendirilmiş olduğu kabul edilmelidir. Bu gibi özelliklerin mükerrer olarak objektif değer artırıcı unsurlar olarak değerlendirilmeleri mümkün değildir. Bu yön gözetilmeden, belirlenen değerlerin ayrıca objektif unsurlar olduğu gerekçesiyle %10 oranında artırılarak zemin değerinin tesbit edilmiş olması... doğru görülmemiştir..." Yargıtay 18. HD, T. 10.07.2012, K. 2012/9014, E. 2012/6999, www.lexpera.com.tr [12.12.2023]; "...Kamulaştırılan taşınmazın kullanım tarzı ve nitelikleri, ana asfalt karayoluna bitişik olması, ulaşım kolaylığı gibi olumlu özelliklerinin %5 olarak tesbit edilen kapitalizasyon faizi içerisinde değerlendirilmiş olduğu kabul edilmelidir. Bu gibi özelliklerin mükerrer olarak objektif değer artırıcı unsurlar olarak değerlendirilmeleri mümkün değildir. Bu yön gözetilmeden, belirlenen değerlerin ayrıca objektif unsurlar olduğu gerekçesiyle artırılarak zemin değerinin tesbit edilmiş olması, Doğru görülmemiştir..." Yargıtay 18. HD, T. 08.02.2011, K. 2011/1355, E. 2010/12188, www.lexpera.com.tr [12.12.2023].

¹¹⁰ Özyay (n 16) 129.

¹¹¹ TKAKK m. 8/C/V: "Yeter gelirlili 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 yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir."

tarafından talep edilebilmesini sağlayan İsviçre Federal Kanunu'ndaki¹¹² maddeye benzer bir hükmün mevzuatımızda da açıkça düzenlenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda düzenlenecek hükümde, azami bir süre öngörülerek elde edilen kâr üzerinden miras payı oranında talepte bulunulmasının isabetli olacağı düşünülmektedir.

C. Diğer Öneriler

Doktrindeki bir görüşe göre, tarımsal arazilerin mülkiyet hakkını ehil mirasçıya tanımak yerine, çıplak mülkiyet yasal mirasçılarda kalarak ehil mirasçıya intifa hakkı verilebilir. Yazar, ehil mirasçıya mülkiyet hakkı yerine tanınacak intifa hakkının mirasçının yaşadığı süreyle sınırlı tutulmasının ileride doğabilecek uyuşmazlıkları önleyici rol oynayabileceğini ifade etmektedir¹¹³. Aynı görüş gereğince ehil mirasçının ölümü durumunda intifa hakkı, aynı şekilde yeni ehil mirasçılara tanınabilir¹¹⁴.

Tarımsal arazilerin gelir esaslı değer üzerinden özgülenmesinin yarattığı sorunları önlemek amacıyla ehil mirasçılara intifa hakkı verilmesi düşünülebilir. Ancak böyle bir uygulamanın sorunları bertaraf edebilmesi için kanaatimizce TKAKK'ta detaylı hükümler düzenlenmelidir. Yapılacak düzenlemelerde; ehil mirasçının ortalama yaşam süresi üzerinden intifa hakkı değeri hesaplanarak ulaşılan değer, ehil mirasçının miras payı oranından düşürülmesi gerektiği belirtilmelidir¹¹⁵. Ayrıca tarım arazilerinin işletilmesinin sürekliliği açısından ehil mirasçıya, tarımsal araziye sürekli işleme şartı getirilmelidir. En fazla altı ay veya bir yıllık bir süre boyunca tarımsal arazinin işlenmemesi durumunda tarımsal arazinin talebe bağlı olarak diğer mirasçılara özgülenmesi gündeme gelmelidir. Bunun yanı sıra, böyle bir durumda ehil mirasçıya tanınan intifa hakkının kanundan doğan sebeple kendiliğinden sona ermesi gerekir. Böylece hem tarım sisteminin devamlılığı hem de diğer mirasçıların menfaati korunmuş olur. Ancak intifa hakkı değerinin takdiri, ayrı bir değerlendirme konusunu oluşturur. Bu sebeple mirasa konu tarım arazilerinde mirasçılara intifa hakkı tanınması durumunda kıymet takdiri bakımından hesaplama hataları olabileceği gibi birçok sorun daha doğabilir. Diğer yandan mirasçılara intifa hakkı verilmesi ihtimalinde miras ortaklığı devam edeceğinden kanaatimizce uyuşmazlık doğma ihtimali oldukça yüksektir.

¹¹² Tarımsal arazi haklarına ilişkin İsviçre Federal Kanun'un 28. maddesine göre tarımsal arazinin mirasçılardan birine piyasa değerinin altında özgülenmesi ve bu mirasçının 25 yıl içinde tarımsal araziye üçüncü kişiye piyasa değerine göre devretmesiyle elde ettiği kâr, diğer mirasçılar tarafından talep edilebilir (Art. 28 BGG).

¹¹³ Yıldız, Uzun ve Çoruhlu (n 72) 114-115.

¹¹⁴ Yıldız, Uzun ve Çoruhlu (n 72) 118.

¹¹⁵ İntifa hakkının süresiz tanınması durumunda süre tahminin ortalama yaşam süresi üzerinden hesaplanması gerektiğine dair ayrıntılı bilgi için bkz. Hasan Kayıket, 'İntifa Hakkı ve İratlar Üzerinde Tenkis' 2007 (72) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 327, 330 vd.; Gamze Turan Başara 'Ölüme Bağlı Tasarrufların Tenkisi ve Tenkis Davası' 2016 (27) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 365, 384; Salih Polater, 'İntifa Hakkının Denkleştirilmesi ve Tenkisi' 2018 8 (2) Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 138, 158.

Doktrindeki diğer bir görüşe göre pilot bölgeler belirlenerek öncelikle tarım arazileri kamulaştırılıp ardından kişilere intifa hakkı verilebilir¹¹⁶. Fakat bu görüşün kabul edilmesi durumunda, mirasa konu tarım arazileri gelir esaslı değer üzerinden kamulaştırıldığı için mirasçılar bakımından pratik anlamda bir fark doğmaz. Doktrinde ifade edilen iki görüş değerlendirildiğinde; intifa hakkının tanınması yerine çalışmada bahsedilen çözüm önerileri çerçevesinde gelir kapitalizasyonu yönteminin uygulanmasının daha isabetli olacağı düşünülmektedir.

Sonuç

Gerek Türk Medeni Kanunu'nda gerekse Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda mirasa konu tarımsal arazilerin gelir esaslı değer üzerinden özgülmesi gerektiği düzenlenmiştir. Tarımsal arazilerin gelir yöntemiyle elde edilen değeri, çoğunlukla gerçek (piyasa, rayiç, sürüm) değerine göre daha düşüktür. Gelir esaslı değer ile piyasa değeri arasındaki değer farkının özellikle tarımsal arazi özgülmesi mirasçı dışında kalan mirasçılar açısından menfaat ihlali yarattığı söylenebilir. Ancak bu durum, gelir kapitalizasyonu yönteminin benimsenme amaçları çerçevesinde değerlendirilmelidir. Zira kanaatimizce, gelir kapitalizasyonu yöntemiyle elde edilen değer; objektiflik, tarımsal arazi özgülmesi ehil mirasçının mali durumunun korunması ve bununla bağlantılı olarak tarım sisteminde sürekliliğin sağlanması hususları gereğince uygulanması daha isabetlidir. Ancak tarımsal arazilerin özgülmesinde gelir kapitalizasyonu yönteminin kabul edilmesi, gelir esaslı değer ile piyasa değeri arasında uçurum bulunmasını haklı kılmaz. Bu bakımdan TÜİK ve Bakanlık verilerinin kısa zaman dilimleri içerisinde güncellenmesi, kapitalizasyon faiz oranının doğru tespiti açısından bölgesel yapılacak akademik çalışmaların artırılması ve objektif değer artırım faktörlerinin değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Ayrıca bilirkişilerin; alanında uzman olması ve pazar yaklaşımını esas alarak çok sayıdaki benzer nitelikte olan tarımsal arazilerin piyasa değeri üzerinden ve yıllık elde edilen net gelir üzerinden karşılaştırma yapmaları, gelir esaslı değer ile gerçek değer arasında denge yaratılması açısından daha yerinde olur.

Tarımsal arazi kendisine özgülmesi ehil mirasçının tarımsal arazinin mülkiyetini piyasa değeri üzerinden devretmesine ilişkin mevzuatta sınırlandırıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle ehil mirasçı, kendisine gelir esaslı değer üzerinden özgülmesi tarım arazisini; üçüncü kişiye devredebilir, trampa (mal değişim) sözleşmesine konu edebilir veya bir şirkete sermaye olarak koyabilir. Dolayısıyla mülkiyeti devir borcu altına girilen ilgili sözleşmede belirlenen değer ile gelir esaslı değer arasındaki fark kadar ehil mirasçının kâr elde etmesi mümkündür. Bu kapsamda tarım dışı kullanım sebebiyle değer artışı hakkındaki Kanun hükmü (TKAKK m. 8/C/V) amaçsal yorumlanarak elde edilen kârın talep edilebileceğinin kabulü gerekir.

¹¹⁶ Yıldız, Uzun ve Çoruhlu (n 72) 118.

Fakat kanaatimizce; ehil mirasçılarının tarımsal araziyi devretmesi sebebiyle elde edilecek kârın, miras payı oranında diğer mirasçılarca talep edebilmesine ilişkin mevzuatta bir hüküm düzenlenmesi daha isabetli olur.

Tüm bu önerilerin yanı sıra tarımsal arazilerin çıplak mülkiyetinin tüm mirasçılara verilerek ehil mirasçıya intifa hakkı tanınması ve intifa hakkı değerinin miras payından düşülmesi düşünülebilir. Bu yolun tercih edilmesiyle hem tarımsal arazilerin gerçek değer üzerinden özgülenmemesi sebebiyle diğer mirasçılarının uğrayacağı menfaat ihlali engellenmiş olur hem de tarımsal arazilerin ehil mirasçılarca işlenmesiyle tarımda süreklilik sağlanmış olur. Fakat intifa hakkı değerinin hesaplamasının da değerlendirilmesine girdiği unutulmamalıdır. Dolayısıyla gelir esaslı değer hesaplamasında gündeme gelen sorunların intifa hakkının kabul edilmesinde de doğacağı aşikârdır. Bunun yanı sıra miras ortaklığının sona ermemesi, uyuşmazlık doğma ihtimalini artırdığından gelir yöntemine nazaran sorunların daha fazla olması muhtemeldir. Sonuç olarak kanaatimizce, mirasa konu tarımsal arazilerde ehil mirasçılara intifa hakkı tanınması yerine sunulan çözüm önerileri kapsamında gelir esaslı değer üzerinden özgüleme yapılmalıdır.

Peer-review: Externally peer-reviewed.

Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.

Grant Support: The author declared that this study has received no financial support.

Bibliyografya/Bibliography

- Antalya G, *Miras Hukuku Cilt III* (Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin 2021).
- Aşan G, ‘Tarımsal Arazinin Sonradan Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılmasından Dolayı Değer Artışı ve Mirasçılarının Değer Artışını Talep Etmesi’ 2022 26 (2), Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 141-163.
- Avcı M Ö, *Mirasın Mahkeme Kararıyla Paylaşılması* (1. Baskı, On İki Levha 2014).
- Ayan M ve Ayan N, *Miras Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 11. Baskı, Adalet 2023).
- Bağatur M Ç, ‘Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi’ 1999 (3) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 858-878.
- Başer V, ‘Tarımsal Arazi Değerlemesinde Mevcut Sorunlar ve Çözüm Yaklaşımları’ 2020 10 (2) Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi 431-442.
- Cin H, *Eski ve Yeni Türk Hukukunda Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (1. Baskı, Sevinç 1979)
- Çabri S, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 640-682) Cilt-III* (Güncellenmiş 2. Baskı, On İki Levha 2023).
- Dalcı Özdoğan N, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali* (1. Baskı, On İki Levha 2021).
- Dural M ve Öz T, *Türk Özel Hukuku, Cilt IV, Miras Hukuku* (18. Baskı, Filiz 2022).
- Engindeniz S, Başaran C ve Susam B, ‘Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar’ 2015 TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

- Engindeniz S, 'Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Gelir Yöntemini Uygulama Esasları' 2010 (192) TKB Türktarım Dergisi 53-57.
- Erdoğan K, 'Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali' 2016 24 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123-179.
- Eren F ve Başpınar V, *Toprak Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, Savaş 2017).
- Gökçe Z 'Tarımsal İşletmenin Tahsisi' 2001 2 Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı 831 893.
- Göktürk H A, *Miras Hukuku* (3. Basım, Yeni Cezaevi 1955).
- Gözener B ve Karadoğan N, 'Sulu Tarım Arazilerinde Kapitalizasyon Oranının Saptanması: Tokat İli Kazova Bölgesi Örneği' 2023 9 (1) Uluslararası Tarım ve Yaban Hayatı Bilimleri Dergisi 57-67.
- Hazar A, *Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme* (Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin, 2023).
- İmre Z, *Türk Miras Hukuku 2. Cilt* (1. Baskı, Yenilik 1965).
- İmre Z ve Erman H, *Miras Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 16. Basım, Der 2022).
- İnan A İ, *Miras Hukuku* (1. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1969).
- İnan A N, Ertaş Ş ve Albaş H, *İnan Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku* (Mevzuattaki Değişikliklere ve Uygulamalardaki Yeniliklere Göre Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 11. Bası, Seçkin 2022).
- Karakayacı Z, 'Konya İli Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranı ve Değer Tespiti' 2023 26 (3) KSÜ Tarım ve Doğa Dergisi 664-672.
- Kayıket H 'İntifa Hakkı ve İratlar Üzerinde Tenkis' 2007 (72) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 327-337.
- Keskin G, 'Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar Barajı Örneği' 2003 (3) Akdeniz İİBF Dergisi 91-107.
- Keskin G, 'Tarımsal Değerlemede Gelirlerin Kapitalizasyonu ve Pazar Değeri Tartışması' 2022 4 (2) Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi 75-82.
- Keşli Y, 'Tarımsal Değer Bıçmede Şerhli Araziler' 2017 (364) Türk Ziraat Yüksek Mühendisleri Birliği 54-59.
- Kılıç O, 'Tarım Arazisinin Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesiyle İlgili Bilirkişi Raporlarının Teknik ve Hukuki Yönden İncelenmesi' 2022 9 (1) Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi 79-89.
- Köktürk E ve Köktürk E, *Taşınmaz Değerlemesi* (Güncellenmiş ve Yenilenmiş 5. Baskı, Seçkin, 2022).
- Köprülü B, *Toprak Hukuku Dersleri Cilt I* (1. Baskı, İsmail Akgün 1958).
- Mülayim Z G ve Güneş T, *Bilirkişi Rehberi* (1. Baskı, Ayyıldız 1986).
- Mülayim Z G, *Tarımsal Değer Bıçme (Genel - Özel - Yasal)* (1. Baskı, Yetkin 1994).
- Özay O L, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (1. Baskı, Yetkin 2015).
- Özçelik Ş B, '5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirmesi' 2015 19 (1) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 87-110.
- Özel S 'Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi' 2015 5 (1) Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi 162-181.
- Polater S 'İntifa Hakkının Denkleştirilmesi ve Tenkisi' 2018 8 (2) Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 138-166.

- Rehber E, *Tarımsal Kıymet Takdiri (Değerleme) ve Bilirkişilik* (Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ekin 2008).
- Sağlam İ ‘Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım Reformu Açısından Değerlendirilmesi’ 2010 16 (1-2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 201-231.
- Saymen F H, *Miras Hukuku 1954-1955 Dersleri* (1. Baskı, 1955).
- Serozan R ve Engin B İ, *Miras Hukuku* (Güncellenmiş 8. Baskı, Seçkin 2022).
- Turan Başara G ‘Ölüme Bağlı Tasarrufların Tenkisi ve Tenkis Davası’ 2016 (27) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 365-407.
- Yavuz C ve Topuz M, ‘Toprak Koruma Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanunu’nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler’ 2015 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın’a Armağan 663-700.
- Yılmaztekin A E ‘Mirasın Taksimi ve Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali’ Ankara Barosu Dergisi 80 (4) 435-472.
- Yıldız O, Uzun B ve Çoruhlu Y E, ‘Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar’ 2018 (33) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 95-121.
- Yüce M, ‘Tarım Arazilerinde Sınırdış Parselin Önalım Hakkının Yürürlükten Kaldırılmasının Sonuçları’ 2022 30 (2) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 787-822.
- Zevkliler A, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi* (1. Baskı, Sevinç 1970).

