

# TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS VE SATIŞINDA İZLENECEK YOL HARİTASI



T.C.  
GIDA TARIM VE HAYVANCILIK  
BAKANLIĞI  
SAMSUN İL MÜDÜRLÜĞÜ



## ÖNSÖZ

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı resmi gazetede yayımlanan 6537 sayılı kanun ile değişikliğe uğramıştır

Söz konusu kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.

Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır.

Bu doğrultuda Asgari Tarımsal Arazi Büyüklükleri, Üretim faaliyet ve girdilerinin rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi halinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğü olarak kabul edilmiştir. Bu kanunla birlikte tarım arazileri koruma altına alınmış, verimliliğin üst seviyelere çıkarılması hedeflenmiştir.

**Kadir GÜVEN**  
İl Müdürü



# **TARIM ARAZİLERİNİN MİRAS VE SATIŞINDA İZLENECEK YOL HARİTASI**

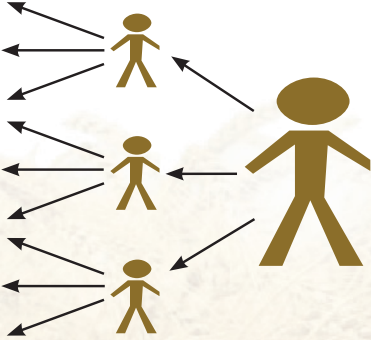
**Arazi Edindirme Şube Müdürlüğü  
SAMSUN**

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6537 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramıştır. Aynı kanun daha önce de 5578 sayılı kanun ile değişikliğe uğramıştır. 5403 sayılı kanuna Ekonomik Bütünlük, Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Miktarı gibi yeni kavramlar eklenmiştir. Devir ve Miras yoluyla intikallere yeni düzenlemeler getirilmiştir. Bu değişikliklere uygun olarak tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrine ilişkin yönetmelik ve buna bağlı talimat yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden **(15/05/2014) ÖNCEKİ VEFATLARDA MİRASIN İNTİKALI**

varislerce tapu müdürlüğüne müracaat

MİRASIN  
AÇILMASI  
(VEFAT)



Miris listelerinin  
MERNİS'ten  
alınması

(15/05/2014)'ten önceki mevzuata göre tarımsal arazinin;

- Elbirliği halinde mülkiyet ya da
- Paylı mülkiyet olarak tescili
- Aralarında rızai taksim olarak tescili

15/05/2014'ten itibaren iki yıl içinde yapılacak devir işlemleri harçlardan muaftır.

İl/İlçe Gıda Tarım  
ve Hayvancılık  
Müdürlüğü

Miras bırakanın arazisi olup olmadığını takbis-Çks üzerinden kontrolü 'Takip ve İzleme'

Bildirim

Mirasın  
açılmasından  
itibaren  
'1 yılın  
Sonunda'



**(15/05/2014)'ten sonraki vefatlarda mirasın intikali**  
Tapu müdürlüğünce öncelikle elbirliği mülkiyeti olarak karşılanmaktadır

Miras bırakanın vefat tarihinden itibaren 1 yıl içinde  
mirasçılarca aşağıdaki seçeneklerden biri üzerinde  
**ANLAŞMA SAĞLANARAK**

**Mirasa konu tarımsal arazinin;**

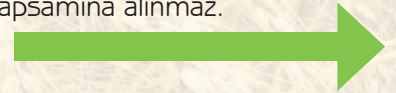
- Miktarına bakılmaksızın tamamının bir mirasçıya devri,
- Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin katları ise birden fazla mirasçıya devri,
- 4721 sayılı Medeni Kanununun 373'üncü ve devam maddelerine göre kuracakları, aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devri,
- Mirasçıların tamamının miras payı oranında hissedarı oldukları 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre limited şirkete devri,
- 3. kişilere devirleri **yapılır**
- Ekonomik bütünlüğe haiz olmayan tarım arazilerinin mirasçılara veya üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini **gerçekleştirebilir**

**Mirasçılar; bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin harçlardan, düzenlenecek kağıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır.**





- Mirasçılar arasında anlaşma yolu ile mülkiyet devri talebinde bulunulması halinde, tapu müdürlüğü talebi Bakanlık il/ilçe müdürlüğüne bildirir. Bakanlık il/ilçe müdürlüğü; asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, ekonomik bütünlük ve arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayılarını da dikkate alarak, devir yapılabilecek mirasçı sayısını ve paylaşım şekillerini tapu müdürlüğüne bildirir.
- Kanunun yürürlük tarihinden sonra gerçekleşen ölümlerde, mirasçılar veraset ilamına göre elbirliği mülkiyeti (verasete iştirak) işlemi tesis edebilirler. Tesis edilen elbirliği mülkiyeti işlemi ile Kanun hükümleri çerçevesinde mülkiyetin devri tamamlanmış olmaz.
- Mirasçılar, mirasın açılmasından sonra bir yıl içinde ekonomik bütünlüğe haiz olan tarım arazilerinin üçüncü kişilere aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilir. Bu mülkiyet devri bir yıl içinde ve aynı anda gerçekleştirilir.
- Mirasçılar Kanununun 8/C maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine uygun olarak rizai taksim sözleşmesi düzenleyebilir.
- Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması ve anlaşmazlığının Mahkeme kararı ile çözülmesi halinde, tapu müdürlüğü mahkeme kararında belirtilen mirasçı veya mirasçılara intikal işlemlerini gerçekleştirir ve sonucu Bakanlık il/ilçe müdürlüğüne bildirir.
- Kanunun yürürlük tarihinden sonra ölen kişinin, elbirliği halinde mülkiyet veya tapu sicilinin kök muris adına olması nedeniyle paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerinin bulunması halinde, bu araziler yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ile ilgili yapılacak değerlendirme kapsamına alınmaz.



# MİRASA KONU ARAZİNİN DEVREDİLMEDİĞİNİN BAKANLIKÇA ÖĞRENİLMESİ HALİNDE

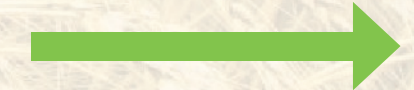


**Bakanlıkça Mirasçılara,**  
DEVİR İÇİN 3 AYLIK SÜRE VERİLİR  
BU SÜRE BİTİMİNDE BAKANLIK RESEN;



İstemde bulunan ehil mirasçıya,  
Ehil mirasçı yoksa en fazla teklifi veren istekli mirasçıya,  
Aksi halde 3. kişilere satılması için

**YETKİLİ SULH HUKUK MAHKEMESİNDE DAVA AÇABİLİR**





Sulh hukuk mahkemeleri nezdinde Bakanlıkça  
bu kapsamda açılacak davalar her türlü resim ve harçtan muafır.

8



### AÇILAN DAVADA YETKİLİ SULH HUKUK MAHKEMESİ MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİNİN



Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bir ehil Mirasçıya, tarımsal gelir değeri üzerinden **devrine,**

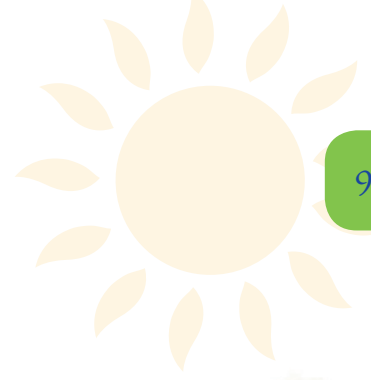
Birden çok ehil mirasçı varsa, öncelikle geçimini yeter gelimli tarımsal araziden sağlayan mirasçıya **devrine,**

Birden çok ehil mirasçının miras dışı tarımsal arazileri varsa, mevcut arazilerini yeter gelimli büyüklüğe ulaştırmak için bu mirasçılara **devrine,**

Ehil mirasçı yoksa, en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya **devrine,**

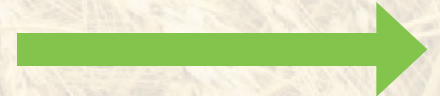
Mirasa konu araziye talep eden mirasçı yoksa, satışına, **KARAR VERİR.**





## Ehil mirasçya ait kriterler

- Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara yirmi puan,
- Tarım dışı geliri bulunmayanlara on puan,
- Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara on puan,
- Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara on puan,
- Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde altı yıla kadar ikamet edenlere beş puan, altı yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan,
- Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara on puan,
- Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara beş puan,
- Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara beş puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara on puan,
- Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri altı yıla kadar olanlara iki puan, altı yıl ve daha uzun süre olanlara beş puan,
- Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara beş puan,
- Kadın olanlara beş puan verilir.



## SULH HUKUK HAKİMİ

Mirasa konu arazinin devrini uygun gördüğü mirasçıyı **belirleyen kararından sonra;**

Bu mirasçıya, diğer mirasçıların paylarını gelir değeri ödemesi için  $6+6=12$  ay süre verir

12 Aylık sürede mirasçı, diğer mirasçıların paylarını, miras bırakanın varsa borcuyla denkleştirerek, kalan bakiye üzerinden ödeme yapar.



Bu süre içinde diğer mirasçıların payları ödenmezse ve araziye devralacak başka mirasçı çıkmazsa Hakim; mirasa konu bu arazinin açık artırmayla satılmasına

Mülkiyeti devralan, diğerlerine borcunu öz kaynaklarıyla ödeyemezse; diğer mirasçıların payları tutarının toplamından fazla OLMAMAK kaydıyla Bakanlıktan «faiz desteği» talep edebilir.

Mülkiyetinin mirasçılardan birine devrinden itibaren yirmi yıl içinde, bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır.

Bulunan değer ile arazinin yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir. (Bu husus tarafların istemesi halinde tapuya şşerh edilir)



**DİĞER MİRASÇILARIN PAYLARININ ÖDENMESİ ve TAPU TESCİLİ**

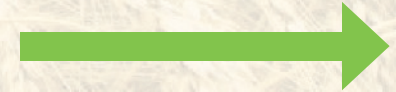


**BANKAYA MÜRACAAT**



## Mirasa Konu Tarım Arazilerinde Değer Artışı

- ✓Yeter gelirlili tarımsal arazi mülkiyetinin mirasçılardan birine devredilmesinden itibaren yirmi yıl içinde bu arazilerden tamamının veya bir kısmının tarım dışı kullanım nedeniyle değerinde artış meydana gelmesi durumunda; devir tarihindeki arazinin parasal değeri tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanır. Bulunan değer ile arazinin tarım dışı kullanım nedeni ile oluşan yeni değeri arasındaki fark, diğer mirasçılara payları oranında arazinin mülkiyetini devralan mirasçı tarafından ödenir.
- ✓Tarım arazilerinin Kanun hükümlerine göre mahkeme kararı ile mirasçılardan birine tarımsal gelir değeri üzerinden devri halinde, devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçıların hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.
- ✓Şerh konulan tarım arazilerinin yirmi yıllık şerh süresi dolmadan tarımsal amaçlı kullanılmak üzere satışa konu edilmesi durumunda, diğer mirasçıların muvafakati alındığı takdirde şerh kaldırılarak; muvafakati alınmadığı takdirde şerhli olarak satış yapılabilir. Taşınmazı şerhli olarak satın alan üçüncü kişiler, aynı süre içinde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşacak değer artışlarından diğer mirasçılara karşı sorumludur.
- ✓Bu madde kapsamındaki tarımsal arazilere şerh süresi içinde tarım dışı kullanım izni verilmesi durumunda, verilen izin on beş gün içinde Bakanlık tarafından diğer mirasçılara bildirilir. Mirasçıların, bildirim yapıldığı tarihten itibaren altmış günlük süre içinde değer artışına istinaden talepte bulunması zorunludur. Birinci fıkraya göre hesaplanan fark mirasçılara ödenmedikçe tarımsal arazi üzerindeki şerh kaldırılmaz.
- ✓Tarım dışı amaçla kullanım nedeniyle oluşan değer artışı sonrasında mirasçılar arasında anlaşma sağlanması halinde, mirasçıların onayı ile tapunun beyanlar hanesindeki şerh kaldırılır.
- ✓Mirasçılar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda, diğer mirasçılara ödenecek değer artış farkı TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi kullanılarak Sulh Hukuk Hakimi tarafından belirlenir.
- ✓Sulh Hukuk Hakimi tarafından mirasa konu tarım arazilerinin açık artırma yolu ile satılmasına karar verilmesi veya mirasçıların 9 uncu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uyarınca anlaşması durumunda, söz konusu arazilerde tarım dışı kullanım nedeniyle oluşabilecek değer artışı konusunda yirmi yıllık şerh konulmaz.
- ✓Yirmi yıllık şerh süresi tamamlandıktan sonra şerh kaldırılmış sayılır.



## YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

Tarım sektöründe kişi başına düşen milli gelirin en az dört katı geliri sağlayacak toplam arazi büyüklüğü esas alınarak ilçeler bazında hesaplanmıştır. Samsun iline ait toplam arazi büyüklüğü verileri aşağıdaki gibidir.

| İl/ilçe      | Sulu Arazi<br>(Da) | Kuru Arazi<br>(Da) | Dikili Arazi<br>(Da) | Örtü Altı<br>Arazi (Da) |
|--------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Alaçam       | 80                 | 180                | 10                   | 3                       |
| Asarcık      | 100                | 200                |                      |                         |
| Atakum       | 80                 | 180                |                      |                         |
| Ayvacı       | 100                | 200                |                      |                         |
| Bafra        | 65                 | 180                |                      |                         |
| Canik        | 85                 | 200                |                      |                         |
| Çarşamba     | 65                 | 120                |                      |                         |
| Havza        | 65                 | 160                |                      |                         |
| İlkadım      | 65                 | 120                |                      |                         |
| Kavak        | 85                 | 165                |                      |                         |
| Ladik        | 65                 | 160                |                      |                         |
| Ondokuzmayıs | 80                 | 180                |                      |                         |
| Salıpazarı   | 85                 | 165                |                      |                         |
| Tekkeköy     | 60                 | 120                |                      |                         |
| Terme        | 75                 | 140                |                      |                         |
| Vezirköprü   | 65                 | 140                |                      |                         |
| Yakakent     | 65                 | 190                |                      |                         |

|  |      |           |
|--|------|-----------|
| Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü | TEL  | 231 37 00 |
| İl Müdürlüğü                           | FAKS | 233 21 63 |

| İLÇE ADI     | İŞ TEL    |
|--------------|-----------|
| Alaçam       | 622 00 68 |
| Asarcık      | 791 36 10 |
| Atakum       | 437 00 77 |
| Ayvacık      | 811 40 61 |
| Bafra        | 543 10 91 |
| Canik        | 238 40 14 |
| Çarşamba     | 833 10 51 |
| Havza        | 714 10 79 |
| İlkadım      | 435 99 93 |
| Kavak        | 741 30 43 |
| Ladik        | 771 30 13 |
| Ondokuzmayıs | 511 37 07 |
| Salıpazarı   | 821 22 03 |
| Tekkeköy     | 256 04 38 |
| Terme        | 876 10 22 |
| Vezirköprü   | 647 28 02 |
| Yakakent     | 611 27 92 |







Kılıçdede Mah. Abdülhakhamit Cad. No: 7 - 55060 İlkadım / SAMSUN

**TELEFON** : 0362 231 37 00 / 270 **FAKS** : 0362 233 21 63

[www.samsun.tarim.gov.tr](http://www.samsun.tarim.gov.tr)