

MURİS MUVAZAASI DAVALARINDA 5403 SAYILI KANUN'UN UYGULANMASI SORUNU*

THE PROBLEM OF THE APPLICATION OF THE LAW NUMBERED 5403 IN SIMULATION OF SUCCESSOR CASES

Ayşe ARAT**
Bekir AKINCI***

Özet: Tarım arazilerinin korunması, her zaman tarım üretiminin sürdürülebilirliğini sağlamak bakımından önemli bir konu olmuştur. Bununla birlikte hızlı şehirleşme, nüfus artışı gibi sosyal ve ekonomik gelişmeler, tarım arazilerinin korunmasına yönelik politikaların, daha aktif ve zorlayıcı şekilde oluşturulmasını gerekli kılmıştır. Ülkemizde konuya ilişkin çeşitli kanuni düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden biri 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'dur. 5403 sayılı Kanun ile tarım arazilerinin ve özellikle mirasa konu tarım arazilerinin devri konusunda önemli düzenlemeler getirilmiş, bu tür arazilerde küçülmeye yol açabilecek işlemler Bakanlığın iznine tabi tutulurken, mirasa konu tarım arazileri bakımından Medeni Kanun'un konuya ilişkin hükümleri (TMK. m. 659-668) yürürlükten kaldırılmıştır.

Tarım arazileri ülkemizde muris muvazaasına konu olan taşınmazların başında gelmektedir. Muvazaalı işlem, miras hukukunda muris muvazaası şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Nisbi muvazaanın özel bir şeklini teşkil eden muris muvazaasının unsurları, gizli işlem, görünürdeki işlem ve tarafların bu yöndeki anlaşmalarının yanı sıra mirasçılardan mal kaçırma amacıdır. Muris muvazaasına ilişkin uygulama, hukukumuzda temel olarak 01.04.1974 tarih ve 1/2 sayılı İBK ile şekillenmiştir. Genellikle taraflar bir taşınmazı konu alan bağış sözleşmesini gizlemek için görünürde satış veya ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapmaktadırlar. Bu durumda görünürdeki işlem gerçek

* Bu makale, 11.05.2024 tarihinde Konya Barosu ve Medeni Hukukçular Derneği tarafından Konya'da düzenlenen Tarım Hukuku Sempozyumu'nda sunulan bildirinin geliştirilmesi ile hazırlanmıştır.

** Doç. Dr., Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi, aysearat@akdeniz.edu.tr, ORCID: 0000-0001-8261-4302

*** Av. Dr., av.bekirakinci@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-8748-3708, Makalenin Gönderim Tarihi: 08.07.2024, Kabul Tarihi: 02.09.2024

iradeleri yansıtmadığı, gizli işlem de taşınmazın bağışlanmasına ilişkin şekil şartına uyulmadığı için geçersiz olmakta ve böylece muvazaalı işleme konu tarım arazisi mirasçılar arasında paylara bölünür hale gelmektedir.

Uygulamada tarım arazisinin konu olduğu muris muvazaası değerlendirilirken, 5403 sayılı Kanun'un getirdiği düzenlemeler dikkate alınmadan kararlar verildiği görülmektedir. Bu durum, kanunun getirdiği düzenlemelerin mahkemeler aracılığıyla dolanılmasına yol açmaktadır. Emredici hükümler getiren bu Kanun'un, muris muvazaası iddialarının değerlendirilmesinde mahkemelerce göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu çerçevede 5403 sayılı Kanun'un muris muvazaasında nasıl ve ne zaman dikkate alınmasının amaca uygun olacağı ve çözüm önerilerimiz, çalışmamızın konusunu teşkil etmektedir.

Anahtar Kelimeler: Muris Muvazaası, Tarım Arazilerinin Bölünmesi, 5403 sayılı Kanun, 6537 sayılı Kanun, Bölünemez Eşya, Tarım Reformu

Abstract: The protection of agricultural lands has always been an important issue in terms of ensuring the sustainability of agricultural production. However, social and economic developments such as rapid urbanisation and population growth have made it necessary to formulate policies for the protection of agricultural lands in a more active and compelling manner. In our country, various legal regulations have been made on this subject. One of them is the Law of Soil Conservation and Land Use No. 5403. With the Law No. 5403, important regulations have been introduced on the transfer of agricultural lands and in particular agricultural lands subject to inheritance; transactions that may lead to such lands being size-reduced are subject to the permission of the Ministry, while the relevant provisions of the Civil Code (Art. 659-668) regarding agricultural lands subject to inheritance have been repealed.

Agricultural lands are one of the primary immovable properties subject to the simulation of testator in our country. In inheritance law, the collusive transaction appears in the form of the successor's simulation. The elements of the collusion of the successor, which constitutes a special form of relative simulation, consist of the hidden transaction, the apparent transaction and the agreement of the parties in this regard, as well as the purpose of evading property from the heirs. The practice regarding the simulation of the successor has been formalised in our law with the decision of the General Assembly on The Unification of Judgments dated 01.04.1974 and numbered 1/2. In general, in order to conceal an agreement of donation regarding an immovable property, the parties make an apparent sales transaction or a contract of caring until death. In this case, the apparent transaction is invalid because it does not reflect the real will of the parties, and the hidden transaction is also invalid because the official form requirement for the donation of the immovable is not complied with. In this way, following the cancellation of

both transactions by the Court, the agricultural land subject to the collusive transaction is divided into shares among the heirs.

In practice, it is observed that in the evaluation of successor simulation involving agricultural land, some decisions are made without taking into consideration the Law introduced by No. 5403. This results in the bypassing of the legal provisions through the courts. It is required that this legislation, which introduces mandatory provisions, should be taken into consideration by the courts in the judgement of the allegations of collusion of succession. In this framework, our study will focus on how and when the Law No. 5403 should be taken into consideration in the case of the successor's simulation as well as our suggestions for solutions.

Keywords: Simulation of Successor, Division of Agricultural Lands, Law No. 5403, Law No. 6537, Indivisible Property, Agricultural Reform

GİRİŞ

Tarım arazilerinin korunması, ülkenin geleceğine yönelik bir konudur. Bu tür arazileri koruyacak politikalar oluşturulması ve bunların uygulanması büyük önem taşımaktadır. Tarım arazileri konusundaki başlıca sorunlar, bu arazilerin tarım dışı kullanılması ve verimli tarım yapılamayacak kadar küçülmesidir. Bu sorunların her biri sosyal ve ekonomik olarak ayrı bir tartışma konusu olmakla birlikte, hukuken tarım topraklarının korunması için çeşitli tedbirler alınmaktadır. Bu çerçevede tarım topraklarını koruyabilmenin ve sürekliliği sağlayabilmenin bir yolu toplulaştırma ile verimli miktarda kullanılabilecek araziler üretmek, diğer bir yol ise bölünmenin önüne geçmektir.

Hukukumuzda tarım arazilerinin korunmasını sağlamak amacıyla hazırlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (TKAKK), 2005 yılında yürürlüğe girmiştir.¹ Bu kanunda önce 2007 yılında 5578 sayılı Kanun² ile ardından 2014 yılında 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³ ile önemli değişiklikler yapılmıştır. Kanun, daha sonra 2018 yılında 7139 sayılı Kanun⁴ ile 2020 yılında 7255 sayılı Kanun⁵ ile ve son

¹ RG. 19.07.2005, S. 25880.

² RG. 09.02.2007, S. 26429.

³ RG. 15.05.2014, S. 29001.

⁴ RG. 28.04.2018, S. 30405.

⁵ RG. 04.11.2020, S. 31294.

olarak 2023 yılında 7442 sayılı Kanun⁶ ile çeşitli değişikliklere uğramıştır. Ayrıca Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik de yayınlanmıştır.⁷ Konunun önemi ve hassasiyeti, özellikle toplumsal ve ekonomik sebepler bu değişikliklerin yapılmasını gerekli kılmış, ancak bu değişikliklerden bazıları çeşitli eleştirilere maruz kalmıştır.

Tüm bu değişikliklerden sonra 5403 sayılı Kanun'un 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 belirlemek"* şeklinde ifade edilmiştir. Görüldüğü üzere kanun koyucu, tarım arazilerini sınıflandırarak asgari büyüklükleri belirlemeyi ve bunların bölünmesinin önüne geçmeyi hedeflemektedir.⁸ Tarımın, toprağın, üretimin öneminin yeniden fark edildiği günümüzde, bu amaca uygun hareket etmenin ülkemiz için ne kadar hayati olduğu tartışmasıdır.

5403 sayılı Kanun, tarımsal araziler ve özellikle mirasa konu tarımsal arazilerin devri konusunda düzenlemeler getirmektedir. Buna göre tarım arazilerinde küçülmeye yol açabilecek işlemler Bakanlığın iznine tabi tutulurken, mirasa konu tarımsal araziler bakımından Medeni Kanun'un konuya ilişkin düzenlemelerini değiştiren hükümler ihdas edilmiştir. Bunlardan mirasa konu tarımsal arazilerin bölünmesi hususu çalışmamız bakımından önemlidir. Konuya ilişkin hükümlerde mirasçıların, miras açıldıktan sonra 1 yıl içerisinde kendi aralarında anlaşarak mirasa konu tarımsal arazilerinin devrini gerçekleştirmeleri (TKAKK m. 8/B), bu süre içinde devir işlemleri yapılmazsa, Bakanlığın devir için Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açabileceği düzenlenmiştir (TKAKK m. 8/Ç).

⁶ RG. 05.04.2023, S. 32154.

⁷ RG. 31.12.2014, S. 29222. Bu Yönetmelik'te 2021 yılında (RG. 08.12.2021, S. 31683) değişiklik yapılmıştır.

⁸ Fikret Eren/Veyssel Başpınar, Toprak Hukuku, Güncellenmiş ve genişletilmiş 5. Baskı, Savaş, Ankara 2017, s. 162; Fikret Eren/İpek Yücer Aktürk, Türk Miras Hukuku, Yetkin, Ankara 2019, s. 643; Cevdet Yavuz/Murat Topuz, "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi*, Mehmet Akif Aydın'a Armağan, Cilt 21, Sayı 2, s. 667.

5403 sayılı Kanun'un getirdiği düzenlemeler emredici niteliktedir. Bu sebeple tarafların aksi yönde sözleşmeler yapması mümkün olmadığı gibi 5403 sayılı Kanun'un mahkemeler tarafından da re'sen göz önünde tutulması gerekir. Ancak mahkemelerin önlerine gelen ihtilaf-larda, muris muvazaası iddialarının değerlendirilmesinde ve uygulan-masında bu Kanun'u göz ardı ettikleri görülmektedir. Çalışmada 5403 sayılı Kanun'un muris muvazaasında nasıl ve ne zaman dikkate alın-masının kanunun amacına uygun olacağı konusu değerlendirilmiştir.

I. 5403 SAYILI KANUN VE MURİS MUVAZAASI

5403 sayılı Kanun ile miras hukukumuzdaki paylaşma serbestisi il-kesine sınırlama getirilmiştir. Mirasçılar terekedeki diğer malları diledik-leri gibi paylaşabilirken, tarım arazileri için 5403 sayılı Kanun getirdiği yollardan birini tercih etmeleri gerekmektedir. Ancak uygulamada 5403 sayılı Kanun'un temel amacı olan tarım arazilerinin bölünmesini önlenme düşüncesinin muris muvazaası iddiası ile bertaraf edildiği görülmekte-dir. Zira muris muvazaası iddiasının mahkemece haklı görülmesi, tarım arazisinin mirasçılar adına kısmi tesciline imkân verebilmektedir. Oysa 5403 sayılı Kanun buna izin vermemektedir. Öte yandan ehil mirasçı ni-teliklerini taşıyan mirasçıya yapılan bir sağlararası kazandırmanın, daha sonra muris muvazaası iddiası ile bertaraf edilebilmesi mümkündür ve bu durum da 5403 sayılı Kanun'un amacına uygun görünmemektedir.

Konunun incelenip, sorunun ortaya konulabilmesi öncelikle 5403 sayılı Kanun'un ana hatlarının değerlendirilmesi ve muris muvazaası ile ilgili genel bilgiler verilmesini gerektirmektedir. Zira Kanun'un amacı ve getirdiği hükümler değerlendirilmeden, mirasın paylaşıl-masında ve muris muvazaası iddiasında 5403 sayılı Kanun'un nasıl uygulanması gerektiği anlaşılamayacaktır. Sorunun tespiti ve çözüm önerileri için önce 5403 sayılı Kanun'un tarım arazilerinin miras yoluyla bölünmesine ilişkin hükümleri ve muris muvazaası konusundaki Yargıtay uygulaması, ana hatlarıyla incelenmiştir.

A. Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Bölünmesinde 5403 Sayılı Kanun'un Uygulanması

Medeni Kanunumuzun tarımsal taşınmazların mirasçılara özgü-lenmesine yönelik hükümleri (TMK m. 659-668), 6537 sayılı Kanun'la

yürürlükten kaldırılmıştır.⁹ (6537 sayılı K. m. 9). Bu konu artık 5403 sayılı Kanun hükümleriyle düzenlenmektedir. Buna göre mirasa konu tarım arazilerinde esas olan mülkiyetin devridir (TKAKK m. 8/B-1). Mülkiyetin devri, genel miras hukuku kurallarından ayrı olarak tarım arazilerinin mirasçılar arasında paylaşılmayarak, mirasçılardan birine veya bazı şartlarda birkaçına, aile malları ortaklığına, limited şirket ya da üçüncü kişiye devrini sağlamaya yönelik bir sistemdir.¹⁰ Böylece terekede yer alan diğer mallardan farklı olarak, istisnai nitelikte bir düzenlemeye tabi tutulan tarım arazileri bakımından, mirasçıların istedikleri biçimde ve sürede paylaşma hakları sınırlanmıştır.¹¹

5403 sayılı Kanun, tarımsal arazi büyüklükleri bakımından iki tanımlama yapmıştır. Bunlardan ilki asgari tarımsal arazi büyüklüğü, diğeri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüdür. Asgari tarımsal arazi büyüklüğü, bir çiftçi ailenin üretim faaliyeti ve girdileri rasyonel olarak kullandığı takdirde, geçinebileceği verimliliği sağlayacak büyüklüktür (TKAKK m. 3/h). Bu büyüklüğü belirleme ve gerekirse artırma yetkisi, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özelliklerini göz önünde tutmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığı'na verilmiştir (TKAKK m. 8/II). Buna göre asgari tarımsal arazi büyüklü-

⁹ Yürürlükten kaldırılan bu hükümler de tarımsal işletmeler bakımından mirasçıların terekedeki tüm mallar üzerinde eşit hakka sahip olduğu kuralının (TMK. m. 649/I) istisnasını teşkil ediyordu ve bu istisnanın nedenleri Saymen tarafından şöyle ifade edilmiştir: "Böyle bir istisnanın kabulünden maksat, toprağın borçlanmasına mâni olmak, zerredilecek toprağı işletmeğe en ziyade ehil olan kimseye tahsis etmek ve bilhassa bir bütün teşkil eden zirai malları mirasçılar arasında dağıtıp "cüce çiftlikler" in meydana gelmesine mâni olmaktır... millî bir gelir kaynağı olan ve memleketimizin en mühim bir servet şeklini teşkil eden bu zirai mallar gayet ufak parçalara bölünecek ve bunlardan eskisi gibi istifade olunamayacaktır; yâni hem millî iktisat zarar görecektir ve hem de bu parçalanma yüzünden bunlara sahip olanlar kâfi derecede faydalanamayacaklardır." (Ferit Saymen, "Zirai Miras Hukuku", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 4, S. 4 (1944), s. 356; aynı yönde Yavuz/Topuz, 671). Yavuz/Topuz ayrıca, değişikliklerle birlikte Türk Medenî Kanunu'nun m. 659 vd. hükümlerinin yürürlükten kaldırılmasını eleştirmiş, 5403 sayılı Kanun'un ortaya çıkan sorunları çözmekte yetersiz kaldığını ve TMK'daki miras hukukuna ilişkin bu hükümlerinin yürürlükten kaldırılmış olmasının daha büyük sorunları ve boşlukları beraberinde getireceğini ifade etmiştir (Yavuz/Topuz, s. 669).

¹⁰ Osman Levent Özay, Tarımsal İşletmelerin ve Arazilerin Miras Yoluyla İntikali, Yetkin, Ankara 2015, s. 150.

¹¹ Özay, s. 150; Eren/Yücer Aktürk, s. 645; Yavuz/Topuz, s. 687.

ğü, “mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük” olamayacaktır (TKAKK m. 8). Bu asgari büyüklüğe erişen tarım arazileri, bölünemez eşya niteliği kazanmakta¹² ve ifrazına, hisselendirilmesine, pay ve paydaş adedinin artırılmasına izin verilmemektedir (TKAKK m. 8/II-III). Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ise bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak kanuna ekli listede belirlenen büyüklüklerdir (TKAKK m.3/h). Bu büyüklüğün altında ifraz ve bölünme yapılamamaktadır. Yeter gelirli tarımsal arazilerin, bu niteliğine ilişkin olarak, Bakanlığın bildirimi üzerine tapu müdürlüklerince, arazinin tapu kütüğündeki sayfasına şerh¹³ konulmaktadır (TKAKK m. 8/A). Görüldüğü üzere asgari tarımsal arazi büyüklüğü, ülke genelindeki alt sınırı, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü ise daha dar çerçeveli, bölgesel farklılıkları dikkate alarak, il ve ilçeler için ayrı ayrı belirlenmiş büyüklükleri ifade etmektedir.¹⁴ O halde yeter gelirli tarımsal arazi, asgari tarımsal arazi büyüklüğünden küçük olamamaktadır. Bununla birlikte bu iki büyüklüğün eşit veya yeter gelirli tarımsal arazinin, asgari tarımsal araziden büyük olarak belirlenebilmesi mümkündür.¹⁵ Örneğin dikili araziler için asgari tarımsal arazi büyüklüğü 0,5 hektar iken, Kanun’a ekli (1) sayılı liste çerçevesinde tüm il ve ilçeler için dikili arazi büyüklüğü 10 dekadır ve ülkemizde dikili bir arazinin bu büyüklüğün altında parsellere bölünebilmesi söz konusu değildir.¹⁶

Mirasçılar, terekedeki tarım arazileri konusunda aralarında anlaşırken, Kanun’un belirlediği bu büyüklüklere riayet etmek zorundadırlar. Örneğin 10 dönümlük bir tarlayı diledikleri gibi bölebilme (tapuda ifraz ettirme ya da elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyete dönüştürme)

¹² Eren/Başpınar, s. 162; Yavuz/Topuz, s. 668.

¹³ Kanunda şerh konulacağı ifade edilmesine rağmen, yönetmelikte beyanlar hanesine şerh konulmasından söz edilmiştir. Doktrinde bu ifadeyi beyan olarak anlamak gerektiği belirtilmektedir. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, güncellenmiş ve eklemeler yapılmış 23. Bası, Filiz, İstanbul 2021, N. N. 945; Ş. Barış Özçelik, “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C. XIX, Y. 2015, S. 1, s. 91.

¹⁴ Özçelik, s. 90; Yavuz/Topuz, s. 665.

¹⁵ Özçelik, s. 90.

¹⁶ Eren/Başpınar, s. 173; Özçelik, s. 90.

imkanları bulunmamaktadır. Mirasçılarının öncelikle bulundukları yerin il-ilçe tarım müdürlüklerine giderek, bölge için geçerli, yeter gelirli büyüklüğü öğrenmeleri gerekmektedir. Bir başka deyişle Kanun'a ekli (1) sayılı liste kapsamında arazinin bulunduğu il/ilçeye göre sınırlara bakılmalı ve arazinin, anılan bu sınırların altında olup olmadığına göre devrin ne şekilde gerçekleştirileceği tespit edilmelidir. Bundan sonra eğer, yeter gelirli büyüklüğün altında kalmadan paylaşım mümkünse, paylaşma bu şekilde yapılmalıdır. Nitekim Kanun, terekedeki tarım arazisinin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü karşılaması halinde birden fazla mirasçıya devre izin vermiştir (TKAKK m.8/C). Bunun anlamı, yeter gelirin en az iki katı büyüklükte tarım arazisinin bir mirasçıya geçtikten sonra, diğerine de en az aynı büyüklükte tarım arazisinin devrinin mümkün olmasıdır.¹⁷ Ancak terekedeki tarım arazisi, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünde değilse, bu durumda tarım arazisinin büyüklüğü ile ilgili sınırlama şartı aranmaksızın mirasçılardan birine devir yapılabilir.¹⁸

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altına inmeden paylaşma yapılamıyorsa Kanun, mirasçılara birtakım imkanlar sunmuştur. Bu imkanlar kısaca, tarafların anlaşmasıyla bir ya da birden fazla mirasçıya taşınmazların devrinin yapılması; mirasçılar arasında limited şirket kurulması, mirasçılar arasında aile malları ortaklığı kurulması ve yine mirasçılar arasında kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulmasıdır. Bir başka seçenek ise asgari büyüklük ve yeter gelir sınırına riayet ederek, tarım arazisinin üçüncü kişilere devridir (TKAKK m.8/C). Bunlar mirasçılarının iradi olarak gerçekleştirebilecekleri usullerdir. Aralarında anlaşma sağlayamazlarsa mirasçılardan her biri yetkili sulh hukuk mahkemesinde dava açabilmektedir (TKAKK m. 8/C/II). Bu durumda sulh mahkemesi, tarımsal arazi veya yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin, tarımsal gelir değeri üzerinden ehil mirasçıya, birden çok ehil mirasçı varsa asgari geçimini bu yeter gelirli araziden sağlayan mirasçıya, o da bulunmuyorsa en yüksek bedeli teklif eden mirasçıya devrine karar verebilmektedir (TKAKK m. 8/C-II, a). Bir başka ihtimal birden fazla ehil mirasçı bulunması ve bunların miras dışı tarımsal arazilere sahip olmasıdır. Bu durumda mevcut arazilerin

¹⁷ Özay, s. 169; Yavuz/Topuz, s. 682.

¹⁸ Özay, s. 168.

yeterli büyüklüğe ulaştırılması veya ekonomik olarak işletilebilmesinin sağlanması için mahkeme, terekedeki tarım arazilerinin yeter gelir büyüklüğünü aramaksızın arazi sahibi olan mirasçılara devri yönünde karar verebilmektedir (TKAKK m. 8/C-II, b). Diğer bir ihtimal ise tarım arazisinin kendine devrini talep eden bir mirasçı bulunmamasıdır. Bu durumda hâkim, tarımsal arazinin satışına karar vererek, satış bedelini mirasçılar arasında payları oranında paylaştırabilmektedir (TKAKK m. 8/C-II, c). Terekedeki tarım arazisi, birden çok yeter gelirli tarımsal araziye bölünebiliyorsa mahkeme, sayılan hususları göz önünde bulundurarak mirasçılara ayrı ayrı devrine de karar verebilmektedir. (TKAKK m. 8/C-III).

Tarımsal işletmenin ana unsurunu oluşturan tarım arazilerinin¹⁹ bir bütün olarak mirasçılardan birine devri, diğer mirasçılar açısından taşınmazdaki miras paylarına yönelik bir alacak hakkı doğurur. Kendisine devir yapılan mirasçının, diğer mirasçılara tarım arazisi olan taşınmazın bedelini kural olarak öz kaynaklarından peşin şekilde ödemesi gerekir. Öz kaynak yeterli değilse kredi kullanılabilir ve Bakanlık bu krediye faiz desteği sağlayabilmektedir (TKAKK 8/D). Bunun yanında diğer mirasçıların paylarının nasıl ödeneceği Yönetmeliğin 12. maddesinde ayrıntılı biçimde düzenlenmiştir. Ayrıca tarım arazisi devredilen mirasçıyla diğer mirasçılar arasında denge sağlamak için devirden itibaren 20 yıl içinde, arazinin tamamen veya kısmen tarım dışı kullanımı sebebiyle değer artışı meydana gelirse bundan diğer mirasçıların yararlanması da sağlanmıştır. Tarım arazisinin değeri, tarım dışı kullanım izni verilen tarihe göre yeniden hesaplanarak, önceki değerle yeni değer arasındaki farkın, mülkiyeti devralan mirasçı tarafından diğer mirasçılara payları oranında ödeneceği düzenlenmiştir (TKAKK m. 8/C-IV). Ancak belirtilmelidir ki 5430 sayılı Kanun ile tarım arazisinin bir bütün olarak tek mirasçıya devri, diğer mirasçıların tarım arazisi dışında kalan mirası paylaşmaları konusundaki miras hukuku ilkelerini ortadan kaldırmamakta, tarım arazisi konusunda

¹⁹ Tarım arazisinin yanında tarımsal faaliyeti yürütmeye yönelik araç gereç ve hayvanların da devri istenebilir. Zira bunlar da tarımsal işletmenin birer parçasıdır. Nitekim TKAKK m.8/E/I "Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyeti kendisine devredilen kişi, bu araziler için zorunlu olan araç, gereç ve hayvanların mülkiyetinin gerçek değerleri üzerinden kendisine devredilmesini isteyebilir." Hükmü ile bu hususu düzenlemiştir.

sınırlandırma getirerek miras paylarını aynen değil, taşınmazın ekonomik değeri çerçevesinde para olarak almalarına izin vermektedir.²⁰

Miras açıldıktan sonra bir yıllık²¹ süre içinde bu çözümlerden hiçbirini sağlanamazsa, Bakanlık 5403 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması için mirasçılara üç ay süre vermektedir. Bu süre sonunda devir gerçekleşmezse, Bakanlık re'sen veya bildirimle terekedeki tarım arazisinin talepte bulunan ehil mirasçıya, ehil mirasçı bulunmaması durumunda en fazla teklifi veren istekli mirasçıya devrini, aksi halde üçüncü kişiye satışını sağlamak amacıyla Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açabilmektedir (TKAKK m. 8/Ç). Ancak uygulamada bu davaların açılmadığı görülmektedir.

Kanunda söz edilen ehil mirasçı kavramı ise yine kanunun amacına uygun olarak tarım arazisinde tarım yapılmasını sürdürebilecek veya sağlayabilecek mirasçıyı seçebilmek, devri ona yapmak suretiyle tarımda sürekliliği sağlamak için oluşturulmuştur.²² Bu çerçevede ehil mirasçıya ilişkin nitelikler, Bakanlığın çıkardığı Yönetmelikle²³ belirlenmiştir. Yönetmeliğe göre ehil mirasçı, *“Kişisel yetenek ve durumları göz önünde tutulmak suretiyle bu Yönetmelik hükümlerince belirlenen kriterlere uygun sulh hukuk mahkemesi tarafından belirlenen mirasçı veya mirasçıları”* (Yönetmelik m. 4) ifade eder. Ehil mirasçının belirlenmesinde kullanılacak ölçütler, Yönetmeliğin 10. maddesinde belirtilmiş ve bu ölçütler göz önünde bulundurularak yapılan hesaplama ile elli puan ve üzerine çıkan mirasçılar ehil mirasçı kabul edilmiştir.²⁴

²⁰ Eren/Başpınar, 185; Süleyman Yılmaz, Medeni Hukuk Cilt-IV Miras Hukuku, genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin 2024, s. 405; Yavuz/Topuz, 687.

²¹ Bu sürenin terekenin tamamının belirlenmesinde yeterli olamayabileceği, borçların tespiti, ölüme bağlı tasarruflara veya tenkis ilişkin davalar sebebiyle ve hatta mirasçıların aile malları ortaklığı veya limited şirket kurmak istemeleri halinde bile aşılabileceği doktrinde belirtilmektedir. Özay, 167. Yazar, komisyon tutanaklarında da aynı hususun tartışıldığını belirtmiştir. Özay, 167, dpn. 48. Kanunda sürenin uzama ihtimaline ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır ve bunun hâkim tarafından arazinin yönetiminin tedbiren mirasçılardan birine veya üçüncü kişiye verilmek suretiyle aşılabileceği yönündeki değerlendirme için bkz. Özay, 168.

²² Eren/Başpınar, 162

²³ Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, RG. 31.12.2014, S. 29222.

²⁴ Ehil mirasçıya ait kriterler

Madde 10 - (1) Ehil mirasçının belirlenmesinde aşağıdaki kıstaslar dikkate alın-

Terekede yer alan bir tarım arazisinin mülkiyetinin bu şartlar dışında elbirliği (iştirak halinde) mülkiyetinden paylı mülkiyete çevrilmesi artık mümkün değildir. Bir başka deyişle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazilerin Kullanımı Hakkındaki Kanun'da değişiklik yapan 6537 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte tarım arazilerinin miras yolu ile bölünmesi, paylara ayrılması imkânı ortadan kalkmıştır.²⁵ Bu durum genel olarak tüm tarım arazileri bakımından 5403 sayılı Kanun m. 8/III, ikinci cümlede *"Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz"* ve 8/B-III'te *"Tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır"* düzenlemeleri ile de ortaya konulmuştur.

Görüldüğü üzere 5403 sayılı Kanun ile tarım arazilerinin ve özellikle mirasa konu tarım arazilerinin miras yolu ile bölünmesi, paylara ayrılması yasaklanmıştır. Bu arazilerin mülkiyetinin, geçimini tarımdan kazanan ailelerde kalması ve bu surette ülke çapında ekilen tarım arazilerinin sayısının azamiye çıkarılması ile tarım topraklarımızın sürekli olarak işletilmesinin sağlanması amaçlanmıştır. Ancak bu konu-

rak yapılan hesaplama sonucunda elli puan ve yukarısına sahip olan mirasçı veya mirasçılar ehil mirasçı olarak kabul edilir. Mirasçılardan;

- a) Geçimini mirasa konu tarım arazilerinden sağlayanlara yirmi puan,
- b) Tarım dışı geliri bulunmayanlara on puan,
- c) Eşi fiilen tarımsal faaliyette bulunanlara on puan,
- ç) Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip olanlara on puan,
- d) Mirasa konu arazilerin bulunduğu ilçe sınırları içinde (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) beş yıla kadar ikamet edenlere beş puan, (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) beş yıl ve daha uzun süre ikamet edenlere on puan,
- e) Herhangi bir sosyal güvencesi olmayanlara on puan,
- f) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kapsamında tarım sigortası olanlara beş puan,
- g) Bakanlığın mevcut kayıt sistemlerine kayıtlılık süreleri (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) beş yıla kadar olanlara beş puan, (Değişik ibare: RG-8/12/2021-31683) beş yıl ve daha uzun süre olanlara on puan,
- ğ) Tarımsal örgütlere kayıtlılık süreleri (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş yıla kadar olanlara iki puan, (Değişik ibare:RG-8/12/2021-31683) beş yıl ve daha uzun süre olanlara beş puan,
- h) Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara beş puan,
- ı) Kadın olanlara beş puan verilir.

²⁵ Eren/Başpınar, 162.

daki özel hükümlerin uygulanması konusunda bazı sorunların ortaya çıktığı görülmektedir.²⁶ Bu sorunlardan biri de tarım arazilerine yönelik muris muvazaası iddialarından kaynaklanmaktadır. Bu sebeple muris muvazaası konusunda genel bilgiler verilmesi, sorunun ortaya konulmasını kolaylaştıracaktır.

B. Muris Muvazaası

Borçlar Kanunumuz, bir sözleşmenin yorumlanmasında tarafların gerçek ve ortak iradelerini esas almaktadır (TBK m. 19). Ancak taraflar bazen gerçek ve ortak iradelerini gizleyerek sözleşme yapabilirler. Tarafların aslında istemedikleri bir sözleşmeyi, üçüncü kişileri aldatmak amacıyla yapmaları ile muvazaalı bir işlem ortaya çıkar. Bu durum 07.10.1952 tarih ve 8/7 sayılı YİBK'da "*açıkladıkları beyanın gerçek mak-satlarına uymadığını bildikleri halde, âkitlerin kastettikleri durumdan başka bir hukuki ilişkide kendilerini anlaşmış gibi gösterme hali*" şeklinde ifade edilmiştir. Kararda belirtildiği üzere muvazaa, tarafların iradeleri ile beyanları arasında bilerek bir uygunsuzluk meydana getirerek yaptıkları sözleşmenin ya hiç sonuç doğurmaması ya da yaptıklarından başka bir sözleşme gibi görünmesi konusunda anlaşmalarıdır²⁷. Muvazaa genel olarak mutlak muvazaa veya nispi muvazaa olarak karışımıza çıkmaktadır. Mutlak muvazaada taraflar aslında bir işlem yapmak istemedikleri halde üçüncü kişilere karşı öyle görünmek, onları aldatmak için görünüşte bir işlem yapmaktadırlar.²⁸ Nispi muvazaada

²⁶ Mustafa Dural/Turgut Öz, Türk Özel Hukuku Cilt IV, Miras Hukuku, Filiz, İstanbul 2017, N. 2107; Yılmaz, 2024, s. 406.

²⁷ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Yetkin, Ankara 2019, N. 1088; Selahattin Sulhi Tekinay /Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1985, s. 408; Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, güncellenip genişletilmiş 18. Bası, Vedat, İstanbul 2020, N. 411 vd.; Gökhan Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1, 1. Seçkin, Ankara 2019, N. 1456; Şahin Akıncı, Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, genişletilmiş 12. Baskı, Sayram, Konya 2021, s. 138; Selin Sert Sütçü, Miras Bırakanın Muvazaalı Hukuki İşlemleri ve Sonuçları, 3. Baskı, Seçkin, Ankara 2023, s. 28; İsmail Atamulu, Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa, Adalet, Ankara 2017, s. 23.

²⁸ Eren, N. 1097; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 409; Oğuzman/Öz, C. 1, N. 412, 413; Antalya, N. 1473; Akıncı, 138; Sert Sütçü, s. 35; Süleyman Yılmaz, Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası), Yetkin, Ankara 2021, s. 66; Atamulu, s. 47, 48.

ise tarafların yapmak istedikleri sözleşme ile görünürdeki sözleşme birbirinden farklıdır. Bir başka deyişle nispi muvazaada gizli işlem, tarafların gerçekte yapmak istedikleri işlemken, görünürdeki işlem ise gerçekte yapmak istemedikleri işlemdir.²⁹ Muvazaalı sözleşme, görünürdeki işlem tarafların gerçek iradelerini yansıtmadığı ve TBK m. 19'a göre tarafların gerçek ve ortak iradeleri esas alındığı için hüküm doğurmamaktadır.³⁰ Ancak gizli işlem, tarafların iradeleri birbirine uygun olduğu için kural olarak geçerlidir. Bununla birlikte gizli işlem şekle bağlı ise işlemin bu şekle uygun olarak yapılması gerekmektedir. Aksi halde gizli işlem şekle aykırılık sebebiyle geçersiz olmaktadır.³¹ Muvazaayı iddia eden ispatla yükümlüdür. Tarafların muvazaa iddiası yazılı delille, üçüncü kişilerin muvazaa iddiası her türlü delille ispatlanabilmektedir.³²

Muvazaalı işlemin, miras hukukunda ortaya çıkan hali ise muris muvazaası olarak adlandırılmaktadır ve nisbi muvazaanın özel bir şeklini teşkil etmektedir.³³ Muris muvazaasında, miras bırakan ile lehine kazandırmada bulunulan arasında bir sözleşme yapılmakta ancak görünürdeki işlem, yapılması istenen gerçek işlemi gizlemeyi amaçlamaktadır. Böylece diğer mirasçılar veya alacaklılardan mal kaçırma amaçlanmaktadır. Nitekim muris muvazaasının temelini teşkil eden

²⁹ Eren, N. 1098; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 410; Oğuzman/Öz, C. 1, N. 412, 413; Antalya, N. 1475, 1476; Akıncı, s. 139; Sert Sütçü, s. 36, 37; Yılmaz, 2021, s. 67; Atamulu, s. 51, 52.

³⁰ Muvazaalı işlem kesin hükümsüzdür (batıldır). Doktrin (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 411; Oğuzman/Öz, C. 1, N. 415; Antalya, N. 1490; Sert Sütçü, s. 48, 170; Yılmaz, 2021, s. 72; Atamulu, s. 117) ve Yargıtay (YİBK 01.04.1974, 1974/1-2) bakımından baskın görüş bu olmakla birlikte, muvazaalı işlemin yok hükmünde olduğu da savunulmaktadır (Eren, N. 1106, 1108; Yaşar Karayalçın, "Muvazaa (Danışık)-Hileli Anlaşma-Miras Bırakanın Muvazaası", Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan, İstanbul 1999, s. 353).

³¹ Hukukumuzda görünürdeki işlem için uyulan şeklin, gizli sözleşme için de şekil şartını yerine getireceği yönünde görüşler bulunmakla birlikte (Karayalçın, 1999, s. 353), hâkim görüş ve 01.04.1974 tarih ve 1/2 sayılı YİBK, şekle tabi işlemler bakımından gizli sözleşmenin şekle uymama sebebiyle geçerli olmadığını kabul etmektedir. Eren, N. 1119; Oğuzman/Öz, C. 1, 419; Antalya, N. 1502, 1503; Akıncı, s. 142; Sert Sütçü, s. 49; Atamulu, s. 178.

³² Eren, N. 1125, 1126; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 418, 419; Oğuzman/Öz, C. 1, N. 415, 416; Antalya, N. 1513, 1514; Akıncı, s. 145; Sert Sütçü, s. 212, 214; Yılmaz, 2021, s. 82, 83; Atamulu, s. 205, 212.

³³ Sert Sütçü, s. 67; Yılmaz, 2021, s. 109; Antalya, N. 1522.

01.04.1974 tarih ve 1974/1-2 sayılı YİBK' da “bir kimsenin mirasçısını miras hakkından yoksun etmek amacıyla gerçekte bağışlamak istediği tapu sicilinde kayıtlı taşınmaz malı hakkında, tapu sicil memuru önünde iradesinin satış doğrultusunda açıklanmış olduğunun gerçekleşmiş bulunması halinde, saklı pay sahibi olsun ya da olmasın, miras hakkı çiğnenen tüm mirasçılarının görünürdeki satış sözleşmesinin BK. m. 18'e dayanarak muvazaalı olduğunu ve gizli bağış sözleşmesinin de şekil koşulundan yoksun bulunduğunu ileri sürerek dava açabilirler” yönünde karar verilmiştir. Görüldüğü üzere nisbi muvazaanın unsurları olan gizli işlem, görünürdeki işlem ve tarafların bu yöndeki anlaşmalarının yanı sıra mirasçılardan mal kaçırma amacı da muris muvazaasının önemli bir unsurudur.³⁴

Muris muvazaasının tespiti halinde taşınmazların devrine ilişkin görünürdeki işlem tarafların gerçek iradelerine uymadığı, gizli işlem ise şekil şartlarını (TMK m. 726, TBK m. 213, Tapu K m. 26) taşımadığı için geçersizdir.³⁵ Bu durumda saklı paylı olsun olmasın miras payı zedelenen tüm mirasçılar, dava açarak resmi sözleşmenin muvazaa sebebiyle geçersizliğinin tespitini ve buna bağlı olarak tapu kaydının iptalini mahkemeden talep edebilmektedirler.³⁶

Mirasçılardan mal kaçırma amacının tespiti, mirasbırakanın bu yöndeki asıl irade ve amacının ortaya konulması ile sağlanmaktadır. Bunun için “ülke ve yörenin gelenek ve görenekleri, toplumsal eğilimleri, olayların olağan akışı, miras bırakanın sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul bir nedeninin bulunup bulunmadığı, davalı yanın alım gücünün olup olmadığı, satış bedeli ile sözleşme tarihindeki gerçek değer arasındaki fark, taraflar arasındaki beşeri ilişki gibi olgulardan yararlanılması” gerekir.³⁷ Muris

³⁴ “Muris muvazaası, dört unsurdan oluşur. 1-) Miras bırakanın mirasçısından mal kaçırmak için karşı tarafla anlaşarak gerçek iradesine uygun düşmeyecek ve sonuç doğurmayacak biçimde düzenlediği, tarafların aralarındaki muvazaa anlaşması ile geçersiz olduğunu kabul ettikleri görünüşteki sözleşme, 2-) Mirasçıları aldatma kastı...3-) miras bırakan ile karşı taraf arasındaki görünüşte yapılan sözleşmenin niteliğini değiştiren, hiçbir şekil şartına bağlı olmayan, tarafların beyanları ile iradeleri arasında bilerek meydana getirdikleri, uyumsuzluğu açıklayan muvazaa anlaşması, 4-) miras bırakan ile karşı tarafın gerçek iradelerine uygun olan ancak saklanan ve genellikle bağış sözleşmesi şeklinde yapılan gizli sözleşme...” HGK. 08.06.2011, E. 2011/4-359, K. 2011/405 (naklen Sert Sütçü, 68, dpn. 246.

³⁵ YİBK 01.04.1974, 1974/1-2

³⁶ YİBK 01.04.1974, 1974/1-2

³⁷ Y. 1. HD. 21.09.2022, E. 2022/5452, K. 2022/5991; 1. HD, E. 2013/300, K. 2013/4663;

muvazaasında mirasçılardan mal kaçırma amacı o kadar önemlidir ki Yargıtay, devrin minnet duygusuyla yapılmasında³⁸ veya miras bırakanın sağlığında mirasçılar arasında adil bir paylaşım yaptığı durumlarda³⁹ muvazaanın bulunmadığını kabul etmektedir.⁴⁰ Ayrıca Yargıtay'ın aksi yönde kararlarına rağmen muvazaalı hukuki işlemin yapıldığı tarihte kendisinden mal kaçırılacak mirasçı bulunmaması halinde de muvazaa iddiasının ileri sürülemeyeceği kabul edilmektedir.⁴¹

Yargıtay'ın muris muvazaası uygulaması doktrinde isabetli bulunduğ⁴² gibi eleştirilere de maruz kalmıştır. Eleştirilerin başında

-
1. HD, E. 2007/939, K. 2007/1713. (karararama.yargitay.gov.tr)
- 38 1. HD, E. 2021/458, K. 2021/5278; 1. HD, E. 2013/11120, K. 2013/15003. (karararama.yargitay.gov.tr).
- 39 "Miras bırakan sağlığında mallarını mirasçıları arasında, makul ölçüler içerisinde, dengeli bir biçimde paylaşmışsa, artık mirasçıdan mal kaçırma, onları aldatmak kastı ve iradesi bulunmadığından, muris muvazaasından söz etmek mümkün olmaz. Bu gibi temliklerde miras bırakanın amacı mirasçıdan mal kaçırma değil, mallarını sağlığında mirasçılar arasında pay etmektir. Uygulamada "denkleştirme" olarak da tanımlanan bu paylaşımın kabulü için, miras bırakanın tüm mirasçılar arasında paylaşım yapması, paylaşımada tam bir eşitlik olmasa dahi makul ve hoşgörü ile karşılanabilecek bir denge kurması gerekir." HGK. 16.06.2010, E. 2010/295, K. 2010/333 (karararama.yargitay.gov.tr). Y. 1. HD. 19.09.1995, E. 1995/8737, K. 1995/11789 (Hüseyin Kovan, Muris Muvazaası Nedeni ile Tapu İptal ve Tescil Davaları ile Tasarrufun İptali Davaları, Adalet, Ankara 2016, s. 106-108).
- 40 Miras bırakanın mal kaçırma amacının tespitine yönelik somut örnekler için bkz. Sert Sütçü, 70, 71; Murat Topuz, "Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaasının Varlığını Gösteren Emareler", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.15, S. 2, Temmuz 2016, Prof. Dr. İlhan Ulusan'a Armağan (Özel Sayı), s. 715-717; Zeynep Uyar Hatipoğlu, "Yargıtay İçtihatlarına Göre Muris Muvazaasında Mirasbırakanın Asıl İradesinin Tayini", *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.22, S. 36, Y. 2017, s. 122-123 ve bu konudaki kararların incelemesi için bkz. Uyar Hatipoğlu, s. 129-131.
- 41 Sert Sütçü, s. 71; Yılmaz, 2021, s. 114; Esra Eviz, Muris Muvazaası, onikilevhai İstanbul 2019, s. 60, 61. Yargıtay'ın bu yöndeki iki kararı HGK. 01.03.2000, E. 2000/1-126, K. 2000/143 (naklen Sert Sütçü, s. 71); Y. 1. HD. 05.03.1992, E. 1991/14394, K. 1992/2628 (naklen Yılmaz, 2021, s. 114). Ancak ceninin durumu (TMK m. 582) ayrı değerlendirilmekte ve cenin sağ ve tam olarak dünyaya geldiğinde mirasçı sıfatını kazanacağından muris muvazaasına ilişkin dava açabileceği kabul edilmektedir. Sert Sütçü, s. 71; Yılmaz, 2021, s. 115; Eviz, s. 60.
- 42 İsmet Sungurbey, "Mirasbırakanın Danışıklı İşlemlerine İlişkin Yargıtay'ın 1.4.1974 gün, 1/2 sayılı Doğru İçtihadı Birleştirme Kararı Değiştirilemez", *Medeni Hukuk Sorunları*, C. 6, İstanbul 1994, s. 10-18. Yazar, muvazaalı işlemlerin genel-

muvaazaalı işlemler aleyhine sadece saklı paylı mirasçıların dava açması gerektiği, tüm mirasçıların buna yönelik dava açabilmesinin mirasbırakanın tasarruf özgürlüğünü kısıtladığı görüşü gelmektedir.⁴³ Aynı yöndeki diğer görüş, tüm mirasçılara muvazaa sebebiyle dava açma hakkı tanınmasının, TBK ile TMK arasında bağlantı kuran, resmi belgelerde ispatla ilgili olan, belirli şartlarda iki kanun hükmünün uygulanmasına yönelik TMK m.7'ye olacağını ifade etmektedir.⁴⁴ Bu görüş ayrıca muris muvazaasını ileri sürmenin dürüstlük kuralı (TMK m. 2) ile sınırlı olması gerektiğini, bir tarım arazisinin konu olduğu davadaki muris muvazaası iddiasının kabul edilmesi halinde, arazinin parçalanacağı, ekonomik olarak büyük kayıpların ortaya çıkacağı örneği ile ortaya koymaktadır.⁴⁵ Diğer bir görüş ise uygulamanın "adalet duygusuna ve ahlaki duyarlılığa" uygun olmakla birlikte, Medeni Kanunumuzun saklı payları koruyan sistemine aykırı olduğunu belirterek, özellikle miras bırakan işlemi muvazaalı yapmak yerine geçerli biçimde yapsaydı, hiçbir hakka sahip olmayacak saklı payı bulunmayan mirasçılar ile saklı payları dışında bir şey elde edemeyecek saklı paylı mirasçıların, fazladan hakka sahip olmalarına yol açtığı için eleştirmektedir.⁴⁶ Yine doktrinde 01.04.1974 tarih ve 1974/1-2 sayılı İBK'dan sonra miras hukukunda saklı payı daraltan değişikliklerin yapıldığı ve bunun muris muvazaası uygulamasına yansımadağı, bu uygulamanın mirasçıyı koruduğu ancak miras bırakanın tasarruf özgürlüğünü sınırladığı için onu farklı arayışlara yönelttiği, muris muvazaasının yeniden değerlendirilerek daha adil bir çözüm bulunması gerektiği de ifade edilmektedir.⁴⁷

Tüm bu eleştiriler, Yargıtay'ın yaklaşımında bir değişikliğe yol açmamıştır. Bununla birlikte muris muvazaası uygulamasında, 5403 sayılı Kanun'un tarımsal arazilere yönelik olarak miras hukuku hü-

likle kız çocuklarından mal kaçırma amacıyla kullanıldığını, kararla somut olay adaletinin (hakkaniyet) sağlandığını, muvazaalı işlem taraflarının davranışının ahlaka aykırı olduğunu ve dürüst bir yoldan gerçekleşmeyen kazanımın korunmayacağını ifade etmektedir. Aynı yönde, Atamulu, s. 258, 259; Topuz, s. 711.

⁴³ Karayalçın, 1991, s. 230; Yılmaz, 2021, s. 176, 177.

⁴⁴ İbrahim Kaplan, "Muris Muvazaası", İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Özel Sayı Prof. Dr. Turhan Esener'e Armağan, C. 15, S. 1, 2016, s. 363.

⁴⁵ Kaplan, s. 368.

⁴⁶ Dural/Öz, N. 1155.

⁴⁷ Sert Sütçü, s. 94.

kümlelerinde yaptığı değişikliklerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu Kanun'dan önce de tarımsal arazilerin bütünlüğünü sağlama düşüncesi, Yargıtay'ın mevcut yaklaşımına yöneltlen bir eleştiriydi.⁴⁸ Ancak konu 5403 sayılı Kanun ile emredici biçimde düzenlenmiştir⁴⁹ ve muris muvazaası değerlendirilirken mahkemelerin resen bu Kanun'u göz önünde bulundurmaları gerekmektedir.

II. SORUNUN TESPİTİ

A. Genel Olarak

Tarım arazilerinin bölünmesi, arazilerin küçük parçalara bölünecek devri (hukuki işlem yoluyla)⁵⁰ ile veya miras yoluyla gerçekleşmektedir. 5403 sayılı Kanun ister hukuki işlem isterse miras yoluyla olsun, bölünmelerin önüne geçmek istemektedir. Ancak uygulamada hukuki işlem yoluyla bu sınırlamaların aşıldığı, bazı kişilerin Kanun'u dolanarak tarım arazilerini hisselendirmek için mahkemeleri kendi amaçları doğrultusunda kullanarak, elde ettikleri kararlarla diledikleri yönde tescil sağlayabildikleri görülmektedir. Örneğin, pek çok olayda tarım arazisi, bölünecek parça sayısı kadar kişiye, adi yazılı sözleşme ile satılmış, daha sonra alıcılar, satıcının tapuda devir yapmadıkları gerekçesiyle tescile zorlama davası açarak adi yazılı sözleşmedeki hisse miktarınca tescil istemişler, davalı/satıcının derhal davayı kabulü üzerine de mahkemeler, dava konusu taşınmazın hisse oranında davacılar adına tesciline karar vermişlerdir. Alıcıların elinde kesinleşmiş mahkeme kararı bulunması sebebiyle tapu müdürlükleri de hisse oranında tescili uygulamak zorunda kalmıştır. Fakat bu yöntem yaygınlaştıkça söz konusu kararların iptali için Tarım ve Orman Bakanlığı İl ve İlçe Müdürlükleri tarafından yargılamanın yenilenmesi talepli davalar açılmış ve mahkeme kararları iptal edilmiştir.⁵¹ Böylece Kanun'un et-

⁴⁸ Kaplan, s. 368.

⁴⁹ Özay, s. 152.

⁵⁰ 5403 sayılı K. M. 8/B (Ek fıkra: 28/10/2020-7255/18 md.) "Tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır."

⁵¹ "Hal böyle olunca; mahkemece, 5403 sayılı Kanun'un ilgili maddeleri üzerinde durulmaksızın davalının davayı kabulü hükme esas alınarak tapu iptali ve tescil talebinin kabulü ile davacılar adına tescile karar verilmesi halinde kamu yararı

rafından dolaşarak yapılan hisselendirmeler engellenmiş ve bu yolla tarım arazilerinin bölünmesine ilişkin yasağın aşılması önlenmiştir. Benzer yaklaşımın miras yoluyla tarım arazilerinin bölünmesi konusunda da gösterilmesi gerekmektedir.

Miras yoluyla tarım arazilerinin bölünmesinin engellenmesi, 5403 sayılı Kanun'un özellikle üzerinde durduğu bir konudur. Uygulamada, tıpkı hukuki işlem yoluyla yapıldığı gibi mirasa konu tarım arazileri bakımından muvazaa iddiası ile açılan davalardaki mahkeme kararlarıyla, Kanun'un amacına aykırı sonuçlar ortaya çıktığı görülmektedir. Kanaatimizce bu sorun, 5403 sayılı Kanun'un muris muvazaası iddialarında, mahkemelerce en başta resen göz önünde bulundurulması ile çözülebilir. Aynı şekilde muris muvazaasına ilişkin iddiaların esastan değerlendirilmesinde, mahkemelerin 5403 sayılı Kanun'un amacına uygun bir yaklaşım belirlemeleri gerekmektedir. O halde 5403 sayılı Kanun, mirasın paylaşılmasında muris muvazaası bakımından, iki ayrı açıdan değerlendirilmelidir. İlki bu Kanun uyarınca tapunun kısmi iptalinin mümkün olmaması, muvazaalı devredilen tarım arazisinin te-rekeye döndüğünde paylaşmanın 5403 sayılı Kanun'a göre yapılması zorunluluğudur. 5403 sayılı Kanun kapsamındaki bir tarım arazisi için muvazaalı işlem iddiasında bulunulduğunda, bu iddianın değerlendirilmesinde tarım arazilerinin bütünlüğünün korunmasının göz önünde tutulması gerekir. Uygulamada mahkemelerin bunu dikkate almadan muvazaa iddialarını kabul ettiği ve bölünmemesi gereken arazi için kısmi iptal ve tescil yönünde kararlar verdikleri görülmektedir. Bu durum maalesef emredici bir hükmün, mahkeme kararıyla dola-nılmasına yol açmaktadır. Oysa kanunların uygulanması, mahkeme-

amacıyla getirilen ve kamu düzenine ilişkin olan "bölünemez büyüklük" kuralı ihlal edilmiş olmakta, davacılar ve davalı iyiniyet kuralına aykırı olarak Kanun maddesini dolanmak suretiyle tarım arazilerinin bölünmesine sebebiyet vermektedir. Her ne kadar davalının davayı kabulü ve hükmü istinaf etmemesi üzerine tapu iptali ve tescil talebinin kabulüne dair hüküm kesinleştirilmiş olsa da davacılar ve davalı arasında bu danışıklı durumu yasanın koruması söz konusu olmayacağından, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü vekilinin yargılamanın iadesini kamu yararı adına talep etme hakkı bulunduğu kabulü gerekmektedir." (Y. 7. HD. 18.3.2024, E. 2023/1683 K. 2024/1610). Aynı yönde bkz. YHGK. 24.01.2024, 2023/7-273 E, 2024/25 K.; Y. 7. HD., 4.12.2023, E. 2022/4978 K. 2023/5942; Y. 7. HD. 17.10.2023, E. 2022/3353 K. 2023/4818; Y. 7. HD., 4.12.2023, E. 2022/5721 K. 2023/5943; Y. 7. HD., 4.07.2022, E. 2022/2428 K. 2022/4702; Y. 7. HD., 19.01.2023, E. 2021/7524 K. 2023/370 (www.lexpera.com.tr).

lerin re'sen gözeteyeceği hususlardandır. Zira 5403 sayılı Kanun'a göre bir tarım arazisinin asgari ve yeter büyüklük altında kalacak şekilde, tapuda kısmi iptali ve tescili imkânsız hale gelmiştir. Bu sebeple muris muvazaasına dayalı bir davada, muvazaa iddiası yerinde görülürse, taşınmazın tereke adına elbirliği mülkiyetinde olacak şekilde tesciline karar verilmeli ve daha sonra mirasçılar tarafından 5403 sayılı Kanun'a göre paylaşılması sağlanmalıdır.⁵² Konunun sadece muvazaa kriterleri yönünden ele alınması, ülkemizin tarım arazilerini korumak yönündeki politikalarının göz ardı edilmesi anlamına gelmektedir.

İkinci husus ise tarım arazisinin ehil mirasçı aracılığıyla sürdürülebilirliği sağlanmak istenildiğinden, muris muvazaası şartlarının böyle durumlarda 5403 sayılı Kanun çerçevesinde yeniden değerlendirilmesinin gerekliliğidir. 5403 sayılı Kanun'un uygulanması ve amaca ulaşılabilmesi için tarım arazileri söz konusu olduğunda, muris muvazaası kriterleri gözden geçirilmelidir. Kanaatimizce özellikle mal kaçırma amacının tespiti bu Kanun göz önünde tutulmalıdır. Kanun koyucu, bu Kanun ile önceliğinin tarım arazilerinin bütünlüğü ve tarımın sürdürülebilirliği olduğunu ortaya koymuştur. Hatta ölüme bağlı tasarruf yoluyla miras bırakanın, ehil mirasçıyı belirleyebilmesine izin verilmiştir. Hal böyle olunca sağlar arası işlemlere yönelik muris muvazaası anlayışının gözden geçirilmesi ve bu tür muvazaa için yeni kriterler ortaya konulmasının gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple 1974 tarihli ve 1/2 sayılı İBK'nın mevcut uygulaması bakımından da 5403 sayılı Kanun'un amacına uygun, farklı bir yaklaşımın benimsenebileceği kanaatindeyiz.

B. Değerlendirme

a) Muvazaa İddiasının Paylaştırma Esnasında Dikkate Alınması

5403 sayılı Kanun, kamu yararını sağlama amacıyla emredici hükümler getirmiştir. Muris muvazaasının bulunması, 5403 sayılı Kanun'un sağlamak istediği sonuçların ortaya çıkmasını engelleyecek

⁵² A. Nilay Şenol/Özge Uzun-Kazmacı, "5403 sayılı Kanun Çerçevesinde Tereke-deki Tarım Arazilerinin Devredilmesi Karşısında Muris Muvazaası", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 78 (1): s. 189.

şekilde uygulanmamalıdır. Nasıl ki mirasçılar arasında iradî taksimle 5403 sayılı Kanun'a aykırı bir paylaşma yapılamamaktadır, mahkemeler aracılığı ile de Kanun'un yasakladığı sonuca ulaşılamamalıdır. Bu kapsamda, mahkemelerin paylı mülkiyete geçiş sonucunu doğuracak tapu iptal kararlarında, tarım arazisine ilişkin asgari ve yeter gelir büyüklüğünü göz önünde tutmaları gerekir⁵³. Tahkikat aşamasında, ilgili İlçe Tarım Müdürlükleri'nden dava konusu parselin, davacının talebine uygun şekilde hisselendirilmesinin 5403 sayılı Kanun'un 8'inci maddenin üçüncü fıkrasına uygun olup olmayacağı baştan sorulmalıdır. Cevabın olumsuz olması halinde ise açılan dava, HMK m. 114 kapsamında dava şartı eksikliği gerekçesiyle reddedilmelidir. Nitekim Yargıtay bir ortaklığın giderilmesi davasında, *"Aynen taksimi talep edilen taşınmazların tarımsal arazi niteliğinde olup olmadığı yargılama sırasında değerlendirilmeli, tarım arazisi niteliğinde olması ve tarım arazisi vasfını yitirmemesi halinde, taksim koşullarının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde aynen taksimi konusunda bilirkişiden rapor alınması"* gerektiğine karar vermiştir.⁵⁴ Aynı durum muvazaa iddia-

⁵³ İki büyüklük de göz önünde tutulmalıdır. Zira ifraz bakımından esas alınan yeter gelir büyüklüğü iken, taksim ve hisselendirme bakımından asgari büyüklük esas alınmaktadır.

⁵⁴ Y. 6. HD. 13.03.2013, E. 2013/2302, K. 4416; aynı yönde İstanbul BAM, 36. HD. 12.06.2019, E. 2017/3204, K. 2019/1109 (lexpera). Noterde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmelerinin ifası için davalarda da Mahkemeler arazilerin bölünmez büyüklüğe göre ifraz edilmesinin değerlendirmesinin yapılması gerektiği yönünde kararlar vermektedir: "5403 sayılı Kanun'un 8. maddesi üçüncü fıkrası gereğince tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temliki, paydaşın payının bir kısmını hisselendirerek diğer paydaşlara kısmen devri hususlarındaki yapılacak işlemlerde bölünmez büyüklüğe göre ifraz edilip edilemeyeceğinin değerlendirmesinin yapılması için il/ilçe tarım müdürlüğüne sorulması gerekecektir." (Kayseri BAM, 1. HD., 10.6.2022, E. 2022/770 K. 2022/895). Cebri icra ile yapılan pay satışlarında da Yargıtay, satışın 5403 sayılı Kanun'a aykırı olduğu gerekçesiyle İlçe Tarım Müdürlükleri tarafından tescil edilmemesi sebebiyle açılan tapu iptal ve tescil talepli davaların reddi gerektiği yönünde kararlar vermektedir. Bu durumda ihale alıcısının ihalenin feshi davası açabileceğine işaret edilmektedir: "Buna göre, 5578 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden sonra 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu uyarınca tarım arazilerinden yapılacak her türlü cebri satışlarda 5578 sayılı Kanun ile değişik 5403 sayılı Kanun'un 8. maddesinde yer alan sınırlandırmalara uyulması gerektiği açıktır. Zira, 5403 sayılı Kanun'un 8. maddesi hükmü emredici olup, cebri satışları da kapsar. Aksine, cebri satışlar anılan kanun hükmü dışında tutulursa, muvazaaya meydan verilmiş olur ki, kanun koyucunun bunu amaçlamayacağı her türlü duraksamadan uzaktır." (Y. 1. HD., 16.4.2014, E. 2013/18342 K. 2014/7935, benzer nitelikte bkz. Y. 1. HD., 22.5.2013, E. 2013/1577 K. 2013/8270).

sı kabul edildiğinde de geçerli olmalıdır. Muvazaalı işleme konu olan tarım arazisi, terekeye dahil edilerek 5403 sayılı Kanun'a göre paylaşılmalıdır.⁵⁵ Muvazaa sebebiyle tarım arazisine ilişkin asgari büyüklüğün altındaki büyüklük için kısmi iptal ve tescil kararı verilememelidir. Zira 5403 sayılı kanun uyarınca mirasçılarının mirasçılık belgelerindeki payları asgari büyüklüğü sağlayamıyorsa aynen taksime gidilememekte, bu Kanun ile getirilen diğer paylaşma yöntemlerine göre paylaşılma yapılması gerekmektedir (TKAKK m. 8/c).

Davacı taraf dilerse, ret kararı sonrasında yeniden dava açarak bu kez taşınmazın tereke adına elbirliği mülkiyetinde olacak şekilde tespiti-ne karar verilmesini talep edebilir. Bu takdirde Yargıtay'ın yerleşik içtihatları gereği tüm mirasçılarının davada temsil edilmesi, olurlarının alınması veya terekeye temsilci atanması gerekir.⁵⁶ Böylece mirasçılar adına elbirliği mülkiyeti ile kaydedilen taşınmaz paylaşılırken, 5403 sayılı Kanun uygulanır ve ehil mirasçı veya mirasçılar taşınmazın mülkiyetini talep edebilir duruma gelirler. Eğer taşınmaz tereke adına elbirliği mülkiyeti ile kaydedilmez ve davacının mirasçılık belgesindeki payına göre tescil talebi kabul edilirse, tarım arazisi asgari ve yeter büyüklüklerin bir başka deyişle Kanun ile belirlenen sınırların altında paylara bölünmüş olacağı gibi ehil mirasçı sıfatı bulunmayan mirasçılar da dava yolu ile taşınmaz payını, paylı mülkiyet hükümlerine göre edinmiş olurlar. Bunun sonucunda 5403 sayılı Kanun'a göre malik olmaması gereken bir mirasçının, Kanun'un emredici hükmünün aksine pay sahibi olmasının yolu açılırken, ehil mirasçı ise taşınmazın tüm paylarını edinme hakkından yoksun kalmaktadır. Daha da önemlisi tarım arazilerinin miras yoluyla bölünmesi, paylara ayrılması 5403 sayılı Kanun'un emredici kuralları karşısında mümkün değilken, mahkeme kararıyla Kanun'un sağlamak istediği sonucun aksine tarım arazisinin ifrazı, hisselendirilmesi gerçekleşmiş olmaktadır. (TKAKK m. 8/III, c. 2; m. 8/B-III).

b) Muvazaa İddiasının Esas Yönünden İncelenmesi

Kanaatimizce 5403 sayılı Kanun, muris muvazaası iddiasının esas yönünden değerlendirilmesi aşamasında da göz önünde bulun-

⁵⁵ Şenol/Uzun-Kazmacı, s. 189.

⁵⁶ Y. 1. HD., 9.12.2019, E. 2018/2894 K. 2019/6353; Y. 1. HD., 04.04.2011, E. 2011/3376 K. 2011/3826.

durulmalıdır. Kanun'un 8/F maddesi, ölüme bağlı tasarrufla ilgili bir düzenleme içermektedir. Buna göre *"Yeter gelirli tarımsal arazi mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyen ve buna ehil tek mirasçı olduğu anlaşılan mirasçının bu konudaki istem hakkı, ölüme bağlı tasarrufla ortadan kaldırılamaz. Mirastan çıkarma, mirastan yoksunluk ve mirastan feragat hâlleri saklıdır. Birden çok mirasçıda devir koşullarının bulunması hâlinde, kendisine devir yapılacak mirasçı ölüme bağlı tasarrufla belirlenebilir. Belirlenen bu mirasçıya itiraz edilmesi durumunda, ehil mirasçı sulh hukuk hâkimi tarafından belirlenir"*. Görüldüğü üzere miras bırakan yapacağı bir ölüme bağlı tasarrufla ehil mirasçının bu konudaki talep hakkını ortadan kaldıramaz.⁵⁷ Bununla birlikte birden çok ehil mirasçı bulunduğu ölüme bağlı tasarrufla kendisine devir yapılacak mirasçıyı belirleyebilir. Miras bırakanın ehil mirasçıya yönelik seçimine, diğer mirasçılar tarafından itiraz edilebilmesi mümkündür. Bu durumda ehil mirasçıyı sulh hukuk hâkimi belirlemektedir. Sulh hukuk hâkimi itirazı, belirlenen mirasçının ehil olup olmadığı ile sınırlı olarak değerlendirmelidir.⁵⁸

Esas yönünden yapılan incelemede tarım arazileri söz konusu olduğunda, 5403 sayılı Kanun'un uygulanması ve amacına uygun yorum yapılabilmesi için muris muvazaasına ilişkin şartların sağlanıp sağlanmadığı da belirtilen kapsamda ayrıca ele alınmalıdır. Tarımın sürdürülebilirliği, tarım arazilerinin tarımla uğraşan, geçimini buradan sağlayan mirasçılar tarafından işletmesiyle mümkün olur. Kanun'un getirdiği ehil mirasçı kriteri tam da buna yöneliktir. Nasıl ki miras bırakan ölüme bağlı tasarrufla birden fazla ehil mirasçıdan birisini belirleyebiliyorsa, sağlar arası işlemlerle de belirleyebilmelidir. Bu noktada, muris muvazaası davalarında miras bırakanın mal kaçırma amacıyla devri yapıp yapmadığı araştırılırken bu hususun da değerlendirilmesi isabetli olacaktır. Bilindiği üzere muvazaanın nitelikli bir türü olan muris muvazaası davalarında miras bırakanın mal kaçırma amacıyla hareket ediyor olması aranmaktadır. İşlemin bedelsizliği, tek başına muris muvazaası sebebiyle tapunun iptali için yeterli değildir. Yargıtay kararlarında özellikle minnet duygusu ile yapılan karşılıksız kazandırmaların mal kaçırma amacını içermediği ve işlem bedelsiz

⁵⁷ Bu hüküm doktrinde eleştirilmiştir. Yavuz/Topuz, s. 690; Özay, s. 167.

⁵⁸ Şenol/Uzun-Kazmacı, s. 167, 187.

olsa bile iptal edilmemesi gerektiği istikrarlı olarak belirtilmektedir.⁵⁹ Aynı şekilde Yargıtay kararlarında mal kaçırma amacının tespiti için ülkenin ve yörenin gelenekleri, olayların olağan akışı ve hatta miras bırakanın sözleşmeyi yapmakta haklı ve makul bir sebebinin bulunmasının dahi dikkate alındığı görülmektedir.⁶⁰ İşte bu unsurların ve devrin minnet duygusu ile yapılmasının, mahkemece göz önünde bulundurulmasında olduğu gibi tarım arazilerinin ehil mirasçılarda kalmasının amaçlanması hali de mirasçılardan mal kaçırma değil, haklı ve makul bir sebep olarak değerlendirilmelidir. Böyle bir durumda, muvazaalı işleme konu olan bir tarım arazisi ve lehine kazandırma yapılan ehil mirasçı ise artık muris muvazaasından söz edilmemelidir.⁶¹ 5403 sayılı Kanun'un amacı ve emredici karakteri karşısında böyle bir yorum yapmak isabetli olacaktır. Böylece tapu kaydı muris muvazaası sebebiyle iptal olmayacağı için kamu yararına uygun şekilde, tarım arazisi ehil mirasçıda kalabilecektir. Bunun diğer mirasçıların haklarını zedeleyeceği ise düşünülmemelidir. Zira 5403 sayılı Kanun'un denkleştirmeye yönelik hükümleri (TKAKK m. 8/D, 8/H, 8/Ğ) ve şartları oluşmuşsa Medeni Kanunumuzun tenkis (TMK m. 565) ve denkleştirme (TMK m. 669 vd.) hükümleri yeterli korumayı sağlayacak niteliktedir. Ayrıca bu durum tarım arazileri için geçerli olduğundan, terekede bulunan diğer mirasın ve taşınmazların, Medeni Kanun'un miras hukuku ilkeleriyle paylaşılmasını etkilememektedir. O halde muvazaalı olduğu iddia edilen işlemle bir mirasçıya tarım arazisi devredilmişse, diğer mirasçıların bu yöndeki iddiası değerlendirilirken 5403 sayılı Kanun ve ehil mirasçı kriterlerini belirleyen ilgili Yönetmelik de göz önünde bulundurulmalıdır. Mahkeme, tarım arazisinin devredildiği kişi ehil mirasçı değilse, Yargıtay'ın bu yöndeki diğer kriterlerini de göz önünde tutarak mirasbırakanın mal kaçırma amacının bulunduğu sonucuna varabilir. Ancak devredilen mirasçı zaten ehil mirasçı ise mirasçılardan mal kaçırma amacının bulunmadığı kabul edilmelidir.

⁵⁹ Y. 1. HD. 30.4.2015, 2014/6673 E. 2015/6459 K.; Y. 1. HD. 15.9.2020, 2016/17790 E. 2020/4096 K.; Y. 1. HD. 13.01.2022, 2021/8389 E. 2022/224 K. (lexpera.com.tr).

⁶⁰ Y. 1. HD 12.10. 2015, 2014/2903 E. 2015/11649 K.; Y. 1. HD 05.10. 2011, 2011/8161 E., 2011/9851 K.; Y. 1. HD 08.03. 2013, 2012/16654 E., 2013/3539 K. (karararama.yargitay.gov.tr)

⁶¹ Şenol/Uzun-Kazmacı, s. 189.

Muris muvazaası konusunda hukukumuzdaki yaklaşım, 01.04.1974 tarih ve 1974/1-2 sayılı İBK'ya dayanmaktadır. Bu karar gerek verildiği zamanda ve gerekse uygulaması sırasında bazı eleştirilere maruz kalmıştır.⁶² Ancak bu eleştiriler bir tarafa bırakılacak olsa bile TMK'nın miras hükümlerindeki değişiklikler (saklı pay sahiplerinin ve oranlarının azaltılmış olması) ve 5403 sayılı Kanun'la birlikte, muris muvazaası konusundaki uygulamanın gözden geçirilmesi gerekmektedir. Özellikle tarım arazisinin bütünlüğünün sağlanması ve bu arazinin uzman bir kişi tarafından işletilebilmesi için ehil mirasçının, miras bırakan tarafından belirlenmesi ve bunun sağlar arası işlemle yapılabilmesi engellenmemelidir. Hatta bir adım daha gidilerek saklı paylı olmayan veya saklı payı ihlal edilmeyen mirasçıların açtıkları tarım arazisine yönelik tapu sicilinin düzeltilmesi talepli muvazaa iddiaları da aynı sebeplerle reddedilebilmelidir. Böyle bir durum, bu mirasçılardan TMK'dan doğan denkleştirme taleplerine halel getirmeyeceği gibi mirasbırakanın iradesinin korunmasına da imkân verecektir.⁶³

SONUÇ

5403 sayılı Kanun, tarım arazilerinin ve özellikle mirasa konu tarım arazilerinin miras yolu ile bölünmesini, paylara ayrılmasını yasaklamaktadır. Emredici nitelikteki bu hükümlerin amacı, tarım topraklarının küçülmesini önlemek, arazilerin tarımla geçinen ailelerde kalmasını ve ekilen arazi büyüklüğünün azamiye çıkarılmasını temin etmek, aynı şekilde tarım topraklarının işlenebilirliğinin sürekliliğini sağlayabilmektir. Ancak uygulamada hukuki işlem yoluyla bu Kanun'un dolanılması yönünde olumsuz örneklerle rastlanıldığı gibi muvazaa iddialarının değerlendirildiği bazı mahkeme kararlarında da 5403 sayılı Kanun'un dikkate alınmadığı görülmektedir. Oysa 5403 sayılı Kanun'un amacı ve emredici karakteri mahkemeler tarafından resen göz önünde bulundurulmasını zorunlu kılmaktadır.

Kanaatimizce tarım arazilerinin konu olduğu mirasın, paylaşılması bakımından muris muvazaasının iki ayrı açıdan değerlendirilmesi gerekir. Bunlardan ilki 5403 sayılı Kanun uyarınca tapunun kısmi

⁶² Karara yönelik eleştirilerin genel değerlendirmesi için bkz. II, B; Yılmaz, 2021, s. 167 vd.

⁶³ Şenol/Uzun-Kazmacı, s. 189.

iptalinin mümkün olmaması, muvazaalı devredilen tarım arazisinin terekeye dönmesi ve paylaşmanın bu Kanun'a göre yapılması zorunluluğudur. Bir başka deyişle muvazaa iddiası mahkeme tarafından yerinde görülürse, işleme konu olan tarım arazisi, terekeye dahil edilerek paylaşırma 5403 sayılı Kanun'a göre yapılmalıdır. Eğer tarım arazisi, Kanun'da belirlenen büyüklüğün altında ise kısmi iptal ve tescil kararı verilememelidir. Zira 5403 sayılı Kanun uyarınca mirasçılarının mirasçılık belgelerindeki payları asgari büyüklüğü sağlayamıyorsa aynen taksime gidilememekte, bu Kanun'la getirilen diğer paylaşma yöntemlerine göre paylaşırma yapılması gerekmektedir (TKAKK m. 8/c). İkinci nokta ise muris muvazaası iddiasının esas yönünden değerlendirilmesi aşamasında 5403 sayılı Kanun'un göz önünde bulundurulmasıdır. Kanaatimizce, muvazaalı işleme konu olan bir tarım arazisi ve lehine kazandırma yapılan da ehil mirasçı ise artık muris muvazaasından söz edilmemelidir. Böylece tapu kaydı, muris muvazaası sebebiyle iptal olmayacağı için kamu yararına uygun şekilde, tarım arazisi ehil mirasçıda kalabilecektir. Bu durumun diğer mirasçıların haklarını zedeleyeceği düşünülmemelidir. Gerek 5403 sayılı Kanun'un mirasçılar arasında denge gözeten hükümleri (TKAKK m. 8/D, 8/H) gerekse şartları oluşmuşsa Medeni Kanunumuzun tenkis (TMK m. 565) ve denkleştirme (TMK m. 669 vd.) hükümlerinin yeterli korumayı sağlayacağı gözden kaçırılmamalıdır.

Sonuç olarak 5403 sayılı Kanun, aksi taraflarca kararlaştırılamayacak, emredici nitelikte hükümler getirmektedir ve mahkeme kararları ile bu hükümlerin dolanılmasına fırsat verilmemelidir. Muris muvazaası sebebiyle tapunun kısmi iptaline gidilmemeli, muvazaanın varlığı kabul edilirse tarım arazisi terekeye döndürülmeli ve paylaşırma 5403 sayılı Kanun'a göre yapılmalıdır. Bu husus mahkeme tarafından resen göz önünde tutulmalıdır. Diğer yandan muris muvazaasının varlığının değerlendirilmesine ilişkin uygulama, TMK'nın miras hükümlerindeki değişiklikler ve tarım arazilerinin korunmasına yönelik 5403 sayılı Kanun'la birlikte, tekrar gözden geçirilmelidir. Özellikle tarım arazisinin bütünlüğünü sağlanması ve bu arazinin uzman bir kişi tarafından işletilebilmesi için ehil mirasçının, miras bırakan tarafından belirlenmesi ve bunun sağlar arası işlemle yapılabilmesi engellenmemelidir.

Kaynakça

Kitaplar

- Akıncı Şahin, Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, genişletilmiş 12. Baskı, Sayram, Konya 2021.
- Antalya Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1, 1. Seçkin, Ankara 2019.
- Atamulu İsmail, Türk Borçlar Hukukunda Muvazaa, Adalet, Ankara 2017.
- Dural Mustafa/Öz Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt IV, Miras Hukuku, Filiz, İstanbul 2017.
- Eren Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Yetkin, Ankara 2019
- Eren Fikret/Başpınar Veysel, Toprak Hukuku, Güncellenmiş ve genişletilmiş 5. Baskı, Savaş, Ankara 2017.
- Eren Fikret/Yücer Aktürk İpek, Türk Miras Hukuku, Yetkin Ankara 2019.
- Eviz Esra, Muris Muvazaası, Onikilevha, İstanbul 2019.
- Kovan Hüseyin, Muris Muvazaası Nedeni ile Tapu İptal ve Tescil Davaları ile Tasarrufun İptali Davaları, Adalet, Ankara 2016.
- Oğuzman Kemal/Öz Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, güncellenip genişletilmiş 18. Bası, Vedat, İstanbul 2020.
- Oğuzman Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir Saibe, Eşya Hukuku, güncellenmiş ve eklemeler yapılmış 23. Bası, Filiz, İstanbul 2021.
- Özay Osman Levent, Tarımsal İşletmelerin ve Arazilerin Miras Yoluyla İntikali, Yetkin, Ankara 2015.
- Sungurbey, İsmet: Mirasbırakanın Danışıklı İşlemlerine İlişkin Yargıtay'ın 14.1974 gün, 1/2 sayılı Doğru İçtihadı Birleştirme Kararı Değiştirilemez, Medeni Hukuk Sorunları, C. 6, İstanbul 1994, s. 7-18
- Sütçü Selin Sert, Miras Bırakanın Muvazaalı Hukuki İşlemleri ve Sonuçları, 3. Baskı, Seçkin, Ankara 2023.
- Tekinay Selahattin Sulhi/Akman Sermet/Burcuoğlu Haluk/Altop Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1985.
- Yılmaz Süleyman, Medeni Hukuk Cilt-IV Miras Hukuku, genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin 2024.
- Yılmaz Süleyman, Mirasbırakanın Mirasçılardan Mal Kaçırmaya Yönelik İşlemleri ve Sonuçları (Muris Muvazaası), Yetkin, Ankara 2021.

Makaleler

- Kaplan İbrahim, "Muris Muvazaası", İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Özel Sayı Prof. Dr. Turhan Esener'e Armağan, C. 15, S. 1, 2016, s. 349-369.
- Karayalçın Yaşar, "16.3.1990 tarih ve K.1990/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı Saklı Payı İhlal edilmemiş Mirasçı Muvazaa Nedeniyle Dava açabilir Görüşü ve Diğer Problemler", Prof. Dr. Jale G. Akipek'e Armağan, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Konya 1991, s. 209-230.
- Karayalçın Yaşar, "Muvazaa (Danışık)-Hileli Anlaşma-Miras Bırakanın Muvazaası", Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan, İstanbul 1999, s. 343-373.

- Özçelik Ş. Barış, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, Y. 2015, S. 1, s. 87-110.
- Saymen, Ferit H., “Zirai Miras Hukuku”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. 4, S. 4 (1944), s. 355- 388.
- Şenol A. Nilay/Uzun-Kazmacı Özge, “5403 sayılı Kanun Çerçevesinde Terekedeki Tarım Arazilerinin Devredilmesi Karşısında Muris Muvazaası”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 78 (1): 161-192, s. 161-192.
- Topuz Murat, “Yargıtay Kararları Işığında Muris Muvazaasının Varlığını Gösteren Emareler”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. İlhan Uluhan’a Armağan (Özel Sayı, C.15, S. 2, Temmuz 2016), s. 709-728.
- Uyar Hatipoğlu Zeynep, “Yargıtay İçtihatlarına Göre Muris Muvazaasında Mirasbırakanın Asıl İradesinin Tayini”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.22, S. 36, Y. 2017, s.109-135.
- Yavuz Cevdet/Topuz Murat, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Türk Medeni Kanunu’nun Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi*, Mehmet Akif Aydın’a Armağan, Cilt 21, Sayı 2, s. 663-700.