



Tarımsal Önalım Hakkı ile İlgili Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 15.01.2019 Tarih ve 2018/3645E.-2019/3391K. Sayılı Kararı'nın Değerlendirilmesi

Evaluation of the Decision of the 14th Civil Chamber of the Supreme Court Regarding the Right
to Agricultural Pre-Emption, Dated 15.01.2019 and Numbered 2018/3654 E.-2

Cevdet Yavuz* , Osman Açıkgöz** 

Öz

Hukumumuzda, tarım arazilerinin korunması ve parçalanmasının önlenmesine yönelik yeterli düzenlemelerin olmadığı göz önünde bulundurularak, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Türk Medeni Kanunu'nun bazı hükümlerinde, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunla değişiklikler yapılmış ve bir takım yeni düzenlemeler getirilmiştir. Söz konusu değişikliklerin ve düzenlemelerin temel olarak amacı, 5403 sayılı Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu'ndaki eksikliklerin giderilerek toprağın korunması ve geliştirilmesidir. Zira tarımsal arazilerin parçalanmasını önlemeye yönelik yasal düzenlemelerin gecikmeli olarak hayata geçirilmesi, satış ve miras yoluyla küçülme ve parçalanmanın hızla devam etmesine yol açmış, tarımsal üretim ile ekonomik verimlilik bundan olumsuz yönde etkilenmiştir. Bu olumsuzlukları göz önünde bulunduran Kanun Koyucu, tarımsal araziler bakımından “mülkiyetin devri sistemi” ni yeniden düzenlemiştir. Tarımsal arazilerin mirasçılar arasında paylaşılmasını önlemeye yönelik olarak içerik ve yöntem bakımından farklı tedbirler getirilmiştir. Bu çerçevede, hukukumuza kazandırılan önemli düzenleme ve yeniliklerden birisi de “tarımsal önalım hakkı”nın düzenlenmiş olmasıdır. Buna göre, tarımsal araziler -sınırdış tarımsal arazi malikleri dışında- üçüncü kişilere satıldığında, satışı gerçekleştiren tarımsal araziye sınırı olan (sınırdış) diğer tarımsal arazi malikleri lehine yasal (tarımsal) önalım hakkı doğmaktadır. Hakkın kullanılmasında, TMK hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Birden fazla sınırdış tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması halinde ise “tarımsal bütünlük” ölçütüne (kriterine) başvurulacağı ifade edilmiştir. Aynı kanunla 5403 sayılı Kanun'un 3. maddesinin birinci fıkrasının (h) ve (ı) bentleri de değiştirilmiş, tarımsal arazilerin bölünme sınırını oluşturan “Asgari tarımsal arazi büyüklüğü” ile “Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü” ölçütleri (kriterleri) getirilmiştir. Söz konusu ölçütlerin tarımsal önalım hakkının doğumunda ve kullanılmasında ifade ettiği anlam ve işlevin belirlenmesi, inceleme konumuzu oluşturan Yargıtay kararı bakımından önem taşımaktadır.

Anahtar Kelimeler

Tarım Arazileri, Tarım arazilerinde yasal (tarımsal) önalım hakkı, Tarımsal bütünlük, Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü

Abstract

Considering that there are not enough regulations in our law to protect agricultural land and to prevent fragmentation, amendments have been made to the Law on the Amendment to the Land Protection and Land Use Law and Law No. 6537 on the Land Protection and Land Use Law, and certain articles in the Turkish Civil Code (TCC). The main purpose of these changes and regulations is to protect and improve the soil by eliminating the deficiencies in Land Protection Land Use Law No. 5403. Because the delayed implementation of legal regulations aimed at preventing the fragmentation of agricultural lands led to rapid shrinkage and fragmentation through sales and inheritance, agricultural production and

* Sorumlu Yazar: Cevdet Yavuz (Prof. Dr.), İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, Türkiye. E-posta: cyavuz@medipol.edu.tr
ORCID: 0000-0003-2321-8064

** Osman Açıkgöz (Doç. Dr.), İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, Türkiye. E-posta: oacikgoz@29mayis.edu.tr019/339
ORCID: 0000-0003-4806-0937

Atfı: Yavuz C ve Açıkgöz O, “Tarımsal Önalım Hakkı ile İlgili Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 15.01.2019 Tarih ve 2018/3645E.-2019/3391K. Sayılı Kararı'nın Değerlendirilmesi” (2020) 40(2) PPIL 893. <https://doi.org/10.26650/ppil.2020.40.2.0049>



economic efficiency were adversely affected. Considering these negativities, the Lawmaker has reorganized the “*transfer of ownership system*” in terms of agricultural lands. Different measures have been introduced in terms of content and method to prevent the sharing of agricultural lands between the heirs. One of them is that the “*right to agricultural preemption*” is regulated. Accordingly, when agricultural lands are sold to third parties, *other than the standard boundary agricultural landowners*, legal (agricultural) right of preemption arises in favor of other agricultural landowners (boundary) that have a border to the agricultural land sold. It has been stated that the provisions of TCC will be applied in exercising the right. It is stated that if more than one boundary agricultural landowner uses his right to preemption, the criterion of “*agricultural integrity*” will be applied. With the same law, the subparagraphs (h) and (i) of the first paragraph of Article 3 of Law No. 5403 were amended and the criteria of “*Minimum agricultural land size*” and “*Sufficient income agricultural land size*” that constitute the division boundary of agricultural lands were introduced. The determination of the meaning and function expressed by the mentioned criteria in the birth and use of the right to agricultural pre-emption is important in terms of the Supreme Court decision, which constitutes our examination topic.

Keywords

Agricultural land, Legal right of first refusal to agricultural land, Agricultural integrity, Minimum agricultural land size, Agricultural land size with sufficient revenue

Extended Summary

In the incident, which was the subject of the Supreme Court decision, the legal problem was caused by the judicial authorities interpreting the importance and function of “*minimum and sufficient income agricultural land size*” and “*agricultural integrity*” in the entitlement and use of right of agricultural preemption differently.

It should be noted that the size of the minimum and sufficient income agricultural land is the criteria that agricultural lands cannot be divided and shared under the determined rates. In other words, it is related to whether agricultural lands can be transferred under the minimum and sufficient income size ratios specified in the law. Therefore, when the sale of agricultural land meets the minimum and sufficient income size ratios, there is no obstacle to the use of the right of agricultural preemption by the boundary owner or the boundary owners. In this context, “... *it is aimed to combine the agricultural lands under the amount determined by giving the Lawmaker priority to purchase, with the neighboring parcels, reaching the minimum agricultural land size, if the parcels below the smallest agricultural parcel size are subject to sale...*” as stated in the majority decision of the Supreme Court. It is not possible to agree with this justification because there is no such restriction in the text of the law, in the justification or in the relevant regulation regarding the use of the right of agricultural preemption. As a matter of fact, the purpose of the agricultural preemption right as we agree in said decision was expressed as “... *The restrictions introduced by the Law No. 6537 bring important restrictions to the disposition authority, which is one of the powers of the owner; with these restrictions, it is aimed to prevent the division of agricultural areas and increase agricultural yields.*”. The majority decision of the Supreme Court that the right to agricultural preemption can only be used if the sale of agricultural land below the minimum and sufficient agricultural land size is incompatible with the purpose and spirit of the law. This is because the limitations

imposed in the law on the minimum and sufficient income agricultural land sizes refer to the lower limits of the plots resulting from the division of agricultural lands, not the lower or upper boundaries where the right of agricultural preemption can be exercised. In other words, the resulting parcels of agricultural land subject to division cannot be below the minimum and sufficient income rates specified in the law. Therefore, as stated in the majority decision of the Supreme Court, the right of agricultural preemption can be used both in agricultural land sales below the minimum and sufficient income agricultural land size and in agricultural land sales above the minimum and sufficient income agricultural land size, as stated in the decision of the District Court of Justice.

“...The essence of the right to property should not be harmed in the interpretation and application of the provisions of the law on the right to preemption, which restricts the property right on the immovable property. Accepting that the neighboring agricultural landowner can exercise the right of pre-emption for each agricultural land sold, regardless of its size, prevents the owner of agricultural land with the minimum agricultural land size to be transferred to the person requested by the owner over his real value. Such an application means that the restriction on the transfer of ownership is extended to against the core of the property right...”, stated in the majority decision of the Supreme Court is not a justification in which we can agree because the right to agricultural preemption granted to border owners does not directly restrict the disposition authority of the owner. There is an indirect restriction. As a matter of fact that, within the framework of the freedom of contract, the owner has the right and opportunity to sell his agricultural land at any time to the person he wants at the price he agreed. When the sale process takes place, the boundary owner gains the right to obtain the agricultural land in question preemptively within the framework of the conditions agreed with the third party all the time. Therefore, an action that harms the essence of the right to property is not a loss occurred by the owner in this context since there is no interference with whom the agricultural land will be sold for and for which price.

It is not possible to accept the justification stated in the majority decision that *“... When the law is taken into consideration as a whole, the Lawmaker does not aim to enlarge the agricultural land in an unlimited and borderless manner...”*. This is because the Lawmaker does not give agricultural preemption right to the border owners to combine the lands under the minimum and sufficient income agricultural lands, but to prevent this situation that negatively affects agricultural production and economic efficiency as agricultural land continues to shrink by sale and inheritance. In order to realize this aim, it has regulated the minimum and sufficient income agricultural land sizes (division limits) to express the smallest plots on which agricultural lands can be divided and aimed to increase agricultural productivity by

preventing division and shrinkage in this way. On the other hand, considering the realities of our country, it is also a separate reality that when the right of preemption is used in agricultural lands over minimum and sufficient incomes, this will not cause unlimited and borderless agricultural lands.

Another point that needs to be criticized in the Supreme Court decision is the statement that “... *Even if the quality of the immovable property purchased by the defendant has not been determined by the expert report resulted from the court's discovery...*”. One of the conditions of the birth of the right to agricultural preemption is that the land subject to preemption and the land that granted the right to preemption have the nature of “agricultural land”. If the land subject to the sale of the preemptive land lacks qualifications suitable for agricultural activities, the right to agricultural preemptive will not arise. Therefore, if there is a hesitation about the agricultural nature of the land subject to sale (for example, the property of the immovable property is raw soil, a garden with storage, a house with a garden, a field with a house, etc.), on-site discovery should be made by the court, when necessary, to the opinion of the provincial/district Directorate of Agriculture and Forestry.

As a result, minimum and sufficient income agricultural land size amounts are the legal restrictions imposed to express the minimum amount that agricultural land can be divided. According to this, agricultural lands cannot be divided, shared, and the number of shares and stakeholders cannot be increased below the said amount. Therefore, the size ratios regulated in the law should not be considered as the upper or lower boundaries in which the right to agricultural preemption can be exercised. Agricultural preemption right can be used for agricultural land sales both above and below the mentioned amounts.

Tarımsal Önalım Hakkı ile İlgili Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 15.01.2019 Tarih ve 2018/3645E.-2019/3391K. Sayılı Kararı'nın Değerlendirilmesi

I. Hukuki Olay

A. Karar¹

“Dava, 5403 sayılı Kanun’un 8/İ maddesinde düzenlenen önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili, dava dilekçesinde dava konusu 122 ada 3 parsel sayılı taşınmaza sınır olan 122 ada 2 parsel sayılı taşınmazın maliki olduğunu, davalı tarafından dava konusu taşınmazın 31.12.2014 tarihinde satın alındığını belirterek 5403 sayılı Yasa’dan kaynaklı önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescili isteminde bulunmuştur.

Davalı vekili, davacının önalım hakkı bulunmadığını, davanın reddini savunmuştur.

İlk derece mahkemesince, 5403 sayılı Yasa kapsamında hazırlanan Tarımsal Arazi Büyüklükleri Cetveli’nde Karacabey ilçesinde, yeterli gelire tarımsal arazi büyüklüğünün sulu tarımda 65 dekar olarak belirlendiği, davacı ve davalıya ait her iki taşınmazın da tek başlarına 65 dekarın üzerinde olduğu, ayrı ayrı tarımsal bütünlük arz ettikleri gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı vekilinin istinaf istemi üzerine, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesince oy çokluğu ile “...davalı, Karacabey ilçesi için öngörülen 65 ve 140 dekarın üzerinde tarla satın almış, tarımsal büyüklük itibariyle kritere uygun, ancak; davalının satın aldığı taşınmaz ile sınırdaş tarımsal arazi bulunmadığından önalım hakkı bulunmamaktadır. Yasanın düzenlenmesinde, tarım arazilerinin asgari limiti belirlenmiş, tarımsal arazi satışında diğer sınırdaş paydaş² önalım hakkını kullanarak mevcut arazisi ve satın aldığı arazi ile bütünlük oluşturarak daha geniş bir tarım arazisine kavuşmaktadır. 1 sayılı cetvelde tarımsal arazi büyüklük, Tarım Bakanlığı ve İlçe Tarım Müdürlüğünün tarımsal arazilerin belirlenmesinde kullanılan bir ölçüttür. Davalı, belirlenen ölçütün üzerinde miktar itibariyle olsa bile tarımsal arazi satın alması durumunda diğer sınırdaşların önalım hakkını kullanma hakkı mevcuttur. Nitekim, davacı satılan tarımsal araziye sınırdaş olup, önalım hakkını kullanmıştır...” gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvuru talebinin kabulü ile İDM kararının kaldırılmasına, dava konusu Bursa ili, Karacabey ilçesi, Sazlıca Köyü 122 ada 3 parsel sayılı taşınmazın davalı adına olan payının iptali ile davacı adına tapuya kayıt

1 Yargıtay kararına erişim için bkz <<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml>> Erişim Tarihi 8 May 2020.

2 Kanaatimizce, “paydaş” kavramı hatalı olarak kullanılmıştır. Söz konusu kavram, paydaşlık ilişkisine dayalı önalım hakkı ile ilgilidir. Tarımsal önalım hakkında önalım hakkı sahibi (önalıcı) kişi, “sınırdaş tarımsal arazi maliki/sınırdaş malik”tir. Konuyla ilgili geniş açıklamalar için bkz Osman Açıkgöz, *Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı)* (1st edn, On İki Levha 2018) 52 vd

ve tesciline, önalım bedeli olarak Karacabey Vakıflar Bankasına yatırılan 306.000,00 TL'nin karar kesinleştiğinde davalıya ödenmesine karar verilmiştir.

Karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun (TMK) 731. maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur. Mülkiyetin devri konusunda kısıtlama hükmü içeren, yasal önalım hakkını düzenleyen TMK.'nun 732. maddesi uyarınca, paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler. Kanundan kaynaklanan önalım hakkının doğması ve kullanılması için, tapu siciline şerh edilmesi gerekli değildir. Önalım hakkının varlığı, kanuna dayandığı için bunun herkes tarafından bilindiği varsayılır. Bu nedenle de, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda bir pay satın alan kimse, hak sahibi bir paydaşın önalım hakkını kullanarak bu payı kendisinden alma hak ve ihtimalinin bulunduğunu daima göz önünde tutmak, bunu bilmek zorundadır. Kanunun 733. maddesi uyarınca, yapılan pay satışının, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilmesi gerekir. Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki ay geçmekle düşer. Önalım hakkının kullanılmasıyla bu hakkı kullanan paydaş ile davalı arasında, kapsam ve şartları satıcı ile payı satın alan davalı arasında yapılan sözleşmenin aynı olan bir satım ilişkisi kurulur. Önalım bedeli, tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masrafların toplamından ibarettir. Türk Medenî Kanununun sistemine göre, yasal önalım hakkının kullanılabilmesi için pay satışı yapılan taşınmazın paylı mülkiyete tâbi olması ve pay satışının, paydaşlar dışında üçüncü bir kişiye yapılmış olması gerekir. Kural bu olmakla birlikte, 15/05/2014 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6537 sayılı Kanunla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa, 8. maddesinden sonra gelmek üzere 8/İ maddesi eklenmiştir. Bu maddeyle, tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş arazi maliklerin de önalım hakkına sahip oldukları; önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması halinde hâkimin, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar vereceği ve önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanun Koyucunun, 4721 sayılı Kanunda (TMK.) yer alan önalım hakkıyla ilgili takip ettiği amaç, paydaşlar arasına yabancı (üçüncü) kişilerin girmesini önlemek, payları mümkün olduğu ölçüde bir veya birkaç paydaş elinde toplayarak, ekonomik olmayan ve paydaşlar arasında anlaşmazlıklara neden olan paylı mülkiyet ilişkisini sona erdirmektir. 6403 sayılı Kanunun, komşu parsel maliklerine tanıdığı önalım hakkının amacı, 4721 sayılı Kanunla benzerlik gösterse de aynı olduğu söylenemez.

6403 sayılı Kanunun;

1. “Amaç” başlıklı 1. maddesinde; Kanunun amacı, tarım arazilerini sınıflandırmak, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini belirlemek ve bölünmelerini engellemek, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek olarak sayılmış,
2. “Tanımlar” başlıklı 3. maddesinde, “asgari tarımsal arazi büyüklüğü” kavramı, üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğü olduğu ifade edilmiş;
3. “Tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi” başlıklı 8. maddesinin üçüncü fıkrasında; asgari tarımsal arazi büyüklüğünün mutlak tarım arazilerinde, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektardan, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektardan, örtülü tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenmeyeceği; Bakanlığın asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabileceği; tarım arazilerinin bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemeyeceği ve hisselendirilemeyeceği belirtilmiştir.

6537 sayılı Kanunla getirilen kısıtlamalar, malike ait yetkilerden biri olan tasarruf yetkisine önemli kısıtlamalar getirmekte, bu kısıtlamalarla tarımsal alanların bölünmesinin önüne geçilmesi ve tarımsal verimin artırılması amaçlanmaktadır.

Kanun Koyucu, belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünün altındaki parsellerin satışa konu edilmeleri halinde, satın almada öncelik hakkını komşu parsel malikine tanımak suretiyle belirlenen miktarın altındaki tarım arazilerinin komşu parsellerle birleştirilmesini ve asgari tarımsal arazi büyüklüğüne kavuşturulmasını hedeflemiştir. Taşınmaz mal üzerindeki mülkiyet hakkını kısıtlayan önalım hakkına ilişkin kanun hükümlerinin yorumunda ve uygulamasında, mülkiyet hakkının özüne zarar verilmemesi gerekir. Bu yapılırken, önalım hakkının kullanılmasıyla güdülen amacın gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin araştırılması gerekir. Satışı yapılan her tarımsal arazi hakkında, büyüklüğü ne olursa olsun, komşu tarım arazisi malikinin önalım hakkının kullanabileceğini kabul etmek, asgari tarımsal arazi büyüklüğünü haiz bir tarım arazisinin maliki tarafından istenilen kişiye, gerçek değeri üzerinden devredilmesine engel olur. Böyle bir uygulama, mülkiyet devri konusundaki kısıtlama hükmünün mülkiyet hakkının özüne aykırı olacak şekilde genişletilmesi anlamına gelir. Kanun bir bütün olarak nazara alındığında, kanun koyucunun tarım arazilerinin hadsiz ve hudutsuz bir şekilde büyütülmesini amaçlamadığı, belirlenen büyüklüğün altındaki tarım arazilerinin komşu tarım arazileriyle birleştirilmesini hedeflediği açıktır.

Davalı tarafından satın alınan ve davaya konu taşınmazın niteliği mahkemece yapılan keşif sonucu aldırılan bilirkişi raporunda tespit edilmemiş ise de 5403 sayılı Kanun'un 8. maddesinde belirtilen asgari tarımsal büyüklük miktarı ile hedeflenen miktarın çok üzerinde olduğu hatta kanunun 8/A maddesinde belirtilen yeter geliri tarımsal arazi büyüklüğünün de çok üzerinde olduğu anlaşıldığından, bu taşınmaz hakkında önalım hakkının kullanılması için haklı bir sebep bulunmamaktadır. 4721 sayılı Kanun'un (TMK.) 2. maddesinde belirtildiği gibi; herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.

Açıklanan nedenlerle, ilk derece mahkemesinin davanın reddine yönelik kararı yerindedir. Bölge Adliye Mahkemesince, davacı tarafın istinaf talebinin kabulü ile ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına ve davanın kabulüne ilişkin kararı doğru görülmemiş bu sebeple hükmün bozulması gerekmiştir...”

B. Karşı Oy

“Dava, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 sayılı Yasa ile yapılan değişikliğe dayalı, tarımsal arazilerde satış halinde sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkına ilişkindir.

Dava konusu Bursa ili Karacabey İlçesi, S... Mahallesi,...ada...Nolu tarla vasfındaki taşınmaz 31.12.2014 tarihinde satışa konu olmuş, sınırdaş tarımsal arazi maliki davacı tarafından süresi içerisinde belirtilen yasanın 8/İ maddesi gereğince yasal önalım hakkı dava açılarak kullanılmıştır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda 6537 sayılı Yasa ile 30.04.2014 tarihinde değişiklik yapılarak, arazinin parçalanarak bütünlüğünün bozulmasını engellemek amacıyla sınırdaş arazi malikine önalım hakkı tanınmıştır. Yasanın metninde ve gerekçesinde önalım hakkı ile ilgili Türk Medenî Kanunu hükümlerine atıf yapılmış, farklı bir koşul getirilmemiştir. Bu nedenle tarımsal arazinin devri halinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri dava yoluyla önalım hakkını kullanabileceklerdir. Önalım hakkını kullanan birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması halinde tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine tarımsal arazinin devrine karar verileceği Yasanın 8/İ-2.bent son cümlesi ile belirtilmiş ise de önalım hakkını kullanan sınırdaş tarımsal arazi malikinin birden fazla olmaması halinde tarımsal bütünlük oluşturması gerektiğine dair bir koşul konulmamıştır.

Sayın çoğunluğun, yasanın metninden anlaşılmayan ve sadece birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması halinde izlenecek yöntemin genişletici yorum ile önalım hakkını kullanan arazi malikinin birden fazla olmadığı durumda da davacıya ait taşınmazın davaya konu edilen taşınmaz ile tarımsal bütünlük

oluşturması gerektiği şeklinde bozma gerekçesine katılamamaktayız. Hükmün onanması gerektiği görüşündeyiz”.

II. Yargılama Sürecinde Verilen Kararlar ve Uyuşmazlığın Çözümünde Yararlanılan Ölçütler

A. İlk Derece Mahkemesi'nin Kararı

İlk derece mahkemesi, uyuşmazlık hakkında karar verirken, Karacabey ilçesinde yeterli gelir tarımsal arazi büyüklüğünün sulu tarımda 65 dekar olarak belirlendiğini, davacı ve davalıya ait her iki taşınmazın da tek başlarına 65 dekarın üzerinde olduğunu, dolayısıyla ayrı ayrı tarımsal bütünlük arz ettikleri gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir.

İlk derece mahkemesi, Karacabey ilçesi için belirlenen “*yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” ile önalım hakkına konu edilen tarım arazisi ile sınırdaş tarım arazisi arasında “*tarımsal bütünlük*” ölçütünü esas alarak uyuşmazlık hakkında karar vermiştir.

B. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi'nin Kararı

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi, 5.4.2018 tarihli, 2017/1764 E. ve 2018/633 K. sayılı kararında³, oy çokluğu ile, davacının istinaf talebinin kabulüne karar vermiştir. Davalının Karacabey ilçesi için belirlenen 65 ve 140 dekarın üzerinde tarla satın aldığını, satın alma işleminin tarımsal büyüklük kriterine uygun olduğunu, yasanın düzenlenmesinde tarım arazilerinin asgari limitinin belirlendiğini, tarımsal arazinin satışı üzerine diğer sınırdaş malikin önalım hakkını kullanarak mevcut arazisi ile satın aldığı araziyi bütünlüştürerek daha geniş bir tarım arazisine kavuştuğunu, 1 sayılı cetvelde tarımsal arazi büyüklüğünün Tarım Bakanlığı ve İlçe Tarım Müdürlüğünün tarımsal arazilerin belirlenmesinde kullanılan bir ölçüt olduğunu, davalının miktar itibarıyla de olsa belirlenen ölçütün üzerinde tarımsal arazi satın alması durumunda diğer sınırdaş maliklerin önalım hakkını kullanabileceğine hükmetmiştir. Nitekim davacının, satışı gerçekleşen tarımsal araziye sınırdaş olması nedeniyle önalım hakkını kullandığını ifade etmiştir. Bu çerçevede uyuşmazlığı çözerken “*asgari tarımsal arazi büyüklüğü*” ile “*yeter gelirli tarımsal arazi*” ölçütlerinden yararlanmıştır. Satışı gerçekleşen önalım konusu tarımsal arazi ile sınırdaş tarımsal arazi arasında “*tarımsal bütünlük*” olması gerektiği yönündeki ilk derece mahkemesinin ret gerekçesini benimsememiştir. Tarım Bakanlığı ve İlçe Tarım Müdürlüğüne belirlenen oranın üzerindeki tarımsal arazi satışlarında da tarımsal önalım hakkının kullanılabilmesine hükmetmiştir.

3 Anılan kararın, tarihi ile esas ve karar sayıları, Yargıtay'ın “www.yargitay.gov.tr” web sitesinin dosya sorgu sayfasından alınmıştır. Erişim Tarihi 8 May 2020.

C. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin Çoğunluk Kararı

Hukuk Dairesi çoğunluk kararında; 6537 sayılı Kanun ile malike ait yetkililerden birisi olan tasarruf yetkisine önemli kısıtlamalar getirildiği, bu kısıtlamalarla tarımsal alanların bölünmesinin önüne geçilmesi ve tarımsal verimin artırılmasının amaçlandığı belirtildikten sonra, belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünün altındaki parsellerin satışa konu edilmesi halinde Kanun Koyucu'nun satın almada öncelik hakkını komşu parsel malikine tanımak suretiyle belirlenen miktarın altındaki tarım arazilerini komşu parsellerle birleştirip asgari tarımsal arazi büyüklüğüne kavuşturmayı hedeflediği belirtilmiştir.

Devamla, taşınmaz mal üzerindeki mülkiyet hakkını kısıtlayan önalım hakkına ilişkin kanun hükümlerinin yorumunda ve uygulamasında mülkiyet hakkının özüne zarar verilmemesi gerektiği, bu yapılırken önalım hakkının kullanılmasıyla güdülen amacın gerçekleşip gerçekleşmediğinin araştırılması gerektiği, büyüklüğü ne olursa olsun satışı yapılan her tarımsal arazide komşu tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanabilmesini kabul etmenin asgari tarımsal arazi büyüklüğünü haiz bir tarım arazisinin maliki tarafından istenilen kişiye gerçek değeri üzerinden devredilmesine engel olacağı, böyle bir uygulamanın mülkiyetin devri konusundaki kısıtlama hükmünün mülkiyet hakkının özüne aykırı olacak şekilde genişletilmesi anlamına geleceği ifade edilmiştir.

Kanun bir bütün olarak nazara alındığında, kanun koyucunun tarım arazilerini hadsiz ve hudutsuz bir şekilde büyütmeyi amaçlamadığı, belirlenen büyüklüğün altındaki tarım arazilerini komşu tarım arazileri ile birleştirmeyi hedeflediği, davalı tarafından satın alınan ve davaya konu edilen taşınmazın niteliği mahkemece yapılan keşif sonucu aldırılan bilirkişi raporunda tespit edilmemiş ise de 5403 sayılı Kanun'un 8. maddesinde belirtilen asgari tarımsal büyüklük miktarı ile hedeflenen miktarın çok üzerinde olduğu, hatta Kanunun 8/A maddesinde belirtilen yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğünün de çok üzerinde olması nedeniyle önalım hakkının kullanılması için haklı bir sebep bulunmadığına hükmedilmiştir. Bu çerçevede uyuşmazlık hakkında karar verirken, davanın reddi yönündeki ilk derece mahkemesinin kararını her ne kadar yerinde bulmuşsa da söz konusu mahkemenin hüküm kurarken esas aldığı “*yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğü*” ile “*tarımsal bütünlük*” ölçütlerinden farklı olarak “*asgari tarımsal arazi büyüklüğü*” ölçütünden yararlanmıştır. Buna göre tarımsal önalım hakkı, “*asgari tarımsal arazi büyüklüğü*” altındaki tarım arazisi satışlarında kullanılabilir. Kanun koyucunun, belirlenen miktarın altındaki tarım arazilerini komşu parsellerle birleştirerek asgari tarımsal arazi büyüklüğüne kavuşturmayı hedeflediği belirtilmiştir. Satışı gerçekleşen tarım arazisinin, 5403 sayılı Kanun'un 8. maddesinde belirtilen asgari tarımsal büyüklük miktarı ile kanunun 8/A maddesinde belirtilen yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğünün çok üzerinde olması nedeniyle önalım hakkının kullanılması için haklı bir sebep bulunmadığı ifade edilmiştir.

D. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin Karşı Oy Yazısı

Karşı oy yazısında; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda 6537 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile tarım arazilerinin parçalanarak bütünlüğünün bozulmasının önlenmesi amacıyla sınırdaş tarımsal arazi malikine önalım hakkı tanındığı, yasanın metninde ve gerekçesinde önalım hakkı ile ilgili Türk Medenî Kanunu hükümlerine atıf yapıldığı dolayısıyla tarımsal önalım hakkının kullanılması ile ilgili farklı bir koşul getirilmediği, bu nedenle tarımsal arazilerin devrinde sınırdaş tarımsal arazi maliklerinin dava yoluyla önalım hakkını kullanabileceği ifade edilmiştir.

Birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması halinde, tarım arazisinin tarımsal bütünlük gösteren sınırdaş malike devrine karar verileceğinin yasanın 8/İ-2. bent son cümlesinde belirtildiği, sınırdaş tarımsal arazi malikinin birden fazla olmadığı durumlarda ise tarım arazileri arasında tarımsal bütünlük olması gerektiğine dair bir koşulun yasada yer almadığı ifade edilmiştir. Bu çerçevede uyuşmazlık hakkında görüş bildirirken, “*tarımsal büyüklük*” yani “*yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” ölçütünden yararlanmıştır. Kanun metninden anlaşılmayan ve sadece birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması halinde izlenecek yöntemin, genişletici yorum ile birden fazla sınırdaş malikin olmadığı durumlara teşmil edilmesinin yerinde olmadığı ifade edilmiştir.

III. Hukuki Sorunun Tespit Edilmesi

Hukuki sorun, temelde 6537 sayılı Kanun ile 5403 sayılı TKAKK m. 8/İ'de düzenlenen tarımsal önalım hakkının doğumu ve kullanımı koşullarıyla ilgilidir⁴. Bu çerçevede somut olay bakımından şu hususların açıklığa kavuşturulması gerekir. Tarımsal önalım hakkı, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin çoğunluk kararında belirtildiği gibi sadece asgari ve yeter gelirli büyüklük miktarının altındaki tarımsal arazi satışlarında mı kullanılacak yoksa Bölge İdare Mahkemesi kararında belirtildiği gibi asgari ve yeter gelirli büyüklük miktarlarını karşılayan tüm tarımsal arazi satışlarında mı kullanabilecek midir?

Yargılama mercileri uyuşmazlığı çözerken; 5403 sayılı TKAKK m. 8 ve 8/A'da düzenlenen, “*asgari tarımsal arazi büyüklüğü*” ile “*yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” kavramları ve m. 8/İ'nin üçüncü cümlesinde geçen “*tarımsal bütünlük*” kavramı⁵ çerçevesinde değerlendirmeler yaparak hüküm tesis etmişlerdir. Bu bağlamda söz konusu kavramların (ölçütlerin), tarımsal önalım hakkının doğumu ve kullanılmasında ifade ettikleri anlam ve işlevin belirlenmesi, inceleme konusu karar bakımından ayrıca önem taşımaktadır.

4 Tarımsal önalım hakkının doğumu ve kullanılması koşulları hakkında kapsamlı açıklamalar için bkz Açıkgöz (n 2) 73 vd

5 “...önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş malik bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş malike önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir...”

IV. Hukuki Sorunun Değerlendirilmesi

A. Uyuşmazlığın Çözümünde Esas Alınan Ölçütlerin Değerlendirilmesi

1. Genel Olarak

Yargılama mercileri uyuşmazlığı çözerken, temelde “*asgari tarımsal arazi büyüklüğü*” ile “*yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” ölçütlerinden (kriterlerinden) yararlanmışlardır. Diğer yargılama mercilerinden farklı olarak İlk Derece Mahkemesi, “*tarımsal bütünlük*” ölçütünden de yararlanmıştı.

Asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, 6537 sayılı Kanun’un 3. maddesi ile 5403 sayılı TKAKK’nın 3. maddesinin birinci fıkrasının (h) ve (ı) bentleri değiştirilerek getirilmiştir⁶. Söz konusu kavramlar, tarımsal arazilerin belirli bir büyüklüğün altına düşmesini engelleyen bölünme yasağı ile ilgilidir. 5403 sayılı TKAKK’nın ilk halinde de tarımsal arazilerin belirli bir büyüklüğün altına düşmesini engelleyen bölünme yasağı mevcuttu. Ancak 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, tarımsal arazilerin bölünebileceği en küçük birimi ifade etmek üzere TKAKK m. 8/A’da, “*yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü*” ölçütü (*kriteri*) getirilmiştir. Bununla birlikte, yeter gelirli tarımsal arazinin belirlenmesi bakımından alt sınır teşkil etmek üzere de “*asgari tarımsal arazi büyüklüğü*” kavramına yer verilmiştir⁷. Her iki kavramın tarımsal önalım hakkının doğumu ve kullanılmasındaki anlam ve işlevinin belirlenmesi somut olay bakımından önem taşımaktadır.

2. Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüğü

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde tarımsal bir araziden elde edilen verimliliğin, arazinin daha fazla küçülmesi hâlinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük

6 Konuyla ilgili geniş açıklamalar için bkz Açıköz (n 2) 73 vd; İsmet İpek Kavasoglu, ‘Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenlemenin Örtü Altı İşletmeleri Üzerindeki Etkilerinin Araştırılması: Antalya İli Örneği’ (Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi 2018) 32-33; Osman Levent Özyay, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (1st edn, Yetkin 2015) 89.

7 Ş. Barış Özçelik, ‘5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Hakkında Kanun’da 6537 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirmeler’ (2015) 19 (1), Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 87, 89; Murat Aydoğdu, ‘Toprak Sistemimiz ve Bir Yerel Mahkeme Kararının Düşündürdükleri: 5403 Sayılı Toprak ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun Müşterek (Ortak) Mülkiyet İlişkinde ve Ortaklığın Giderilmesi (İzalei Şuyu) Davasında Hangi Kapsamda Uygulanması Gerektiği Konusundaki Değerlendirmeler’ (2017) 19 (Özel Sayı), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, 10.

tarım parsel büyüklüğüdür⁸. Bir başka ifadeyle tarımsal arazilerin türlerine göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından belirlenmiş büyüklük oranının altında verimliliğin olmadığı parsel büyüklüğüdür. Asgari büyüklük oranını karşılayan tarımsal bir arazi -özel mülkiyet konusu olsa bile- kanunun emredici hükmü gereği bölünemez eşya niteliği kazanır (TKAKK m. 8/II)⁹. Söz konusu büyüklük oranı, yurt çapında Bakanlık tarafından yapılacak belirleme açısından geçerli olan alt sınırı oluşturur¹⁰. Asgari büyüklük oranını karşılayan tarımsal bir arazi, bölünüp parçalanarak satış işlemine konu edilemez. İdare tarafından belirlenen asgari büyüklüklerin altında tarımsal arazilerin bölünmesi veya hisselerine ayrılması, kanun koyucu tarafından açıkça yasaklanmıştır. Bu durumda tarım arazisini satmak isteyen malik, bir bütün olarak ancak devredebilir. Dolayısıyla tarımsal arazilerin iradi yolla devrinde karşılaşılan en büyük kısıtlama mahiyetindedir¹¹.

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü tespit edilirken; bölge ve yörelerin ekonomik, ekolojik, toplumsal ve teknik özellikleri dikkate alınır¹². Bu amaçla, çeşitli ölçülerden yararlanır. Bunlardan ilki, tarımsal toprağın geliri ile diğer sektörlerden elde edilen gelirin karşılaştırmasıyla elde edilen “*gelir ölçüsü*”dür. Karşılaştırma neticesinde, tarımsal arazinin geliri ile diğer sektörlerden elde edilen gelir eşit ise yeter gelire sahip tarımsal bir arazinin olduğu kanaatine varılır. Örneğin, iki işçinin yıllık gelirine eşit şekilde gelir veren tarımsal bir arazi, yeter büyüklükte bir tarımsal arazidir. İkincisi, önceden tespit edilen belirli sayıdaki işgücüne istihdam imkânı ile gelir sağlayan “*iş gücü ölçüsü*”dür. Bu imkânı sağlayan topraklar, yeter büyüklükte tarımsal arazi mahiyetindedir. Üçüncüsü ise “*toprağın yüzölçümü*”dür. Buna göre, yüzölçüm bakımından tespit edilen büyüklükteki ve onun üzerindeki araziler, yeter büyüklükte tarımsal arazi olarak kabul edilir. Bu ölçütlerden hangisinden yararlanılırsa yararlanılsın, bir çiftçi ailesine yetecek kadar istihdam imkânı ile gelir sağlayan tarımsal araziler, yeterli toprak büyüklüğüne sahip araziler olarak kabul edilir. Bunun altındaki küçük araziler ise zaman, emek, enerji ve teknoloji israfına neden olduğu için yeniliklerin uygulanmasına engel

8 Tanımlar için bkz Mustafa Dural and Turgut Öz, *Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku*, (11th edn, Filiz 2017) 511; Cevdet Yavuz and Murat Topuz, ‘Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanunu’nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler’ (2015) 21 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı, Prof. Dr. Mehmet Akif Aydın’a Armağan 663, 677-679; Mehmet Ayan, *Miras Hukuku*, (9th edn, Seçkin 2016) 328; Zahit İmre and Hasan Erman, *Miras Hukuku* (13th edn, Der 2017) 506-507; Hayrunnisa Özdemir, *Türk Medeni Kanununa Göre Mirasın Paylaşılması Şerhi* (1st edn, Yetkin 2019) 156; Serap Altun, ‘Bölünemeyen Tarımsal Arazilerde Mülkiyet Hakkının Devri’ (Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi 2019) 23; Kavasoğlu (n 6) 33; Özçelik (n 7) 90; Kemal Erdoğan, ‘Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali’ (2016) 24 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123, 142; Hayriye Şen Doğramacı, ‘6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi’ (2016) 13 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 69, 80; Özyay (n 6) 45; Arzu Kalenderoğlu, ‘5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri’ (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi 2019) 21.

9 İmre and Erman (n 8) 507; Ayan (n 8) 329; Kalenderoğlu (n 8) 22; Altun (n 8) 17.

10 Özçelik (n 7) 90.

11 İmre and Erman (n 8) 507; Alper Uyumaz and Onur İlhan, ‘Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri’ (2018) 24 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 861, 863; Şen Doğramacı (n 8) 80; Altun (n 8) s. 18.

12 İmre and Erman (n 8) s. 507.

olur. Dolayısıyla toprağın verimli şekilde işletilebilmesi için asgari büyüklüğe sahip olması gerekir¹³.

Asgari büyüklükteki tarımsal arazilerin ne şekilde belirleneceği ise TKAKK m. 8/III¹⁴ te ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir¹⁵. Bu düzenleme, asgari tarımsal arazi büyüklüklerine ilişkin hukuki sınırlamaları içerir¹⁶. Buna göre; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar (20 dekar/dönüm), dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar (5 dekar/dönüm), örtü altı tarım arazilerinde 0,3 hektarın (3 dekar/dönüm) altında ifraz edilemez ve hisselendirilemez¹⁷. Bu çerçevede; belirtilen tarımsal arazi türleri söz konusu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, pay ve paydaş sayısı artırılamaz¹⁸. Diğer bir ifadeyle, tarımsal araziler belirlenen sınırlamalardan daha küçük parsellere bölünerek paylaşılamaz ya da söz konusu sınırlamalardan daha küçük paylar oluşturularak paylı mülkiyete geçilemez¹⁹. Çünkü asgari tarımsal arazi büyüklüğü, toprakların yeter gelirliliği için alt sınırı teşkil eder²⁰. Örneğin, mirasa konu olan bir dikili tarım arazisinin miktarı yedi dönüm (0,7 hektar) ise bu arazinin bölünerek paylaşılması mümkün değildir. Zira asgari büyüklük miktarıyla ilgili kanundaki düzenleme dikkate alındığında, dikili tarımsal arazinin bölünmesi halinde bölünen her bir parçanın kanundaki asgari tarımsal arazi büyüklük miktarı olan beş dönümden (0,5 hektar) aşağı olmaması gerekir. Dolayısıyla asgari tarımsal arazi büyüklüğü şu hallerde belirleyici olur: Yeter gelirliliği için asgari tarımsal arazi büyüklüğünün üzerindeki arazilerin devir işlemlerinde asgari büyüklüklerin üzerinde hisselendirme işlemi yapılabilir. Murisin terekedeki tarım arazilerinin birden fazla yeter gelirliliği sağlaması halinde de asgari büyüklüklerin üzerinde hisselendirme işlemi yapılabilir. Buna karşılık, hisseli tarım arazilerinde hissesinin bir kısmını hissedarlara satan hissedarın kendisine kalan miktar asgari büyüklüklerin altında olamaz (TKAKK m. 8/II)²¹.

13 Mehmet Ünal, ‘Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları’ (1990) 3 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 103, 105.

14 “Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan aşağı belirlenemez. Bakanlık, asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyacı olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.”

15 Yavuz and Topuz (n 8) 678-679; Açıköz (n 2) 78; Erdoğan (n 8) 141; Özay (n 6) 45 ve dn 50; Sezer Çabri, *Miras Hukuku Şerhi* (TMK m. 640-682) Cilt-III, (1st edn, On İki Levha 2020) 319; Şen Doğramacı (n 8) 80 dn 26.

16 Yavuz and Topuz (n 8) 678-679; Açıköz (n 2) 78; Erdoğan (n 8) 141; Özay (n 6) 45 ve dn 50; Çabri (n 15) 319; Şen Doğramacı (n 8) 80 dn 26.

17 Tarım arazisi türleri hakkında geniş açıklamalar için bkz Açıköz (n 2) 76.

18 Dural and Öz (n 8) 511; Ayan (n 8) 329; Kalenderoğlu (n 8) 22; Ayrıca bkz <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/07.12.2018_5403_sayil_i_kanun_uygulamaları2.pdf> Erişim Tarihi 7 June 2020.

19 Dural and Öz (n 8) 511

20 Özdemir (n 8) 157.

21 Özçelik (n 7) 90; Altun (n 8) 24; Özdemir (n 8) 156; Kavasoğlu (n 6) 33; Erdoğan (n 8) 141; Şen Doğramacı (n 8) 80 dn 26; Ayrıca bkz Kastamonu Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, ‘Tarım Arazilerinin Miras ve Satışına Yönelik Uygulamalar’ (Kastamonu Tarım Orman, Ağustos 2015) <<https://kastamonu.tarim.gov.tr/Lists/KutuMenu/Attachments/10/TARIM%20ARAZI%20BOLER%20BON%20M%20M%20BORAS%20ve%20SATI%20C%5%9EINA%20Y%20C%3%96NEL%20C%4%B0K%20UYGULAMALAR.pdf>> Erişim Tarihi 2 June 2020.

Belirlenen asgari büyüklük oranlarını günün koşullarına göre artırma yetkisi, Bakanlığa tanınmıştır. Ancak Bakanlığın oranları azaltma ya da indirme yetkisi yoktur. Daha küçük parsellerin oluşmasının önüne bu şekilde geçilmiştir. Buna karşılık, arazi özellikleri dikkate alınarak çay, fındıklık, zeytinlik gibi tarım dışı kullanım izni verilen veya bitkilerin yetiştirildiği alanlarda Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabileceği kanunda düzenlenmiştir (TKAKK m. 8/III)²². Asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altında kalan arazilerin hissedar ya da üçüncü kişilere satılması ile rehin ve ipotek işlemlerine konu olması ya da ihale yoluyla satılması gibi işlemlerin yapılmasının önünde ise bir engel bulunmamaktadır²³.

3. Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü; makineli tarımda toplam işlem zamanları ve alan kayıplarını optimum yapabilen, arazi nitelikleri, ürün deseni ve potansiyeline göre Bakanlık tarafından belirlenen ve daha fazla küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğüdür²⁴. Buna göre yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabilirdiği en küçük alandır²⁵. Bu alanın büyüklüğü, tarımsal faaliyetlerle iştigal eden kişilerin sahip oldukları nüfusun geçimini ve devamlılığını sağlayacak gelirin elde edebileceği miktardır²⁶. Dolayısıyla tarımsal arazilerden elde edilecek gelirin, bir çiftçi ailesinin asgari oranda geçimini sağlayabilecek büyüklükte olması gerekir. Büyüklük miktarı, tarım sektöründe kişi başına düşen milli gelirin en az dört katı gelir olacak şekilde toplam arazi büyüklüğü esas alınarak ilçeler bazında hesaplanır²⁷.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri, tarımsal faaliyet açısından bölgeler arasındaki mevcut farklılıklar göz önünde bulundurularak, her bir il ve ilçe için TKAKK'ya eklenmiş listede ayrı ayrı belirlenmiştir²⁸. Büyüklük miktarları, kanun koyucu tarafından belirlenmiştir. Bakanlığa böyle bir yetki tanınmamıştır²⁹. Tarımsal araziler, söz konusu listede belirlenen büyüklüklerin (*vüzölçümün*) altında daha küçük parsellere bölünemez. Bu oranlardan daha küçük paylarla paylı mülkiyet ilişkisi de kurulamaz³⁰.

Tarımsal arazilerin bölünme (*ifraz*) işlemi yapılırken, m. 8/A uyarınca (1) sayılı cetveldeki ölçütler dikkate alınacaktır. Buna göre, en küçük parsel kanuna ekli (1) sayılı cetvelde gösterilen büyüklükten aşağı olamaz. Asgari tarımsal arazi büyüklüğü

22 Ayan (n 8) 329-330; Dural and Öz (n 8) 511; Kalenderoğlu (n 8) 22; Kavasoglu (n 6) 30.

23 Özçelik (n 7) 90.

24 TKAKK m. 3/1

25 Kavasoglu (n 6) 30.

26 Kalenderoğlu (n 8) 23.

27 Altun (n 8) 25.

28 İmre and Erman (n 8) 507; Ayan (n 8) 328; Dural and Öz (n 8) 511; Özçelik (n 7) 90; Şen Doğramacı (n 8) 80; Uyumaz and İlhan (n 11) 863; Özdemir (n 8) 156; Özay (n 6) 45.

29 Dural and Öz (n 8) 511; Erdoğan (n 8) 145; Ayrıca bkz 5403 sayılı Kanun m. 3/1 (ı).

30 Özdemir (n 8) 156; Uyumaz and İlhan (n 11) 863; Kavasoglu (n 6) 30.

ölçütü ise bölünme sonucunda oluşacak en küçük parçanın büyüklüğünü yani en küçük parselin tabanını ifade eder. Dolayısıyla bölünme işlemi neticesinde belirlenen en küçük parça (*Bakanlığının izni dışında*), asgari tarımsal arazi büyüklüğü ölçütünden daha küçük olamaz. Parsellerin birleştirilmesinde (*tevhidinde*) ise söz konusu ölçütler dikkate alınmaz. Çünkü böyle bir durumda gerçekleşen işlem, tarımsal arazilerin toplulaştırılması ya da büyütülmesi amacıyla uyumludur³¹.

Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe haiz olmayan kısımları Bakanlığın izniyle devredilebilir. Aynı şekilde, tarımsal bir arazinin bölünmesi neticesinde ortaya çıkan parseller yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü miktarını karşılıyorsa, bunların da devredilmesinin önünde bir engel yoktur³². Önemle belirtmek gerekir ki yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, asgari tarımsal arazi büyüklüğüne eşit ya da daha büyük olabilir ancak ondan daha küçük olamaz³³. Asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü adı altında Kanun'da belirlenen yüz ölçümlerle, tarımsal araziler büyüklük bakımından bu şekilde sınırlandırılmıştır³⁴.

Yeter gelirli tarımsal araziler için hukuki sınırlamalar ise TKAKK m. 8/A'da³⁵ düzenlenmiştir³⁶. Buna göre, il ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerini, bölge farklılıklarını göz önünde bulundurarak Kanun'a ekli (1) sayılı listede sulu, kuru, dikili ve örtü altı arazi ayırımına göre yapmıştır. Tarımsal arazilerin bölünme işlemleri, listede belirlenen büyüklük miktarlarının altında gerçekleşemez³⁷. Böylece, tarımsal arazilerin belli bir ekonomik büyüklüğün altına düşmemesi (*eşik sınır*)³⁸ hedeflenmiştir³⁹. Örneğin, terekede yer alan Antalya Kemer'deki sulu bir tarım arazisi aynen paylaşma yoluyla 70 dönümden küçük parçalara bölünemez. Ancak birden çok parçaya bölündüğünde her bir parça en az 70 dönüm veya daha büyük bir miktarı karşılıyorsa, aynen paylaşım mümkündür.

Bu açıklamalar çerçevesinde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü şu durumlarda belirleyici olur: Bu oranın üzerindeki arazilerin devrine izin verilebilir. Miras paylaşımında terekede yer alan tarım arazisi kaç adet yeter gelirli tarım arazisi

31 Özdemir (n 8) 156-157.

32 Uyumaz and İlhan (n 11) 863; Kavasoğlu (n 6) 30; Özdemir (n 8) 156; Kalenderoğlu (n 8) s. 23.

33 Özçelik (n 7) 90; Özdemir (n 8) 156.

34 Dural and Öz (n 8) 511; Imre and Erman (n 8) 507.

35 "*İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenmiştir. Tarımsal araziler bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, aynı kişiye ait ve Bakanlıkça aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu tespit edilen tarım arazileri birlikte değerlendirilir. Yeter gelirli tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımları Bakanlığın izni ile satılabilir. Bilimsel gelişmeler ve günün koşullarına göre bu Kanuna ekli (1) sayılı listede Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.*"

36 Yavuz and Topuz (n 8), 679 vd Özay (n 6) 45.

37 Özdemir (n 8) 157; Çeşitli örnekler için ibid (n 8) 157.

38 Cengiz Sayın, Mehmet Altunkaya, Yavuz Taşcıoğlu, Oya Sav and İpek Kavasoğlu, 'Türkiye'de Toprak Parçalanması ve Miras Hukuku', (2017) 30(3) Mediterranean Agricultural Sciences 213, 217.

39 Yavuz and Topuz (n 8) 680; Erdoğan (n 8) 145; Özdemir (n 8) 156.

veya ilçe müdürlükleri tarafından gerçekleştirilir. Buna göre, örtü altı tarım arazilerinde bir dekar (*dönüm*), dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri arasında ekonomik bütünlük olmadığına karar verilir. Buna karşılık, aynı malike ait sınırdaş olmayan tarım arazileri arasındaki mesafe on km²den az ise ve örtü altı tarım arazileri bir dekar, dikili tarım arazileri beş dekar, sulu ve kuru tarım arazileri on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğuna karar verilir. Aynı şekilde, mülkiyeti aynı kişiye ait sınırdaş tarım arazilerinin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir. Aynı kişiye ait tarım arazilerinden birinin ya da birkaçının paylı olması durumunda ise kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır⁴⁶. Ekonomik bütünlük gösteren tarımsal arazilerde, yeter gelirli büyüklüklerin üzerinde olan ve yeter gelirli arazi büyüklüğünün altında ifraz gerektirmeyen arazilerin devrine izin verilir⁴⁷. Bu açıklamalar ışığında, karara konu tarımsal arazinin aynı ilçe sınırları içerisinde yeter gelirli tarımsal büyüklüğe haiz tek bir tarım arazisi olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla söz konusu tarımsal arazinin devrine hukuken bir engel bulunmamaktadır⁴⁸.

Üçüncü ve son olarak, ilk derece mahkemesinin karar verirken yararlandığı ölçütlerden birisi olan “*tarımsal bütünlük*” kavramının, tarımsal arazilerin devrindeki önem ve işlevine değinmek gerekir. Tarımsal bütünlük kavramından ne anlaşılması gerektiği hususunda kanunda, gerekçesinde ve ilgili yönetmelikte bir açıklık yoktur. Kanaatimizce, 6537 sayılı Kanun ile 5403 sayılı TKAKK m. 8/A düzenlenen ekonomik bütünlük kavramından hareketle tarımsal bütünlük kavramının kapsamını belirlemek mümkündür. Söz konusu düzenlemede, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında aynı kişiye ait olan ve aralarında ekonomik bütünlük olduğu tespit edilen tarımsal arazilerin Bakanlık tarafından birlikte değerlendirileceği, ekonomik bütünlüğe sahip olmayan kısımlarının Bakanlığın izni ile devredilebileceği düzenlenmiştir. Ekonomik bütünlük ise ilgili yönetmelikte⁴⁹; mülkiyeti aynı kişiye ait olan birden fazla tarımsal arazinin, tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği bakanlıkça tespit edilen araziler

46 Buna karşılık, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na tabi Türkiye'de kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurtdışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri, finansal holding şirketleri ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununa (RG 13.12.2012/28496) tabi finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri ile tarım kredi kooperatiflerinin farklı kişilerden alacaklarına mahsuben mülkiyetine geçirdikleri tarım arazileri arasında ekonomik bütünlük bulunmamaktadır. Ancak bu kuruluşların aynı kişilerden elde ettikleri tarım arazilerinde m 7'ye göre ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılacaktır. Topoğrafik koşullar ve kullanım gücünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı ekonomik bütünlük değerlendirme kararlarına karşı yapılan itirazlar, Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır, Açıkğöz (n 2) 80-81; Ayrıca bkz TAMDİY m 7.

47 Bkz TAMDİY m 8 (ç).

48 Bkz TAMDİY m 8 (a).

49 Bkz TAMDİY m 4/(d).

olarak tanımlanmıştır⁵⁰. Yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklükleri hesaplanırken aynı kişiye ait olan tarımsal araziler birlikte değerlendirilmektedir⁵¹. Aynı kişiye ait birden fazla parselin yüzölçümü TKAKK'ya ekli listede belirtilen sınırların (*oranların*) altında olsa bile bunlar arasında ekonomik bütünlük varsa ve toplamları listedeki sınıra ulaşıyorsa, söz konusu araziler hep birlikte yeter gelirlili tarımsal arazi olarak kabul edilmektedir⁵². Dolayısıyla mülkiyeti aynı kişiye ait olan birden fazla tarımsal arazinin devir işlemine konu olabilmesi için aralarında ekonomik bütünlüğün olması gerekir. Aksi takdirde devir işlemi gerçekleşmemektedir⁵³. Tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlüğün olup olmadığı, yönetmeliğin yedinci maddesindeki ölçütler esas alınarak tarım il veya ilçe müdürlüklerince belirlenmektedir⁵⁴.

Ekonomik bütünlük kavramıyla ilgili bu açıklamalar dikkate alındığında tarımsal bütünlüğün bir üst kavram olarak ekonomik bütünlüğü içerdiği ifade edilebilir. Zira ekonomik bütünlük, aynı kişiye ait olan ancak yeter gelir büyüklüğüne sahip olmayan birden fazla arazinin devredilebilmesi için gerekli olan bir husustur. Bunun için araziler arasında fiziksel ve maddi bütünlük aranmaz. Aynı tarım türünün söz konusu arazilerde yapılması da şart değildir. Tarımsal arazilerin birisinde bağ, bahçe işlemleri yapılırken diğerinde pamuk, tütün, buğday işlemleri yapılabilir. Aynı şekilde, arazi parçalarının bitişik (*sınırdış*) ya da uzak olması da aranmaz. Önemli olan, tarımsal arazilerin aynı kişinin mülkiyetinde tek ve ortak bir merkezden işletilip yönetilmesi ve aynı tarımsal amaca hizmet ederek ekonomik olarak birbirlerini tamamlamasıdır⁵⁵. Buna karşılık tarımsal bütünlük ise satışı gerçekleşen önalım konusu tarımsal araziye sınırdış birden fazla tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması durumunda gündeme gelir⁵⁶. Nitekim bu husus Kanun'da, “...önalım hakkına sahip birden fazla sınırdış malik bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdış malike önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir...” şeklinde ifade edilmiştir. Satışı gerçekleşen önalım konusu tarımsal araziyle sınırdış birden fazla tarımsal arazi malikinin önalım hakkını kullanması durumunda, önalım konusu tarımsal arazinin devredileceği sınırdış malikin tespiti açısından önem taşır. Bu çerçevede söz konusu araziler arasında tarımsal bütünlük tespit edilirken; aynı tarımsal amaca hizmet, ekonomik olarak birbirini tamamlama gibi unsurlar yanında fiziksel yani maddi olarak

50 Özdemir (n 8) 158; Şen Doğramacı (n 8) 81; Özçelik (n 7) 91; Altun (n 8) 28; Öğretide, tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlüğün kabul edilebilmesi için işletmeyi oluşturan arazilerde tarım türünün aynı olması ya da işletmeyi oluşturan malların tek bir arazi üzerinde bulunmasının da şart olmadığı ileri sürülmüştür. Bkz Fikret Eren and Veysel Başpınar, *Toprak Hukuku* (4th edn, Yetkin 2014) 164; Şen Doğramacı (n 8) 82.

51 Özdemir (n 8) 158; Kalenderoğlu (n 8) 23; Özyay (n 6) 159.

52 Dural and Öz (n 8) 512.

53 Fikret Eren and İpek Yücer Aktürk, *Türk Miras Hukuku* (1st edn, Yetkin 2019) 647-648; Aydın Zevkliler, *Türk Miras Hukukunda Tarımsal İşletmelerin Tahsisi* (1st edn, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 1970) 92; Altun (n 8) 29; Kalenderoğlu (n 8) 24.

54 Bkz TAMDİY m. 7/III.

55 Eren and Yücer Aktürk (n 53) 647-648; Zevkliler (n 53) 92; Altun (n 8) 29; Kalenderoğlu (n 8) 24.; Altun (n 8) 29; Kalenderoğlu (n 8) 24.

56 Uyumaz and İlhan (n 11) 881.

tarımsal arazilerin konumu da hâkim tarafından göz önünde bulundurulmalıdır. Bu hususla ilgili olarak gerektiğinde bilirkişiler eşliğinde yerinde keşif yapılmalı konu ile ilgili il/ilçe tarım müdürlüklerinden destek alınmalıdır. Dolayısıyla tarımsal bütünlük, satışı gerçekleşen önalım konusu tarımsal arazi ile sınırdaş tarımsal arazinin hem fiziksel (maddi) hem de ekonomik olarak tarımsal üretim faaliyetine değer katacak şekilde birbirini tamamladığı durumlarda söz konusu olur.

Bu açıklamalar ışığında ilk derece mahkemesinin kararı değerlendirildiğinde, “...her iki tarımsal arazinin, Karacabey ilçesi için 5403 sayılı Yasa kapsamında hazırlanan Tarımsal Arazi Büyüklükleri Cetveli’nde öngörülen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü olan 65 dekarın üzerinde olduğu, dolayısıyla her iki tarımsal arazisinin de yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü karşıladıkları için ayrı ayrı tarımsal bütünlüğe sahip oldukları gerekçesiyle davanın reddine...” şeklindeki gerekçesinin kanaatimizce hukuki bir dayanağı yoktur. Zira somut olayda önalım konusu tarımsal arazinin tek bir sınırdaş maliki vardır. Birden fazla malikin tarımsal önalım hakkını kullanılması halinde uygulama alanı bulan tarımsal bütünlük ölçütüne başvurulması yerinde olmamıştır.

C. Mercii Kararlarının Değerlendirilmesi ve Kanaatimiz

Yargıtay kararına konu olaydaki hukuki sorun, “asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü” ile “tarımsal bütünlük” kavramlarının, tarımsal önalım hakkının doğumu ve kullanılmasındaki önem ve işlevinin yargı mercileri tarafından farklı yorumlanarak hatalı sonuçlara varılmasından kaynaklanmıştır.

Önemle belirtilmelidir ki asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, tarımsal arazilerin belirlenen oranların altında bölünemeyeceği ve hisselendirilemeyeceği ile ilgili ölçütlerdir. Diğer bir ifadeyle, tarımsal arazilerin kanunda belirtilen asgari ve yeter gelirli büyüklük oranlarının altında bölünüp devredilemeyeceği ile ilgilidir. Dolayısıyla asgari ve yeter gelir büyüklük oranlarını karşılayan tarımsal bir arazinin satışı gerçekleştiğinde, sınırdaş malik ya da maliklerce tarımsal önalım hakkının kullanılmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Bu çerçevede, Yargıtay çoğunluk kararında belirtilen, “...en küçük tarımsal parsel büyüklüğünün altındaki parsellerin satışa konu edilmeleri halinde, Kanun Koyucu’nun satın almada öncelik hakkını komşu parsel malikine tanımak suretiyle belirlenen miktarın altındaki tarım arazilerinin komşu parsellerle birleştirilmesini ve asgari tarımsal arazi büyüklüğüne kavuşturulmasını hedeflediği..” şeklindeki gerekçeye katılmak mümkün değildir. Zira kanun metninde, gerekçesinde ve ilgili yönetmelikte tarımsal önalım hakkının kullanılmasıyla ilgili böyle bir sınırlama mevcut değildir. Nitekim söz konusu kararda bizimde katıldığımız şekilde tarımsal önalım hakkının amacı, “...6537 sayılı Kanunla getirilen kısıtlamalar, malike ait yetkilerden biri olan tasarruf yetkisine önemli kısıtlamalar getirmekte, bu

kısıtlamalarla tarımsal alanların bölünmesinin önüne geçilmesi ve tarımsal verimin artırılması amaçlanmaktadır.” şeklinde ifade edilmiştir. Bu çerçevede, tarımsal önalım hakkının sadece asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarım arazilerinin satışında kullanılabileceğine yönelik Yargıtay çoğunluk kararı, kanunun amacı ve ruhu ile bağdaşmamaktadır. Çünkü asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ile ilgili kanundaki sınırlamalar, tarımsal önalım hakkının kullanılabileceği alt ya da üst sınırları değil tarımsal arazilerin bölünmesi neticesinde ortaya çıkan parsellerin büyüklük bakımından alt sınırlarını (minimum miktarlarını) ifade eder. Bir başka ifadeyle, bölünme işlemine tabi tutulan tarımsal arazinin ortaya çıkan parselleri, kanunda belirtilen asgari ve yeter gelir oranlarının altında olamaz. Dolayısıyla -Yargıtay’ın çoğunluk kararında da belirtildiği gibi- tarımsal önalım hakkı, hem asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazi satışlarında hem de -Bölge Adliye Mahkemesi’nin kararında belirtildiği gibi- asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün üzerindeki tarımsal arazi satışlarında kullanılabilir.

Yargıtay çoğunluk kararında ifade edilen, “...taşınmaz mal üzerindeki mülkiyet hakkını kısıtlayan önalım hakkına ilişkin kanun hükümlerinin yorumunda ve uygulamasında, mülkiyet hakkının özüne zarar verilmemesi gerekir. Satışı yapılan her tarımsal arazi hakkında, büyüklüğü ne olursa olsun, komşu tarım arazisi malikinin önalım hakkının kullanılabileceğini kabul etmek, asgari tarımsal arazi büyüklüğünü haiz bir tarım arazisinin maliki tarafından istenilen kişiye, gerçek değeri üzerinden devredilmesine engel olur. Böyle bir uygulama, mülkiyetin devri konusundaki kısıtlama hükmünün mülkiyet hakkının özüne aykırı olacak şekilde genişletilmesi anlamına gelir...” şeklindeki gerekçeye de katılmak mümkün değildir. Zira sınırdaş maliklere tanınan tarımsal önalım hakkı, malikin tasarruf yetkisini doğrudan kısıtlamamaktadır. Dolaylı bir kısıtlama söz konusudur. Nitekim sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, malik anlaştığı fiyat üzerinden istediği kişiye istediği zaman tarımsal arazisini satabilme hak ve imkânına her zaman sahiptir. Satış işlemi gerçekleştiğinde, üçüncü kişi ile anlaşmaya varılan koşullar çerçevesinde sınırdaş malikin söz konusu tarımsal araziye öncelikli olarak elde etme hakkı doğmaktadır. Dolayısıyla tarımsal arazinin kime hangi fiyata satılacağına ilişkin bir müdahaleden söz edilemeyeceği için mülkiyet hakkının özüne zarar veren bir eylem ve bu bağlamda malikin uğradığı bir zarar söz konusu değildir.

Çoğunluk kararında ifade edilen, “...Kanun bir bütün olarak nazara alındığında, kanun koyucunun tarım arazilerini hadsiz ve hudutsuz bir şekilde büyütülmesini amaçlamadığı...” şeklindeki gerekçenin de kabulü mümkün değildir. Zira kanun koyucu sınırdaş maliklere tarımsal önalım hakkı tanımakla, asgari ve yeter gelirli tarımsal arazilerin altındaki arazileri birleştirerek belirlenen asgari büyüklüğe ulaşmayı değil, tarım arazilerinin gerek satış gerekse miras yoluyla parçalanarak küçülmeye devam etmesi nedeniyle, tarımsal üretimi ve ekonomik verimliliği olumsuz yönde etkileyen bu durumun önüne geçmeyi hedeflemiştir. Bu amacın gerçekleşebilmesi

için tarımsal arazilerin bölünebileceği en küçük parselleri ifade etmek üzere asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklük miktarlarını (bölünme sınırlarını) düzenlemiş, bu şekilde bölünme ve küçülmelerin önüne geçmeyi ve tarımsal verimliliği arttırmayı hedeflemiştir. Diğer yandan, ülkemiz gerçekleri göz önünde bulundurulduğunda, asgari ve yeter gelirli büyüklüklerin üzerindeki tarımsal arazilerde önalım hakkı kullanıldığında bunun hadsiz ve hudutsuz tarımsal arazilere neden olamayacağı da ayrı bir gerçekliktir.

Yargıtay kararında eleştirilmesi gereken bir başka husus ise, “...*Davalı tarafından satın alınan ve davaya konu taşınmazın niteliği mahkemece yapılan keşif sonucu aldırılan bilirkişi raporunda tespit edilmemiş ise de ...*” şeklindeki ifadedir. Önalım konusu arazi ile önalım hakkı tanınan arazinin “*tarımsal arazi*” niteliğinde olması, tarımsal önalım hakkının doğumu koşullarından birisidir. Satışı gerçekleşen önalım konusu arazi tarımsal faaliyetlere uygun niteliklere sahip değilse tarımsal önalım hakkı doğmaz. Dolayısıyla satışı gerçekleşen önalım konusu arazinin tarımsal niteliğiyle ilgili bir tereddüt varsa (örneğin; taşınmazın niteliği ham toprak, depolu bahçe, bahçeli ev, içinde ev olan tarla vb.) mahkemece yerinde keşif yapılmalı, gerektiğinde bilirkişi olarak il/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşüne başvurulmalıdır.

Sonuç olarak; asgari ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklük miktarları, tarımsal arazilerin bölünebileceği en asgari (minimum) miktarı ifade etmek için getirilmiş kanuni sınırlamalardır. Buna göre, tarımsal araziler söz konusu büyüklük miktarlarının altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, pay ve paydaş sayısı artırılmaz. Dolayısıyla kanunda düzenlenen büyüklük oranları, tarımsal önalım hakkının kullanılabilirliği alt ya da sınırlar olarak değerlendirilmemelidir. Tarımsal önalım hakkı, söz konusu miktarların hem üzerindeki hem de altındaki tarımsal arazi satışlarında kullanılabilir.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazarlar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek: Yazarlar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review: Externally peer-reviewed.

Conflict of Interest: The authors have no conflict of interest to declare.

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

Bibliyografya/Bibliography

Açıkgöz O, *Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı)* (1st edn, On İki Levha 2018).

Altun S, ‘Bölünemeyen Tarımsal Arazilerde Mülkiyet Hakkının Devri’ (Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi 2019).

Ayan M, *Miras Hukuku*, (9th edn, Seçkin 2016).

- Aydoğdu M, 'Toprak Sistemimiz ve Bir Yerel Mahkeme Kararının Düşündürdükleri: 5403 Sayılı Toprak ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Müşterek (Ortak) Mülkiyet İlişkisinde ve Ortaklığın Giderilmesi (İzalei Şuyu) Davasında Hangi Kapsamda Uygulanması Gerektiği Konusundaki Değerlendirmeler' (2017) 19 (Özel Sayı), Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, 3-24.
- Çabri S, *Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 640-682) Cilt-III*, (1st edn, On İki Levha 2020).
- Dural M and Öz T, *Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku*, (11th edn, Filiz 2017).
- Erdoğan K, 'Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali' (2016) 24 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123-179.
- Eren F and Başpınar V, *Toprak Hukuku* (4th edn, Yetkin 2014).
- Eren F and Yücer Aktürk I, *Türk Miras Hukuku* (1st edn, Yetkin 2019).
- İmre Z and Erman H, *Miras Hukuku* (13th edn, Der 2017).
- Kalenderoğlu A, '5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Devri' (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi 2019).
- Kavasoğlu İİ, 'Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yasal Düzenlemenin Örtü Altı İşletmeleri Üzerindeki Etkilerinin Araştırılması: Antalya İli Örneği' (Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi 2018).
- Özay OL, *Tarım İşletmelerinin ve Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali* (1st edn, Yetkin 2015).
- Özçelik ŞB, '5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Hakkında Kanun'da 6537 Sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirmeler' (2015) 19 (1), Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 87-110.
- Özdemir H, *Türk Medeni Kanununa Göre Mirasın Paylaşılması Şerhi* (1st edn, Yetkin 2019).
- Sayın C, Altunkaya M, Taşçıoğlu Y, Sav O and Kavasoğlu İ, 'Türkiye'de Toprak Parçalanması ve Miras Hukuku', (2017) 30(3) Mediterranean Agricultural Sciences s. 213-218.
- Şen Doğramacı H, '6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi' (2016) 13 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 69-95.
- Uyumaz A and İlhan O, 'Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri' (2018) 24 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, s. 861-905.
- Ünal M, 'Tarımsal Toprakların Miras Yoluyla Parçalanması ve Bunun Ekonomik Zararları' (1990) 3 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi s. 103-108.
- Yavuz C and Topuz M, 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler' (2015) 21 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı, Prof. Dr. Mehmet Âkif Aydın'a Armağan 663-700.

