**TARIM ARAZİLERİ MİRASÇILARINA YÖNELİK BİRÇOK DÜZENLEME YAPILDI**

Peki kiralama bedeli nasıl belirlenecek, kişiler kiralama yapmak istemezse bu durumda ne olacak? Mirasçılar kiralamadan nasıl yararlanacak? Konuyla ilgili merak edilenleri milliyet.com.tr’ye açıklayan Gayrimenkul Uzmanı Mustafa Hakan Özelmacıklı şu ifadeleri kullandı: “Bu düzenleme tarım arazilerinin daha etkin ve verimli kullanılması için yapılan bir düzenlemedir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu yakın zamanda revizeye uğradı, 6537 sayılı kanun olarak değiştirildi. 15 Mayıs 2024’te yeni kanun yayımlandı. Burada mirasçılara yönelik birçok yeni düzenlemeler yapıldı.

**AMAÇLANAN NE?**

Yeter getirili tarım arazilerinin ekonomik anlamda ya da sosyal açıdan bu arazileri verimli kılmak amacıyla, tarım arazilerinin büyüklüğünü artırmak amacıyla gerekli yetki Tarım Bakanlığı’na verilmişti. Bakanlık tarım arazilerinin elde edilen mahsule göre kira değerinin tespiti, kiralarla ilgili müşterilerin bulunması, alıcı ve satıcıyı kira konusunda uzlaştırmak gibi bazı yetkileri almıştı. Burada asıl amaç tarım arazilerinin efektif bir şekilde kullanılması diyebiliriz.

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, üretim faaliyeti gibi bazı düzenlemeler de yapıldı. Kanunla beraber hangi ilde, hangi ilçede sulu arazi için, kuru arazi için, dikili arazi, örtü altı arazileri için yeter getirili tarımsal arazi büyüklükleri belirlenmiş oldu.

Belirlenen ölçülerden daha az bir arazi olması durumunda arazinin verimli olmayacağı değerlendiriliyor.

**‘BU ÇOK BÜYÜK BİR PROBLEM’**

Düzenleme ‘tarım arazilerini doğrudan kiraya verelim’ gibi bir unsur değildir. Arazisini miras bırakan kişi vefat ettiği tarihten itibaren 1 yıl içerisinde mirasçılar bir şekilde yol haritası belirlemek zorunda. Ülkemizde en önemli sıkıntılardan bir tanesi miras anlaşmazlıkları nedeniyle tarafların anlaşamaması, tarım arazilerinin ekilip biçilememesidir. Bu çok büyük bir problem.

**‘MAHALLE, İLÇE MERKEZLERİNE YAKIN YERLERDEN BAŞLAYACAK’**

Düzenlemenin mahallelere daha yakın, ilçe merkezlerine daha yakın yerlerden başlayacak olması da önemli bir başlıktır. Kanun diyor ki bir şekilde mirasa konu tarımsal arazi ile alakalı 1 yıl içerisinde bir karar vermeniz lazım. Ya miktarına bakılmadan tamamını bir mirasçıya devredin diyor ya da yeter tarım arazi büyüklüklerinden fazlaysa birden fazla mirasçıya da devredilebilir diyor.

**MİRASÇIYA DEVREDİLEMİYORSA NE OLACAK?**

Örnek vermek gerekirse kuru tarımda 10 dönüm olan bir alan, [arsa](https://www.milliyet.com.tr/haberleri/arsa) 20 dönümün üzerindeyse bu iki mirasçıya devredilebilir deniliyor. Siz birden fazla mirasçıya devredemiyorsanız, kendi aranızda da bir mirasçıya da vermiyorsanız o zaman aile malları ortaklığı ya da kazanç paylı aile malları ortaklığına bunu devredeceksiniz. Kiraya verme işlemi bu ailelerin ortak bir şekilde kuracağı şirket üzerinden ilerleyecek. Bu şirket araziyi kiralamış olacak. Şirketin türü Türk Ticaret Kanunu’nda belirlendi. Mirasçıların tamamının hisseleri oranında bir limited şirketi olacak, bu şirket üzerinden yerler kiraya verilecek.

**MİRASÇILAR İSTEMEZSE NE OLACAK?**

Diyelim ki mirasçılardan kimse bunu istemedi. Şirket kurup ortak olmak istemediler o zaman üçüncü kişilere devir yapacaklar, yani satacaklar. Ekonomik bütünlüğe haiz değilse tarım arazileri mirasçılarına ya da üçüncü kişilere mülkiyet devrini gerçekleştirebiliyorlar.

**‘HARÇ, DAMGA VERGİLERİNDE MUAFİYET’**

Mirasçılara devirle alakalı düzenlemeler yapıldı. Yapılacak işlemlerde harçlardan, damga vergilerinden muafiyetler var. Bakanlık bunları takip ediyor olacak, devredilmediyse üç ay süre verilecek. Üç ay içerisinde devredilmediyse süreç başka kişilere satma hakkına kadar ilerliyor. Bakanlık tarafından sulh hukuk mahkemelerinde dava açılabilecek. Bir şekilde bunu kullanabilecek ehli [mirasçı](https://www.milliyet.com.tr/haberleri/mirasci) varsa ona devri istenecek. Birden çok mirasçı varsa, birden çok mirasçıya pay edilecek. Eğer bu işlemi yapacak bir mirasçı yoksa en yüksek teklif bedelini veren mirasçıya devri söz konusu olabilir. Mirasa konu araziyi talep eden hiçbir mirasçı yoksa sulh hukuk mahkemesi buranın satışına karar verebilir.

**‘MİRASÇI SEÇİMİYLE ALAKALI BİRÇOK FARKLI KRİTER VAR’**

Ehil mirasçı açısından geçimini bu tarım arazisinden sağlayan bir mirasçı varsa önceliği var, tarım dışı geliri yoksa önceliği var, eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunuyorsa kriter olarak dikkate alınıyor. Mirasçı seçimiyle alakalı birçok farklı kriter var.

**HANGİ ARAZİLER İÇİN KİRALAMA YAPILABİLİYOR?**

Konu [tarla](https://www.milliyet.com.tr/haberleri/tarla) vasfı yerleri kapsıyor, arsaları kapsamıyor. Bu yerlerle alakalı Bakanlık süreci yönetiyor olacak. Mirasçıların rızasıyla alakalı kısımda zaten mirasçıların 1 yıl içerisinde bir yöntem belirleyip anlaşmaları gerekiyor. Tarım arazilerinde ülkemizin önemli bir kaybı var.

**KİRALAMA BEDELİ NASIL BELİRLENECEK?**

Kiralama bedeli üstünde üretilen ürün üzerinden hesaplanan değerdir. Maliyetler vb. gibi birçok kriter var. Tarım arazilerinin kira değerleri çok yüksek miktarlar değil. Oradaki suyun hangi yöntemle getirildiği, oranın hangi tür ürünlere müsait olduğu, ürünün satış pazarı ve kabiliyeti gibi birçok kriter var.”