AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Miras Kalan Tarım Arazisi Nasıl Paylaşılır? Mirasçılar Anlaşamazsa Ne Olur?

MAKALE ÖZETİ

Miras kalan tarım arazisi her zaman kardeş sayısına göre parçalara ayrılamaz. 5403 sayılı Kanun, yeter gelirli arazi büyüklükleri, mirasçıya devir, ehil mirasçı, süreler ve anlaşmazlık hâlinde sulh hukuk mahkemesi için özel kurallar getirir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Miras kalan tarım arazisi **her zaman mirasçı sayısına bölünerek ayrı tapulara dönüştürülemez**. Tarım arazilerinin parçalanmasını önleyen **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**, mirasçılar anlaşsa bile uygulanması gereken özel sınırlar getirir. Uygun koşullarda arazi bir veya birden fazla mirasçıya, aile malları ortaklığına, limited şirkete ya da üçüncü kişiye devredilebilir.

Mirasçılar anlaşamazsa her mirasçı, kanunun öngördüğü koşullarla **sulh hukuk mahkemesine** başvurabilir. Kanuni süre içinde devir yapılmadığında **Tarım ve Orman Bakanlığının** da mahkemeden devir veya satış isteme yetkisi bulunur. Bu nedenle tarım arazisi uyuşmazlığı, sıradan bir konutun ortaklığının giderilmesiyle aynı şekilde ele alınmamalıdır.

Miras kalan tarla bütün kardeşler arasında bölünebilir mi?

Ancak kanuni büyüklük ve bölünme koşulları sağlanıyorsa. Kardeşlerin her birinin miras payı bulunması, tarlanın geometrik olarak eşit parçalara ayrılabileceği anlamına gelmez. 5403 sayılı Kanun m. 8 ve 8/A kapsamında tarım arazilerinin sınıfı, bölgenin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ve araziler arasındaki ekonomik bütünlük önemlidir.

Önce şu sorular yanıtlanmalıdır:

- Tapuda taşınmazın niteliği nedir; fiilen ve idarece hangi tarımsal arazi sınıfına girer?
- Bulunduğu **ilçe** için belirlenmiş **yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü** kaç dekardır?
- Aynı mirasbırakana ait ve ekonomik bütünlük oluşturan başka tarım arazileri var mıdır?

- Miras hangi tarihte açılmıştır; 15 Mayıs 2014 öncesine ilişkin geçiş hükümleri söz konusu mudur?

Mirasçılar bütün bu hususları değerlendirmeden “her kardeşe ayrı parsel” üzerinde anlaşsa bile tapu işleminin kanuna uygun olması gerekir.

Tarım arazilerinde 20, 5 ve 3 dekar kuralı ne anlama gelir?

5403 sayılı Kanun'un **asgari tarımsal arazi büyüklüğüne** ilişkin genel çerçevesinde, arazi sınıfına göre **20 dekar**, **5 dekar** ve **3 dekar** eşikleri önem taşır. Genel olarak mutlak, marjinal ve özel ürün tarım arazilerinde 20 dekar; dikili tarım arazilerinde 5 dekar; örtü altı tarımı yapılan arazilerde 3 dekar asgari büyüklük sınırları söz konusudur.

Ancak **bu rakamlar her ilçede miras paylaşımı için yeterli büyüklüğü tek başına göstermez**. “Asgari tarımsal arazi büyüklüğü” ile **“yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü”** farklı kavramlardır.

Yeter gelirli büyüklükler, 5403 sayılı Kanun'a ekli **(1) sayılı listede ilçe bazında** düzenlenmiştir. Bir tarlanın 20 dekardan büyük olması, mirasçıların onu mutlaka iki ayrı parsele bölebileceği anlamına gelmez. Belirli ilçede uygulanacak daha yüksek yeter gelirli sınır ve ekonomik bütünlük kuralları ayrıca araştırılmalıdır.

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü nasıl belirlenir?

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, tarımsal üretimin ekonomik sürdürülebilirliği dikkate alınarak bölgesel koşullara göre belirlenir. **Tek bir Türkiye geneli dekar sınırı yoktur.**

Bu nedenle en güvenilir başlangıç, taşınmazın bulunduğu **İl veya İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünden** güncel nitelik, ekonomik bütünlük ve yeter gelirli büyüklük bilgisi alınmasıdır. Tapu kaydında “tarla” yazması bu teknik değerlendirmelerin tamamını karşılamaz.

Birden fazla parsel farklı köylerde bulunsa bile aralarında Bakanlık tarafından ekonomik bütünlük tespit edilmesi durumunda bunlar paylaşma hesabında birlikte değerlendirilebilir.

2026 güncellemesi bakımından: Tarım arazilerinin sınıflandırılması, korunması ve kullanılması alanında 4 Nisan 2026 tarihli *Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelik* ve 4 Ağustos 2026 tarihli değişiklik de yürürlüktedir. Arazi niteliği veya kullanımına ilişkin teknik değerlendirmede güncel ikincil mevzuat gözetilmelidir. Bu düzenlemelerin varlığı, 5403 sayılı Kanun'un miras yoluyla devre ilişkin 8/B-8/D hükümlerinin incelenmesi gereğini ortadan kaldırmaz.

Mirasçılar anlaşırsa tarım arazisi kime devredilebilir?

5403 sayılı Kanun m. 8/C'de mirasçıların anlaşarak başvurabileceği başlıca seçenekler düzenlenmiştir:

1. Arazinin **bir mirasçıya** veya yeter gelirli büyüklük şartı karşılanabiliyorsa **birden fazla mirasçıya** devredilmesi.
2. TMK m. 373 ve devamı uyarınca oluşturulacak **aile malları ortaklığına** veya kazanç paylı aile malları ortaklığına devredilmesi.
3. Kanunda öngörülen şartlarla mirasçıların hissedar olacağı **limited şirkete** devredilmesi.
4. Mirasa konu tarım arazilerinin **tamamının aynı anda üçüncü kişilere devredilmesi**.

Bu seçeneklerde yalnızca kimin tapuda malik görüneceği değil, ortaklığın kuruluşu, yönetimi, bedelin nasıl ödeneceği ve arazi bütünlüğünün korunması da önemlidir.

Pınar Ağca Toplandı'nın *Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi* başlıklı doktora tezinde, miras ortaklığının elbirliği yapısı ile tarım arazilerinin özel devrine ilişkin düzenlemelerin birlikte değerlendirilmesi gerektiği çerçevesi yer alır. **Genel birlikte mülkiyet kuralları, 5403 sayılı Kanun'un özel hükümlerini ortadan kaldırmaz.** Tez 2016 tarihli olduğundan uygulanacak güncel ayrıntılar ayrıca yürürlükteki mevzuattan kontrol edilmelidir.

Bir mirasçı tarlayı almak istiyorsa diğerlerine bedel öder mi?

Kural olarak diğer mirasçıların ekonomik haklarının karşılanması gerekir. Ancak tarım arazisinin devrinde **tarımsal gelir değeri** gibi özel değerleme ölçütleri gündeme gelir; serbest piyasadaki ilan fiyatı her olayda doğrudan uygulanacak rakam değildir.

Devir bedeli belirlenirken arazi sınıfı, verim, işletme koşulları ve kanuni değerleme yöntemi dikkate alınır. Mirasçılar anlaşsa bile şekil ve tescil işlemleri usulüne uygun yürütülmelidir.

Bu nedenle “araziyi kullanan kardeşim zaten sahibi sayılır” düşüncesi yanlıştır. Uzun yıllar ekim yapmak, tek başına diğer mirasçıların haklarını kaldırmaz.

Mirasçılar tarla konusunda anlaşamazsa hangi mahkeme karar verir?

5403 sayılı Kanun m. 8/C uyarınca mirasçılar arasında anlaşma sağlanamazsa **mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesinde dava açabilir**.

Mahkeme, kanundaki özel devir sıralamasını, yeter gelirli büyüklükleri ve mirasçıların niteliklerini değerlendirir. Her tarım arazisi mutlaka açık artırmaya çıkarılmaz. Uygun ve istekli mirasçıya devir imkânı varken doğrudan satış sonucuna gidilmesi kanunun sistematiğiyle bağdaşmayabilir.

Yıldırım Öztürk'ün *Paylı Mülkiyette Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları* başlıklı doktora tezi, genel paylaşma hakkının **kanuni sınırlamalar** karşısındaki durumunu ayrıntılı biçimde ele alır. Tarımsal arazilerde bu ayrımın pratik karşılığı şudur: Paylaşma hakkı vardır; fakat **paylaşmanın biçimi özel kanunun tarımsal bütünlüğü koruyan kurallarıyla sınırlanabilir**.

Ehil mirasçı kimdir, tarla hangi mirasçıya bırakılır?

Ehil mirasçı, tarımsal işletmeyi sürdürebilme yetkinliği bakımından mevzuattaki ölçütleri karşılayan mirasçıdır. Bu sıfat yalnızca yaş, cinsiyet veya aile içindeki kıdeme göre belirlenmez. Tarımsal faaliyete ilişkin deneyim, geçimin araziden sağlanması ve ilgili yönetmelikteki değerlendirme ölçütleri önem taşıyabilir.

Mirasçılar anlaşamadığında mahkeme, kanunun öngördüğü şekilde istekli **ehil mirasçıya** devir seçeneğini değerlendirir. Birden fazla ehil mirasçı varsa kanuni öncelikler ve somut geçim koşulları dikkate alınır. Ehil mirasçı bulunmazsa **en yüksek teklifi veren istekli mirasçıya** devir, uygun koşullar bulunmuyorsa **üçüncü kişilere satış** gündeme gelebilir.

“Ben en büyük çocuğum, tarla bana kalır” veya “köyde oturuyorum, başkasına geçemez” şeklinde otomatik bir öncelik bulunmaz.

Tarım arazisinin mirasçılara devri kaç yıl içinde yapılmalı?

5403 sayılı Kanun m. 8/B kapsamında, mirasçılar anlaşmışsa mülkiyet devri işlemlerinin **mirasın açılmasından itibaren bir yıl içinde** tamamlanması esastır.

Devir bu sürede yapılmamışsa Bakanlık, m. 8/Ç kapsamında kanun hükümlerinin uygulanabilmesi için mirasçılara **üç aylık süre** verir. Bu süreçte de sonuç alınmaması hâlinde Bakanlığın, ilgili **sulh hukuk mahkemesinde** devir veya satış amacıyla dava açma yetkisi vardır.

Bu süreler “bir yıl dolunca miras hakkı düşer” anlamına gelmez. Ancak işlemlerin yapılmaması idari ve yargısal süreci harekete geçirebilir. Tarım ve Orman Bakanlığının resmî duyurularında da bir yıllık devir ve sonrasındaki üç aylık bildirim süreci açıklanmaktadır.

Devir bedelini ödemeyen mirasçıya ne olur?

5403 sayılı Kanun m. 8/D uyarınca sulh hukuk hâkimi, mülkiyetin devri uygun bulunan mirasçıya **diğer mirasçıların pay karşılığını mahkeme veznesine yatırması için altı aya kadar süre** verir. Mirasçının talebi üzerine **altı ay ek süre** tanınabilir.

Ödeme yapılmaz ve devir konusunda başka istekli mirasçı da bulunmazsa mahkeme, kanundaki koşullarla **açık artırmayla satışa** karar verebilir. Bu nedenle “araziyi ben alacağım” diyen kişinin yalnızca ehil olması değil, pay bedellerini karşılayabilmesi de önemlidir.

Tarla devredildikten sonra imara açılırsa eski mirasçılar hak isteyebilir mi?

5403 sayılı Kanun m. 8/C, belirli koşullarda **devirden itibaren yirmi yıl içinde tarım dışı kullanım nedeniyle doğan değer artışının** diğer mirasçılarla paylaşılmasına ilişkin özel bir düzenleme içerir. Bu, her piyasa fiyatı artışının otomatik biçimde eski mirasçılara dağıtılacağı anlamına gelmez.

Araziyi devralan mirasçının hangi işlemi yaptığı, tarım dışı kullanım izni, değerleme hesabı ve sürenin başlangıcı ayrı ayrı incelenmelidir. Devir sırasında hazırlanan belgeler, ileride doğabilecek böyle bir uyuşmazlık bakımından önem taşır.

Mirasbırakan 15 Mayıs 2014'ten önce öldüyse aynı kurallar mı uygulanır?

Mutlaka değil. 6537 sayılı Kanunla getirilen miras yoluyla tarım arazisi devri rejimi, **15 Mayıs 2014** tarihinde yürürlüğe girmiştir. Öncesinde açılan miraslar bakımından geçiş hükümleri önemlidir.

Bu nedenle özellikle çok eski tarihli verasetlerde yalnız bugünkü kanun metnine bakıp geriye etkili bir sonuç çıkarılmamalıdır. Mirasın açıldığı tarih, varsa daha önce yapılmış paylaşma veya devir işlemleri ve geçici maddeler birlikte incelenmelidir.

Babam sağlığında tarlayı bir kardeşime verdiyse diğer mirasçılar ne yapabilir?

Bu durum, ölüm üzerine mirasçılara intikal eden tarlanın paylaşılmasından farklıdır. **Mirasbırakanın sağlığındaki devrin bağışlama, satış veya başka bir kazandırma niteliği taşıması**; TMK m. 669 ve devamında denkleştirme yahut koşulları varsa tenkis iddialarını gündeme getirebilir.

Buket Bozkurt'un Ankara Üniversitesinde 2026 yılında hazırladığı *Mirasbırakanın Sağlığında Mirasçılardan Birine Yapmış Olduğu Önemli Kazandırmalar* başlıklı doktora tezi, böyle bir kazandırmanın **hangi koşullarda miras payına mahsup edilebileceğini** ve uyuşmazlığın paylaşma aşamasındaki sonuçlarını inceler. Dolayısıyla başka bir parselin geçmişte kardeşe devredilmiş olması, bugün eldeki tarlanın tapu veya satış paylarını **kendiliğinden değiştirmez**; ayrı hukuki değerlendirme gerekir.

Miras kalan tarlanın paylaşılması için hangi belgeler gerekli?

- Mirasçılık belgesi ve bütün tarım taşınmazlarının güncel tapu kayıtları.
- Mirasbırakanın **ölüm tarihi** ve varsa önceki paylaşma işlemleri.
- İl/İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünün arazi sınıfı, yeter gelirli büyüklük ve ekonomik bütünlük bilgileri.
- Arazinin kullanım, üretim ve gelir değerine ilişkin belgeler.
- Devir isteyen mirasçıların tarımsal faaliyet ve **ehil mirasçılık** durumunu gösteren deliller.
- Varsa mirasçıların anlaşması, devir teklifleri ve Bakanlık bildirimleri.

Tarım arazisinin **aynen bölünüp bölünemeyeceği** konusunda ortaklığın giderilmesinde aynen taksim mi satış mı? yazımız genel ilkeleri açıklar. Tarım arazilerinde ise 5403 sayılı Kanun'un özel kuralları öncelikle incelenmelidir.

Sık sorulan sorular

Dört kardeş 40 dönüm tarlayı onar dönüm paylaşabilir mi?

Sadece toplam alanı dörde bölerek karar verilemez. Arazi sınıfı, asgari büyüklük, ilçedeki yeter gelirli büyüklük ve ekonomik bütünlük koşulları değerlendirilmelidir.

Tarlayı yıllardır ben ekiyorum; diğer kardeşlerin payı biter mi?

Hayır. Fiilî kullanım mirasçılık haklarını kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Ancak ehil mirasçılık ve taraflar arasındaki ayrı alacak ilişkilerinde somut koşullar önem taşıyabilir.

Bir yıl geçince tarla devlete mi kalır?

Hayır. Kanunun öngördüğü Bakanlık bildirimi ve mahkeme süreci gündeme gelebilir; sürenin dolması tek başına mirasçıların bütün haklarının devlete geçmesi değildir.

Tarım arazisi hiçbir zaman açık artırmayla satılmaz mı?

Satılabilir. Ancak 5403 sayılı Kanun'un ehil mirasçıya veya istekli mirasçıya devir ve bedel ödeme kuralları incelenmeden genel konut satışıyla aynı sonuca gidilmemelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan *Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1* adlı eserin Orhan Eroğlu tarafından kaleme alınan “Birlikte Mülkiyet - El Birliği Mülkiyeti” bölümü.
2. Pınar Ağca Toplandı'nın Yeditepe Üniversitesinde 2016 yılında hazırladığı *Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 431386).
3. Yıldırım Öztürk'ün Ankara Üniversitesinde 2023 yılında hazırladığı *Paylı Mülkiyette Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 793659).
4. Buket Bozkurt'un Ankara Üniversitesinde 2026 yılında hazırladığı *Mirasbırakanın Sağlığında Mirasçılardan Birine Yapmış Olduğu Önemli Kazandırmalar* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 996904).

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.