

MAHKEMENİN ARAZİLERİ EHİL VEYA İSTEKLI MİRASÇIYA DEVRİ HALİNDE DİĞER MİRASÇILARIN PAYLARININ ÖDENMESİ;

* Mahkeme; mülkiyetin devrini uygun bulduğu mirasçıya, diğer mirasçıların paylarının bedelini mahkeme veznesine depo etmek üzere altı aya kadar süre verir. Süre sonunda talep olması halinde 6 aya kadar ek süre verilebilir.

* Bu süre sonunda diğer mirasçıların payları ödenmezse ve araziye devralacak istekli başka mirasçı bulunmaması durumunda, hâkim arazilerin açık arttırma yöntemiyle satılmasına karar verir.

* Mahkeme sürecinde, mirasçıların kanunun öngördüğü şekilde anlaşmaya vardıklarını yazılı olarak mahkemeye sunmaları halinde dava anlaşma hükümlerine göre sulh yolu ile sonlandırılır.

* Mülkiyeti devredilen mirasçılardan diğer mirasçıların paylarının karşılığını öz kaynakları ile ödeyemeyecek durumda olanların bu ödemeleri gerçekleştirmek için bankalardan kullanacakları kredilere Bakanlık tarafından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.

TAPUYA KONULAN ŞERHLER;

* Tarımsal arazilerin mahkeme kararı ile mirasçılara devrolması halinde; devir işleminden itibaren yirmi yıllık süre içinde tarım dışı amaçla kullanım izni sonucu oluşacak değer artışından diğer mirasçıların payları oranında hak sahibi olacağı konusunda tapu kütüğüne şerh konulur.

* Mirasın açık arttırma yöntemiyle satışı halinde tapuya şerh konulmaz.

KANUN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCE GERÇEKLEŞEN ÖLÜMLERDE;

* 6537 sayılı Kanunun yayımı tarihinde henüz paylaşımı yapılmamış mirasa konu arazilerin intikal işlemleri, Kanunun yayımından önceki kanun hükümlerine göre tamamlanır. Mirasçıların yaptırmış oldukları el birliği mülkiyeti, mirasçıların talebi halinde veraset ilamı veya rıza-i taksim sözleşmesi çerçevesinde paylı mülkiyete çevrilebilir.

* Kanundan önceki ölümlerde mirasçılar birleşerek taşınmazı 3. şahıslara devredebilir. Kısmi intikal yapılabilir.

* İntikal işlemlerinin tamamlandığı andan itibaren paydaşlara veya üçüncü kişilere olan devir talepleri yeni kanun hükümlerine göre değerlendirilir.

Detaylı Bilgi İçin İl ve İlçe Müdürlüklerimize Başvurabilirsiniz

(Tablo 1.) AYDIN İLİ, İLÇELER BAZINDA YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ				
İlçeler	Sulu Arazi (da)	Kuru Arazi (da)	Dikili Arazi (da)	Örtü altı Arazi (da)
Bozdoğan	65	165	10	3
Buharkent	60	125	10	3
Çine	65	135	10	3
Didim	60	140	10	3
Efeler	50	125	10	3
Germencik	50	125	10	3
İncirliova	60	135	10	3
Karacasu	70	190	10	3
Karpuzlu	65	165	10	3
Koçarlı	50	130	10	3
Köşk	60	140	10	3
Kuşadası	50	140	10	3
Kuyucak	50	120	10	3
Nazilli	50	130	10	3
Söke	50	125	10	3
Sultanhisar	55	130	10	3
Yenipazar	60	165	10	3

(Tablo 2.) EHİL MİRASÇIYA AİT KRİTERLER (50 ve üstü puan alanlar ehil mirasçı kabul edilir)	
Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara	20 puan
Tarım dışı geliri bulunmayanlara	10 puan
Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara	10 puan
Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara	10 puan
Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde ikamet edenlere	Altı yıla kadar 5 puan, altı yıl ve fazlasına 10 puan
Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara	10 puan
Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara	5 puan
Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri	Altı yıla kadar 5 puan, altı yıl ve fazlasına 10 puan
Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri	Altı yıla kadar 2 puan, altı yıl ve fazlasına 5 puan
Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara	5 puan
Kadın olanlara	5 puan verilir.

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı
Aydın İl Müdürlüğü
0.256.211 30 00
<http://www.aydin.tarim.gov.tr>



TARIM ARAZİLERİNDE
MİRAS YOLUYLA
MÜLKİYETİN DEVRİ

TARIM ARAZİLERİNDE MİRAS YOLUYLA MÜLKİYETİN DEVRİ

KANUNUN GETİRDİKLERİ

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.

Devir ve Miras yoluyla intikallere yeni düzenlemeler getirilmiştir. Değişiklik ile 5403 sayılı kanuna ekonomik bütünlük, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü gibi yeni kavramlar eklenmiştir.

KANUNA EKLENEN YENİ TANIMLAR

Ekonomik Bütünlük

Aynı İlçede ve mülkiyeti aynı kişiye ait, aralarındaki mesafe 10 km. ve daha az olan;

* Sulu ve kuru tarım arazilerinde 10 da ve üzeri,

* Dikili tarım arazilerinde 5 da ve üzeri,

* Örtü altı tarım arazilerinde 1 da ve üzerindeki arazilerin bir arada bulunması.

Yeter Gelirli Tarımsal Arazi

Yeter gelirli tarımsal arazi; Bir çiftçi ailesinin geçimini sağlayacak olan toplam arazi büyüklüğüdür. (Tablo 1.) Yeter gelirli arazi büyüklüklerinin hesaplanmasında, ekonomik bütünlük başlığı altında yer alan arazi büyüklükleri ve üzerindeki miktarlar dikkate alınır. Mirasçılar, bu büyüklüğün altında olan tarım arazilerini diğer arazilerden bağımsız olarak üçüncü kişilere veya mirasçılara aynen mülkiyet devrini gerçekleştirebilirler.

MİRASA KONU TARIMSAL ARAZİLERDE DEVİR

Mirasa konu tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerde mülkiyetin devri esastır. Kanunun yürürlük tarihinden sonra (15.05.2014 ve sonrası) gerçekleşen ölümlerde; Mirasçılar, mirasa konu tarım arazilerinin mülkiyeti devir işlemlerini, mirasın açılmasından itibaren (Mirasın ölüm tarihi) bir yıl içinde, Kanunun öngördüğü şekilde aralarında anlaşarak gerçekleştirmeleri gerekir. Elbirliği mülkiyeti tesis edilmesiyle mülkiyetin devri tamamlanmış sayılmaz.

Bir Yılda Anlaşın, Mirası Paylaşın

Mirasçılar Bir Yıl İçinde Anlaşarak Mülkiyeti Devir Şekilleri;

- 1- Yeter gelirli arazi büyüklüğü ve katları şeklinde mirasçılara devri,
- 2- Noter senedi ile aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı,
- 3- Limited şirket kurularak ortak kullanım,
- 4- Üçüncü kişilere satış (tasfiye) şeklinde olabilir.

Mirasçılar Bir Yıl İçinde Anlaşamazlarsa;

Mirasçılar arasında bir yıl içinde Kanunun öngördüğü şekilde anlaşma sağlanamaması durumunda, mirasçılardan her biri sulh hukuk mahkemesi nezdinde dava açabilir.

Mirasçılar Bir Yıl İçinde Anlaşması Durumunda;

Tapu Müdürlüklerine başvurulur. Tapu Müdürlüğü, gerektiğinde İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerinden görüş alarak kanunun öngördüğü şekilde mülkiyet devrini yaparak intikal işlemlerini tamamlar.

Mirasçılar Bir Yıl İçinde Anlaşamazsa ve Dava Açmazsa;

Mirasçılar tarafından bir yıllık süre sonunda anlaşma sağlanamaması ve dava açmaması durumunda Bakanlıkça Kanunun öngördüğü şekilde mirasa konu arazilerin mülkiyet devri için mirasçılara 3 ay ek süre verilir.

3 Aylık Ek Süre Sonunda Anlaşma Sağlanamazsa;

Mirasçılar arasında anlaşma sağlanması için Bakanlık tarafından verilen üç aylık ek süre sonunda hala anlaşma sağlanamamış ise, Bakanlık mirasa konu arazilerin mülkiyet devri için yetkili sulh hukuk mahkemesinde resen dava açabilecektir.

Üç Aylık Ek Sürede Anlaşmaları Durumunda;

Tapu Müdürlüklerine başvurulur. Tapu Müdürlüğü, gerektiğinde İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerinden görüş alarak kanunun öngördüğü şekilde mülkiyet devrini yaparak intikal işlemlerini tamamlar.

Mahkeme Mirasa Konu Tarımsal Arazilerin Devrini Aşağıdaki Şekillerden Birisiyle Gerçekleştirir

1- Ehil Mirasçıya, tarımsal gelir değeri üzerinden devrine, (Tablo 2.)

* Birden çok ehil mirasçı varsa, öncelikle asgari geçimini bu arazilerden sağlayan mirasçıya devrine, yoksa en yüksek bedeli teklif edene,

* Birden çok ehil mirasçının kendilerine ait tarımsal arazileri varsa, mevcut arazilerini yeter gelirli büyüklüğe ulaştırmak için bu mirasçılara bölerek devrine,

2- Ehil mirasçı yoksa en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine,

3- Mirasa konu araziye talep eden mirasçı yoksa açık arttırma yöntemiyle satışına, **KARAR VERİR.**

* Terekedeki tarımsal araziler, yeter geliri sağlayan arazi büyüklüğü ve katları şeklinde bölünebiliyorsa, sulh hukuk hâkimi bunlardan her birinin mülkiyetinin yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde mirasçılara ayrı ayrı devrine karar verebilir.