**Tarım arazisi bölünebilir mi? Miras kalan tarla nasıl paylaştırılır?**

**5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE DÜZENLEME ALANI**

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu; toprağın geliştirilmesi, korunması, tarım arazilerinin sınıflara ayrılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi, miras kalan tarla vasfındaki arazilerin mirasçılar arasındaki ihtilaflar nedeniyle parçalanmasının ve bu nedenle tarımdaki verimsizliğin azalmasının önlenmesi, tarımsal arazilerin planlı kullanımının sağlanması amacıyla düzenlenmiştir.

Tarla vasfındaki araziler, ülkenin tarımsal faaliyetlerinin gerçekleşme alanı olması ve beslenme, ekonomik gibi alanlarda büyük bir orana sahip olması nedeniyle fazlasıyla önem taşımaktadır. Ülkedeki tarım arazilerinin verimini kaybetmesi ve verimsiz tarım faaliyetleri nedeniyle de hasat edilen ürünler pahalılaşmakta ve vatandaş pahalılaşan bu ürünleri temin etmekte zorluk çekmektedir. Tarım arazilerinin verimsizleşmesinin en büyük nedeni de bu arazilerin küçük parçalara ayrılması ve kullanışsız hale gelmesidir.

**TARLA BÖLÜNEBİLİR Mİ?**

**TARIM ARAZİSİNİN BÖLÜNEBİLMESİNİN KOŞULLARI NELERDİR?**

Tarla vasfındaki arazilerin bölünüp bölünmemesi hususu 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu kanuna ek olarak ise 15 Mayıs 2014 tarihinde Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve tarlaların bölünebilmesi, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri gibi hususları düzenlemiştir.

15 Mayıs 2014 tarihli bu düzenleme ile tarım arazileri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez.

Tarla vasfındaki bu arazilerin elbirliği mülkiyetten paylı mülkiyete geçiş işlemi ile aynı zamanda paylı mülkiyet olarak intikal edilmesi, vasıf değişikliği, pay temliki gibi işlemler bakanlığın iznine tabidir.

Uygulamada yukarıda sayılan işlemler için Tapu Müdürlüğüne yapılan başvurular, Tapu Müdürlüğünün Tarım ve Orman Bakanlığından görüş alması ile gerçekleşir. Yapılacak bu işlemler harçlardan ve damga vergisinden muaftır.

**TARLA KAÇ DÖNÜME KADAR BÖLÜNEBİLİR?**

**YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ NEDİR?**

Tarım arazileri 2014 yılından sonra gelen değişiklikle beraber yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında bölünemez.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ise kanunun ekler kısmındaki tabloda belirtildiği üzere bakanlık tarafından bölgeler arasındaki il ve ilçe farklılıkları göz önünde bulundurularak hesaplanmış değerlerdir.

Örneğin Ankara İli Polatlı İlçesi için dikili tarım arazisi yönünden yeter gelirli arazi büyüklüğü 10 dönüm (dekar)’dür. Ankara İli Polatlı İlçesi için bölünme sonrasında oluşacak her bir parçanın 10 dönümün altında bir alana sahip olmaması gerekecektir. Polatlı İlçesinde belirlenen yeter gelirli arazi büyüklüğü olan 10 dönüm ve altında kalacak her bir parça için de bakanlıkça da böyle bir bölünme – ifraz işlemine onay gelmeyecektir.

**İFRAZ NEDİR? TARLADA İFRAZ İŞLEMİ YAPILABİLİR Mİ?**

İfraz işlemi en kısa tabirle bir arazinin parsellere ayrılarak bölünmesi işlemidir. İfraz işlemi neticesinde bir arazi parçalara ayrılabilir ve her parçası yeni parsel numaralarına sahip olur. Böylelikle bir araziden yeni parsel numaralı araziler elde edilir.

Ülkemizde tarım arazilerinin gerek paydaşlar, gerek mirasçılar arasındaki ihtilaflar nedeniyle parça parça ayrılması tarım arazilerinin verimsizleşmesine neden olmakta, tarla vasfındaki araziler için yapılacak ifraz işlemleri bakanlığın onayına tabi olmaktadır. Bakanlık bu tür işlemlerin onaylanmasında tarlanın yola olan uzaklığı, tali bir yola erişimi, etraftaki diğer tarım arazilerinin konumu, çevre şartları gibi birçok faktöre göre inceleme yapıp onay kararı verir.

Bakanlık onayı sonrasında ise ifraz işlemi neticesinde tapu müdürlüğünce 30 gün içinde tescil veya terkin işlemini gerçekleştirir.

**MİRAS KALAN TARLA NASIL PAYLAŞTIRILIR?**

Peki, miras kalan bir tarım arazisinin, belirlenen bu yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğünün altında kalması halinde nasıl bir paylaşım gerçekleşecektir. Tarım arazisinin büyüklüğünün yeter gelirli tarım arazisi büyüklüğü altında kalması halinde ise kanuna göre birkaç farklı yöntem bulunmaktadır.

Bu yöntemlerden ilki mirasçıların, paylarının hepsini tek bir mirasçıda toplaması yöntemidir. Böylelikle mirasçılar arasındaki bu işlemle tarla vasfındaki araziler tek bir pay halinde kalacaktır.

Mirasçılar tarla vasfındaki arazilerini aile içerisinde kuracakları bir limited şirkete devrini gerçekleştirebilir veya kanun çerçevesinde kuracakları aile malları ortaklığına devrini sağlayabilirler.

Bu yöntemler sonucunda paylaşılamayan tarla vasfındaki arazilerin mirasçılara elbirliği halinde intikal etmesi nedeniyle tüm mirasçıların onayı ile 3. Bir kişiye satışı gerçekleştirilebilir.

Mirasçılar, bu yöntemlerin hiçbirisinde ortak bir karar alamazsa Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açarak tarla vasfındaki arazinin Mahkeme kanalı ile paylaştırılmasını isteyebilirler. Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak İzale-i Şüyu davası ile mirasçılar tarlanın aynen taksim ile bölünmesini, bu gerçekleşmiyor ise tarlanın satılarak elde edilen bedelin miras payı oranında mirasçılara bölünmesini kararlaştırabilirler.

İzale-i Şuyu davası için detaylı bilgi için sitemizdeki *‘Anlaşamayan Mirasçılar Mahkemeden Mirasın Paylaştırılmasını İsteyebilirler’*adlı makaleyi okuyabilirsiniz. [Miras avukatı](https://www.kayihukuk.com.tr/miras-hukuku/) ile ilgili  sayfamızı ziyaret edebilirsiniz.

**ELBİRLİĞİ MÜLKİYET NEDİR? PAYLI MÜLKİYET NEDİR?**

Elbirliği mülkiyet Türk Medeni Kanunu (TMK)madde 701’de düzenlenmiştir. Buna göre elbirliği mülkiyet; ortakların paylarının belli olmadığı, mallara sahip olan kişilerin her birinin payının eşit olduğu mülkiyet çeşididir. Bu aşamada elbirliği mülkiyet ile sahip olunan bir mal, sahip olan kişilerin tümünün ortak olarak hareket ederek işlem yapmasını gerektirir. Kimsenin kendine ait bir payı veya pay oranı bulunmamaktadır. Halk arasında ‘İştirak Mülkiyeti’ olarak geçer.

Paylı mülkiyet ise Türk Medeni Kanunu (TMK)madde 688’De düzenlenir. Buna göre paylı mülkiyet sahibi kişinin, hala bölünmemiş olan malda payı bellidir ve bu payına karşı kanuni çerçevede dilediğince işlem yapabilir. Bir mala, arsaya, tarlaya hissedar olan kişiler şayet paylı mülkiyet ile malik iseler, kendi payları bellidir. Tapu belgesinde herkesin pay oranı net bir şekilde gözükür. Kişiler payları oranında işlem yapmaya yetkilidirler.

**ELBİRLİĞİ İLE MALİK OLUNAN TARLA SATILABİLİR Mİ?**

Yukarıda yapılan tanımlar ışığında bir tarlada elbirliği mülkiyet ile malik olan kişiler, bu tarlanın satışını, tüm hissedarların ortak satış kararı ile 3. Bir Kişiye veya hissedarlardan birisine gerçekleştirebilmektedir. Elbirliği malik olan bu kişilerin pay oranları belli olmadığı için satış ancak ve ancak tüm hissedarların ortak imzası ile gerçekleşir. Kişiler, malik oldukları bu mallar üzerindeki elbirliği mülkiyetlerini paylı mülkiyete geçirmeleri halinde ise payları belli olmakta ve satış da dâhil payları oranındaki işlemleri gerçekleştirebilmektedirler. Kişilerin elbirliği ile malik oldukları bu tapulara halk arasında ‘Müşterek Tapu’ denmektedir.

Kanun koyucu tarafından tarım arazileri için yapılacak elbirliği mülkiyet halindeki taşınmazın paylı mülkiyete geçirilmesi işlemi Bakanlık onayına bırakılmıştır. Böylelikle tapuların paylı mülkiyete geçirilmesi zorlaştırılmakta, tapuların tek elde toplanması amaçlanmaktad