



## Miras Kredisi

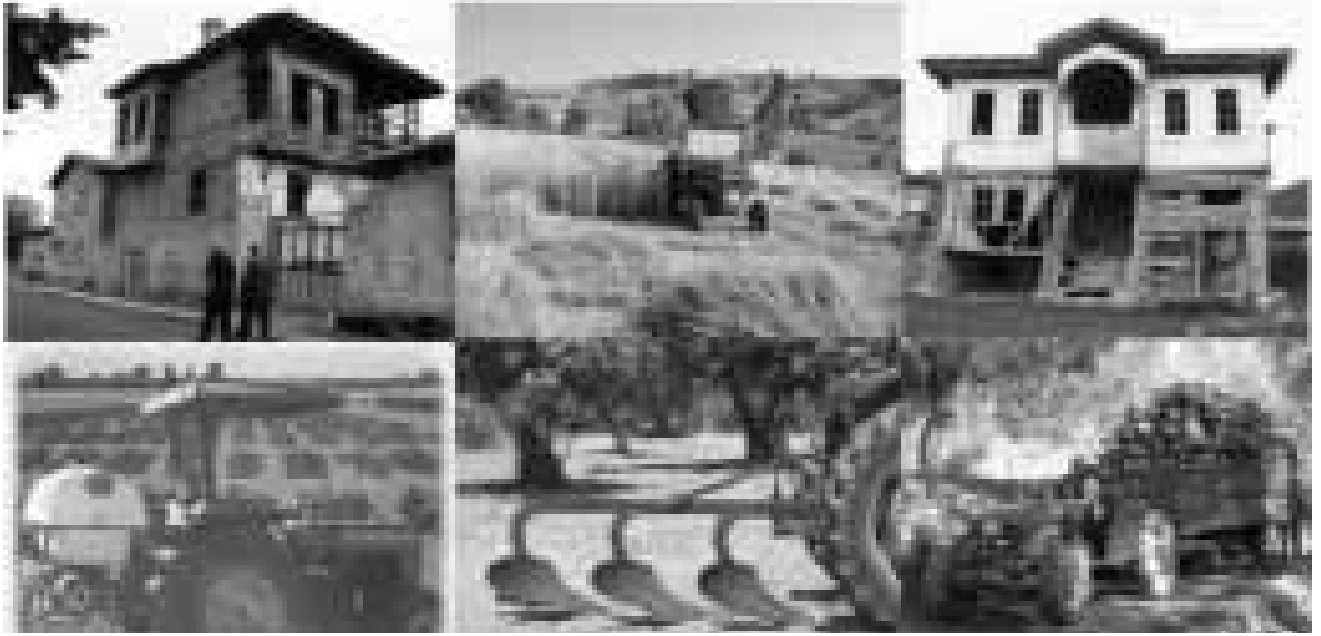
Dr. Yücel KEŞLİ

Ziraat Yüksek Mühendisi  
Kamulaştırma Topluştırma Dağıtım Daire Başkanlığı  
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Fatih Cad. No: 6 Ankara

### 1. Giriş

Ülkemizin sosyal yapısı gereği Cumhuriyet tarihinden bu yana köylerden şehirlere göç sürekli devam eden bir süreç olmuştur. Bu süreç halen devam etmektedir. Şehirlere göç eden kişilerin kırsal alanda kalan arazileri ve atalarından kalan ev, ahır, bahçe ve birçok yapı sahihsiz kalmaktadır. Ya da aile bireylerinin birçoğu şehirlere göç ettiğinden geride kalan aile bireyleri bu taşınmazlarla yeterince ilgilenememektedirler. Bunun sebepleri çok değişik faktörlere bağlı olmakla birlikte temel sebep bu taşınmazların mirasçılara ait olmasından dolayı gerekli bakım yapılmamaktadır. Bunun yanı sıra köyde kalan aile bireyi bu arazilere ve müstemilata gerek işgücü eksikliğinden gerekse ekonomik nedenlerle gerekli bakım ve kültürel tedbirleri alamamaktadır. Kırsal alanda kalan özellikle evler bakımsızlıktan dolayı zamanla harabeye dönmekte ve zamanla yıkılmaktadır. Oysa bu evlerin birçoğunda kültürümüze ait birçok değer bulunmakta ve bu değerler yok olmaktadır. Tarım arazileri ise yeterli kültürel tedbirler alınmadığı için verimsizleşmekte veya verim potansiyeli yeterince kullanılmamaktadır. İşte var olan bu sorunların bir nebze de olsa çözülebilmesi için Miras Kredisinin ülkemizde acilen hayata geçirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde benzer bir uygulamanın olduğuna dair bir veriye ulaşamadım. Miras kredisi fikri özellikle kırsal alandaki taşınmazların varisçilerinden bir veya birden fazlasının mülkiyetini diğer mirasçılardan alabilmesi için Devletin destek olması, diğer bir deyişle

Şekil 1. Kırsal alandaki bir yaygın miras kredisi



uygun kredi vermesi esasına dayanmaktadır. Kültürümüzde var olan güzel bir atasözü ile konuyu irdelemek uygun olur diye düşünüyorum. “Ölüm hak miras helal”. Evet, ölüm hepimiz için mutlak ve geride de büyük ihtimalle bir miras kalacaktır. Bu sistem mevcut mirasçıların uygulayabileceği bir sistem olması yanında bundan sonra da hepimizin başına gelecek bir gerçektir.

## 2. Türkiye'nin Arazi Varlığı ve Durumu

Ülkemizde işlenen alanlar 26 milyon hektar civarındadır. Bu alanlara tüm bağ, bahçe, tarla ve benzeri tarımsal alanlar dahildir. Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne yapılan çalışmalarda, toplulaştırma yapılabilecek alanların yaklaşık 13 milyon hektar civarındadır. İşlenen alanların tamamında toplulaştırma çalışması yapmak ekonomik değildir. Bunun yanı sıra toplulaştırmayı engelleyecek sabit tesis diye ifade edilen ev, ahır, bahçe, bağ, sulama kuyusu gibi taşınmaz veya yer değiştirilmesi mümkün olmayan alanlar bulunmaktadır. Ayrıntısı aşağıda belirtilecek olan miras kredisi yöntemi ile toplulaştırmanın önündeki bu engeller de kaldırılarak amaçlanan arazi parçalılığının da az da olsa önüne geçilmiş olacaktır.

Ülkemizin tarım işletmeleri oldukça küçük olduğu gibi işletmelerin sahip olduğu arazilerde oldukça parçalıdır. Tablo 2'de görüldüğü gibi 100 dekar araziye sahip işletme sayısı toplam işletme sahiplerinin % 82.9 gibi çok yüksek bir orandadır.

Diğer bir ifade ile ülkemizin tarım işletmeleri çok küçük aile işletmelerinden oluşmaktadır. Bu sonuçlar tarımsal üretimimizi kısıtlayan ve verimliliği düşüren en önemli unsurlardan biridir.

Ülkemizin kent nüfusu özellikle 1980 yılından sonra sürekli artarken, buna karşılık kırsal alan nüfusu azalma eğilimi göstermektedir. 1980 yılında toplam nüfusumuzun % 43.9'u kentlerde % 56.1'i kırsal alanda yaşamakta iken; 2000 yılında bu oran kentlerde % 64.9'a yükselirken, kırsal alandaki nüfus toplam nüfusumuzun % 35.1'e düşmüştür. Bu sonuçlar kırsaldan kente göçün çok büyük oranda olduğunu göstermektedir. Bu göçler nedeniyle kırsal alanda kalan taşınmaz miraslar ilgisiz kalmaktadır. Göç eden bu kişiler geride atalarından kalan arazi ve diğer sabit tesisleri bırakmışlardır. Her ne kadar şehirlere göç etmiş insanlarımızın eski tabirle **sıla-ı rahime** dönme istekleri yeni tabirle yılın belirli dönemlerinde doğdukları toprakları ziyaret etme istekleri olsa da bu konunun geride bıraktıkları miraslarının adil bir şekilde çözüme kavuşması isteklerinin olduğu tartışma götürmez.

## 3. Miras Kredisi Sisteminin İşleyişi

06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan (mortgage) Tutulu Satış Kanununa benzer şekilde bir Kanunun çıkarılması ve uygun kredi koşullarıyla miras kalantı taşınmazlarının bu mirasçıya uygun şekilde ve en verimli şekilde kullanabilecek kişilere

verilmesi konusunda kolaylıklar getiren bir sistemdir. Bu taşınmazları en iyi şekilde kullanabilecek ve istekli olan mirasçıya verilecek kredi ile diğer mirasçıların haklarının verilmesi toplumumuzda var olan birçok miras sorunlarını da ortadan kaldırmış olacaktır. Bu aynı zamanda mahkemelerde var olan binlerce miras ortaklığının giderilmesine dair davalarında azalmasına ve hukuk sistemimiz üzerindeki büyük bir yükü ortadan kaldırmış olacaktır. Bu konuyla ilgili özellikle Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının tüm illerdeki ve ilçelerdeki yetişmiş teknik elemanların gözetiminde yapılabilir. Bunun yanı sıra yine bedel takdirleri konusunda ve arazi toplulaştırma ve dağıtım konusunda uzmanlaşmış Tarım Reformu Genel Müdürlüğü personeli de gerekli eğitimleri verebilir. Burada hem var olan mirasın bedel takdirleri yapılabilir hem de en uygun kişinin tespit edilmesinde bir hakemlik görevi yerine getirilebilir. Bu sistemle çözülemeyen konular yine mahkemelere intikal etmek suretiyle çözülebilir.

Ülkemizde özellikle miras yoluyla kalan tarım arazileri üzerinde bu konunun çok önemli olduğunu düşünülmektedir. Miras kalan tarım arazileri ülkemizin tarımsal potansiyelinin kullanılmasında çok büyük önem taşımaktadır. Büyük çoğunluğu köyde veya kırsal alanda kalan tarım arazileri birçoğunda miras sorunu vardır. Mirasçıların olan bu tarım arazileri üzerinde gerekli ve uygun tarım teknikleri ve yatırımları yapılamamaktadır. Bu arazileri kullanan mirasçılar bu arazilerin zamanla paylaşılacağı ve gerçek sahiplerine intikal edeceğini bildikleri için tarımsal alt yapı tesisleri kurmamaktadır. Bunun yanı sıra tarım ve Köy İşleri Bakanlığımız tarafından verilen tarımsal sübvansiyonlardan yararlanamamaktadır. Son yıllarda hızla artan basınçlı sulama sistemi desteklerinden verasetli araziler yararlanamamaktadır. Böylece ülkemizin sulanabilir tarım arazileri potansiyeli yeterince kullanılmadığı gibi tarımsal üretimdeki verimliliğimizde önemli ölçüde etkilenmektedir. Örneğin meyve bahçesi tesis edilebilecek birçok tarım arazimizin bu potansiyeli kullanılmamaktadır. Çünkü üzerinde sabit tesis olarak kabul edilecek bu plantasyonlar kurulamamaktadır. Diğer mirasçıların bu sabit tesisden hak talep etmeleri ortaya çıkabileceği için veya arazilerin ifrazında sorun çıkabileceği için bu sabit tesisler yapılamamaktadır. Bunun yanı sıra kooperatif veya birliklerin yapacağı sulama, drenaj, tarla geçitleri gibi tarımsal altyapı tesislerinin yapılmasında da sorunlarla karşılaşmaktadır. Ayrıca bunların yanı sıra verasete iştirak durumunda yani

sadece tüm miras kalan malların (arazi, ev, traktör, tarımsal alet ve makineleri, ahır, samanlık, ağıl vb.) üzerinde hisse miktarı belirtilmeksizin mirasçı olma durumundaki mirasların mirasçılar arasında adil bir şekilde paylaşımı çok büyük sorunlar oluşturmaktadır. Bu malların birbiri ile mübadele edilmesi ayrı bir uzmanlık gerektiren konudur. Bu malların paylaşımı konusunda uzman olan ziraat mühendislerinin aracı olması bir diğer modern terimle kamu denetçisi (ombudsman) olması sorunların çözümünde güvenilir ve adaletli bir paylaşım yapılmasını sağlayacaktır. Bu gibi miras problemleri çözülmüş köy ya da kasabalara kamu yatırımlarının daha kolay yapılabilmesi gerçeği de sorunun bu yolla çözülmesinde önemli faktörlerden biridir.

Ayrıca ülkemizde mirasçılara ait arazilerin ve tesislerin işletilmesi ve gelirlerinin paylaşılması ile ilgili bir mevzuatımız yoktur. Bu paylaşım geleneksel usullerle yapılmaktadır. Bu gelir paylaşımı konusundaki belirsizlik bu miras kredisinin bir an önce ülkemizde hayata geçmesi için etkili olan önemli faktörlerden biridir. Özellikle Orta Anadolu'daki şehirlerdeki birçok aile Ankara İstanbul gibi büyük illere göç etmişler ve buralarda memur olarak, ticaret erbabı ve benzeri meslek gruplarında hizmet vermektedirler. Köyelerine geri dönmeleri neredeyse imkansızdır. Geride kalan kardeşlerinden birine veya birkaçına bu durumdaki mirasçıların haklarını devretmeleri şehirde yaşayanlarında istediği bir durumdur. Bundan dolayı kırsal alanda kalan mirasçının şehirlere göç etmiş veya çiftçilik yapmaktan herhangi bir nedenle vazgeçmiş diğer mirasçılarına devletten alacağı miras kredisi ile haklarını vermesinde çok büyük sorun olmayacağı düşünmekteyim. Bu karşılıklı menfaatin keşiştiği bir nokta olarak görmekteyim ve bu anlaşmanın çok zor olacağını da düşünmüyorum.

Uzun yıllardır yapılmakta olan ve son 3 yıl içinde çok daha fazla önem verilen arazi toplulaştırma çalışmalarına kamu bütçesinden önemli kaynaklar aktarılmaktadır. Ülkemizde yapılan ve devam eden toplulaştırma proje alanları toplamı 2,2 milyon hektardır. Toplam tarım alanları göz önüne alındığında mevcut toplulaştırma proje alanı oldukça düşüktür. Toplulaştırma projesine ihtiyaç duyan alanların bu projelerle tarımsal altyapı hizmetlerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Ancak bunun yanı sıra mevcut tarım arazilerinin parçalanmasının önlenmesi büyük önem taşımaktadır. İşte bu noktada

miras kredisinin hayata geçirilmesinin önemi ortaya çıkmaktadır.

Tarım işletmelerimizi ideal ölçülere getirebilme çalışmalarında çok önemli bir yere sahip olan bu projeler kısmen de olsa, miras kredisi ile kendiliğinden gerçekleşmiş olacaktır. Ülkemizin tarımsal üretimi üzerinde olumsuz etkisi olan arazi parçalılığının bir nebze de olsa önüne geçilmiş olacaktır. Miras yoluyla arazi parçalanması azalmış olacaktır. Tarım arazilerinin parçalanmasını önleyen yürürlükteki 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu miras yoluyla arazilerin parçalanmasını engelleyen hükümler içermesi, miras kredisi yoluyla arazilerin mirasçılar arasında devredilmesi konusunda olumlu yönde etki yapacaktır. Özellikle belirlenen arazi normu altına arazilerin bölünmemesi bu miras kredisi kullanarak arazilerin el değiştirmesini zorlamaktadır.

#### 4. Sonuç

Çıkarılacak bir Kanunla özel ve devlet bankalarına yetki verilmek suretiyle tıpkı tutulu satış sisteminde olduğu gibi araziler ve diğer taşınmazlar üzerine yine uzman kişilerin ortaya koyduğu bedel üzerinden bankalar ipotek koyacak ve bu ipoteye karşılık uzun vadeli ve uygun koşullarda miras kredisi verecektir. Bu krediler diğer mirasçıların haklarını devretmeleri için kullanılacaktır. Bunun yanı sıra bu işlemler için gerek vergi ve gerekse tapu harçlarından muaf olarak yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde yüksek işlem masrafları nedeniyle istenilen talep olmayacaktır. Bu işlemleri vatandaş adına yine Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı personeli tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kamu tarafından bu işlemlerin gerçekleştirilmediği takdirde birçok farklı şehirde yaşayan mirasçıların aynı anda bir araya getirilmesi tapu ve noterlik işlemleri, bu konunun istenilen seviyede yapılmasını engelleyebilir. Tarım ve Köy İşleri Bakanlığımızın temel görevleri arasında ülkemizin tarımsal üretim potansiyelini arttırmak olduğu düşünüldüğünde bu görevin yerine getirilmesinde ne denli önemli bir iş yapıldığı ortaya çıkacaktır.

#### Kaynaklar

- Anonim, 1990. Planlı Dönemde Rakamlarla Türkiye Tarım Sektörü, TZOB Yayınları, Yayın No:166, Ankara.
- Anonim, 2003. Rakamlarla ve Tablolarla Düünden Bugüne Türk Tarımı, TZOB Yayınları, Ankara
- Demirci, R., Özçelik, A., 1990. Tarım Tarihi, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, Yayın No:1186, Ankara.
- DİE, 2003. Tarım İstatistikleri Özeti, Ankara.
- Dinler, Z., 1996. Tarım Ekonomisi IV. Basım, Ekin Yayınları, Bursa.
- DPT, Çeşitli Yıllar. Beş Yıllık Kalkınma Planları, Ankara.
- Erdi, A., Çay, T. ve Özkan, G. (2002). Türkiye’de arazi düzenleme çalışmalarında hedefler ve uygulamalar (Sunulmuş bildiri 294). Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya
- Gürbüz, M., 1989. Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığı’nın Tarihi Gelişimi, TODAİ Uzmanlık Tezi, Ankara.
- İnan, S.(2005). Toprak reformunun en çok tartışılan maddesi:17. madde Journal of Historical Studies, 3(2005), 45-57.
- Kuyucuklu, N., 1983. Türkiye İktisadı, Kan Yayıncılık, İstanbul.
- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Topulaştırma Dağıtım Dairesi Başkanlığı yayınlanmamış verileri. Ankara 2010
- Tokgöz, E., 1995. Türkiye’nin İktisadi Gelişme Tarihi, Hacettepe Üniversitesi İİBF Yayınları, Yayın No:16, Ankara.
- Tufan, A., 1997, Türkiye Ekonomisi, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, Yayın No:1487, Ankara.
- Tunçez, V., 2002. Toprak Dağıtımının Geçmiş. Yüksek Lisans Tezi Ankara, Mart 2002
- Yeni, R., Dölekoğlu, C.Ö., 2003. Tarımsal Destekleme Politikasında Süreçler ve Üretici Transferleri, TEAE Yayınları, Yayın no:98, Ankara.
- Yücel, İ.H., 1997. Bilim ve Teknoloji Politikaları ve 21. Yüzyılın Toplumu, DPT Yayınları, Ankara.
- Zincirci, Ö., 1994. Türkiye’de Tarım Teşkilatının Tarihçesi, Ankara.
- [www.tarimreformu.gov.tr](http://www.tarimreformu.gov.tr)