

**TARIMSAL ARAZİNİN SONRADAN TARIM DIŞI AMAÇLARLA
KULLANILMASINDAN DOLAYI DEĞER ARTIŞI VE MİRASÇILARIN DEĞER
ARTIŞINI TALEP ETMESİ**

Gülistan AŐAN*

ÖZET

Mirasa konu tarımsal arazinin mirasçılardan birine devredilmesinden sonra, araziye tarım dışı kullanım izni verilmesi ve bunun sonucunda arazinin değerinin artması söz konusu olabilir. Uygulamada özellikle araziye imar izni verilmesi ve arazinin konut, sanayi veya ticaret alanı olması, değerinin büyük oranda artmasını sağlamaktadır. Bu durumda, tarımsal araziye gelir değerı üzerinden devralan mirasçı, diğer mirasçılar aleyhine haksız menfaat elde etmektedir. Mirasçılar arasındaki dengenin korunması ve diğer mirasçılardan değer artışından yararlanmalarının sağlanması için, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na eklenen 8/C maddesinin 5. fıkrasında düzenleme getirilmiştir. Diğer mirasçılardan söz konusu değer artışından yararlanmaları, bu düzenlemede yer alan belli şartların varlığı halinde mümkün olmaktadır. Bu çalışmada değer artışının talep edilmesinin koşulları incelenmiş, hükümde açıklık bulunmayan hususlar eleştirilmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: *Tarımsal arazi, değer artışı, miras, mirasçı, değer artışından doğan talep hakkı.*

**INCREASE IN VALUE AFTER NON-AGRICULTURAL USE OF AGRICULTURAL
LANDS AND DEMANDING INCREASED VALUE BY THE HEIRS**

ABSTRACT

After the transfer of the inherited agricultural land to one of the heirs, it may be possible to grant non-agricultural use permission to the land and increase the value of the land as a result. In practice, especially the granting of zoning permission to the land and the fact that the land is a residential, industrial or commercial area increase its value to a large extent. In this case, the heir who takes over the agricultural land based on its income value gains an unfair advantage over the other heirs. In order to protect the balance between the heirs and to ensure that other heirs benefit from the increase in value, With Law Code 6537 on Amending the Law on Soil Conservation and Land Use, a regulation was made in the 5th paragraph of article 8/C added to the Soil Conservation and Land Use Law Code 5403. Other heirs can benefit from the said increase in value, provided that certain conditions in this provision are met. In this study, the conditions for demanding an increase in value were examined, the issues that were not clear in the provision were criticized and solutions were presented.

Keywords: *Agricultural land, increase in value, heritage, heir, entitlement to profits.*

* **Doktora Öğrencisi,** İstanbul Medeniyet Üniversitesi Özel Hukuk Anabilim Dalı / İSTANBUL, **e-posta:** gulistanasan1@gmail.com,

ORCID: 0000-0003-4530-1037

DOI: 10.34246/ahbvuhfd.1162889

Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 16/08/2022

Yayınlanmasının Uygun Görüldüğü Tarih: 07/11/2022

GİRİŞ

Terekede yer alan tarımsal arazinin mirasçılardan birine devredilmesinden sonra, mirasçı arazinin bireysel mülkiyetini devir ile kazanmakta ve mirasçılar arasındaki ilişki tarımsal arazi bakımından sona ermektedir. Tarımsal arazinin mülkiyetini devralan mirasçı, mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkilere bir bütün olarak sahip olmaktadır. Devralan mirasçı, mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkilere dayanarak araziye dilediği şekilde kullanma, araziden yararlanma ve araziye dilediği hukukî işleme konu edebilme hakkına sahiptir. Ancak mülkiyeti devredilen arazinin tarımsal niteliğe sahip olması, devralan mirasçının tasarruf yetkisine birtakım sınırlandırmalar getirmektedir. Mirasçı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 8. maddesinde düzenlenen sınırlandırmalar dahilinde araziye kullanmakta serbesttir.

Mirasçı, devre konu araziye tarım yaparak kullanabileceği gibi, tarım dışı kullanım izni verilmesi durumunda tarım dışı amaçlarla da kullanabilecektir. Tarım arazisinin, tarımsal faaliyet dışında başka amaçlarla kullanılmasının nedenlerini temel olarak kentleşme, tarım dışı alanlardaki gelişmeler ve sanayileşme olarak saymak mümkündür. Ayrıca kentsel gelişme ile beraber kentsel alanda ortaya çıkan rantın, tarımsal getiriye göre daha yüksek olması ve tarım alanlarının kısa vadede ekonomik getirisinin daha düşük olması, söz konusu arazinin tarım dışı amaçla kullanılmasına neden olmaktadır. Özellikle, tarımsal arazinin bulunduğu bölgenin imara açılması ve arazinin konut alanı olması sonucu, arazinin değerinde artış meydana gelmesi mümkündür. Böyle bir durumda devralan mirasçının, diğer mirasçılar aleyhine haksız bir menfaat elde etmesi söz konusu olmaktadır. Bu durumu dikkate alan kanun koyucu, mirasçılar arasındaki dengenin korunması ve diğer mirasçıların söz konusu değer artışından yararlanmalarının sağlanması için, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na eklenen 8/C maddesinin 5. fıkrası ile bir düzenleme getirmiştir. Bu hükme göre, *“Yeter gelirlili tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde bir artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.”*

Anılan hükümde, diğer mirasçıların değer artışını talep edebilmeleri için birtakım koşulların varlığı aranmaktadır. Buna göre, terekede yer alan tarım arazisinin mirasçılardan

birine devrinden itibaren 20 yıl içinde, arazinin tarım dışı kullanımından dolayı bir değer artışının ortaya çıkması gerekmektedir. Bu şartların varlığı halinde, tarımsal arazinin devredildiği tarihteki değeri ile tarım dışı kullanım izni verildiği tarihteki değeri arasındaki fark, mülkiyeti devralan mirasçı tarafından diğer mirasçılara payları oranında ödenir. Hükümde tarım dışı kullanım izninden bahsedilmiş olması hükmün, tarım dışı kullanım izni alınmadan fiilen tarım dışı kullanılması halinde ortaya çıkan değer artışı talebine uygulanıp uygulanmayacağı konusunda bir tartışmaya neden olmaktadır. Ayrıca hükmün, mirasçıların anlaşarak tarımsal araziyi mirasçılardan birine devretmesi halinde de uygulanıp uygulanmayacağı konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle mirasçıların ortaya çıkan değer artışını talep edebilme koşullarının ayrıntılı bir şekilde ortaya konulması gerekmektedir.

Çalışmamız kapsamında, öncelikle diğer mirasçıların tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı nedeniyle ortaya çıkan değer artışını talep edebilmeleri için aranan koşullar açıklanacaktır. Bunun yanı sıra, değer artışı talebinin hukukî niteliği incelenecek, tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı nedeniyle ortaya çıkan değer artışının ne şekilde belirleneceği ve bu değer artışının ödenmesi hususu ortaya konulacaktır. Son olarak değer talebinin uygulanacak zamanaşımı süresi ve bu talebe ilişkin açılacak davada görevli ve yetkili mahkeme tespit edilmeye çalışılacaktır.

I. DEĞER ARTIŞININ TALEP EDİLMESİNİN ŞARTLARI

A. Tarımsal Arazinin Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Mirasçılardan Birine Devredilmesi

Tarımsal işletmelerin paylaşılmasına ilişkin, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK)¹ m. 659-668 hükümleri arasında düzenlenen özgüleme sistemi² 30.04.2014 tarihli 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³ ile terk edilmiştir. Bunun yerine 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun (TKAKK)⁴ m. 8/B vd. hükümlerinde mülkiyetin devri⁵ sistemi getirilmiştir⁶.

¹ RG, 08.12.2001, 24607.

² Özgüleme sistemi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. İpek Sağlam, "Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım Reformu Açısından Değerlendirilmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 16(1-2), 2010, s. 201-231; M. Çağrı Bağatur, "Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (3), 1999, s. 858-878.

³ RG, 15.05.2014, 29001.

⁴ RG, 19.07.2005, 25880.

⁵ Öğretide, "özgüleme" sistemi yerine "mülkiyetin devri" sisteminin getirilmesinin isabetli olmadığı ifade edilmektedir. Bu görüşteki yazarlara göre, terekede yer alan bir mal veya hakkın mirasçılardan birine

Terekede yer alan tarımsal arazilerin devrini öngören sistemde, tarımsal arazilerin devri belli koşulların varlığı halinde mümkün olmaktadır. Bu durum miras hukukunda, mirasın paylaşılmasına hâkim olan eşitlik ilkesi⁷ ve irade serbestisi gibi ilkelerin istisnasını oluşturmaktadır⁸. 6537 sayılı Kanun ile 5403 sayılı Kanun'a eklenen “*Mirasa konu tarımsal araziler ile tarımsal arazilerin devri*”⁹ başlıklı 8/B maddesi, mülkiyetin devri sisteminin başlangıç noktasını oluşturup¹⁰, 1. fıkrası “*Mirasa konu tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır (TKAKK m. 8/B/I).*” hükmünü içermektedir. Hükmün 2. fıkrasında, “*Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması hâlinde, mülkiyeti devir işlemleri mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanır. Devir işlemlerinin bir yıl içinde tamamlanmaması ve 8/C maddesinin ikinci fıkrasına göre dava açılmaması hâlinde, bu Kanununun 8/Ç maddesi hükümleri uygulanır (TKAKK m. 8/B/II).*” düzenlemesi yer almaktadır. 6537 sayılı Kanun ile getirilen mirasa konu tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrinin düzenlendiği bu hüküm

özümlenmesiyle o mirasçı özümlenen mal veya hakkın maliki olur. Başka bir anlatımla, tarımsal arazinin veya tarımsal işletmenin mülkiyeti özümlenme ile geçmektedir. Dolayısıyla, “*özümlenme*” sistemi yerine “*mülkiyetin devri*” sisteminin getirilmesinin hukukî dayanağının olmadığı belirtilmektedir. Bkz. Sezer Çabri, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 640-682) Cilt-III*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 313-314; Cevdet Yavuz, Murat Topuz, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanun’un Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Mehmet Akif Aydın’a Armağan*, 21(2), 2015, s. 673; Ömer Bağcı, “Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali”, Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan (Ed), *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri*, On İki Levha Yayınları, 2019, s. 460; Nurcihan Dalcı Özdoğan, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 70-71; Kemal Erdoğan, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24(1), 2016, s. 134 vd.; Ancak nitelik olarak özümlenme sistemi ile örtüşse de biz çalışmamızda TKAKK’da yer verilen mülkiyetin devri terimini kullanacağız.

⁶ Mustafa Dural / Turgut Öz, *Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku*, 16. Bası, Filiz Kitabevi, 2021, s. 510; Rona Serozan, Baki İlkay Engin, *Miras Hukuku*, Güncellenmiş 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 583-584; Mehmet Ayan, *Miras Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınları, 2016, s. 327-328; Fikret Eren / Veysel Başpınar, *Toprak Hukuku*, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Savaş Yayınevi, 2017, s. 161-162; Osman Açıkgöz, *Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı)*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2018, s. 3; Osman Levent Özay, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali*, Yetkin Yayınları, 2015, s. 148; Bünyamin Kartal, “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27(3), 2019, s. 846-847; Murat Aydoğdu, “Toprak Sistemimiz ve Bir Yerel Mahkeme Kararının Düşündürdükleri: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nun Müşterek (Ortak) Mülkiyet İlişkisinde ve Ortaklığın Giderilmesi (İzalei Şuyu) Davasında Hangi Kapsamda Uygulanması Gerekli? Konusundaki Değerlendirmeler”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertas’a Armağan*, 19(Özel Sayı), 2017, s. 10; A. Nilay Şenol, Özge Uzun Kazmacı, “5403 Sayılı Kanun Çerçevesinde Terekedeki Tarım Arazilerinin Devredilmesi Karşısında Muris Muvazaası”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 78(1), 2020, s. 166; Dalcı Özdoğan, s. 65-66; Bağcı, s. 457-458.

⁷ Y. 3. HD., T. 02.07.2014, E. 2014/3792, K. 2014/10912, <www.legalbank.net> (E.T.: 04.06.2022).

⁸ Özay, s. 154; Kartal, s. 847; Şenol/Uzun Kazmacı, s. 164; Serap Altun, *Bölünemeyen Tarımsal Arazilerde Mülkiyet Hakkının Devri*, Yeditepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 36.

⁹ 28/10/2020 tarihli ve 7255 sayılı Kanununun 18. maddesi ile 8/B maddesinin başlığında yer alan “*yeter gelirlili*” ibaresi madde başlığından, birinci fıkrasında yer alan “*tarımsal arazi ve yeter gelirlili*” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

¹⁰ Bağcı, s. 46; Kartal, s. 847.

emredici niteliktedir¹¹. Bu hükmün emredici nitelikte olması nedeniyle, mirasçılarının terekede yer alan tarımsal arazinin devri konusunda kanunda belirtilen seçeneklerden birine başvurmaları zorunludur¹². TKAKK m. 8/B ve m. 8/H arasındaki hükümleri incelendiğinde mirasa konu tarımsal arazilerin paylaşımı iki şekilde olabilir. Mirasa konu tarımsal arazilerin devrinde, öncelikle mirasçılar aralarında anlaşarak araziye birine devredebilirler. Bu şekilde devir gerçekleşmediği takdirde, mahkeme kararıyla mirasçılardan birine devir gerçekleşir¹³.

Mirasçılarının TKAKK m. 8/C/V hükmü kapsamında tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı nedeniyle ortaya çıkan değer artışından pay talep edebilmeleri için öncelikle, tarımsal arazinin mahkeme kararıyla mirasçılardan birine devredilmesi gerekmektedir¹⁴. Mirasçılarının mahkemede, arazinin mirasçılardan birine devredilmesi konusunda sulh olmaları ve bunun mahkemece tutanağa geçirilmesi halinde de değer artışından pay istenebilir. Ayrıca mirasçılarının bir araya gelerek arabuluculuk görüşmeleri sonucu tarım arazisinin mülkiyetinin hangi mirasçıya devredileceğini kararlaştırmaları da mümkündür. Mirasçılarının anlaşamamaları ve tarım arazisinin hangi mirasçıya devredileceğini mahkemeden talep etmeleri halinde, hâkim arazinin mülkiyetini ehil mirasçıya devredecektir. Arabuluculuk görüşmelerinde taraflar özgür iradeleriyle, tarım arazisinin mülkiyeti bakımından kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla karar alabilirler¹⁵. Bu bağlamda mirasçılarının, değer artışına ilişkin bu talebi arabuluculuk görüşmeleri sonucunda anlaşma ile ortadan kaldırmaları veya değiştirmeleri de mümkündür.

¹¹ Serozan/Engin, s. 584; Özay, s. 152; Bağcı, s. 458, s. 461; Erdoğan, s. 133; Kartal, s. 848; Şenol/Uzun Kazmacı, s. 166; Ş. Barış Özçelik, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19(1), 2015, s. 93; Hayrunnisa Özdemir, *Türk Medeni Kanununa Göre Mirasın Paylaşılması Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2019, s. 161; Ayşe Nur Merve Yazıcı, *Miras Ortaklığının Paylaşmadan Önceki Durumu*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, 2018, s. 135; Arzu Kalenderoğlu, *5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri*, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2019, s. 30; Okan Yıldız, Bayram Uzun, Yakup Emre Çoruhlu, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (33), 2018, s. 107.

¹² Şenol/Uzun Kazmacı, s. 166; Açıkgöz, s. 3-4; Bağcı, s. 458; İsmet İpek Kavasoglu / Cengiz Sayın, “Tarımsal Arazilerin Miras ve Satış Yoluyla Devrinde Anlaşmazlık Durumları ve Çözüm Önerileri”, *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Tarım ve Doğa Dergisi*, 21(Özel Sayı), 2018, s. 137.

¹³ Tarımsal arazilerin paylaşımına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Dural/Öz, s. 517; Çabri, *Cilt-III*, s. 322 vd.; Serozan/Engin, S. 584 vd.; Ayan, *Miras*, s. 330; Fikret Eren / İpek Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku*, Yetkin Yayınları, 2019, s. 645; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 161 vd.; Yavuz/Topuz, s. 683; Özçelik, s. 93 vd.; Erdoğan, s. 149 vd.; Dalcı Özdoğan, s. 90; Bağcı, s. 463 vd.; Kartal, s. 849 vd.; Şenol/Uzun Kazmacı, s. 167 vd.; Zahir İmre, Hasan Erman, *Miras Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 14. Basım, Der Yayınları, 2018, s. 508; Ali Naim İnan, Şeref Ertaş, Hakan Albaş, *Miras Hukuku*, 11. Bası, Seçkin Yayıncılık, 2022, s. 593; Özlem Sarı Fidan, *Miras Ortaklığı*, Adalet Yayınevi, 2016, s. 120.

¹⁴ Çabri, *Cilt-III*, s. 356; Özçelik, s. 65; Erdoğan, s. 171, dn. 128; Eren / Yücer Aktürk, s. 659; Eren/Başpınar, s. 187.

¹⁵ Miray Özer Deniz, “Mirasın Paylaşılması Sözleşmesi ve Bunun Arabuluculuk Bakımından Değerlendirilmesi”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(1), 2020, s. 36.

Mirasçıların kendi aralarında anlaşarak tarımsal araziyi mirasçılardan birine, aile malları ortaklığına, limited şirkete veya üçüncü bir kişiye devretmeleri halinde, tarım dışı kullanıma bağlı olarak meydana gelen değer artışının istenmesi mümkün değildir¹⁶. Ayrıca mahkemece arazinin üçüncü kişilere artırma yoluyla satılması durumunda da, mirasçılar değer artış talebinde bulunamaz. Bu sonuca, Tarımsal Arazilerin Mülkiyetin Devrine İlişkin Yönetmelik'in (TAMDİY)¹⁷ "*Mirasa konu tarımsal arazilerde değer artışı*" başlığını taşıyan m. 11/6. hükmünde yer alan düzenlemeden yola çıkarak ulaşmak mümkündür. Yönetmelik'in 11/6. maddesinde, sulh hukuk hakimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin açık artırma yolu ile satılmasına karar verilmesi veya mirasçıların 9 uncu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca anlaşması durumunda, söz konusu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşabilecek değer artışı konusunda yirmi yıllık şerh konulamayacağı düzenlenmiştir. Öğretide de bu hükmün, tarım arazilerinin artırma yolu ile satılması veya anlaşma sonucu mirasçılardan birine devredilmesi sonucu ortaya çıkan değer artışının istenemeyeceğini, düzenlediği ifade edilmektedir¹⁸.

Kanaatimizce de Yönetmelik m. 11/6 hükmü, tarım arazisinin hem açık artırma ile üçüncü kişiye satışı hem de mirasçıların anlaşarak tarım arazisini devretmeleri sonucu ortaya çıkan değer artışının istenemeyeceğini düzenlemiştir. Ayrıca Yönetmelik'in 11. maddesinin 2. fıkrası "*Tarım arazilerinin Kanun hükümlerine göre mahkeme kararı ile mirasçılardan birine tarımsal gelir değeri üzerinden devri halinde, devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçıların hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.*" şeklinde düzenlenmiştir. Hükümden de anlaşılacağı üzere mirasçıların, tarım dışı kullanım izni sonucu ortaya çıkacak değer artışını talep etme hakları konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur¹⁹. Bu düzenleme ile şerhin eşyaya bağlı borç etkisine yer verilmiştir. Dolayısıyla Yönetmelik'in m. 11/6 hükmünde değer artışı konusunda mirasçıların hak sahibi olacağına ilişkin şerh konulamayacağını düzenlenmesi, tarım arazisinin mirasçıların anlaşması veya mahkemece açık artırma ile üçüncü kişiye devri sonucu tarım dışı kullanım sebebiyle ortaya çıkacak değer artışının talep edilemeyeceği sonucunu doğurmaktadır.

B. Tarımsal Arazinin Tarım Dışı Kullanılması

Mirasçıların, tarım arazisinin devredildiği mirasçıdan değer artışını talep edebilmeleri

¹⁶ Dalcı Özdoğan, s. 140.

¹⁷ RG, 31.12.2014, 29222.

¹⁸ Çabri, *Cilt-III*, s. 356; Özçelik, s. 101; Kalenderoğlu, s. 65, dn. 213.

¹⁹ Bu konudaki eleştiriler için bkz. aşağıda III. başlık altında yer verilen açıklamalar.

çin tarım arazisinin tarım dışı kullanılması gerekmektedir²⁰. TKAKK m. 8/C/V hükmünde yer verilen “*tarım dışı kullanım*” ifadesi, değer artışının tarım dışı kullanım sonucu ortaya çıkması gerektiği sonucuna varılmasını sağlamaktadır. Hükümde tarım dışı kullanım ifadesinden ne anlaşılması gerektiğine yönelik bir açıklamaya yer verilmemiştir. Devralan mirasçının tarım arazisini tarım dışı kullanmasına örnek olarak, söz konusu arazinin yer aldığı bölgenin imara açılması verilebilir. Böyle bir durumda tarım arazisinin değerinde artış meydana gelmesi kaçınılmaz olur²¹.

Öğretide, arazinin tarım dışı kullanım olmadan ve hukukî niteliği değişmeden ortaya çıkan değer artışından, diğer mirasçılarının pay talep etme hakkının olmadığı ifade edilmektedir²². Tarım arazisinin yer aldığı bölgede tarımsal altyapı imkanlarının geliştirilmesi veya teknolojik gelişmeler sayesinde kuru tarımdan sulu tarıma geçilmesi sonucunda tarımsal verimin artması, arazinin değerinde artış sağlayabilir. Örneğin Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nde yer alan tarım arazileri için Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) kapsamında sulama imkanlarının getirilmesi, bu arazilerin değerinde bir artış sağlayabilir²³. Ege veya Akdeniz Bölgesi’nde deniz kenarında bulunan tarımsal arazilerin kullanımında bir değişiklik olmamasına rağmen emlak fiyatlarında artış meydana gelmesi de bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Kanun’da, mirasçılarının değer artışından pay talep etme hakkı açıkça tarım dışı kullanım şartına bağlandığından, kanaatimizce böyle bir kullanım olmadan ortaya çıkan değer artışından mirasçılarının pay talep etme hakkı olmadığı kabulü gerekir²⁴.

C. Tarım Dışı Kullanım İzni Verilmesi

TKAKK m. 8/C/V hükmünde sözü edilen tarımsal arazinin tarım dışı kullanımının izne tâbi tutulması hususuna da değinmenin yararlı olacağı kanaatindeyiz. Hükümün uygulama alanı yalnızca tarım dışı kullanım izni verilen arazilerin değer artışı ile sınırlı tutulmuştur. Hükümde geçen “*arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır*” ifadesinden, değer artışının yalnızca tarım dışı kullanım izni verilen durumlarda ödeneceği anlamı çıkmaktadır. Bu durum hükümün uygulama alanını daraltmaktadır. Zira

²⁰ Çabri, *Cilt-III*, s. 358; Eren/Başpınar, s. 188; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 169; Özçelik, s. 100-101; Özay, s. 202; Uyumaz/İlhan, s. 879; Dalcı Özdoğan, s. 140; Altun, s. 55.

²¹ Çabri, *Cilt-III*, s. 358; Dural/Öz, s. 521; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 169; Özçelik, s. 100; Dalcı Özdoğan, s. 140.

²² Çabri, *Cilt-III*, s. 358; Özçelik, s. 101.

²³ Altun, s. 56-57.

²⁴ Kanun’un gerekçesinde de, “*herhangi bir tarım dışı faaliyet nedeniyle değer artışı meydana gelmesi durumunda diğer mirasçılarının hak kayıplarının önlenmesi*” amaçlandığı açıkça ifade edilmiştir. Bkz. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Genel Gerekçesi, s. 10. <<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss564.pdf>> (E.T.: 11.06.2022).

tarım dışı kullanım izni alınmadan da arazinin fiilen tarım dışı kullanılması halinde değerde yüksek bir artış meydana gelmesi mümkündür.

Öğretide, ister izin alınmış olsun ister izin alınmadan tarım dışı kullanım yapılsın, değer artışının ortaya çıkması durumunda bu hükmün uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Başka bir ifadeyle, böyle bir izin alınmadan tarım arazisinin fiilen tarım dışı kullanımı sebebiyle değerinde artışın ortaya çıkması ve devralan mirasçının bundan yararlanması halinde de diğer mirasçılara payları oranında ödeme yapılması gerektiği belirtilmektedir²⁵. Karşıt görüşteki yazarlara göre, tarım dışı kullanım sonucu mirasçıların alacak hakkının doğması için, tarım dışı kullanım izninin verilmiş olması gerekir²⁶. Kanaatimizce Kanun'da açıkça tarım dışı kullanım izni verilmesi gerektiği ifade edildiğinden, izin alınmadan tarım dışı kullanım yapılması sonucu ortaya çıkan değerden, mirasçılara pay ödenmeyeceği sonucu doğmaktadır.

Öğretide bu hükmeye getirilen bir başka eleştiri ise, asıl amacı toprağın korunması olan bir kanunun tarım dışı kullanımı düzenlemiş olmasıdır. Tarım dışı kullanım izni verilmesi ile ortaya çıkan değer artışını düzenleyen TKAKK m. 8/C/V hükmünün kanunun temel amacına aykırılık oluşturduğu ifade edilmektedir. Bu yüzden, olabildiğince tarım dışı kullanımın önüne geçilerek, tarımsal arazinin tarım yapma amacıyla kullanımına devam edilmesi ve mirasçıların hakları arasında ortaya çıkabilecek eşitsizliğin ortadan kaldırılması gerektiği belirtilmektedir²⁷.

TKAKK'nın 1. maddesinde bu kanunun amacının; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek olduğu düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere, bu kanunun esas amacı toprağın korunmasıdır. Bu amacın gerçekleştirilmesi için kanunda mülkiyet hakkına birçok kısıtlama getirilmiştir²⁸. Ancak hükümde tarım dışı kullanım iznine yönelik hiçbir zorlayıcı şarta yer verilmemiştir.

²⁵ Özay, s. 202; Uyumaz/İlhan, s. 879; Dalcı Özdoğan, s. 140; Altun, s. 55-56.

²⁶ Serozan/Engin, s. 588 dn. 63.

²⁷ Özay, s. 202; Uyumaz/İlhan, s. 879; Dalcı Özdoğan, s. 140; Altun, s. 56.

²⁸ Bkz. Hayriye Şen Doğramacı, "6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Mülkiyet Hakkının Sınırlanmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(2), 2016, s. 69-94; Melek Bilgin Yüce, "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu İle Getirilen Kanunî Kısıtlamalar", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(2), 2011, s. 104-140.

Öğretide de belirtildiği üzere, tarım dışı kullanım izninin verilmesi kamu yararını gerektirdiği durumlarda mümkün olmalıdır²⁹. Nitekim Danıştay da, kamusal yararın bulunduğu durumlarda tarım dışı kullanım izninin verilebileceğini kabul etmektedir³⁰. Aynı şekilde Anayasa Mahkemesi de verdiği bir kararında, devletin tarımsal arazilerin tarım dışı kullanımını engelleme görevi olduğunu; ancak kamusal yararın bulunduğu durumlarda tarım dışı kullanım izni verilebileceğini ifade etmiştir³¹. Ayrıca TKAKK'nın "*Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı*" başlıklı 13. maddesinde tarım arazilerinin, tarımsal amaç dışında kullanılmayacağı, ancak alternatif başka bir alanın bulunmaması durumunda kamu yararının gerektirmesi nedeniyle buna izin verilebileceği düzenlenmiştir. Bu hükme göre, tarım arazilerinin tarımsal faaliyette kullanılması esas olmakla birlikte, anılan hükümde yer alan durumların bulunması halinde başka bir çözüm yolu yoksa arazinin, kamu yararı gereği amaç dışı kullanımına izin verilebilir³².

D. Tarımsal Arazinin Tarım Dışı Kullanımı Nedeniyle Bir Değer Ortaya Çıkması

Tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı sonucu ortaya bir değer çıkmışsa, diğer mirasçılar devralan mirasçıdan pay talep edebilir. Tarım dışı kullanım sebebiyle ortaya bir değer çıkmıyorsa, mirasçıların pay talep etme hakkı da doğmaz³³. Nitekim TKAKK m. 8/C/V'de tarımsal arazinin, "*tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi*" gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Dolayısıyla tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı nedeniyle değerinde bir artış meydana gelmiyorsa bu durumda pay talep etme hakkı da söz konusu olmaz. Ayrıca belirtmek gerekir ki tarımsal arazinin tarım amaçlı kullanılması halinde değerinde bir artış meydana gelmişse, bu değerden diğer mirasçıların pay talep etme hakkı olmaz³⁴.

²⁹ Uyumaz/İlhan, s. 879; Altun, s. 56.

³⁰ "...Anayasa koyucu, tarım arazilerinin sınırlılığını gözeterek bunların korunmasına ve amacı dışında kullanımının engellenmesine yönelik tedbirler alınmasını bir ödev olarak Devlete yüklemiş ise de bunun mutlak bir yasaklamayı ifade ettiği ve tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına hiçbir koşulda izin verilmeyeceği söylenemez. Sosyal veya ekonomik bazı ihtiyaçlar, tarım topraklarının başka amaçlarla kullanımını zorunlu hâle getirebilmektedir. Bu gibi durumlarda, bir bölgenin tarım arazisi olarak kullanımına devam edilmesi, bir takım ekonomik ve sosyal ihtiyaçların karşılanamamasına ve neticede daha büyük kamusal yararların zedelenmesine yol açabilmektedir. Bu nedenle, alanın tarım arazisi vasfının ortadan kaldırılmasının, söz konusu alanın tarım arazisi olarak kullanımına devam edilmesinden daha fazla kamusal yarar doğurduğu hâllerde, ilgili bölgenin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmasına imkân sağlanmasına anayasal bir engel bulunmamaktadır..." bkz. D. 17. Daire, T. 22.12.2015, E. 2015/6020, K. 2015/6202, <www.lexpera.com> (E.T.: 29.04.2022).

³¹ "...bir alanın tarım arazisi vasfının ortadan kaldırılmasının, söz konusu alanın tarım arazisi olarak kullanımına devam edilmesinden daha fazla kamusal yarar doğurduğu hâllerde, ilgili bölgenin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmasına imkân sağlanmasına anayasal bir engel bulunmamaktadır..." bkz. AYM., T. 05.03.2015, E. 2014/147, K. 2015/25, RG., T. 03.04.2015, 29315 (29.04.2022).

³² Ayrıntılı bilgi için bkz. Bilgin Yüce, s. 113-115.

³³ Çabri, *Cilt-III*, s. 358; Özay, s. 201-202; Dalcı Özdoğan, s. 140.

³⁴ Çabri, *Cilt-III*, s. 358.

Değerden ne anlaşılması gerektiği konusunda Kanun'da herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Kanaatimizce buradaki değerden tarım arazisinin gerçek değerinin anlaşılması gerekir. Gerçek değer, bir malın piyasadaki normal koşullarda alım satım değeridir³⁵. Dolayısıyla tarım dışı kullanım izni sonucu ortaya çıkan değer yani mirasçılara ödenecek değer, arazinin mirasçılardan birine devredildiği tarihteki gelir değeri ile tarım dışı kullanım izni verildiği tarihteki gerçek değeri yani piyasa değeri arasındaki farktır³⁶. Öğretide, TKAKK m. 8/C/V hükmünün arazinin satış değeri ile gelir değeri arasındaki farkı düzenlediği ifade edilmektedir³⁷.

E. Değer Artışının Tarımsal Arazinin Devrinden Sonraki Yirmi Yıl İçinde Ortaya Çıkması

Mirasçıların, tarımsal arazinin tarım dışı kullanımını nedeniyle ortaya çıkan değer artışından pay talep edebilmeleri için bu değer artışının, tarımsal arazinin devrinden sonraki yirmi yıl içinde ortaya çıkması gerekir³⁸. Kanunda açıkça değer artışının, devir tarihinden itibaren yirmi yıl içinde ortaya çıkması arandığından, mirasçılar yirmi yıl geçtikten sonra ortaya çıkan değer artışından pay talep edemez. Bu durumun hukukî açıdan eleştiriye açık olduğunu ifade etmek gerekir. Nitekim öğretide amacı toprağın korunması olan bir kanunun, tarım dışı kullanım istisnasını yalnızca 20 yıllık bir süreye bağlamasının Kanun'un amacıyla bağdaşmadığı ifade edilmektedir. Tarım dışı kullanımın önüne geçilmesi için değer artış payının ödenmesinin herhangi bir süreye bağlanmaması ve ne kadar süre geçmiş olursa olsun değer artış farkından diğer mirasçıların yararlanmasının daha yerinde olacağı belirtilmektedir³⁹.

II. DEĞER ARTIŞI TALEBİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ

Değer artış talebinin hukukî niteliğinin belirlenmesi, uygulanacak hükümlerin tespiti açısından önem taşımaktadır. Öğretideki baskın görüşe göre diğer mirasçıların, tarımsal arazinin tarım dışı kullanımını sonucu ortaya çıkan değer artışı talebi, doğrudan kanundan

³⁵ Özay, s. 194; Erdoğan, s. 167.

³⁶ Çabri, *Cilt-III*, s. 358; Dalcı Özdoğan, s. 141.

³⁷ Altun, s. 54.

³⁸ Çabri, *Cilt-III*, s. 359; Dural/Öz, s. 522; Eren/Yücer Aktürk, s. 659; Eren/Başpınar, s. 187; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 169; Özçelik, s. 101; Özay, s. 202; Uyumaz/İlhan, s. 880; Dalcı Özdoğan, s. 140; benzer bir düzenlemeye İsviçre Hukuku'nda da yer verilmiştir. Tarımsal Toprak Hukuku Hakkında Federal Kanun'un (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht- BGBB) 28. maddesinde bu süre 25 yıl olarak düzenlenmiştir. Bu konuya ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Özçelik, s. 100 dn. 30; Magnus Hindersmann, Michael Myßen, *Die Erbschafts-und Schenkungssteuern der Schweizer Kantone*, Verlag Dr. Otto Schmidt Köln, 2003, s. 235-236; tarımsal işletmenin tahsisinden sonra daha yüksek bir bedelle satılması halinde diğer mirasçıların aradaki farkı talep edebilmelerine ilişkin, İsviçre Medeni Kanunu'nun mülga 619. maddesi hakkında bilgi için bkz. Aydın Zevkliler, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi*, Sevinç Matbaası, 1970, s. 173-174.

³⁹ Özay, s. 202; Uyumaz/İlhan, s. 880; Yavuz/Topuz, s. 686; Altun, s. 55.

doğan bir alacak hakkıdır⁴⁰. Tarımsal arazi, mahkeme kararıyla mirasçılardan birine gelir değeri üzerinden devredildiğinden, daha sonra tarım dışı kullanım nedeniyle ortaya çıkan değer artışından diğer mirasçılarının yararlanmaları için doğrudan kanundan doğan bir alacak hakkı tanınmıştır. Başka bir anlatımla, tarım arazisi mirasçılardan birine devredildikten sonra, mirasçılar arasındaki ortaklık tarım arazisi bakımından sonra erdiğinden, bu hak mirasın paylaşılmasından bağımsız bir alacak hakkıdır. Bu hakka sahip mirasçının ölümü halinde küllî halefiyet ilkesi⁴¹ gereği onun mirasçıları da aynı hakka sahip olacaktır. Ayrıca değer artışını talep edebilecek her mirasçı, bu alacak hakkını 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK)⁴² m. 183 vd. hükümleri kapsamında bir başkasına da devredebilir. Tarımsal arazinin devredildiği mirasçının ölümü halinde, değer artış talebi onun mirasçılarına karşı da ileri sürülebilir⁴³.

III. DEĞER ARTIŞ TALEBİNİN ŞERHİ

Tarımsal arazilerin tarım dışı kullanımı nedeniyle ortaya çıkan değer artışını 20 yıllık süreyle güvence altına almak için, TAMDİY m. 11/2 hükmü ile şerh imkânı getirilmiştir. Bu hükme göre, tarımsal arazinin mahkeme kararıyla mirasçılardan birine devri halinde, devir işleminden itibaren 20 yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni neticesinde ortaya çıkacak değer artışından diğer mirasçılarının hak sahibi olacağı konusunda, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur⁴⁴. Hükümde diğer mirasçılarının, devir tarihinden itibaren 20 yıllık süre içinde ortaya çıkacak değer artış talebi güvence altına alınmış olsa da, bu hüküm eleştiriye açıktır. Öncelikle, iki farklı kayıt türünü belirten “şerh” ve “beyan” kavramları birleştirilmek suretiyle teknik açıdan hatalı bir ifade biçimi ortaya konulmuştur. Şerh, hukuk düzeninin sınırlı bir şekilde öngördüğü birtakım hususların tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılmasıdır. Tapu kütüğünün şerhler sütununa, TMK'nın 1009-1011 maddeleri arasında düzenlenen, “bazı kişisel haklar, taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini kısıtlayan işlemler ve

⁴⁰ Serozan/Engin, s. 588; Dural/Öz, s. 522; Çabri, *Cilt-III*, s. 356; Özçelik, s. 100; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 169; Erdoğan, s. 171; Dalcı Özdoğan, s. 145.

⁴¹ Miras hukukunda küllî halefiyet ilkesinin kanunî dayanağı TMK m. 599'dur. Bu hüküm gereği, mirasbırakanın ölümü ile mirasçılar, mirasbırakanın terekesinin tamamını yani terekede yer alan tüm aynı haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı değerlerini doğrudan doğruya kazanırlar. Mirasbırakanın borçlarından da kişisel olarak sorumlu olurlar. Bkz. Sezer Çabri, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 575-639) Cilt-II*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 419 vd.; Yasemin Maraşlı Dinç, *Miras Hukukunda Küllî Halefiyet İlkesi*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 20.

⁴² RG, 04.02.2011, 27836.

⁴³ Özçelik, s. 100-101; Dalcı Özdoğan, s. 145; BGBB 28/II'de de bu hakkın başkasına temlik edilebileceği gibi, küllî halefiyet ilkesi gereği mirasçılara geçeceği belirtilmiştir. Bkz. Hindersmann/MyBen, s. 236.

⁴⁴ Çabri, *Cilt-III*, s. 356; Eren/Yücer Aktürk, s. 659; Eren/Başpınar, s. 187; Dalcı Özdoğan, s. 143; Uyumaz/İlhan, s. 880.

geçici tescil” şerh verilebilir⁴⁵. Beyan ise, bir taşınmazın hukukî ve fiilî durumuna ilişkin olup, aynî hak sahipliğini doğrudan etkilemeyen birtakım hususların aleni duruma getirilmesi için tapu kütüğüne yazılmasıdır⁴⁶.

Değer artışının hukukî veya fiilî durumuna ilişkin bir belirtme yapılmak isteniyorsa bu durum beyanlar hanesine yazılır. Ancak Yönetmelik’te yer alan ifadeden şerh verilmesi gerektiği sonucu ortaya çıktığında, bu kaydın ancak tapu kütüğünün şerhler kısmına yazılması gerekir. Amaçsal yorum yapıldığı takdirde, Yönetmelik’te yer alan ifadeden şerh verilmek istendiği sonucuna ulaşmak mümkündür. Nitekim şerh ile mirasçıların alacak hakkı güvence altına alınmak istenmektedir. Fakat, şerhler yalnızca kanunda düzenlendiği takdirde yazılır. Bu sebeple öğretide de ifade edildiği üzere, tapu kütüğüne yazılacak şerhin Yönetmelik’te düzenlenmesi hukuka aykırıdır. Böyle bir şerhin kanunda düzenlenmesi gerekirdi⁴⁷. Şerh verilmesi, mirasçıların alacak hakkını üçüncü kişilere karşı ileri sürmesi imkânı tanımaktadır. Nitekim TAMDİY m. 11/3 hükmünde, diğer mirasçılarının onayı alınmadan taşınmazı şerhli satın alan üçüncü kişilerin de yirmi yıllık süre içinde ortaya çıkacak değer artışından diğer mirasçılara karşı sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Dolayısıyla şerhin etkisi, üçüncü kişilerin diğer mirasçılardan onay alınmadan taşınmazı satın alması halinde ortaya çıkacaktır. Bu nedenle değer artış talebinin, taşınmazı şerhli satın alan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi hususunun yönetmelikte değil, kanunda yer alması gerekir⁴⁸.

IV. TARIM DIŞI KULLANIM İZİNİN MİRASÇILARA BİLDİRİLMESİ

Kanun’da mirasçılardan birine devredilen tarımsal araziye tarım dışı kullanım izni verildiği takdirde bu durumdan diğer mirasçılarının ne şekilde haberdar olacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. TAMDİY m. 11/4’te buna ilişkin özel bir hüküm tesis

⁴⁵ Şerhler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, 2016, s. 212 vd.; Turhan Esener / Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019, s. 180 vd.; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 401-402; O. Gökhan Antalya / Murat Topuz, *Eşya Hukuku Cilt: IV/1*, Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 662-663; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019, s. 211; Jale Akipek / Turgut Akıntürk / Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, 2018, s. 314 vd.; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2018, s. 170.

⁴⁶ Beyanlar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 224; Esener/Güven, s. 191; Ayan, *Eşya*, s. 422; Antalya/Topuz, s. 678; Sirmen, s. 228; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 333; Ertaş, s. 180 vd.

⁴⁷ Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 171; Özçelik, s. 101-102 dn. 35; Uyumaz/İlhan, s. 880; Erdoğan, s. 171-172 dn. 128; benzer yönde bkz. Özay, s. 203; hukukumuzda ikinci ve en yaygın düzenleyici işlem türü olan yönetmelikler, kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak koşuluyla çıkarılırlar, bkz. Turgut Tan, *İdare Hukuku*, Güncelleştirilmiş 9. Bası, Turhan Kitabevi, 2020, s. 78; yönetmeliklerle kanuna aykırı hüküm getirilemeyeceği gibi, kanun hükmünde yer almayan ya da öngörülmeven hususların yönetmelikle düzenlenmesinin mümkün olmadığı konusunda bkz. Bahtiyar Akyılmaz / Murat Sezginer / Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, 14. Baskı, Savaş Yayınevi, 2021, s. 49.

⁴⁸ Çabri, *Cilt-III*, s. 357-358; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 171; Özay, s. 203; Uyumaz/İlhan, s. 880.

edilmiştir. Anılan hükme göre, mirasçılardan birine devredilen tarımsal arazilerin 20 yıllık şerh süresi içinde tarım dışı kullanımına izni verilmesi halinde, Bakanlık⁴⁹ tarafından on beş gün içinde diğer mirasçılara, böyle bir iznin verildiğinin bildirilmesi gerekmektedir⁵⁰. Hükümün devamında mirasçılarının, kendilerine yapılan bildirim tarihinden itibaren 60 günlük süre içinde değer artışına ilişkin talepte bulunmalarının zorunlu olduğu belirtilmiştir. Bu hükümden, 60 günlük sürenin hak düşürücü olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Daha açık bir ifadeyle, Bakanlık'ın mirasçılara yaptığı bildirimden itibaren mirasçılar 60 günlük süre içinde başvuruda bulunmazlarsa değer artışından doğan alacak haklarını kaybedeceklerdir. Dolayısıyla bu süre içinde talepte bulunmayan veya bildirimden haberi olmayan mirasçılarının talep hakkı olmayacaktır. Öğretide de bu sürenin hak düşürücü nitelikte olduğu ifade edilmektedir⁵¹. Ancak bir alacak hakkının 60 gün gibi kısa bir hak düşürücü süreye tabi tutulması, üstelik bu sürenin kanunda değil, yönetmelikte yer alması eleştiriye açıktır. Nitekim kanunda düzenlenmeyen hak düşürücü sürenin yönetmelik ile düzenlenmesi hukuka aykırıdır⁵². Bu nedenle uygulamada süre konusunda ortaya çıkacak bir uyuşmazlıkta hâkimin, kanuna aykırı olan yönetmelik hükmünü dikkate almaması ve mirasçılarının hak düşürücü süreye tâbi olmadan değer artışı talebini ileri sürebilmesi gerekir⁵³. Yargıtay farklı bir konuya ilişkin verdiği bir kararında, kanunda yer alan bir boşluğun yönetmelik hükmü ile doldurulmaya çalışılmasını ve yönetmelikte daha kısıtlayıcı ve hak kaybına neden olabilecek bir usule yer verilmesini hukuka aykırı bularak, kanuna aykırı olan yönetmelik hükmünün uygulanmayacağına hükmetmiştir⁵⁴.

V. TARIMSAL ARAZİNİN DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

Tarımsal arazinin tarım dışı kullanımına izni verilmesinden sonraki değerinin belirlenmesi, diğer mirasçılara ödenecek tazminatın hesabı bakımından önem taşımaktadır. Bu değer hesabının nasıl yapılacağına ilişkin TKAKK m. 8/C/V hükmünde, “*devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır.*” şeklinde bir düzenleme yapılmıştır. Bu hükme göre, tarımsal arazinin mirasçıya devir tarihindeki değeri, tarım dışı kullanım izni verilen tarihteki değerine göre yeniden hesaplanır.

⁴⁹ TAMDİY m. 4'e göre Bakanlık, Tarım ve Orman Bakanlığı'nı ifade eder.

⁵⁰ Konuya ilişkin detaylı bilgi için bkz. Çabri, *Cilt-III*, s. 359; Eren/Yücer Aktürk, s. 659; Eren/Başpınar, s. 188; Dalcı Özdoğan, s. 143; Özçelik, s. 102; Özay, s. 203-204; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 172.

⁵¹ Çabri, *Cilt-III*, s. 360; Özçelik, s. 101; Dalcı Özdoğan, s. 144.

⁵² Bkz. dn. 34.

⁵³ Özçelik, s. 102, dn. 37; Dalcı Özdoğan, s. 144; Öğretide de ifade edildiği üzere yönetmelikler kanuna aykırı olamaz. Hâkim, bir davada kanuna aykırı yönetmelik hükmü yerine kanun maddesini uygulamalıdır. Bkz. AKİL, Cenk, “Hâkimin Hukuku Kendiliğinden Uygulaması İlkesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), 2008, s. 14.

⁵⁴ Y. 11. HD., T. 12.04.2010, E. 2008/12664, K. 2010/4027 <www.legalbank.net> (E.T.: 29.04.2022).

Bulunan fark mirasçılara payları oranında, arazinin devredildiği mirasçı tarafından ödenir. Bu fark arazinin mirasçıya devredilirken hesaplanan gelir değeri ve tarım dışı kullanım izni verilmesi halinde ortaya çıkan gerçek değeri arasındaki farktır. Yoksa arazinin mirasçıya devredildiği tarihteki gerçek değeri ile tarım dışı kullanım izni verildikten sonra artış meydana gelmesi halindeki gerçek değeri arasındaki fark değildir⁵⁵. Nitekim ehil mirasçı arazinin mülkiyetini, arazinin gerçek değerinin çok altında ve Kanun'un 8/C/II maddesindeki düzenleme kapsamında gelir değeri üzerinden kazanmaktadır. Arazinin mülkiyetini gerçek değerinin altında kazanan mirasçı, diğer mirasçılar karşısında avantajlı duruma gelmektedir⁵⁶. Tarım dışı kullanım izni verildikten sonra arazinin gerçek değerinin yani piyasa değerinin artması sonucu, mülkiyeti gerçek değerinin altında kazanan mirasçı ikinci bir defa avantajlı bir duruma gelmektedir. Bu da diğer mirasçılar bakımından eşitsizliğe neden olmaktadır. İşte bu sebeple mirasçılar arasındaki eşitsizliği önlemek için arazinin devredildiği tarihteki gelir değeri ile tarım dışı kullanım izni verildikten sonraki gerçek değeri arasındaki farkın, mirasçılara payları oranında ödenmesi öngörülmüştür.

Kanun'da geçen yeniden hesaplama ifadesinden ne anlaşılması gerektiğinin açıklanması konunun anlaşılması bakımından yarar sağlayacaktır. Örneğin, 01.01.2020 tarihinde mirasçılardan birine devredilen tarım arazisi için 01.01.2022 tarihinde tarım dışı kullanım izni verilmişse, arazinin 01.01.2020 tarihinde tespit edilen parasal değeri, 01.01.2022 tarihine göre güncellenir. Arazinin 01.01.2020 tarihindeki değeri 300.000 TL iken, tarım dışı kullanım izni verildikten sonra değeri 800.000 TL olmuşsa aradaki 500.000 TL'lik fark, devralan mirasçı tarafından diğer mirasçılara payları oranında ödenir⁵⁷.

TAMDİY m. 11/5 hükmünde, mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda, diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkının TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak sulh hukuk hakimi tarafından belirleneceği düzenlenmişse de, kanaatimizce bu hükmün uygulanabilirliği bulunmamaktadır. Nitekim değer artışının belirlenmesi, teknik bir konudur. Böyle bir uyuşmazlık ortaya çıktığında hakimin değer artış farkını belirleyebilmesi, teknik açıdan pek mümkün olmamaktadır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK)⁵⁸ 266. maddesinde, "*Mahkeme, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir.*" düzenlemesi yer

⁵⁵ Altun, s. 54.

⁵⁶ Özçelik, s. 98.

⁵⁷ Çabri, *Cilt-III*, s. 359; Dalcı Özdoğan, s. 141.

⁵⁸ RG, 04.02.2011, 27836.

almaktadır. Değer artış farkının belirlenmesi de çözümü özel veya teknik bir bilgiyi gerektiren bir durum olduğundan, ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda değer artış farkının bilirkişi tarafından belirlenmesi daha doğru olur.

VI. DEĞER ARTIŞININ ÖDENMESİ

A. Tarım Arazisinin Devredildiği Mirasçının Değer Artışını Ödemesi

Değer artış talebine ilişkin yukarıda açıkladığımız şartların gerçekleşmesi durumunda, diğer mirasçı veya mirasçılar lehine bir alacak hakkının doğduğunu ifade etmiştik. Bu durumda her bir mirasçı kendi payı oranında, devralan mirasçıdan değer artış farkını talep edebilir. Kuşkusuz, mirasçının ölmesi hâlinde, onun mirasçısı veya mirasçıları aynı alacak hakkına sahip olacaktır. Aynı şekilde arazinin devredildiği mirasçının ölmesi hâlinde, mirasçılar bu borçtan kişisel olarak sorumlu olacaklardır. Ancak mirasçıların murisin borcundan sorumluluğu, mirası kesin olarak kazanmalarıyla, yani kabul veya ret süresinin geçmesiyle başlar⁵⁹.

Mirasçılarının değer artışına ilişkin alacak hakkı, tarım dışı kullanım izni verilmesi sonucu ortaya bir değer çıktığı andan itibaren muaccel olur. Ancak alacağın muaccel olması, arazinin devredildiği mirasçının bu alacağı ödeyeceği anlamına gelmemektedir. Ayrıca bu mirasçının temerrüde düşürülmesi gerekmektedir. TKAKK'nda buna ilişkin bir düzenleme yer almadığı için burada genel hükümlere göre temerrüt hükümlerine başvurmak gerekir. Arazinin devredildiği mirasçının temerrüde düşmesi için diğer mirasçıların her birinin, TBK m. 117/1 hükmü gereğince ihtarda bulunması gerekir⁶⁰.

Mirasçıların talepte bulunmaları halinde, tarım dışı kullanım nedeniyle ortaya çıkan değer artışından ödenecek pay konusunda mirasçılar arasında anlaşma sağlanabilirse, devralan mirasçı her bir mirasçıya değer artış payını öder. Ancak mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması halinde, değer artış farkı açılacak bir dava sonucu belirlenir. TAMDIY m. 11/5 hükmünde yer alan düzenlemeye göre, değer artış farkı TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyat Endeksi kullanılarak sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir⁶¹.

Tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı sonucu ortaya çıkan değer artışı mirasçılara ödenmediği sürece, mirasçıların oluşacak değer artışından diğer mirasçıların hak sahibi

⁵⁹ Hayrunnisa Özdemir, "Mirasçıların Murisin Borçlarından Dolayı Sorumluluğu", *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16(1-2), 2012, s. 193; Serozan/Engin, s. 72 vd.; İmre/Erman, s. 455; Eren/ Yücer Aktürk, s. 447; Antalya/Sağlam, s. 92, 93, 94; İnan/Ertas/Albaş, s. 73.

⁶⁰ Çabri, *Cilt-III*, s. 360.

⁶¹ Eren/Yücer Akipek, s. 659; Eren/Başpınar, s. 188; Özçelik, s. 102; Dalcı Özdoğan, s. 145; değer artışının belirlenmesi için ayrıca bkz. V. başlık altında yer verilen açıklamalar.

olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar⁶² hanesine konulan şerh kaldırılmaz (TAMDİY m. 11/4).

B. Tarım Arazisini Devralan Mirasçının Araziyi Devrettiği Üçüncü Kişinin Değer Artışını Ödemesi

Tarımsal araziyi devralan mirasçı, sahip olduğu mülkiyet hakkına dayanarak arazi üzerinde dilediği tasarrufta bulunabilir. Bu kapsamda araziyi istediği kişiye satabilir. Ancak TAMDİY m. 11/3 hükmünde, “Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakati alındığı takdirde şerh kaldırılarak; muvafakati alınmadığı takdirde şerhli olarak satış yapılabilir. Taşınmazı şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur.” düzenlemesine yer verilmiştir. Bu düzenlemeye göre, tarımsal amaçlı kullanılmak üzere arazinin üçüncü bir kişiye satılması halinde, arazinin 20 yıl içinde tarım dışı kullanımı sonucu değerinde ortaya çıkacak artıştan üçüncü kişi sorumlu olacaktır⁶³.

Araziyi satın alan üçüncü kişinin, arazinin tarım dışı kullanımı sebebiyle değerinde ortaya çıkan artışı mirasçılara ödemek istememesi gibi bir sorun ortaya çıkabilir. Bu durumu önlemek için TAMDİY m. 11/2’de mirasçıların, tarım dışı kullanım sonucu oluşacak değer artışından hak sahibi olacakları konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulması imkânı getirilmiştir⁶⁴. Şerh verilmesinin amacı, arazinin üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, mirasçıların alacak hakkının yeni malike karşı ileri sürülebilmesini güvence altına almaktır. Hükümde şerhin munzam etkisi ve eşyaya bağlı borç etkisi düzenlenmiştir. Dolayısıyla üçüncü kişi şerhe rağmen tarımsal araziyi devralırsa, doğacak olan değer artışından diğer mirasçılara karşı sorumlu olacaktır⁶⁵. Ancak burada eleştiriye açık olan husus üçüncü kişiye böyle bir sorumluluk yüklenmesi, üstelik bunun yönetmelik hükmüyle getirilmiş olmasıdır. Böyle bir imkânın yönetmelikte yer alması hukuka aykırı olduğu gibi, üçüncü kişilerin değer artışından sorumlu tutulmalarının hukukî dayanağının ne olduğu, izahı problemlili bir durumdur.

Şerhe rağmen araziyi satın alan üçüncü kişinin değer artışından sorumlu olmaması için, bütün mirasçıların onayı ile arazi üzerindeki şerhin kaldırılması gerekmektedir.

⁶² Bkz. yukarıda III. başlık altında yer verilen açıklamalar.

⁶³ Özçelik, s. 101; Uyumaz/İlhan, s. 880; Dalcı Özdoğan, s. 142.

⁶⁴ Kanunda yer almayan böyle bir imkânın yönetmelikte yer almasına ilişkin açıklamalar için bkz. s. 10.

⁶⁵ Çabri, *Cilt-III*, s. 357-356; Özay, s. 203; Dalcı Özdoğan, s. 143; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 171; Özçelik, s. 101; Uyumaz/İlhan, s. 880.

Mirasçılardan bir tanesinin bile onay vermemesi halinde, şerh kaldırılmaz. Bu durumda üçüncü kişi araziyi şerhli olarak satın alabilir veya satın almaktan vazgeçebilir. Bütün mirasçılar onay verdiği takdirde, arazi üzerindeki şerh kaldırılır. Bu durumda araziyi şerhsiz alan üçüncü kişinin, 20 yıllık süre içinde arazinin tarım dışı kullanımı nedeniyle ortaya çıkacak değer artışından diğer mirasçılara karşı sorumluluğu ortadan kalkacaktır. Ayrıca belirtelim ki, 20 yıllık şerh süresi tamamlandıktan sonra da şerh kaldırılmış sayılır (TAMDİY m. 11/7). Araziyi şerhli olarak satın alan kişinin sorumluluğu, arazinin kendisine satıldığı tarihten değil, arazinin mirasçıya mahkeme kararıyla devredildiği tarihten itibaren başlar. Yoksa arazinin satılması 20 yıllık süreyi baştan başlatmaz⁶⁶.

VII. ZAMANAŞIMI

Tarımsal arazinin tarım dışı kullanımı sonucu değerinde bir artış meydana gelmesi halinde, diğer mirasçılar bundan doğan alacak hakkının tâbi olduğu zamanaşımı konusunda TKAKK'de özel bir hüküm düzenlenmemiştir. Bu durumda genel hüküm olan TBK m. 146 hükmü uygulama alanı bulur. TBK m. 146 hükmü uyarınca, mirasçılarının değer artışından doğan alacak hakkı on yıllık zamanaşımına tâbi olur⁶⁷.

Zamanaşımı süresi, tarım dışı kullanım izni verilmesi akabinde değer artışının ortaya çıkması anında işlemeye başlar. Değer artışı yirmi yıllık şerh süresi içinde ortaya çıktığında, mirasçılar yirmi yıllık süreyle değil on yıllık süreyle bağlı olur. Başka bir anlatımla yirmi yıllık süre, değer artışının ortaya çıkması için aranan süredir. Örneğin devir tarihi üzerinden yirmi yıl geçmemesine rağmen; değer artışının ortaya çıkmasından sonra on yıl geçmişse alacak zamanaşımına uğrar. Buna karşılık yirmi yılın dolmasına on yıldan daha az bir süre kaldıktan sonra değer artışı meydana gelirse, on yıllık süre bu andan itibaren başlar. Yirmi yıllık süre dolduktan sonra da mirasçılar on yıllık zamanaşımı süresi doluncaya kadar alacak haklarını talep edebilirler⁶⁸. Alacağın zamanaşımına uğraması, bu alacağı sona erdirmez. Alacak zamanaşımına uğrasa bile, borçlu tarafından zamanaşımı def'i ileri sürülmediği müddetçe borç devam eder. Borçlu bu zamanaşımı def'i hakkını kullanmadıkça zamanaşımı

⁶⁶ Dalcı Özdoğan, s. 142-143.

⁶⁷ Dural/Öz, s. 522; Çabri, *Cilt-III*, s. 360; Özdemir, zamanaşımı konusunda görüşünü “*TBK m. 146 gereğince on yıllık zamanaşımı uygulanmamalıdır*” şeklinde ifade etmiş olsa da, kanaatimizce yazar burada genel hüküm olan on yıllık zamanaşımının uygulanması gerektiğini ifade etmek istemiştir. Nitekim devamında “*vasıf değişiminden sonra on yıl geçmişse, devirden itibaren yirmi yıl geçememiş olsa bile diğer mirasçılarının hakları zamanaşımına uğrar.*” şeklinde yapılan açıklamadan mirasçılarının alacak haklarının on yıllık zamanaşımına tâbi olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bkz. Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 169.

⁶⁸ Dural/Öz, s. 522; Çabri, *Cilt-III*, s. 360; Özdemir, *Mirasın Paylaşılması*, s. 169-170.

hakim tarafından re'sen dikkate alınmamaktadır (TBK m. 161)⁶⁹.

VIII. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Değer artışının ödenmesi konusunda mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda yani mülkiyetin devredildiği mirasçının, ortaya çıkan değeri mirasçılara ödemek istememesi halinde mirasçılar, alacak haklarını dava yoluyla talep edebilirler. Kanunda görevli ve yetkili mahkeme özel olarak düzenlenmemiştir. Fakat Yönetmelik'in 11/5. maddesinde yer alan değer artış farkının sulh hukuk hakimi tarafından belirleneceğine ilişkin ifadeden, kanun koyucunun görevli mahkemeyi sulh hukuk mahkemesi olarak değerlendirdiği gibi bir sonuç çıksa da kanaatimizce böyle bir sonuç çıkarılması mümkün değildir. Nitekim sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına giren işlerin düzenlendiği HMK m. 4'e göre, sulh hukuk mahkemeleri bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hakimini görevlendirdiği davalara bakmakla görevlidir. Ancak TKAKK'de buna ilişkin açıkça bir düzenleme yer almamaktadır. Sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hakiminin görevli olduğu işlerin açıkça kanunda düzenlenmesi gerektiğinden, Yönetmelik'te yer alan ifadenin görevli mahkemeyi düzenlediği sonucuna ulaşmak mümkün değildir. Bu nedenle burada genel hükümlere gitmek gerekecektir. HMK'nın 2. maddesinde mal varlığı haklarına ilişkin davalarda aksine bir düzenleme olmadıkça görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu düzenlenmiştir⁷⁰. Mirasçılarının, tarım dışı kullanım sonucu ortaya çıkan değer artışına ilişkin talep haklarının, kanundan doğan alacak hakkı olduğunu yukarıda ifade etmiştik⁷¹. Bu bağlamda, mirasçılarının alacak hakkına dayalı açacakları davada görevli mahkemeye ilişkin özel bir hüküm olmadığından, genel hükümler uyarınca görevli mahkeme

⁶⁹ Zamanaşımı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019, s. 97-98; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt:V/1,1 Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri*, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 84-85; İsmail Kayar, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 208-209; Mustafa Ünlütepe, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, 30-31; "...Borcun zamanaşımına uğramasıyla, borç (alacak) sona ermez, sadece alacaklının dava yoluyla alacağını elde etme olanağı alacağın dava edilebilme niteliği ortadan kalkar. Zamanaşımına uğramış bir borç, ifa edilebilen, fakat dava edilemeyen eksik borçtur. Zamanaşımına uğramış borç ifa edilirse, ifa geçerlidir, bir bağışlama veya alacaklı yönünden bir sebepsiz zenginleşme söz konusu değildir. borçlu, borcun zamanaşımına uğradığını bilmediğini, bu nedenle hataen (yanılarak) ödemedede bulunduğunu ileri sürerek verdiğini geri isteyemez (BK m. 62; TBK m. 78/2). Zamanaşımı hukuki açıdan "def'i" (kişisel savunma nedeni) niteliğindedir. Borçlu borcunu ifadan kaçınmak istiyorsa, zamanaşımı def'inde bulunup, alacağın zamanaşımına uğradığını, dava edilebilme niteliğini kaybettiğini ileri sürebilir (BK m. 140; TBK m. 161). BK m. 140'da (TBK m. 161) açıkça belirtildiği üzere, zamanaşımı ileri sürülmezse hakim bunu kendiliğinden göz önüne alamaz." YHGK, T. 18.09.2013, E. 2013/15-169, K. 2013/1365 <www.legalbank.net> (E.T.: 01.06.2022).

⁷⁰ Murat Atal / İbrahim Ermenek, *Medenî Usûl Hukuku*, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 88-89; L. Şanal Görgün / Levent Börü / Barış Toraman / Mehmet Kodakoğlu, *Medenî Usûl Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2018, s. 143.

⁷¹ Bkz. yukarıda II. başlık altında yer verilen açıklamalar.

asliye hukuk mahkemesidir. HMK m. 6 uyarınca yetkili mahkeme, borçlunun yerleşim yeri mahkemesidir⁷².

SONUÇ

Tarımsal arazinin mirasçılardan birine devredilmesinden sonra, arazinin bireysel mülkiyetini kazanan mirasçı, araziye tarım yaparak kullanabilmenin yanı sıra tarım dışı kullanım izni verilmesi halinde tarım dışı amaçlarla da kullanabilme hakkına sahip olur. Tarım dışı kullanıma, arazinin bulunduğu bölgenin imara açılması örnek olarak verilebilir. Böyle bir durumda arazinin değerinde bir artışın ortaya çıkması söz konusu olabilir. Diğer mirasçılar söz konusu artıştan yararlanabilmeleri, TKAKK'nın 8/C/V maddesinde yer alan belli şartlar çerçevesinde mümkündür. Bu sayede diğer mirasçılar lehine kanundan doğan bir alacak hakkı tanınmıştır.

Mirasçılarının, tarımsal arazisinin sonradan tarım dışı amaçlarla kullanılmasından dolayı değerinde meydana gelen artıştan pay talep edebilmelerinin ön koşulu, bu arazinin mirasçıya mahkeme kararıyla devredilmesidir. Bu bağlamda arazinin mirasçılarının anlaşma yoluyla mirasçılardan birine, aile malları ortaklığına, limited şirkete, üçüncü bir kişiye devri ve mahkemece üçüncü kişiye satışı halinde değer artışı istenemez. Değer artışının talep edilebilmesinin ikinci şartı, bu arazinin tarım dışı kullanılmasıdır. Bu durumun en yaygın örneği, araziye imar izni verilmesi ve arazinin konut alanı olması sonucu inşaat rantı getirmesidir. Tarım dışı kullanım sonucu ortaya çıkan değer artışından mirasçılarının pay talep edebilmeleri mümkün olur. Ancak, tarımsal üretimde yapılan iyileştirmeler dolayısıyla verimin artması hâlinde arazinin değerinde bir artış meydana gelirse, diğer mirasçılarının bu değerden pay talep edebilme hakkı söz konusu olmaz. Tarımsal arazinin sonradan tarım dışı amaçlarla kullanılması sonucu ortaya bir değer çıkmadığı takdirde mirasçılarının pay talep etme hakları da doğmaz.

Tarım dışı kullanım sonucu ortaya çıkan değer, arazinin devredildiği tarihten itibaren yirmi yıllık süre içinde ortaya çıkması gerekmektedir. Nitekim kanunda açıkça değer artışının, devir tarihinden itibaren yirmi yıllık süre içerisinde ortaya çıkması aranmaktadır. Dolayısıyla yirmi yıllık süre geçtikten sonra arazinin değeri yükselmişse, mirasçılarının bu değerden pay talep edebilmeleri mümkün olmayacaktır. Mirasçılara tanınan bu alacak hakkının, arazinin mülkiyetinin devredildiği mirasçı dışında üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için tapu kütüğüne şerh imkânı getirilmiştir. Ancak bu imkân kanunda değil,

⁷² Dilek Karademir Aydemir, *Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Yetkisi*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019, s. 151 vd.

hukuka aykırı olarak yönetmelikte düzenlenmiştir. Şerhin munzam etkisine yer verilmek isteniyorsa bunun kanunda düzenlenmesi gerekirdi.

Yönetmelikte, tarım dışı kullanım izni verildikten sonra Bakanlık tarafından 15 gün içinde diğer mirasçılara kullanım izni verildiği bildirildikten sonra, mirasçıların 60 gün içinde talepte bulunmaları gerektiği düzenlenmiştir. Mirasçıların değer artışından doğan alacak haklarının yönetmelik ile kanunda yer almayan 60 günlük hak düşürücü süreye bağlanması hukuka aykırıdır. Bu nedenle süre konusunda ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda hak kaybının yaşanmaması için 60 günlük sürenin dikkate alınmaması gerekir. Dolayısıyla kanunda özel bir süre öngörülmediğinden değer artışından doğan alacak hakkına TBK m. 146 hükmü gereği, on yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanmalıdır. Mirasçılara tanınan bu hak bir alacak hakkı olduğundan, bu hakkın talebine ilişkin açılacak davada görevli ve yetkili mahkeme, borçlunun yerleşim yerindeki asliye hukuk mahkemesidir.

KAYNAKÇA

- Açıköz O, *Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı)*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2018.
- Akil Cenk, “Hâkimin Hukuku Kendiliğinden Uygulaması İlkesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), 2008, s. 1-32.
- Akipek J / Akıntürk, T / Ateş, D, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, 2018.
- Akyılmaz B / Sezginer M / Kaya C, *Türk İdare Hukuku*, 14. Baskı, Savaş Yayınevi, 2021.
- Altun S, *Bölünemeyen Tarımsal Arazilerde Mülkiyet Hakkının Devri*, Yeditepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
- Antalya O G, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt:V/1,1 Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri*, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Antalya O G / Topuz M, *Eşya Hukuku Cilt: IV/1*, Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Antalya O G / Sağlam İ, *Miras Hukuku Cilt III*, Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Atalı M / Ermenek İ, *Medeni Usul Hukuku*, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Ayan M, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016 (“Eşya”).
- Ayan M, *Miras Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınları, 2016 (*Miras*).
- Aydoğdu M, “Toprak Sistemimiz ve Bir Yerel Mahkeme Kararının Düşündürdükleri: 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nun Müşterek (Ortak) Mülkiyet İlişkisinde ve Ortaklığın Giderilmesi (İzalei Şuyu) Davasında Hangi Kapsamda Uygulanması Gerekliği Konusundaki Değerlendirmeler”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan*, 19(Özel Sayı), 2017, s. 3-24.
- Bağatur M Ç, “Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (3), 1999, s. 858-878.
- Bağcı Ö, “Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali”, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri*, Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan (Ed), 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 2019.
- Bilgin Yüce M, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Getirilen Kanunî Kısıtlamalar”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(2), 2011, s. 105-140.
- Çabri S, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 575-639) Cilt-II*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2020 (“Cilt-II”).
- Çabri S, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 640-682) Cilt-III*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2020 (“Cilt-III”).
- Dalcı Özdoğan N, *Tarımsal Arazilerin Miras Yoluyla İntikali*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Dural M / Öz T, *Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku*, 16. Bası, Filiz Kitabevi, 2021.
- Erdoğan K, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi*

- Dergisi*, 24(1), 2016, s. 123-179.
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019.
- Eren F / Başpınar V, *Toprak Hukuku*, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Savaş Yayınevi, 2017.
- Eren F / Yücer Aktürk İ, *Türk Miras Hukuku*, Yetkin Yayınları, 2019.
- Ertuş Ş, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2018.
- Esener T / Güven K, *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019.
- Görgün L / Börü L / Toraman B / Kodakoğlu M, *Medenî Usûl Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2018.
- Hindersmann M / Myßen M, *Die Erbschaftsund Schenkungssteuern der Schweizer Kantone*, Verlag Dr. Otto Schmidt Köln, 2003.
- İmre Z / Erman H, *Miras Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 14. Basım, Der Yayınları, 2018.
- İnan A N / Ertuş Ş / Albaş H, *Miras Hukuku*, 11. Bası, Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Kalenderoğlu A, *5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri*, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya 2019.
- Karademir Aydemir D, *Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Yetkisi*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019.
- Kartal B, “6537 Sayılı Kanun ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na Getirilen Değişikliklerin Medenî Usûl Hukuku Bakımından İncelenmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27(3), 2019, s. 845-884.
- Kavasoğlu İ İ / Sayın C, “Tarımsal Arazilerin Miras ve Satış Yoluyla Devrinde Anlaşmazlık Durumları ve Çözüm Önerileri”, *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Tarım ve Doğa Dergisi*, 21(Özel Sayı), 2018, s. 133-145.
- Kayar İ, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Maraşlı Dinç Y, *Miras Hukukunda Külli Halefiyet İlkesi*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Oğuzman M K / Seliçi Ö / Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku*, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, 2016.
- Özay O L, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali*, Yetkin Yayınları, 2015.
- Özçelik Ş B, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19(1), 2015, s. 87-110.
- Özdemir H, “Mirasçılardan Murisin Borçlarından Dolayı Sorumluluğu”, *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16(1-2), 2012, s. 191-213 (Sorumluluk).
- Özdemir H, *Türk Medeni Kanununa Göre Mirasın Paylaşılması Şerhi*, Yetkin Yayınları, 2019 (*Mirasın Paylaşılması*).
- Özer Deniz M, “Mirasın Paylaşılması Sözleşmesi ve Bunun Arabuluculuk Bakımından Değerlendirilmesi”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(1), 2020, s. 26-38.

- Sağlam İ, “Tarımsal İşletmelerin Özgülenmesi Sorunu ve Bu Sorunun Tarım Reformu Açısından Değerlendirilmesi”, *MÜHF-HAD*, 16(1-2), 2010, s. 201-231.
- Sarı Fidan Ö, *Miras Ortaklığı*, Adalet Yayınevi, 2016.
- Serozan R / Engin, B İ, *Miras Hukuku*, Güncellenmiş 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Sirmen A L, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019.
- Şen Doğramacı H, “6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(2), 2016, s. 69-94.
- Şenol A N / Uzun Kazmacı Ö, “5403 Sayılı Kanun Çerçevesinde Terekedeki Tarım Arazilerinin Devredilmesi Karşısında Muris Muvazaası”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 78(1), 2020, s. 161-192.
- Tan T, *İdare Hukuku*, Güncelleştirilmiş 9. Bası, Turhan Kitabevi, 2020.
- Uyumaz A / İlhan O, “Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri”, *MÜHF-HAD*, 24(2), Aralık 2018, s. 861-905.
- Yavuz, C / Topuz, M, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanun’un Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler”, *MÜHF-HAD Mehmet Akif Aydın’a Armağan*, 21(2), 2015, s. 663-700.
- Yazıcı A N M, *Miras Ortaklığının Paylaşmadan Önceki Durumu*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, 2018.
- Yıldız O / Uzun B / Çoruhlu Y E, “Tarım Arazilerinin Mirasyoluyla İntikali ve Sağlararası İşlemlerle Devrine İlişkin Kısıtlamalar”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (33), 2018, s. 95-122.
- Zevkliler A, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi*, Sevinç Matbaası, 1970.