

Sıra No. 18

T A R I M D A
ORTAKÇILIK VE KİRACILIK

Yazan:

Doç. Dr. Suat AKSOY

Ziraat Mühendisleri Odası Yayınları

Sıra No.	Yayının adı	Fiatı
1	Toprak Reformu (1960)	—
2	Ziraî Davalarımız (1) (Toprak Reformu) 1961 (Mevcudu kalmamıştır.)	20
3	Ziraî Davalarımız (2) (Türkiye Ziraatı hakkında görüşler) 1962	20
4	Çeltik Ziraatı ve Pirinç Fiatları, 1962	—
5	Ziraî Davalarımız (3) (Türkiye Ziraatı hakkında görüşler) 1962	20
x 6	Hububat Fiatları, 1962	—
7	Toprak Mahsulleri Ofisi Reorganizasyonu, 1963	—
x 8	Hububat Fiatları, 1963	—
9	Türkiye'nin Ziraî Bölgeleri, 1964	20
10	Ziraî Davalarımız (4) (Türkiye Ziraatına ait görüşler) 1964	20
11	Toprak Reformu Semineri, 1964	5
12	Türkiye Hayvancılığı Problemleri, 1964	5
13	Türkiye'de Ziraî Kredi ve Problemleri, 1964	5
14	Mer'a Vejetasyonunun Teşekkülü, Kompozisyonu ve Bozulması	3
15	Dünya Turuncgil Ziraatında Türkiye'nin Yeri ve Üzerinde Öncelikle Durulması Gereken Başlıca Problemlerimiz	3
16	Türkiyede Su Kaynaklarının Geliştirilmesi ve Problemleri	
17	Dünya ve Türkiye'de Antep Fıstığı Yetiştiriciliği ve Problemleri	3
18	Tarımda Ortakçılık ve Kiracılık	5

Not: Yukardaki fiatlar meslek harici şahıslar içindir. Ziraat Yüksek Mühendislerine bunlar 1/4 kıymeti ile satılırlar Türkiye Hayvancılığı ve Problemleri ile Türkiye'de Ziraî Kredi ve Problemleri, Ziraat Yüksek Mühendisleri için 2,5 liradır.

Sıra No. 18

2310082245

TARIMDA
ORTAKCILIK VE KİRACILIK

Yazan:

Doç. Dr. Suat AKSOY

1965 AD 821



MARS MATBAASI
ANKARA — 1965

Ö N S Ö Z

Tarımda ortakçılık ve kiracılık bağlarının yeni özel kanunî hükümlerle düzenlenmesi zorunluluğu, fikirlerde yavaş yavaş yer etmeye başlamıştır. Bu maksada uygun olarak Ziraat Mühendisleri Odası, benden memlekette ortakçılığın ve kiracılığın nasıl düzenlenmesi gerektiği yolunda bir çalışma yapmamı ve bir kanun taslağı hazırlamamı istemişti. Daha önceden dünyadaki kiracılık ve ortakçılık mevzuatını da incelemiş bulunduğum için, bu isteği sevinerek kabul ettim.

Çalışmada, plândan da görüleceği gibi, önce çeşitli memleketlerdeki kiracılık ve ortakçılık mevzuatının karakteristik noktaları belirtilmiştir. Daha sonra Türkiye'nin bazı bölgelerindeki, tesbit edilebilen, ortakçılık şartları anlatılmak istenmiştir. Nihayet sonuç kısmında memleketteki bir ortakçılık ve kiracılık kanununa esas olabilecek fikirler belirtilmeye çalışılmıştır.

Bu fikirlerin ışığı altında hazırlanan ek kanun taslağı ise, isminden de anlaşıldığı gibi, ancak bir taslaktır. Tartışmalar ve getirilecek yeni fikirler sonucunda şüphesiz daha da olgunlaşacaktır.

Çalışmadaki bizim de bildiğimiz eksiklikleri tamamlamak, maddî imkân-sızlıklar yüzünden maalesef mümkün olmadı. Bunlardan dolayı okuyucudan şimdiden özür dileriz. Mamaafih bu çalışma, memlekette çok önemli bir yeri olan, fakat daima ihmal edilen bir konunun aydınlanmasına küçük bir hizmette bulunabilirse kendimizi mutlu sayacağız.

Bize bu çalışma fırsatını veren Ziraat Mühendisleri Odasına ise, burada teşekkürlerimizi sunmayı bir borç biliriz.

Doç. Dr. Suat AKSOY

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRACILIK VE ORTAKÇILIK BAĞLARININ DÜZENLENMESİ

	Sayfa
I — GİRİŞ	7
II — KİRACILIK VE ORTAKÇILIĞA DAİR GENEL HÜKÜMLER	12
1 — Toprak Kirasının Şekli ve Süresi	12
2 — Çıkan Kiracının Tazminat Hakkı	14
3 — Kira Bedelinin Düzenlenmesi	15
4 — Kiradan Fazla Ödemeler	18
5 — Kiracının Mülkiyet Hakkını İktisap Etmesi	20
III — ORTAKÇILIĞA DAİR ÖZEL HÜKÜMLER	21
1 — Payların Bölüşülmesi	21
2 — Ortakçılık Mukavelesinin Kiracılık Mukavelesine Çevrilmesi	22
3 — İşletmenin İdaresi	23
IV — ÖZEL İDARİ MAKAMLAR VE YARGI YETKİSİ	23

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE TARIMINDA KİRACILIK VE ORTAKÇILIK

I — GİRİŞ	26
II — MEMLEKETİN BAZI YERLERİNDEKİ ORTAKÇILIK ŞARTLARI	31

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SONUÇ VE TEKLİFLER	38
KAYNAKLAR	43

EK

TARIMDA KİRACILIK VE ORTAKÇILIK KANUN TASLAĞI	45
--	----

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRACILIK VE ORTAKÇILIK BAĞLARININ DÜZENLENMESİ

I — GİRİŞ

Liberalizme dayanan klâsik hukuk, âkitler arasında yalnız kişisel bağlantılar olduğunu kabul eder. Kişiler akdin şartlarını, şeklini, birbirlerine karşı yüklenilecek borçları v.b. tayinde tamamen serbesttirler. İradelerini, kanunun çizdiği sınırlar içinde ve kamu düzenine karşı gelmemek şartıyla, serbestçe bildirirler. Klâsik hukuk anlayışına göre, akitlerin iki temeli vardır: Mukavelelerin serbestliği, mülkiyet hakkının mutlaklığı. Bütün mukavelelerin temelî iki esaslı fikre irca edilebilir. Akdi yapanlar kanun önünde eşit olarak kabul edilmişlerdir. Bunlar kendi menfaatlerini gözeterek iradelerini serbestçe beyan ederler ve her hangi bir mukaveleyi akdedebilirler (1).

Nitekim, Borçlar Kanunumuz da bu prensipten ilham alarak birinci maddesinde "İki taraf karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan ettikleri takdirde, akid tamam olur" demektedir. Burada akdin tam bir serbesti içinde yapıldığı görülüyor. Bu serbesti, prensip olarak, hiçbir şekle tâbi değildir. "Akdin sıhhati, kanunda sarahat olmadıkça hiçbir şekle tâbi değildir" (B. K. md. 11). Akdin konusu da geniş bir serbesti içinde tayin edilir. "Bir akdin mevzuu, kanunun gösterdiği hudut dairesinde, serbestçe tayin olunabilir" (B. K. md. 19).

"Sosyal düşüncenin hâkim olmaya başladığı zamanlarda ise, ferdi menfaatten ziyade içtimaî menfaat gözönünde bulundurulmakta, bu menfaatî tehdit eden her ferdi hareket sınırlanmakta ve bunun neticesi olarak mukavele serbestisi bir hayli tahditlere uğratılmaktadır. Akitler bahsinde hukukun sosyalleşmesi, servet farklarına rağmen mevki müsavatını temin eden, iktisaden zayıfları koruyan ve kuvvetlileri sınırlayan, tevziî adalet kaidelerine uygun olarak iktisadî hayatı nizamlayan kaidelerin heyeti umumiyesini ifade eder" (2).

(1) P. Ourliac et M.de Juglart, Fermage et Métayage dans la Législation récente, Paris 1951, S. 7.

(2) Ferit H. Saymen, Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 1950, S. 95, 96.

Klâsik hukuk, tarımda kiracılık ve ortaklığı da yukarıda söylenilen açıdan düzenler. Kiralayan ile kiracı arasında yalnız kişisel bağlar vardır ve bahis konusu olan iki kişinin karşılıklı hak ve vecibeleridir. İki taraf uya-cakları hükümleri kendileri tesbit ederler ve bunları iyi niyetle yürütmek zorundadırlar. Kiralayan, kiracıya yahut ortakçıya, kamu düzenine ve gele-neklere karşı gelmemek şartıyla, istediği vecibeleri yükleyebilir. Kiranın be-deli, ortaklığın semerelerinin taksimi, kiranın müddeti... nasıl tesbit edilir-se edilsin meşrudur. Kiracının bütün hakları bir alacak hakkında özetlene-bilir. Aynı bir hakkı yoktur. Kiralayanın mülkiyeti hiçbir parçalamaya uğ-ramaz, tam ve mutlaktır.

İşte XVIII. yüzyılın liberal felsefesine dayanan kişisel hukuku, her şeyi mukavele serbestisine ve toprak sahibinin mutlak mülkiyet hakkına bağla-mıştı. Birçok memleketlerde, kiralayan ile kiracı arasındaki bağlar uzun za-man tarafların serbest iradesine terkedilmişti. Kiranın bedeli, süre-si gibi en esaslı konuları taraflar, hiçbir kamu otoritesinin müdahalesi ol-madan, kendileri tayin ederlerdi.

Fakat klâsik hukukun bu mukavele serbestisi anlayışının modern sos-yal hukuk kavramıyla bağdaşmadığı ve bu anlayışın kiracıların ve ortakçı-ların ezilmesine imkân verdiği aşikârdır. Toprak sahibi kendi ekonomik ve sosyal durumu dolayısıyla kiracı ve ortakçıya ağır kira şartlarını kabul et-tirebilir. Bu durumda, mukavelelerin serbestliği prensibinin, kendini savun-maktan âciz kiracı ve ortakçı aleyhine çalıştığı kabul edilebilir.

Nitekim, gerçekten de bu, böyle olmuştur. Dünyanın her tarafında, bil-hassa iktisaden geri kalmış memleketlerde, tarımdaki milyonlarca kiracı ve ortakçı bugün korunmaya muhtaç bir durumdadırlar.

Tarımdaki kiracı ve ortakçıların dünya tarım nüfusunun 2/5 sini teşkil ettiği tahmin edilmektedir (3). Yani dünyada 600 milyon kiracı ve ortakçı başkalarına ait topraklar üzerinde sıkıntılı bir hayat yaşamaktadırlar. Bu kiracı ve ortakçıların en büyük istekleri, üzerinde yaşadıkları ve işledikleri toprakların sahibi olmaktır. Toprak kirası rejimi, dünyanın çok geniş böl-gelerinde, insan istismarına, tarımın çok düşük seviyesine ve hayat seviye-sini düzeltmenin imkânsızlığına bağlanmıştır. Bazı bölgelerde, kiracı ve or-takçı ekonomik, sosyal ve politik bakımlardan hemen hemen feodal bir tâ-biyet altındadır. Bu da ekonomik gelişmeyi ve ona bağlı olan toprak re-formlarının gerçekleşmesini ciddi olarak engellemektedir (4).

(3, 4) John F. Timmons et Price Gittinger, L' Amélioration du Régime de la Location des Terres, Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, Rome 1957, S. 1, 2.

İşte bu durum birçok dünya devletlerini tarımdaki kiracılık ve ortakçılık bağlarını klâsik hükümlerden kurtarıp yeni hükümlerle düzenlemeye zorlamıştır. Devletin ekonomik ve sosyal sahalara gittikçe artan müdahalesi ile, toprak sahipleri ile kiracı ve ortakçılar arasındaki bağlar özel hukuk kadar kamu hukuku alanına da girmiştir. Eskiden mutlak bir karakteri olan mülkiyet hakkı, sosyal bir fonksiyon haline gelmiştir (5).

Genel olarak, topraklar ya doğrudan doğruya sahipleri tarafından, ya da kiracılık ve ortakçılık şekillerinden birisiyle işletilir. Zatî işletme şekli denilen doğrudan doğruya işletmenin, ziraî işletmecilik bakımından avantajları ve mülkiyet hakkı ile toprağı kullanma hakkının aynı kişide toplanması pek çok kişiler tarafından savunulmuştur. En iyi işletmecinin mülk sahibi olduğu ekseriya söylenir (6).

Kira ise ekonomik bakımdan, "sahibi tarafından bizzat istihsale konmayan, istihsal işi için diğer müteşebbise, muayyen bir müddet sonra olduğu gibi geri vermek üzere, tevdi ettiği sermayenin kullanma mukabili getireceği kıymettir" (7). Hukukî bakımdan da Borçlar Kanunumuz hasılat kirasını şöyle tarif etmektedir: "Hasılat kirası, bir akittir ki onunla kiralayan, kiracıya ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin iktifatını terketmeyi iltizam eder" (B. K. md. 270).

Görülüyor ki kiracılığın esas karakterini, kiralayanın toprağını, kiracının işletme sermayesi ile birleştirmesi teşkil etmektedir. Böylece, kiracılık götürü bir usulü gerçekleştirmiş olmaktadır. Bu usulle kiralayan, işletmenin muhtemel risklerini kiracıya yüklemektedir. Kiracı ise muhtemel riskleri, iyi veya fena, yüklenmiş olmaktadır. Para ile kiracılık bütün XIX. yüzyıl boyunca uygulanmıştır. Para değerinin bir istikrar gösterdiği zamanlarda bu usul uygulanabiliyordu. Fakat, tarım ürünleri fiatlarında ve genel fiatlardaki dalgalanmalar 1918 den sonra bu sistemin uygulanmasını güçleştirdi. Onun yerine kira bedelinin aynı olarak ödenmesi fikri yerleşti. Fakat, bu pek uygulanmıyor, onun yerine aynı olarak gösterilen ve paraya çevrilebilen bir kira bedeli tesbit ediliyordu. Bunda da buğday gibi bir veya birkaç ürünün fiatı esas olarak alınıyordu (8).

Gasparin'in "fakir bir toprak üzerinde noksan sermaye ile tembel işin iştirâki" olarak tanımladığı ortakçılık ise feodal düzenin tipik bir kalıntısı-

(5) Emmanuel S. Abensour et Pedro Moral Lopez, Les Baux Ruraux, Principes de Législation, Etude Comparative Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, Rome 1957, S. 1.

(6) Aynı eser, S. 37.

(7) Kâzım Köylü, Memleketta Tarla Arazisi Kirası, Ankara Yüksek Ziraat Enstitüsü Dergisi, Cilt 10, Ankara 1948. ayrı basım, S. 3.

(8) Michel de Juglart, L'Exploitation Rurale, Paris 1949, S. 62 - 64.

dır. Ortakçılık mukavelesine göre, kiralayan, toprak ile işletme sermayesinin bir kısmını veya tamamını, ortakçı ise emeğini birleştirir. Geri bir işletme şekli olan ortakçılık, ileri memleketlerde gittikçe daha az bir alanda uygulanmaktadır. Örneğin, XIX. yüzyıl başlarında Fransa'da toprakların %50 si ortakçılıkla işletilirken, bu oran 1892 de %12 ye, 1950 de ise %10 a düşmüştür (9).

Borçlar Kanunumuz ise "iştirâkli kira" olarak adlandırdığı ortakçılığı şöyle anlatmaktadır. "Kira, ya nakid yahut devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi olabilir; ikinci surete iştirâkli kira denir. İştirâkli kirada, kiralayanın semereler üzerindeki hakkı noktasından, mahalli âdete riayet olunur" (B. K. md. 270/2-3). Görülüyor ki burada, ortakçılık, yani iştirâkli hasılat kirası, hasılat kirasının bir çeşidi gibi ele alınmıştır. Bu, müstakil hasılat kirasından semerelerin paylaşılması ve kiracı ile kiralayan arasındaki bağlar bakımından farklı bir durum gösterir. İştirâkli kirada, semerelerin paylaşılması usulü, bir çeşit kira bedeli yerine geçer. Müstakil hasılat kirasında ise, genel olarak, nakdî bedel veya nakdî bedele çevrilebilecek belirli miktarda ürün tediye edilir. İştirâkli kirada, kiralayan, işletme faaliyetleri üzerinde belirli bir nezaret hakkına malik olduğu gibi, bu faaliyetlerle sermayesi ile de iştirâk edebilir (10).

Böylece, kirada işletmenin riskleri kiracıya yüklendiği halde, ortakçılıkta bütün riskler kiralayan ve kiracı tarafından paylaşılmaktadır.

Zatî işletmecilik, kiracılık ve ortakçılıkla işletme tarzlarının oranları zaman dahilinde ve memleketten memlekete, bölgeden bölgeye değişmektedir. Örneğin, Fransa'da 1929 yılında yapılan bir ankete göre, işlenebilen toprakların %30 u kiracılıkla, %10 u ortakçılıkla, %60 ı ise doğrudan doğruya toprak sahibi tarafından işletilmektedir. İşletmelerin mutlak sayısı bakımından ise doğrudan doğruya işletme %74, kiracılık %19, ortakçılık da %6 oranındadır. Böylece, kiracılar ve ortakçılar tarafından ekilen toprakların, nisbî olarak önemi, sayılarından oldukça üstündür, yani ortakçılık ve kiracılıkla işletilen toprakların ortalama önemi doğrudan doğruya işletilen topraklardan daha büyüktür. 1946 sayımlarına göre, 1000 işletme için, insan sayısı, doğrudan doğruya işletmelerde 1310, kiracılıkta 1576, ortakçılıkta 1822 dir. Bunun gibi Fransa'da ortalama işletme büyüklüğü, doğrudan doğruya işletmelerde 12,9, kira ile işletilen işletmelerde 20, ortakçılıkla işletilen işletmelerde 24,9 hektardır (11).

(9) Aynı eser, S. 67 - 69.

(10) Erol Cansel, Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953, S. 51.

(11) Pierre Fromont, Economie Rurale, Paris, 1954, S. 411 - 413.

Kiracılık ve ortaklıkla işletme sistemlerinin iyilikleri ve kötülükleri üzerinde çeşitli fikirler ve deliller ileri sürülmektedir. Bilhassa kiracılığın, gerekli tedbirler alındığı takdirde, tarımdaki gelişmeyi sağlayabileceği ileri sürülmüştür. Bunun için de işletmelerinde %65 ile %77 arasında kiracılığın uygulandığı İngiltere örnek olarak verilmektedir.

Ortaklıkla işletme şekli ise feodal düzenin bir kalıntısı olarak bilhassa az gelişmiş memleketlerde bir hayli yaygındır. En fazla kesif olduğu bölgeler ise Orta - Doğu ve Akdeniz bölgeleridir.

Bu işletmelerin avantajları hususunda ne söylenirse söylenir, toprak sahibi çok kuvvetlendiği zaman — çok kuvvetli bir toprak isteği, kredi tekeli veya gerçek bir baskı yüzünden — mülk sahibi olmayan kiracı ve ortakçının artık toprağı lâyıkıyla işleyebilmekte bir menfaat görmediği şekilde gelirlerin keyfî bir transferi bahis konusu olabilir. Bu şartlarda sefalet artar. Ve kiracı ve ortakçılar çok düşük bir sınıf durumuna girebilirler ve modern demokrasinin gidermeye çalıştığı pek çok suiistimaller meydana gelebilir (12).

İşte bu zararlı durumu önlemek için geri kalmış memleketler tıpkı ileri memleketler gibi kiracılık ve ortaklık meselesini çözümlenmek yolunda klâsik hükümleri terkederek, yeni özel hükümler kabul etmişlerdir. Böylece, hemen hemen bütün memleketlerde toprak kirası için özel bir hukuk doğmuştur. Bu, bazan İsviçre'de olduğu gibi Borçlar Kanunu hükümlerini tamamlayan özel hükümlerle yapılmış bazan da bu eski hukuku tamamen değiştiren ve başka esaslara dayanan yepyeni kanunlarla yapılmıştır. Örneğin, Fransa, İngiltere, Hollanda ve Filipin'de toprak kirası yeni ve ayrı kanunlarla tanzim edilmiştir.

Toprak kirası ile ilgili hüküm ve kanunların en karakteristik vasıfları bunların âmir hükümlerden olmasıdır. Birçok kanun koyucuları bu hükümlerin kamu düzenini ilgilendirdiğini açıkça kabul etmişlerdir. Bazıları da bütün kanun hükümlerini âmir hükümlerden saymamakla beraber, kira müddeti, ürünlerin paylaşılması, mukaveleyi yenilemeye dair v.b. hükümleri emredici hükümlerden saydıklarını belirtmişlerdir. Böylece modern hukuk toprak kirasını ilgilendiren hükümlerin genel menfaatten olduğu fikrinden hareket etmektedir (13).

Modern hukuk, toprak kirası kanunlarında, kiracı ve ortakçuları koruyan ve toprak sahibinin mutlak haklarını sınırlayan bir çok hükümler ge-

(12) John F. Timmons, a.g.e., S. 4 - 5.

(13) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 2.



tirmekte, kiracıya devamlı bir işletme sağlamak istemektedir. Genel olarak, bu hükümlerden amaç, toprağın mülkiyet sahibi tarafından işletilmesi ve kiracı ve ortakçılarının toprak mülkiyetine kavuşmasıdır. Çalışma ile mülkiyet arasında sıkı bir bağ kurulmakta ve çalışabilecek durumda olan köylülerin mülkiyet hakkına yaklaşabilmeleri kolaylaştırılmak istenmektedir. Bu amacın gerçekleşmesine kadar veya bunun mümkün olmadığı yerlerde kanunlar kiracı ve ortakçılarını koruyan türlü hükümler kabul etmektedirler. Denilebilir ki bu hükümlerde liberal fikirlere hemen hemen hiç yer bırakılmamıştır.

Toprak kirasını düzenleyen özel hükümlerden bazıları kiracılık ve ortaklığa beraberce uygulanabilen hükümlerdendir. Bazıları ise sadece ortaklığı düzenleyen ve bu işletme şekline uygulanabilen hükümlerdir. Biz de bu ayrıma uygun olarak önce kiracılık ve ortaklığa ortak olan hükümleri sonra da ortaklığa has hükümleri inceleyeceğiz. Ancak, az gelişmiş memleketlerde ortaklık pek yaygın bulunduğundan, gereken yerlerde sadece ortaklıktan da söz açılacaktır.

II — KIRACILIK VE ORTAKLIĞA DAİR GENEL HÜKÜMLER

1 — Toprak Kirasının Şekli ve Süresi

Toprak kirası klâsik hukukta belirli bir şekle tâbi değildir. Taraflar mukaveleleri yazı ile yahut sözle yapmakta ve diledikleri şartları ve mukavelelenin süresini tayinde serbesttirler. Bilhassa az gelişmiş memleketlerde ekseri kiracılık ve ortaklık mukaveleleri sözle ve bir mahsul yılı için yapılmaktaydı.

Yeni kira kanunları tarım mukavelelerinin belirli bir şekilde ve belirli bir süre için yapılmasını şart koşmaktadırlar. Ve bunlar kanunların âmir hükümlerindedir. Bu şekil şartlarına uymayan ve kanunların tesbit ettiği asgarî süreyi kabul etmeyen mukaveleler hükümsüzdür yahut asgarî süre için akdedilmiş sayılır.

Şekil şartlarının maksadı, tarafların iradelerini serbestçe tayine imkân vererek muhtemel anlaşmazlıkları önlemek ve tarafların emniyetlerini sağlayarak zayıf tarafı yani kiracıları himaye etmek ve gereğinde Devletin kontrolünü uygulayabilmektir. Bunun için gerektiği zaman kira mukavelesini resmî makamlara teşkil ettirmekte toprak sahibine düşmektedir (14).

(14) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 6, 7.

Fransa'da toprak kirasını düzenleyen temel hükümler 17 Ekim 1945 tarihli kararname ile 13 Nisan 1946 tarihli kanunlardır. Sonradan bu hükümlere yeniden bazı değişiklikler getirilmiştir (15). Bunlara göre, Fransa'da kira ve ortaklık mukaveleleri yazılı yapılmalıdır. Yazılı olmayan, şifalı bir şekilde akdedilmiş mukaveleler, Danışma Komisyonlarının hazırladığı tip mukaveleler şartları altında dokuz yıl için akdedilmiş sayılır. Kira süresini tesbit etmeyen yazılı kira mukavelelerinin de dokuz yıllık bir süre için yapıldığı kabul edilmiştir. Şu halde, dokuz yıllık süre Fransa'da tarım mukaveleleri için asgarî süredir.

9 Eylül 1952 tarihli ve 178 No.lu Mısır Toprak Kanunu, tarım mukavelelerinin yazılı olarak yapılmasını öngörmektedir. Yazılı olmayan mukaveleler ortaklık mukavelelerindeki şartlar altında üç yıl için akdedilmiş sayılır. Mısır'da kiracılık mukavelesinin asgarî süresi üç yıl olarak kabul edilmiştir (16).

Arjantin'de, Malezya'da, Peru'da, Filipin'de, Danimarka'da, Uruguay'da v.b. kira mukavelelerinin yazılı yapılması şart koşulmuştur.

Almanya'da 25 Haziran 1952 tarihli kanun, iktisadî bir bütün teşkil eden işletmelerde 18 yıllık ve münferit parsellerde 9 yıllık tarım mukaveleleri öngörmektedir (17).

Hindistan'da tarım mukavelelerinin asgarî süreleri muhtelif devletlere göre 5 ile 10 yıl arasında değişmektedir (18).

Filipinler'de 30 Ağustos 1954 tarih ve 1199 No.lu kanuna göre, kiracı bütün hayatı boyunca kira mukavelesinden faydalanabilir. Kiralayan ancak kanunda belirtilen hallerde, başlıca kendisinin işletmesi halinde, mukaveleyi yenilememek hakkını haizdir (19).

Görülüyor ki iktisaden geri kalmış memleketlerde, çoğu ileri memleketlerde olduğu gibi, tarımsal kira mukavelelerine asgarî bir süre koymak genel bir kural olarak kendini göstermektedir. Mukavelenin yazılı yapılması ve ona asgarî bir süre tanınması kiracılar için asgarî emniyet şartlarının sağlanması demektir. Böylece, belirli bir süre sonuna kadar işlediği topraktan kovulamayacağını bilen kiracı, o toprağı en iyi bir şekilde işlemek ve gerekli ıslahları ve yatırımları yapmak için kendini emniyette hisseder.

(15) Kanunun metni için bak: Code Civil, Baux Rurales, Paris 1954, Petits Codes Dalloz, S. 629 - 648.

(16) F.A.O. Recueil de Législation, 1952 Vol. 1, No. 2, V. 1/52.4.35. md.

(17) F.A.O. Recueil de Législation, 1952, Vol. 1, No. 2 VII/52.2 2. md

(18) Nations Unies, Progrès de la Réforme Agraire, New York 1954, S. 148

(19) F.A.O. Recueil de Législation. 1954 Vol. III. No. 4. V.1/54.3 49. md.

Fakat çoğu kanunlar bununla da yetinmemekte ve kiracıya mukaveleyi tekrar "yenileme hakkı" tanımaktadırlar. Kiracının mukaveleyi bu mutlak olarak yenileme hakkı ekseri kanunlarda kendisine tanınmakta ve kiralayan mukaveleye ancak kanunlarda tahdidî bir şekilde sayılan belirli sebepleri ileri sürerek son verebilmektedir. Kiracıya mutlak bir yenileme hakkı tanıyan kanunlar da iki grupta toplanabilir: Mukavelelerin sayısız sürelerde uzatılmasını öngören kanunlar, mukavelenin ancak belirli bir süre uzatılmasına izin veren kanunlar.

Avrupa'da Belçika, Fransa, İngiltere, İsveç ve Asya'da Hindistan'ın bazı devletleri, Japonya, Filipin birinci kategorideki devletlere girer. Maaş, iki halde de kiralayanın kanunda belirtilen ciddi ve yeter sebepleri ileri sürerek yenilemeye itiraz hakkı olduğunu ve yenileme sırasında kanun otoritelerinin kontrolü altında kira sözleşmesinin yeniden gözden geçirilebileceğini ifade etmek gerekir.

Kira mukavelesinin erken fesih, yenilememe ve toprak sahibinin toprağı kendi işlemesi için alması gibi sebeplerle son bulması için, kanunların bir ihbar süresi kabul ettiklerini de söylemek gerekir. Bu süre geçmeden, ihbar haklı sebeplere dayansa bile, kiracı işletmeden çıkarılamaz. İhbar süresi memleketlere göre değişmektedir: İngiltere'de bu süre 1 yıl, Fransa'da 18 ay ve Belçika'da 2 yıldır (20).

2 — Çıkan Kiracının Tazminat Hakkı

Kira mukavelesi, erken fesih, yenilememe ve kiralayanın işletmeyi geri alması gibi sebeplerle son bulabilir. Birçok kanunlarda kiralayanın erken fesih ve kirayı yenilememe hakkı aynı sebeplere dayanır ve bunlar tadadî olarak sayılmıştır. Kiralayan ancak kanunda gösterilen bu sebeplerden birisine dayanarak kirayı feshedebilir yahut kiracının yenileme hakkına itiraz edebilir. Öbür yandan, birçok kanunlar kiralayanın toprağı kendisinin bazan da yakın akrabalarından birisinin işletmesi için kira mukavelesini yenilemeyeceklerini kabul etmektedirler.

İşte ne sebeble olursa olsun, yeni kira kanunları çıkan kiracıların tazminat haklarını tanımaktadırlar. Uzun zamanlar kiracılar toprağı yaptıkları ıslahattan ötürü hiçbir tazminat alamamışlardır. Avrupa'da, çıkan kiracıların tazminat haklarını alabilmeleri uzun mücadeleler sonucunda olmuştur.

(20) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 13, 14, 16.

Örneğin, Fransa'da ikinci dünya savaşına kadar çıkan kiracının hiçbir tazminat hakkı yoktu. 1942 den sonra çıkan kanunlar ve 1946 tarihli kanun, kira mukavelesini sona erdiren sebepler ne olursa olsun, kiracının işletme üzerinde kendi emeğiyle yaptığı ıslahattan dolayı, kiranın bitiminde, kiralayan tarafından ödenecek bir tazminata hak kazandığını belirtmektedir.

Tazminata konu teşkil edebilecek ıslahat üç türlü olabilir: a) *Kültür ıslahı için tazminat*: Bunlardan kiracının kültürde yaptığı ve kendisinin toprağı terkenden sonra devam edecek olan ıslahat anlaşılmalıdır. b) *Toprak ıslahı için tazminat*: Bunlar binalarda yapılan ve kiracıya düşmeyen tamirler, toprak ıslahı, drenaj, sulama, silo v.b. ıslahattır. c) *Plantasyon için tazminat* (21).

Tazminat sistemi en ileri bir şekilde İngiltere'de 1948 tarihli Agricultural Holdings Act ile düzenlenmiştir. Bu kanuna göre, kiracı üç türlü ıslahatı karşılayan tazminata hak kazanır: a) Uzun süreli ıslahat için, b) Orta süreli ıslahat için, c) Günlük tarım işleri ile ilgili ıslahat için.

Çıkan kiracıya tazminat meselesi, yapılan ıslahatın kıymet takdiri meselesini ortaya çıkarır. Genel olarak bu kıymet takdirinin yapılmasında üç muhtemel usul vardır: a) Tazminat çeşitli ıslahatların başlangıçtaki masraflarına göre hesaplanır; b) Bu ıslahatların bugünkü inşa masraflarına, yani yeni durumlarına göre hesaplanır; c) Müstakbel işletmecinin bu ıslahattan elde edeceği gelir fazlasına göre hesaplanır. Zorluklarına rağmen kiracıyı teşvik için üçüncü yolun tercih edilmesi daha makul görünmektedir (22).

Kiracıları korumak yolunda kanunların gelişmesi her türlü ıslahat tazminatından ayrı olarak, çıkan kiracıya bir "tahliye tazminatı" da tanımak eğilimindedir. İngiltere, Belçika, Danimarka, İspanya ve Hollanda kanunlarında kiracıya bu çeşit bir tazminat hakkı tanınmıştır (23).

3 — Kira Bedelinin Düzenlenmesi

Kira bedeli kira mukavelelerinin en önemli kısımlarından birini teşkil eder. Genel olarak toprak kirası kanunlarının kiracıya işlediği toprak üzerinde gereken emniyeti ve elde ettiği mahsulden insanca yaşamayı sağlamak başlıca amaçlarıdır.

(21) P. Ourliac et M. de Juglart, a.g.e., S. 257 + 260.

(22) John F. Timmons, a.g.e., S. 22 - 23.

(23) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 24.

Oysa bilhassa az gelişmiş memleketlerde, kiracının emniyetsiz durumunun ve yüksek kira seviyelerinin ekonomik gelişmeye başlıca engel teşkil ettiği anlaşılmaktadır. Çünkü bu durum, üretkif yatırımların yapılmasını ve daha müttekâmil tarım tekniklerinin kullanılmasını teşvik etmemektedir. Bundan dolayı, bu memleketlerde esas mesele, mülk sahibi olmayan kiracıların korunmasıdır (24).

Bu memleketlerin çoğunda kira bedelinin, toprağın verimliliği ve toprak sahibinin öbür yardımlarının değeri gözönüne alınacak olursa çok yüksek olduğu görülmektedir. Örneğin, Hindistan'da son kabul edilen kanunlardan önce mahsul, toprak sahibi ile kiracı arasında yarı yarıya bölünmekte idi. Kiracı topraktan başka bütün istihsal masraflarını karşılamaktaydı. Filipinler'de çeltik mahsulü 50 - 50 yahut 55 - 45 şeklinde paylaşılmaktaydı. Bazen kira bedeli mahsulün %70 ine kadar çıkmaktaydı. Alacaklılarına ödedikten sonra elinde satacak mahsulü kalan kiracıların oranı 1/10 i bulmuyordu. Formoza'da en yaygın şekil mahsulün yarı yarıya bölüşülmesiydi. Fakat bu oran iyi topraklarda 60 - 40 ve bazen de 70 - 30 a kadar çıkıyordu. Bunlara kiracıların toprak sahipleri için gördüğü angarya hizmetler dahil değildi (25).

İşte bu pek yüksek kira bedelleri karşısında iktisaden geri kalmış memleketler de, ileri memleketler gibi, kira bedelinin azamî haddini yeni hükümlerle düzenlemek ihtiyacını duymuşlardır. Yüksek kira bedellerini önlemek için Hindistan'ın birçok devletleri azamî kirayı istihsalin belirli bir kısmı yahut buna eşit değeri olarak sınırlandırmışlardır. Bu fiat, toprağın sulu veya susuz olmasına, verimine, kültür çeşidine ve toprak sahibinin masraflara iştirâkine göre değişmektedir. Azamî kira bedeli genel olarak işletme istihsalinin 1/3 ile 1/5 i arasında değişmektedir (26). Formoza'da azamî kira bedeli %37,5 olarak tesbit edilmiştir. Bu oran en önemli mahsul yani pirinçte uygulanmaktadır. Para dalgalanmalarının sonuçlarını önlemek için kira bedeli, mahsulün bir kısmı olarak tesbit edilmiştir. Gereğinde mahsulün pazarlardaki fiatına göre bu, para olarak hesap edilebilir. Kötü bir mahsul yılında kiradan bir kısım indirilebilir yahut tamamen geri bırakılabilir (27).

Kira bedelini düzenlemek için kanunlar azamî had tayininden başka usuller de kabul edebilirler. Örneğin, Fransa'da kira bedeli özel komisyon-

(24) Nations Unies, Progrès de la Réforme Agraire, Deuxième Rapport New York, 1957, S. 37.

(25) John F. Timmons, a.g.e., S. 31.

(26) Progrès de la Réforme Agraire, 1954, S. 166.

(27) Aynı eser, S. 169.

larca kiralanan toprağın nevine ve yapılan kültüre göre normal bölgesel kira değerleri gözönüne alınarak her bölge için ayrıca tesbit edilir. Bu kira değeri de bölgede istihsal edilen bazı mahsullerin azamî ve asgarî miktarlarına göre tayin edilir (28). Kira bedeli prensip olarak 1939 daki değerine göre hesap edilmelidir.

Mısır'da ise kira bedeli toprak vergisine göre tayin edilmektedir. Mısır kanunu, toprak kirasının hiçbir zaman toprak vergisinin 7 katından fazla olamayacağını öngörmektedir (29).

Nihayet, bazı kanunlar azamî yahut tesbit edilmiş bir kira bedeli tayin etmektense, istihsal faktörlerinden her birini getirene, bu faktörlere tanıyan oranda mahsulden bir hak tanıma yoluna gitmişlerdir. Böylece kira bedellerinin daima değişen yeni şartlara göre düzenlenmesi meselesini çözümlenmek istemişlerdir. Irak kanunu mahsulün paylaşılmasında bu çeşit bir sistemi kabul etmektedir (30). 30 Ağustos 1954 tarihli Filipin kanunu da aynı görüşten hareketle, pirinç ziraatındaki ortaklıkta hektar başına 40 kavandan (1 kavan = 43,5 kg.) fazla alan topraklarda getirilen istihsal faktörlerine göre aşağıdaki taksimi kabul etmiştir:

<u>İstihsal Faktörü</u>	<u>Pay</u>
1. Toprak	%30
2. Emek	%30
3. İşletme aletleri	% 5
4. Çekim hayvanları	% 5
5. Toprağın ekime hazırlanması	% 5
6. Fide ekimi	%25

Kırk kavandan daha az mahsul alınan ikinci sınıf topraklarda toprağın payı %25 e düşer, emeğin payı ise %35 e çıkar (31).

Genel olarak, kira bedeli ya nakdî ya aynı yahut iki şekilde birden tesbit edilebilir. Tarım ürünlerinin fiyatlarındaki ve para değerlerindeki dalgalanmalar dolayısıyla kiranın aynı olarak tesbiti (belirli bir yahut birkaç ürüne göre) çoğunlukla kabul edilen bir usuldür. Ancak, kiranın aynı olarak ödenmesi dolayısıyla, kira ve ortaklık müesseselerini birbirine karıştırmamalıdır. Kirada bedel, nakdî yahut aynı, mahsulden önce götürü ola-

(28) P. Ourliac et M. de Juglart, a.g.e., S. 86, 87.

(29) Adı geçen kanun, Madde 33.

(30) F.A.O. Recueil de Législation, 1959, Vol. VIII. No. 1, V.1/58.5 41. Madde.

(31) Adı geçen Kanun, Madde 32 - 33.

rak tayin edilir. Böylece, kiracı müstakbel herhangi bir riski, kötü yahut iyi olsun, üzerine alır. Halbuki, ortaklıkta, toprak sahibi ve ortakçı elde edilen mahsulü belirli bir oranda aralarında paylaşırlar. Böylece, iyi yahut kötü bir mahsulün riskini beraberce üzerlerine ahırlar.

Kira bedelinin yeni doğan şartlara göre değiştirilmesini de birçok kanunlar öngörmektedirler. Genel olarak, kira mukavelesinin değiştirilmesi yeni bir kira bedeli tanzimi ile kiralayana yahut kiracıya faydalı olabileceği gibi, kiracının ödeme kapasitesini azaltan olağanüstü hallerden dolayı, kira bedelinin indirilmesi yahut ödemenin geri bırakılmasıyla sadece kiracıya da faydalı olabilir.

Kira mukavelesinin yeniden gözden geçirilmesi memleketlere göre ya adli makamlara (Almanya, İspanya) ya özel mahkemelere ve komisyonlara (Fransa, Japonya) ya da hakemlere (İngiltere) verilmektedir.

Hemen hemen bütün memleketler mukavelenin değiştirilmesi için belirli süreler tesbit etmişlerdir. Yeni bir kira bedelinin tayini için belirli sayıda yılın geçmesi şarttır.

Kira bedelinin (tabii âfetler gibi) meydana gelen olağanüstü şartlar yüzünden, toptan veya kısmen kaldırılmasını da birçok kanunlar öngörmektedirler (Arjantin, Belçika, Fransa, Hollanda, Malezya, İsveç kanunları gibi) (32).

4 — Kiradan Fazla Ödemeler

Kira bedelinden fazla olarak kiracılar çoğu zaman, kredi, satış muameleleri veya başka hizmetler karşılığı çok ağır ödemeler zorunda kalmaktadırlar. Kira mukavelelerinde gözükmeyen bu ödemeler bazen o kadar ağır bir hal almaktadır ki kiracıya ailesini geçindirmek yahut yeni mahsul için gerekli masrafları yapmak için hiçbir şey kalmamaktadır. Bu fazla ödemeler, murabahacılık, tarımsal ürünlerin nakli ve satışında yapılan hizmetler için çok yüksek ücret isteme ve toprak sahipleri tarafından kiracılara ve ortakçılara yöneltilen feodal tipte angarya hizmetlerdir (33).

Tarım kesimindeki kredilerde faiz hadlerinin öbür kesimlerdekinden daha yüksek oluşu ve bunun bazan murabahacılık şeklini alış dünyasının birçok yerlerinde kiracı ve ortakçılardan içlerine düştükleri sefaletin başlıca sebeplerinden birisini teşkil etmektedir. Bilhassa birçok az gelişmiş memle-

(32) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 35, 36.

(33) John F. Timmons, a.g.e., S. 39.

ketlerde pek yüksek faiz hadleri ,kiracı ve ortakçuları ömürleri boyunca ödeyemedikleri ve borçlarını çocuklarına bıraktıkları bir duruma sokmuştur. Fakir köylülere düşük faizli tarım kredileri ve fakir köylünün mahsulünü değerlendirmek için pazarlama ve satış kooperatifleri tedbirleri genel olarak kiradan fazla ödemeler için öne sürülen tedbirlerdir. Bunlar özel konuları teşkil ettiği için biz burada karşılıksız aynı ödemeler ve her türlü angarya niteliğindeki hizmetler üzerinde durmak istiyoruz.

Feodal düzenin tipik bir kalıntısı olan bu karşılıksız aynı ödemeler ve angarya hizmetler iktisaden geri kalmış memleketlerde pek yaygındır. Bunlarla toprak sahibi, kiracı ve ortakçıya veya ailesine kira mukavelesiy-le özel hizmetler yükler veyahut aynı ödemelerde bulunmasını ister.

Bu hizmetlerin ekonomik bakımdan kiracı için kira bedelinden fazla olarak gizli bir ödeme teşkil ettiği açıktır. Gerçekte, bu hizmet ve ödemelerin açıkça ayrı olarak zikredilmesi ve bunların para olarak değerlerinin ayrıca hesap edilmesi gerekir. Böylece kiracı ve kiralayan bunların değerlerini müstakil olarak tayin edebilirler.

Bu aynı ödemelerin ve angaryaların kaldırılmasının başka bir gereği de sosyaldır. Gerçekten eğer kiracı ve ortakçuların mesleklerinin haysiyetini duymaları, modern tarım metodlarını uygulamaları ve toplumun hürmet edilen birer üyeleri olmaları isteniyorsa feodal tipteki bu kalıntıların kaldırılması gerekir. Hizmet ve ödemeler ayrı olarak hesaplanmalı ve kiracının insanlık haysiyetine hürmet edilmelidir. Yeni Hindistan, Formoza, ve Japon kanunları kiracılık mukavelelerinde özel hizmetleri öngören hükümleri yasaklamışlardır.

İngiltere'de kiracılara bu tip feodal yükler yükleyen hükümler devamlı ve hür olarak malik olunan topraklar üzerindeki kiracılıkta (freehold tenants) daha 1656 da Act of the Long Parliament ile kaldırılmıştı. Maamaafih, Kraliyetten, bir vesika ile tasarruf edilen işletmelerde (copyhold tenants) feodal ödemeler ancak 1922 de Law of Property Act ile kaldırılmıştı (34).

Fransa'da da geleneksel aynı ve bedenî yardımlar, tavuk, yumurta, süt vermek veya toprak sahibinin evinde karşılıksız çalışmak men edilmiştir. Kiracı tarafından ödenen kira bedeli onu bütün borçlarından kurtarır. Bu kira bedeli ile beraber, hiçbir karşılıksız aynı yardım ve bedenî çalışma veya ne şekilde olursa olsun bir hizmet ileri sürülemez (35).

(34) Aynı eser, S. 50.

(35) Jean Mégret, Droit Rural, Tome II. Paris, 1956, S. 59.

5 — Kiracının Mülkiyet Hakkını İktisap Etmesi

Toprak kirası kanunlarının en önemli amaçlarından birisi de toprak sahibi olmayan kiracının işlediği toprağın mülkiyet hakkını kazanması için kendisine gerekli kolaylıkları sağlamaktır. Topraksız köylüleri toprak sahibi yapmak için köklü bir toprak dağıtımına gidilebilir. Yahut bunlara gerekli toprakları satın almaları için Devlet tarafından kredi verilebilir yahut da bunlar Devlet toprakları üzerinde yerleştirilebilir.

Pek çok devletler topraksız köylüleri kendi mülkiyetleri altında işleyebilecekleri toprakların sahibi kılmak için birçok tedbirler almışlardır. Biz burada kiracıları toprak sahibi kılmak için birçok kanunlarda öngörülen şuf'a haklarından bahsedeceğiz.

Bu hakka göre, kiracılar ve ortakçılar üzerlerinde çalıştıkları toprakların herhangi bir ferde temlik esnasında tercih edilme haklarını ileri sürebilirler ve bu hakkın kendilerine tanınması mantıkî telâkki edilmiştir. Üzerinde pek çok emeği geçen bir toprağın satışı sırasında kiracının veya ortakçının aynı miktarı verdikten sonra tercih edilmesi tabii karşılanmıştır. Birçok kanunlar küçük köylünün tarım mülkiyetine ulaştırılmasında şuf'a hakkının tesirli bir rol oynayacağını düşünmüşlerdir.

Burada kiracılara mutlak şuf'a hakkı tanıyan kanunlarla, tercihli şuf'a hakkı tanıyan kanunlar arasında bir ayırım yapmak gerektir. Örneğin, Japon kanunu kiracıya mutlak bir şuf'a hakkı tanıyarak kiralanan toprağın kiracıdan başkasına satılmasını yasak etmiştir. Her türlü tarımsal mülkiyet devri, yetkili makamların iznine tâbi tutulmuştur. Böylece kontrol de çok kolaylaşmıştır (36).

Tercihli şuf'a haklarında ise kiracının şuf'a hakkının sırası, öbür şuf'a haklarına göre tayin edilir. Örneğin, İspanyol kanunu, kiracının şuf'a hakkının, müşterek mâlikin, aile efradının ve komşu toprak mâlikinin şuf'a haklarından başka şuf'a haklarına tekaddüm edeceğini belirtmektedir. Hindistan'ın birçok memleketlerinde de kiracı şuf'a hakkından faydalanmaktadır (37). 13 Nisan 1946 tarihli Fransız Kanunu, kiracı ve ortakçılara üzerlerinde çalıştıkları toprakların başka bir şahsa temlik sırasında kendilerine şuf'a hakkı tanımaktadır. Yalnız bu hak bir satış akdine bağlıdır. Temlik bir fiat taşımadığı zaman, hibe, miras yoluyla intikal gibi, bahis konusu olamaz. Bundan başka, toprak sahibinin üçüncü dereceye kadar olan

(36) Progrès de la Réforme Agraire, 1954, S. 131.

(37) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 38.

akrabalarına yapılan temliklerde de şuf'a hakkı kullanılamaz. Buna mukabil, kiracının ölümü halinde de onun eşi ve çocukları şuf'a hakkından faydalanabilirler (38).

III — ORTAKÇILIĞA DAİR ÖZEL HÜKÜMLER

Yukarıda incelenen hükümler genel olarak kiracılık ve ortakçılık müessesesine beraberce uygulanabilecek ortak hükümlerdir. Fakat, ortakçılık, karakteri gereğince, kendine has hükümleri de gerektirmektedir.

Bu hükümleri incelemeye geçmeden önce ortakçılığın feodal kalıntısı bir işletme sistemi olarak bazı yeni kanunlar tarafından doğrudan doğruya yasak edildiğini söylemek gerekir. Küba kanunu, ortakçılık mukaveleleri akdetmeyi veya toprak kirasının ödenmesinin işletmenin mahsulüne mütenasip bir şekilde iştirâki tazammun eden her türlü akdi menetmektedir (39). 1946 tarihli Japon kanunu da aynı kirayı, dolayısıyla, ortakçılığı menetmektedir. Kira bedeli yalnız nakdî olarak ödenebilir (40).

Ortakçılığın şekil şartları ve süresi bakımından yukarıda kiracılık bahsinde söylenenler genel olarak burada da geçerlidirler (41).

1 — Payların Bölüşülmesi

Ortakçılıkta en önemli meselelerden birisi, alınan mahsulün toprak sahibi ve ortakçı arasında hangi oranlarda bölüşüleceğidir. Ortakçılık şartları ve mahsulün paylaşılması memleketten memlekete ve hattâ her bölgeye göre çok değişik karakterler göstermektedir.

Genel olarak, ortakçılıkta istihsal paylarının bölüşülmesi ya tarafların serbestçe anlaştıkları hükümlere göre olmakta ya tarafların koydukları sermayeye göre nisbî olarak tesbit edilmekte ya da mahsul paylarının azamî ve asgarî hadleri yüzde oranlarıyla tayin edilmektedir. Tarafların serbestçe anlaştıkları hükümlere göre bir mahsul paylaşılmasının ortakçıların ezilmesine yol açtığı malûmdur. Bundan dolayı, bu konuyu kamu menfaatinden sayan modern kanunların artık bu sistemi terkettiği ve hisselerin tayinini kendilerinin koydukları âmir hükümlerle düzenledikleri görülmektedir.

(38) Adı geçen Kanun, Madde 1 ve 4.

(39) F.A.O., Recueil de Législation, 1959, Vol. VIII, No. 2, V. 1/59,5-11. Madde.

(40) Progrès de la Réforme Agraire, 1954, S. 151.

(41) Bak. Yukarıda, Toprak Kirasının Şekli ve Süresi.

Arjantin, İspanya ve Uruguay kanunları istihsalin bölüşülmesini koyulan sermayelere oranla tesbit etmektedirler (42). Irak ve Filipin kanunlarının da ortaklıkta mahsulün bölüşülmesini tarafların getirdikleri istihsal faktörlerine göre tesbit ettiğini yukarıda görmüştük (43).

Mahsul paylarının azamî ve asgarî hadlerini tayin eden memleketler arasında Mısır kanunu, toprak sahibinin hissesinin her türlü masraflar çıktıktan sonra, mahsulün yarısını aşamayacağını kabul etmektedir (44).

13 Nisan 1946 tarihli Fransız kanunu ortaklıkta toprak sahibinin hissesinin bütün mahsulün 1/3 ini aşamayacağını belirtmektedir. Buna üçte bir kuralı (principe du tiercement) denilmektedir. Kanun kiracılıkta olduğu gibi, ortaklıkta da, ortakçının kendi payından fazla olarak hiçbir nakdi yahut aynî olsun, ödemeye, hizmete zorlanamayacağını teyid etmektedir. Ve bu hükümlerinin âmir hükümlerden olduğunu açıkça zikretmektedir (45).

2 — Ortaklık Mukavelesinin Kiracılık Mukavelesine Çevrilmesi

Ortaklık akdinin kira akdine çevrilmesi, yani Borçlar Kanunumuzun deyimiyle, iştirâkli kiranın, hasılat kirasına çevrilmesi geri bir sistemden daha ileri ve liberal bir sisteme geçiş olarak birçok kanunlarca öngörülmüştür.

1946 tarihli Fransız kanununa göre taraflardan birinin isteği üzerine ortaklık mukavelesinin kiracılık mukavelesine çevrilmesi kabul edilmiştir. Demek ki ortakçı gibi toprak sahibi de bunu isteyebilir. Taraflar anlaşamazsa durum özel mahkemede halledilir. Bu çevirme talebi, mukavelenin yahut üç yıllık sürelerin bitiminde yapılabilir. Kiralayan bu çevirmeye ancak kanunda gösterilen ağır ve meşru sebeplerden dolayı akdin feshini elde ederse, yahut şahsî işletme için istirdat hakkını kullanırsa itiraz edebilir. Ortaklığın, kiracılık mukavelesine çevrilmesi halinde, taraflar arasında yeni bir kira mukavelesi bahis konusudur. Şüphesiz bu yeni mukavele de kiracılık mukavelelerindeki şuf'a hakkı, 9 yıllık asgarî süre, çıkan kiracıya tazminat gibi âmir hükümlere aykırı olamaz (46).

(42) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 43.

(43) Bak. Yukarıda, Kira Bedelinin Düzenlenmesi.

(44) Adı geçen Kanun, Madde 33.

(45) Adı geçen Kanun, Madde 22, bis.

(46) G. Viossat, Guide Pratique de Droit Rural, Paris. 1958, S. 39, 40.

30 Ağustos 1954 tarih ve 1199 No.lu Filipin kanunu da ortakçıya, ortakçılık mukavelesini kiracılığa çevirme hakkını tanımıştır. Eğer ortakçılık mukavelesi yazılı ve tesçilli ise, bu hak mukavelenin bitiminde, yazılı mukavele yoksa ziraî mahsul yılının sonunda kullanılabilir (47).

3 — İşletmenin İdaresi

Ortakçılık bir çeşit şirket mahiyetini taşıdığından işletmenin idaresi meselesi özel bir önem taşımaktadır. Bununla beraber, bu konuda hüküm koyan kanunların sayısı pek azdır. Genellikle, kanunlar toprak sahibinin, işletmenin sevk ve idaresini üzerine almasını yahut hiç olmazsa buna iştirâk etmesini öngörmektedirler. Arjantin ve İspanya kanunları bu yolda hükümler ihtiva etmektedirler (48). 1954 tarihli Filipin kanunu da kiralayanın kültür çeşidini, kullanılacak tohum ve gübreyi seçmek hakkını kabul etmektedir. Anlaşmazlık halinde mahkeme karar verir. Bundan başka, kiralayan, ortakçının mukavele ve kanun hükümlerine uygun hareket edip etmediğini nezaret ve kontrol hakkına sahiptir (49).

Fransa'da 1899 tarihli kanunla işletmenin genel sevk ve idaresi kiralayana verilmişti. Bu hak, 13 Nisan 1946 tarihinden beri kiralayandan alınarak ortakçıya verilmiştir. Gerçekten bu kanuna göre, danışma komisyonları ortakçının hangi şartlarla işletmeyi idare edeceğini tesbit ederler. Bu komisyonlar gerekirse kiralayanın işletme idaresine iştirâkinin özel hükümlerini de tayin ederler (50).

IV — ÖZEL İDARİ MAKAMLAR VE YARGI YETKİSİ

Yukarıda anılan tarımsal sözleşmelere ait özel hükümlerin uygulanmasını temin için özel idarî makamlara ve çıkacak anlaşmazlıkların çözümlenmesi için özel yargı organlarına ihtiyaç vardır.

Birçok kanunlar bu iki görevi yerine getirebilmek için özel idarî ve kazaî makamlar teşkil etmişlerdir. Gerek idarî, gerek kazaî olsun, bu özel makamların en büyük özellikleri "bölgesel" olmalarıdır.

Bazı memleketlerde idarî makamların kanunu uygulamak yetkisiyle beraber çıkan anlaşmazlıkları çözmeye yetkisi de vardır. Başka memleketlerde idarî ve kazaî yetkiler birbirinden ayrılmıştır.

(47) Adı geçen Kanun, Madde 14.

(48) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 45.

(49) Adı geçen Kanun, Madde 25.

(50) M. de Juglart, L'Exploitation Rurale, S. 70.

Modern kanunlarda toprak kiralardan doğan anlaşmazlıkların normal mahkemelerden alınarak özel "tarım mahkemelerine" verilmesi net bir eğilim olarak belirmektedir. Anlaşmazlıkların hallinde "hakemlik" müessesesine başvuran kanunlar da vardır (51).

Fransa'da kiralayan ile kiracı ve ortakçı arasındaki anlaşmazlıkların çözülmesi için özel mahkemeler kurulmuştur. Bu mahkemelerin teşkil tarzı ve yetkileri kanunla gösterilmiştir. Her nahiye ve kazada toprak kirası mukavelelerinden doğacak uyuşmazlıkları çözmek için özel mahkemeler (Tribunaux Paritaires) kurulmuştur. Nahiyedeki mahkemelere sulh hâkimi, kazadaki mahkemelere hukuk mahkemesi başkanı başkanlık eder. Her mahkemede seçim yoluyla gelmiş iki kiralayan, iki de kiracı temsilcileri bulunur (52).



F. A. O. nun toprak kiralardaki hukukî kuralları anlatan kitabında, kiracıların korunmasına dair kanunlarda genel olarak ortak olan hükümler aşağıdaki noktalarda toplanmaktadır: 1) Kira mukavelesinde asgari bir sürenin tesbiti ve otomatik olarak yenilenmesi, 2) Kiracının tahliye sebeplerinin sınırlandırılması, 3) Kira bedelinin sınırlandırılması yahut düzenlenmesi, 4) Yeniden kiralamanın yani ikinci elden kiralamanın tahdidi, 5) Yapılan ıslahat için ve kiranın son bulması ile zilyedlikte karışıklıklar çıkması hallerinde tazminat ödenmesi, 6) Küçük mülkiyetin uygun metodlarla, örneğin toprağın satışı halinde kiracıya şuf'a hakkı tanımakla, teşvik edilmesi (53). Şüphesiz bunlara kiradan başka feodal kalıntısı aynı ve nakdî ödemelerin ve her türlü angaryanın yasak edilmesini de eklemek gerekir.

Şüphesiz bütün bu kanunların değeri pratik hayatta uygulanma oranlarıyla ölçülür. Tarih, kiracılık sisteminin ıslahı için çok güzel hazırlanmış fakat hiçbir zaman kanun safhasından öteye geçememiş örneklerle doludur. Bilhassa az gelişmiş memleketlerde bu kanunların uygulanması pek çok güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu hususta evrensel bir program hazırlamanın ve her hale uygulanabilecek idarî kurallar koymanın imkânsızlığı aşikârdır. Bu hususta her memleketin kendi özel şartlarına göre karar vermesi gerekir.

(51) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 46 - 51.

(52) Jean Mégret, a.g.e., S. 89 - 92.

(53) Emmanuel S. Abensour, a.g.e., S. 53.

Mamaafih tecrübeler bazı genel fikirlerin ve tamamlayıcı tedbirlerin çıkarılmasına imkân vermiştir. Bunlar da genel olarak toprak kirası kanunlarının basit ve uygulanmalarının kolay olmasıdır. Anlaşmazlıkları çözecek özel, bölgesel idarî yahut kazâî organların kurulması, geniş bir eğitim ve yayım hizmetine girişilmesi, kredi kolaylıklarının sağlanması, pazarlama ve nakliye tedbirleri ve uluslararası kurumlarla işbirliği gibi tedbirlerin alınmasıdır (54).

(54) John F. Timons, a.g.e., S. 57 - 62.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE TARIMINDA KİRACILIK VE ORTAKÇILIK

I — GİRİŞ

Memleketimizde toprak sahibi ile ortakçı ve kiracı arasındaki bağlar tamamen irade serbestisi prensibine tâbi tutulmuş ve kanun koyucu bu konuda Borçlar Kanunundaki hasılat kirasına dair hükümleri yeter görmüştür.

Borçlar Kanunumuz hasılat kirası akidlerini 270 ilâ 295 inci maddeleri arasında düzenlemektedir. Genel olarak bir kişinin başkasına bir ücret karşılığında hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılması ile birlikte ürünlerinden faydalanmayı terkeden akde, hasılat kirası adı verilmektedir. (B. K. Mad. 270).

Görülüyor ki adi kirayla hasılat kirası birbirinden farklıdır. Hasılat kirası, hasılat veren bir mal veya hakkı konu edinmektedir. Adî kirada ise malın hasılat vermesi lüzumu yoktur. Her ne kadar hasılat getiren bir yer âdi icara da verilebilirse de, kiracı buranın semere ve hasılatını alamaz. Eğer kiracı kiralananı işletmek ve hasılatı kabiliyetli bir halde bulundurma ile yükümlü ise, kira hasılat kirasıdır. Yalnız kullanma hakkına sahip ve kullandığı şeyi aldığı değerinde geri vermeye mecbur ise, kira âdi bir kira konusudur (55)

O halde hasılat kirası, bir işletme kirasıdır. Hasılat kirası ile kiracı aldığı mal veya hakkı, bir işletme dahilinde işleterek, semerelerinden faydalanacak, buna karşılık kiralayana belirli bir ücret ödeyecektir. Bundan dolaydır ki işletme faaliyeti, hasılat kirasının ayırıcı niteliklerinden biridir (56).

Hasılat kirasına konu olan işletmenin, burada bizi özellikle ilgilendiren bir tarımsal işletme olması şart değildir. Borçlar Kanunumuzun hasılat kirasına ait hükümleri gereğinde ticarî işletmelere, sanayi işletmelerine ve

(55) Şakir Berki, Borçlar Hukuku, Hususî Hükümler, Ankara 1958 S. 83.

(56) Erol Cansel, a.g.e., S. 2.

benzerlerine uygulanabilir. Her ne kadar bu hükümler arasında özellikle tarımsal işletmeler için konulmuş hükümler varsa da (Mad. 279/2, 282, 285/2, 294, 295), genel olarak bu hükümler herhangi bir işletmenin hasılat kirasına verildiğinde uygulanacak hükümlerdir. Demek ki bunlar özel olarak bir tarımsal işletmenin kirasını düzenlemeyi amaç edinmemişlerdir. Daha geneldirler.

Roma hukukunda hasılat kirası akdinin konusu, yalnız tarımsal işletme idi. Roma'da büyük topraklar *latifundia*'lar, kiracılar vasıtasıyla işletilirdi. Sansörler devlet topraklarını beş yıl süreyle işletmeye verdikleri için, bu süre aynen özel kişilerin yaptıkları kira mukavelelerine de uygulanmıştır. Roma hukukundaki bu toprak kirası — *Locatio Conductorum* — Ortaçağ hukukunda esas itibarıyla değişmemiştir.

Bugünkü modern bazı kanunlar da hasılat kirasını, bir toprak kirası olarak düzenlemişlerdir. Örneğin Fransız Medenî Kanununun 1711 inci maddesi, "hasılat kirasını tarımsal mallar kirasıdır" şeklinde tanımlamaktadır. Aynı tanımlamayı İtalyan Medenî Kanununun 959 uncu maddesinde de bulmak kabildir (57).

Oysa bizim Borçlar Kanunumuz hasılat kirası akdinin konusunu tarımsal mallara hasretmekten kaçınmış ve daha geniş tutmuştur.

Böylece Borçlar Kanunumuz Türkiye tarımında ortakçılık ve kiracılığı bu bağlara özgü olmayan tamamen genel hükümlerle düzenlemiştir. Tarımda kiracılık ve ortaklığın tamamile özel kamu hukuku kurallarıyla düzenlediği bir zamanda bu hükümler sadece tarımsal işletmeleri konu olarak alsaydı bile gene yetmiyecekti. Çünkü Borçlar Kanunumuz genel olarak mukavelenin serbestliği ve tarafların iradesi kuralından hareket etmektedir. Bunların ise tarımdaki pek karışık kiracılık ve ortaklık bağlarını düzenlemekteki yetersizliği aşikârdır.

Örneğin Borçlar Kanunumuzun 270 inci maddesinin 2 ve 3 üncü fıkraları iştirâklı kira adını verdiği ve memleketimizde pek yaygın olan ortaklığı şu şekilde düzenlemektedir: "Kira, ya nakid yahut devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi olabilir; ikinci surete, iştirâklı kira denir. İştirâklı kirada, kiralayanın semereler üzerindeki hakkı noktasından, mahallî âdete riayet olunur."

Böylece Borçlar Kanunumuz tarımdaki en önemli müesseselerden biri olan ortaklığı bölgedeki geleneklere bırakmıştır. Gerçekten de Borçlar

(57) Aynı eser, S. 10, 11.

Kanunumuzdaki hasılat kirasını ilgilendiren hükümlerin tarımsal hayatımızda hemen hemen hiçbir uygulama alanı yoktur. Memleketimizde pek yaygın olan ortakçılık tarafların iradesine ve bölgesel geleneklere göre düzenlenmektedir.

Nitekim, Yargıtay'ın bizatihi hasılat kirasını ilgilendiren kararları enderdir. Bu, hasılat kiracısı ile kiralayan arasındaki anlaşmazlıkların azlığına delâlet etmez. Olsa olsa bu konuda kiracı ile kiralayan arasındaki bağının fiilî olarak çözümlendiğini, kanun maddelerinin bir uygulama alanı bulamadığını gösterir (58).

Bu bakımdan biz burada yetersiz olan ve esasen pratik hayatta da uygulanmayan Borçlar Kanunumuzdaki mahdut maddelerin teorik bir incelemesinden imtina edeceğiz.

Memleketimizde kiracılık ve ortakçılık mukaveleleri pratik hayatta genel olarak sözlü bir şekilde akdedilmektedir. Bu mukavelelerin şartları her bölgeye göre pek çok değişmekte ve ortakçılar çoğu zaman toprak sahibinin ekonomik ve şahsî nüfuzu altında bulunmaktadırlar.

“Kiracı ve ortakçı durumunda çalışan müstahsil, bazan bütün bir yıllık ziraî faaliyetinin semeresini kira bedeli ve borçlarına karşılık arazi sahiplerine verir ve yeniden ağır şartlar altında borçlanarak iâşesini temin etmek zorunda kalır. Memleketimizde kiracı ve bilhassa ortakçı olarak çalışan çiftçi ailelerinin en fakir çiftçi tabakasını teşkil ettikleri bilinen bir hâkikattir” (59).

Memleketimizde pek yaygın ve en fakir çiftçi ailelerini teşkil eden ortakçılığın adı da çeşitli bölgelere göre değişmektedir. Bu işletme şekline Trakya ve Marmara bölgesinde “Yarıcılık” Orta Anadolu’da ve Güneyde “Ortakçılık, yevracılık” ve Doğuda ise “Marabacılık” adı verilmektedir. (60). Bunun bazen “Kiracılık” diye adlandırıldığı da vardır. Bu işletme şekillerinin adları ne olursa olsun, ana karakteri aynıdır. Fakat, yerine göre şartları değiştiğinden bazen aynı işletme şeklinin tâli tipleri ile de karşılaşmak mümkündür. Biz burada bu işletme şekli için genel olarak “ortakçılık” deyimini kullanacağız.

Ortakçılıkla işletmede taraflar serbest irade prensibinin gerektirdiği şekilde eşit kuvvette ve şartlarda değillerdir. “Toprak sahipleri, rızıkları

(58) Aynı eser, S. 155, 156.

(59) Ali Aras, Güney - Doğu Anadolu’da Arazi Mülkiyeti ve İşletme Şekilleri, Ankara 1956, Onsöz.

(60) Erol Cansel, a.g.e., S. 52.

emniyette, iktisaden kuvvetli oldukları gibi, buldukları yerlerde içtimâf, idarî nüfuz sahibidirler. Ortakçılar, rızkından emin değil, ekonomikman düşkün hiç bir nüfuz ve tesir imkânlarına malik değillerdir”..... “Çok kerre insan haklarına ait Devletin kanunları bile bu gelenek ve görenekleri aşamaz” (61).

Maraba şeklindeki ortakçılar, babadan oğula geçen irsî ve daimî bir kiracı durumundadırlar. “Bu marabaların her çeşidi, örf ve âdetlere uygun bir şekilde taahhütlerini yerine getirdikleri müddetçe bazan nesiller boyunca toprak sahibinin evinde ve toprakları üzerinde kalırlar. Fakat, çalışmayarak toprakların terkedilmesi veya hırsızlık veyahut rezalet gibi bir vak'anın zuhuru veya sadece toprak sahibinin keyif ve arzusuna göre, hukukî hiçbir sıfatları olmayan bu ortakçılar, oturdukları evden ve köyden koğulabilirler. Bu vaziyette, bugün Türkiye’de onbinlerce ortakçının durumlarını nizamlayan kanunî hükümlerin mevcut olmayışı ve toprak sahiplerinin büyük bir toprak zengini veya ağası olarak haiz oldukları mahallî nüfuz ve otoriteye dayanarak veyahut sadece bir fuzulî işgal davası açarak bu gibi çiftçileri dışarı atabilmesi, memlekette büyük bir huzursuzluk ve emniyetsizlik havası yaratmaktadır. Ayrıca, toprak sahiplerinin ellerindeki selâhiyetlere dayanarak ortakçılar üzerinde şahsî hizmet ve angarya gibi eski derebeylik haklarına benzer haklar tesis ve iddia ederek, her türlü Devlet Otoritesinden ve medenî hayat merkezlerinden uzak münzevî memleket köşelerinde, onları kendi tâbileri vaziyetine sokmaları mümkündür ki, bu hal neticede onların insafsız bir şekilde istismarına varmaktadır” (62).

1932 yılında Doğu bölgelerindeki ortakçıların durumunu o zamanın Erzincan Valisi Ali Kemalî Bey ise şöyle anlatmaktadır: “Arazinin ekilebilecek kısımları, hemen umumiyetle beylerin, ağaların, aşiret reislerinin eline geçmiş olduğu için halk, ekseriyetle ne bir eve ne de bir parça toprağa maliktir. Ağanın, beyin, aşiret reisinin mezraa denilen arazisinde birer in tarzında yaptırmış olduğu kulübeye maraba namıyla sığınır. Bütün mülkü, altına serdiği bir çul, kırık bir testi, bir odun parçasıdır. Kursağına yufkadan ve katıktan başka bir şey girmez. Üstü başı liyme liymedir. Çıplak, aç ve haristir”...

“Cebir ve tahakkümle, toprak üzerinde derebeyi mülkiyeti teessüs edince köylüyü beye bağlayan bir takım hukuk münasebetleri ve bunları teyit eden kaideler ve nizamlar da kurulmuştur. Toprak sahibine hukuken

(61) Ziraat Yüksek Mühendisleri Odası, Toprak Reformu, Ankara, 1960, S. 31.

(62) Ömer Lütfü Barkan, Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, İstanbul Ekim 1944 — Ocak 1945, S. 139 - 140.

yani zecrî olarak bağlanan köylüye birtakım mükellefiyetler yükletilmiştir. Bunlar, angarya mesai, beye cizye tediyesi, istihsal edilen mahsulden muayyen bir hisse tefriki gibi mükellefiyetlerdir. Şark ve Cenubî Şarkî vilâyetlerinde köylü, beyin toprağında yatıp kalkmakla, araziye sürmekle kalmaz. Aynı zamanda, beyin bütün angarya işlerini de görür. Maraba, sanki bir borçmuş gibi ağanın, aşiret beyinin bütün angaryalarını da yapar. Bunu yapmazlarsa, ağa kendilerini kovar. Hakiki ve mütehayyil bir suç (çünkü aşiret efradından her birinin cezayı müstelzim birkaç suçu vardır) ile Hükümete teslim eder, süründürür. Evlât ve ayalini mahv ve perişan eder" (63).

Yukarıdaki satırlar yazılılı yıllar geçmiş, o günden bu yana Türkiye tarımında büyük gelişmeler olmuş, köyde eski kapalı ekonomi düzeni yerine açık pazar ekonomisi hâkim olmuştur. Fakat kanun koyucu ortakçı ve kiracıların toprak sahibine karşı hukukî durumlarını koruyacak kanunî hükümleri hâlâ getirmemiştir.

1950 ziraat sayımı sonuçlarına göre Türkiye'de 2.322.391 çiftçi ailesinin toprağa tasarruf şekli aşağıdaki gibidir (64) :

Toprak Tasarruf Tipleri	Aile Sayısı	Nisbet %
Mal sahibi	1.686.143	72.60
Yarı mal sahibi	498.838	21.48
Kiracı	14.815	0.64
Çeşitli tipteki ortakçılar	74.879	3.22
Yalnız hayvan yetiştiren	47.716	2.06
GENEL TOPLAM	2.322.391	100.00

Tablodan ortakçılıkla işletme şeklinin, Türkiye'de doğrudan doğruya işletmecilikten sonra en yaygın bir işletme şekli olduğu görülmektedir. Kiracılık işe istisnâî bir işletme şekli olarak gözükmektedir. Ancak, gerçekte kiracılık ve ortakçılık oranlarının daha yüksek olması gerekmektedir. Çünkü, yukarıda yarı mal sahibi olarak gösterilen 498.838 aile de gerçekte toprağı yetmiyerek başkalarının yanında kiracılık ve ortakçılık yapan kimselelerdir. Böylece, Türkiye'de kiracı ve ortakçıların bütün köylü ailelerine oranının %3,86 dan %25,34 e çıktığı görülür. Demek ki, sayıları 588.532 yi bulan bu kiracı ve ortakçı aileleri toplam köylü ailelerinin 1/4 ini teşkil etmektedirler.

(63) İsmail Husrev, Türkiye Köy İktisadiyatı, Ankara 1934, S. 177 - 178.

(64) Başvekâlet İstatistik Umum Müdürlüğü, 1950 Ziraat Sayımı Neticeleri, Ankara 1956, S. 122.

İşte köylü ailelerinin 1/4 ini meydana getiren bu kiracı ve ortakçılar bugün hiçbir kanunî ve hukukî garantileri olmadan başkalarının toprakları üzerinde çalışmaktadırlar. Ortakçının hakları, ortakçılık mukavelesinin şartları ve müddeti, mahsulün taksim oranı v.b. hükümler tamamiyle mahallî âdetlere ve iki tarafın anlaşmasına bağlıdır. Ortakçının mukavele şartlarını eşit bir şekilde toprak sahibi ile tartışamayacağı düşünülürse bu irade serbestisi prensibinin ortakçı aleyhine çalıştığı aşikârdır. Böylece, ortakçılar ekonomik şartlar ve sosyal suur bakımından tarım işçisinden daha aşağı bir durumdadırlar.

Bölgeden bölgeye değişen ortakçılık şartları zaman dahilinde de değişiklik göstermektedir. Bilhassa tarımdaki hızlı makinalaşma sonucu ile toprak talebinin artması kiracılık ve ortakçılık şartlarının ortakçılar aleyhine değişmesine sebep olmuştur. Toprak rantı yükselmiş ve toprak sahipleri ya şimdiye kadar kendilerinin yaptıkları masrafları ortakçıya yüklemek ya da mahsulden daha büyük bir hisse talep etmek yoluna gitmişlerdir. Böylece, ortakçılar, ekonomik ve sosyal bakımlardan, tarım işçilerinden daha aşağı bir seviyeye düşmüşlerdir .

II — MEMLEKETİN BAZI YERLERİNDEKİ ORTAKÇILIK ŞARTLARI

Memleketimizde genel olarak kiracılık, yani kiranın nakdî olarak ödenmesi azdır. Yalnız, orta ve büyük işletmelerin bir kısmı kiraya verilerek işletilir. Esas olan, bilhassa hububatta, kiranın aynı olarak ödenmesidir. Sanayi ve ticaret bitkilerinin ekiminde ise, bilhassa ekimi Tekel Bakanlığı ile ilgili bitki ekiminde kira nakdî olarak alınmaktadır (65).

Aynı kira, yani ortakçılıkta mukavele sözlü ve genel olarak bir mahsul yılı için yapılır. Ortakçılık şartlarının ve mahsulün taksim nisbetinin bölgeden bölgeye ve zaman dahilinde değiştiğini söylemiştik. Şimdi bazı bölgelerdeki tesbit edebildiğimiz ortakçılık şartlarını belirtmek istiyoruz.

GÜNEY - DOĞU ANADOLU'da maktu ücretli kiraya, yani asıl kiracılıkla işletme şekline nadiren tesadüf edilmektedir. Burada "Tarla kirasız, para faizsiz" denilen ve mülk sahibinin kendisine borç para verecek kimseye araziye ipotek mukabili teslim etmesi şekline rastlanmıştır. Arazi vergisini mülk sahibi öder. Bunun anlamı, mülk sahiplerinin ödeme kabiliyetlerinin üstünde borçlanması demektir. İpotek edilen toprak genel olarak, elden çıkma tehlikesine maruzdur.

(65) Kâzım Köylü, a.g.e., S. 6 - 7.

Bölgede karakteristik işletme şekli olan ortaklıktır. Tarla ziraatında tatbik edilen ortaklıkta mülk sahibi, arazi ile birlikte bina, canlı ve cansız demirbaş ve bir kısım işletme sermayesini de ortakçıya vermektedir. İşletmenin idaresi mülk sahibine aittir. Yazılı mukavele yoktur. Kira süresi bir istihsal yılıdır. Her yıl mevsim sonunda ortakçı mal sahibinden kalıp kalamıyacağını sorar. Güney-Doğu Anadolu'da tarla ziraatında rastlanan ortaklık tipleri, yarıcılık, icare, cariyet ve marabacılıktır.

YARICILIKTA, mülk sahibi ortakçıya toprak, bina, tohum ve bazı hallerde borçlandırma yoluyla bir miktar işletme sermayesi de verir. Öbür istihsal masrafları ortakçıya aittir. İşletme neticesinde elde edilen mahsul, tohum içinden çıkarılmadan, yarı yarıya bölüşülür. Ana hatlar böyle olmakla beraber, bölgenin türlü yerlerinde teferruatda değişiklikler olabilir. Bütün bunlar anlaşmayla tayin edilir. Fakat bunlardan başka anlaşmaya dahil edilmeyen ve mülk sahibi tarafından ortakçıya yükletilen birçok angaryalar vardır. Ortakçılar, anlaşma hükümlerinden daha çok bu angaryaları ağır bulmaktadırlar. Ortakçılara, mukavele hükümlerinden fazla olarak yükletilen bu angarya işler meyanında kerpiç kesme, inşaatta çalışma, mülk sahibinin mahsul payını sırtında taşıyarak ambarına teslim etme, şahsî hizmetlerini görme v.b. vardır. Bunlardan başka, bazı mülk sahipleri ortakçılarını zatî işletmelerinde ücretsiz çalışmaya da mecbur tutmaktadır.

İCARE denilen işletme şeklinde arazi ve bina sermayesi hariç, bütün istihsal vasıtaları ve işletme masrafları ortakçıya aittir. İstihsal masraflarına iştirâk bakımından yarıcılıktan farklı olan nokta, tohumu ortakçının vermesidir. Böylece, ekilecek kültür ve idare ortakçıya aittir. Bundan dolayı icareye asıl kira ile işletme ve ortaklığın mutavasıt bir şekli gibi bakılabilir. İcare usulünde mülk sahibi payı, dane mahsulün $1/5$ ile $1/10$ i arasında değişmektedir. Bu fark, toprak kalitesinden gelmektedir. Fakat icare ile ortaklığa verilen toprak daha ziyade verimsiz topraklardır. Son yıllarda arazi kıymetlerinin artması ile beraber icar bedeli $1/10$ den $1/8$ e ve hattâ $1/6$ e yükselmiştir. Bazı yerlerde arazi vergisine karşılık olarak "tapu hakkı" diye hasılatın $1/20$ i alınır.

İcarede de öbür ortaklık tiplerinde olduğu gibi yazılı bir mukavele yoktur. Süre ancak bir istihsal yılıdır. Ve mülk sahibi, müsteciri istediği anda topraktan kovabilir. Angarya mesai gene mevcuttur, hattâ bazı yerlerde icare usulü yarıcılığa göre daha ağır hükümler ihtiva etmektedir. Mülk sahibinin işinde ücretsiz çalışmak, misafir hakkı olarak mülk sahibine bir öğlak vermek, bir araba odun getirmek v.s. gibi. İcare usulüne Tapu, Hisse, Hisse-i icar da denilmektedir.

CARIYEK (DÖRTE BİRCİLİK) denilen işletmede toprak ile tohumun yarısını mülk sahibi verir, tohumun öbür yarısı ile geri kalan bütün istihsal masraflarını da ortakçı verir. Arazi vergisini mülk sahibi öder. Elde edilen mahsulün önce 1/4 i mülk sahibine 1/4 i ortakçıya ayrılır. Sonra geriye kalan 2/4 den 1/8 i icar bedeli ayrılır, geri kalan yarı yarıya bölüşülür. Fazla yaygın bir işletme şekli değildir.

MARABACILIKTA bütün istihsal vasıtaları toprak sahibine aittir. Maraba yalnız kol kuvveti ile çalışır. Her marabaya ortalama 100 dönümlük saha verilir. Elde edilecek mahsulün 1/3 yahut 1/4'i marabanındır. Samandan marabaya pay verilmez. Maraba azap gibi mülk sahibinin bütün şahsî hizmetlerini de görür. Bu bakımdan, marabacılık daha çok bir hizmet kiralaması durumundadır. Bunlar bir çeşit tarım amelesi durumundadırlar. Fakat işçilikte ücret belirli olduğu halde burada o da yoktur. Güney-Doğu Anadolu'da marabacılık ortadan kalkmış gibidir. Sermayeden mahrum olan çiftçi, ağır şartlar altında marabacı olarak çalışmaktansa, tarım işçisi veya başka sahalarda işçi olarak çalışmayı tercih etmektedir. Halk arasında marabacılığa kıtlık senelerinin işletme şekli olarak bakılmaktadır (66).

Bu şartlar 1953 yıllarında tesbit edilen şartlardır. Bizim 1960 yazında Doğu illerinde şahsen tesbit ettiğimiz, bazı köylerdeki ortakçılık şartlarını da burada kısaca zikretmeyi faydalı bulduk.

SIVAS ilinin Ulaş kazası ve Tecer köyünde ortakçılık şartları şöyledir: Tohumu toprak sahibi verir. Kalan işleri ortakçı yapar. Tohum çıktıktan sonra mahsul yarı yarıya bölüşülür.

MALATYA'nın Fethiye köyünde ortakçılıkta taksim nisbeti iyi ve kötü topraklarda değişmektedir. Kötü toprakta tohumu tarla sahibi verir. Kalan masraflar ortakçıya aittir. Sonra mahsul yarı yarıya bölüşülür. İyi topraklarda ise tohum çıkarıldıktan sonra mahsul yarı yarıyadır. Önen köyünde de birinci şekil uygulanır. Yani kötü toprak şartları.

ELAZIĞ, merkezde tohumu tarla sahibi verir. Tohum çıktıktan sonra mahsul yarı yarıyadır.

MUŞ'un Arınç köyünde tarla sahibi araziyi sürüp ektikten sonra ortakçıya verir. Tarla sahibi tohumun yarısını aldıktan sonra, mahsul yarı yarıya bölüşülür. Bilindiği gibi Muş'ta geri bir hayvancılık hâkim olup topraklar mer'a olarak kullanılmaktadır. Hasköy'de tarla sahibi tohumun yarısını verir. Mahsul yarı yarıyadır. Norşi köyünde tarla sahibi tohumu verir,

(66) Ali Aras, a.g.e., S. 62 - 68. Yazardan özetlenen bu kısım 1953 yıllarındaki durumu anlatmaktadır.

kalan işçileri ortakçı yapar. Mahsul tohum çıkarıldıktan sonra yarı yarıya bölüşülür.

DİYARBAKIR'ın Kozlu kazasında genel olarak tarla sahibi hiçbir şey koymadan mahsulün 1/10 ini alır. Eğer tarla sahibi, çeki hayvanı ve tohum verirse, mahsulden tohum çıkarıldıktan sonra 2/3 sini alır.

MARDİN'in Ceylânpınar kazasında tarla sahibi, mahsulün 1/10 ini almaktadır. Doğu'da bir hayli yaygın olduğu anlaşılan bu 1/10 formülü bir aynı kira karakteri göstermektedir. Toprağı işleyemeyen ve sermayeden mahrum mülk sahipleri, toprağı mahsulün 1/10 ine terketmektedirler. Bugün traktörün girmesi ve toprağın değerlenmesiyle yeni şekillerin ortaya çıktığı görülmektedir. Ceylânpınar'da tarla sahibi tohum verirse, tohum çıkmadan mahsul yarı yarıya bölüşülmektedir. Eğer hiçbir şey vermezse ortakçı tohumu çıkardıktan sonra mahsul yarı yarıyadır.

URFA ilinin Kapaklı köyünde tarla sahibi tohum verirse, mahsulün 2/3 sini ve bazan da 3/4 ünü alır. Tohumu ortakçı verirse mahsul yarı yarıyadır. Aligör köyünde tarla sahibi tohum verirse mahsulden önce 1/8 ini çıkarır, kalan yarıya bölünür.

HATAY'ın **REYHANLI** kazasında pamuk tarımında ortakçılık şartları 1950 yılına kadar "masraf yarıya, mahsul yarıya" prensibine tâbiydi. Zamanla pamuğun önce çapa ve sonra toplama masrafları tedrici şekilde ortakçıya yüklendi. 1963 yılında ise tohum masrafını da ortakçıya yükleyen küçük mülk sahipleri artık yaygın bir manzara göstermektedir. Bununla da yetinmeyerek ortakçıdan dönüm başına arazi vergisi adı altında bir lira haraç alan küçük mülkler de vardır. Hububatta ise arazi sahibi tohumu verir. Kalan masraf ortakçıyadır. Mahsul ve saman yarıyadır. Makinalı ortakçılıkta saman bahis konusu olmaz.

GAZİANTEP'te pamuk tarımındaki ortakçılıkta toprak sahibi yalnız toprak ve tohum vermekte, kalan bütün masrafı ortakçı yapmaktadır. Bundan başka arazi vergisinin yarısının ortakçıdan tahsilinin yeni bir örf şeklinde ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Hububata ise arazi sahibi tarla ve tohum verir. Kalan işler ortakçıya aittir. Mahsul yarı yarıya bölüşülür. Tarla sahibi ortakçıya saman verir. Çıkışta samanı tekrar alır.

AMASYA ilinde hububatta ortakçılık şartları dört şekil altında toplanabilir: 1) Mülk sahibi tarla ve tohum verir. Öbür masraflar ortakçı tarafından yapılır. Taksimden önce mülk sahibi tohumu çıkarırsa, saman ortakçıya aittir. Tohum çıkmazsa mahsul ve saman yarı yarıya taksim edilir. 2)

Mülk sahibi, arazisini nadas yapar ve ortakçıya verir. Gübre yarı yarıyadır. Tohum ve öbür masraflar ortakçıyadır. Mahsul yarı yarıya bölüşülür, saman ortakçındır. 3) Toprak verimli ise, mülk sahibi sadece toprağı verir. Kalan masraflar ortakçıyadır. Mahsul yarı yarıyadır. Bu usul epey yaygındır. 4) Tarla sahibi tarlayı ekmıştır. Hububat çıkmış ve yeşil durumdadır. Hastalandığı taktirde yeşil tarlayı ortakçıya verir. Mülk sahibi ortakçıdan bir miktar "avans" alır. Kalan masraf ortakçıyadır. Mahsulden ortakçı verdiği "avans" karşılığını çıkardıktan sonra mahsul yarı yarıyadır. Bu, çok az rastlanan bir ortakçılık şeklidir.

Tütün tarımındaki ortakçılıkta mülk sahibi tarlayı verir. Sürme ve sulama kendisine aittir. Öbür masraflar fide, dikme, çapa, kırma, dizme, kurutma, asma, tava getirme, ortakçıya aittir. Nakliye, demetleme, denkleme masrafları ortaktır. Toprak sahibi gübre verirse masrafı kendisine aittir. Mahsul yarı yarıyadır.

Öbür ortakçılık şekillerinin sözlü ve bir istihsal yılı için olmasına karşılık, şeker pancarındaki ortakçılık mukaveleleri genel olarak yazılı yapılmaktadır ve süresi 3-5 yıldır.

Kiracılıkla işletme şeklinde ise "tarla kirasız, para faizsiz" usulünün oldukça yaygın olduğu anlaşılmaktadır. Tabii bu, senede bağlanmaktadır. Bu usule paraya çok muhtaç ve düşkün mülk sahipleri başvurumaktadırlar. Hazineye ait topraklar da Hazine tarafından pazarlıkla bir yıl süre ile kiraya verilmektedir (67).

ANKARA ilinin **BEYPAZARI** ilçesinde hububatta ortakçılıkta mülk sahibi tarla ve tohum verir. Kalan masraf ortakçıya aittir. Çeltikte ise iki usule başvurulmaktadır. Ya mülk sahibi tarla ve tohum verir, gübre yarıyadır. Mahsul de yarı yarıya bölüşülür. Bazan ortakçı mülk sahibinden kışın 500-1000 lira kadar parayı avans olarak çekebilmektedir. Yahut da mülk sahibi tarla ve tohum verir. Kalan işler ortakçıyadır. Mahsulden %10 tohum bedeli çıktıktan sonra yarı yarıya paylaşılır (68).

BALÂ ve **KESKİN** kazalarında hububatta ortakçılıkta mülk sahibi tarlayı verip kalan masrafı ortakçı yapmışsa mahsul yarı yarıya bölüşülür. Mülk sahibi tohumu da verirse, mahsulden tohum çıkarıldıktan sonra kalan yarıyadır. Tohumu mülk sahibi ve ortakçı yarı yarıya koymuşlarsa, o zaman tohum çıkmadan mahsul yarıyadır. Tohumu ortakçı verirse, mahsulden tohum çıkar, kalan gene yarı yarıya bölüşülür.

(67) Nevzat Özmen, Amasya İli Ziraatında Ortakçılık ve Kiracılık, Ziraat Fakültesi Bitirme Tezi, Ankara 1962.

(68) Ünal Ergün, Bey pazarı Çeltik Ziraati ve İktisadî Önemi, Bitirme Tezi, Ankara 1962.

Traktör sahipleri ile ortaklıkta mülk sahibi yalnız toprağı verir. Kalan masrafları traktör sahibi yapar. Mahsul, tohum çıktıktan sonra yarı yarıya bölüşülür. Fakir küçük mülkler bu usule başvurumaktadırlar. Mülk sahipleri ortakçıdan "avans" da isteyebilirler. Ortakçının mülk sahibine verdiği avansa "Marşal yardımı" denilmektedir. Mülk sahibi bu parayı ödemedikçe ortaklık devam eder. Tatbikatta bu avans ödenememektedir. Ortaklık devam etmektedir. Bu usule başvuran küçük mülk sahipleridir. Bunlar çoğu zaman hayvanlarını da satarak dışarıda iş aramaya çıkmaktadırlar. Küçük ve düşkün mülk sahipleri arasında "tarla kirasız, para faizsiz" usulü de pek yaygındır. Para ödenmedikçe arazi geri verilmez. Bu toprakları traktör sahipleri toplamaktadırlar (69).

ÇANKIRI ilinde de hububatta ortaklık muhtelif şekiller göstermektedir: 1) Mülk sahibi tarlayı verir. Tohum, çift hayvanı, alet edevat ve ortakçıya bir miktar da borç para verir. Kalan işleri ortakçı yapar. Mahsul sonunda mülk sahibi verdiği parayı tekrar alır, yahut taksite bağlar. Mahsul yarı yarıya bölüşülür. 2) Mülk sahibi yalnız tarlayı verir. Hasada ve harmana yardım eder. Mahsul yarı yarıyadır. 3) Mülk sahibi yalnız tarlayı verir. Mahsulün 1/3 ini alır. Bu usule küçük mülkler başvurumaktadırlar.

Sebzeçilikte mülk sahibi tarlayı verir ve gübrenin yarısına iştirâk eder. Kalan öbür işler ortakçıyadır. Gelir yarı yarıya bölüşülür. Ortakçı, işletmede bulunan evden bedelsiz olarak faydalanır. Genel olarak arazinin etrafı meyve ağaçları ile çevrilidir. Bunların bakımı ortakçıya aittir. Meyvaların taksim şekli değişiktir. Bazen mülk sahibi de çapaya iştirâk eder (70).



Bu kısa örneklerden de görüldüğü gibi ortaklık şartları bölgeden bölgeye değişmekte ve hattâ aynı bölgede çeşitli tipler göstermektedir. Zaman içinde de ortaklık şartları devamlı olarak değişmektedir.

Genellikle görülen ortak nokta, ortakçının hiçbir emniyete sahip olmadığıdır. Bir istihsal yılı için akdedilen sözlü mukaveleler her yıl yenilenmektedir. Ortakçı her mahsul yılı sonunda mukavelenin yenilenmemesi tehlikesiyle karşı karşıyadır. Bu hal ortakçıyı müşkül bir duruma sokmakta ve toprağı istediği gibi işlemesine engel olmaktadır.

Ortaklık şartları ve mahsulün bölüşülmesi de ortakçının içinde bulunduğu ekonomik ve sosyal durum dolayısıyla adilâne olmayan şartlara bağlanmaktadır. Arazi rantının yükselmesi, mülk sahibini ya şartları or-

(69) Turan Güneş'ten alınan bilgi, Ziraat Ekonomi ve İşletmecilik Kürsüsü Anket Araştırması, 1963 Ağustos.

(70) Nevzat Boynukça, Çankırı İlinin Ziraat Bünyesi, Bitirme Tezi, Ankara, 1961.

1

takçı aleyhine değiştirmeye ya da mahsulden daha yüksek bir hisse istemeye sevketmektedir. Böylece, ortaklık şartları gittikçe daha ağırlaşmakta ve ortakçı, emeğinin tam karşılığını alamayan bir tarım işçisi durumuna düşmektedir.

Ortakçının hayat seviyesinin düşmesinde ve yaşesini temindeki zorlukta ortaklık mukavelesine eklenen feodal kalıntısı aynı ödemeler ve şahsî hizmetler de büyük rol oynamaktadır. Ortaklık mukavelesinden fazla olarak ortakçıya yükletilen bu angaryaların ortakçıların ezilmesinde çok önemli tesirleri oldukları anlaşılmaktadır.

Esasen feodal kalıntısı bir işletme şekli olarak ortaklık geri bir işletme şeklidir ve kiranın aynı olarak ödenmesi onun zararınadır. Aynı kira nakde çevrilerek, nakdî ödenen kira ile mukayese edilirse, aynı kira kıymetinin nakdî kiradan daha yüksek bulunduğu yapılan araştırmalardan anlaşılmaktadır (71). Böylece, ortakçının nakdî kiraya nisbetle daha yüksek bir mahsulü toprak sahibine terkettiği meydana çıkmaktadır.

Şu halde, sözlü ve gayet kısa bir süre için yapılan ortaklık mukavelesi, ortakçının emniyet içinde istihsalde bulunmasına engel olmaktadır. Her yıl değişen ortaklık şartları, ortakçının emeğiyle yaptığı istihsalde gereken payını alamamasına sebep olmaktadır ve angarya çalışma ve aynı ödemeler de gerçekte bu payı daha da azaltmaktadır.

Şüphesiz, bu tip ortaklığı tarıma makinenin girmesiyle, traktör sahibi müteşebbisin yaptığı ortaklıktan ayırt etmek gerekiyor. Hayatın zenginliği bunları "ortakçı" adı altında çıkarmasına rağmen, bunlar, geleneksel anlamda "ortakçı" olmaktan çok uzaktırlar. Yukarıda toprakları toplayan bu tip traktör sahibi "ortakçılardan" örnekler gördük.

"Bugün Türkiye tarımında "tarla kirasız, para faizsiz" adı verilen murabahacılık ve kiracılık karması bir sistem gayet yaygın bir manzara arz etmektedir. Ayrıca, inhitat halindeki mülk sahipleri, ortaklık ve kiracılık karması bir işletme sistemine de bazen başvurumaktadırlar. Bu nevi işletme tarzında mülk sahibi, arazinin verimliliğine göre değişen bir para miktarını, araziye işletecek şahıstan "avans" adı altında almaktadır. "Tarla kirasız, para faizsiz" sisteminde mülk sahibinin yıl sonunda sağlanan mahsul ile hiçbir ilgisiz yoktur. Halbuki, "avans" sisteminde mülk sahibi, mahallî örf çerçevesinde elde edilen mahsulden hissesini almaktadır. Şehir ve kasabalar etrafında kiracılığın bir işletme sistemi olarak devam edebilmesi, bazı mülk sahiplerinin inhitat halinde bulunmaları sayesinde" (72).

(71) Kâzım Köylü, a. g. e. S. 36.

(72) Yahya Kanbolat, Türkiye Ziraatında Bünye Değişikliği, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Maliye Enstitüsü Yayını, Ankara, 1963, S. 61 - 62.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SONUÇ VE TEKLİFLER

Öyle görülüyor ki, bugün Türkiye'de kiracılık ve ortaklığı artık klâsik serbest mukavele akdî prensipleriyle ve Borçlar Kanunundaki hükümlerle düzenlemek imkânsız hale gelmiştir. Bu hükümler yeterli olmadığı kadar, serbest irade kuralı ile tarımdaki kiracılık ve ortaklık bağlarını düzenlemek istemek, Türk köylüsünün büyük bir kısmının ezilmesine ve lâayık olmadıkları bir hayat seviyesine düşmelerine sebep olmak demektir.

Kiracılık ve ortaklık bağlarının bu karşılıklı kişisel bağlardan kurtularak kamu hukukunu ilgilendiren zorlayıcı hükümlerle yeniden düzenlenmesi bir zorunluluk halini almıştır. Birinci bölümde gerek ileri gerekse az gelişmiş memleketlerin bu bağları düzenleyen kanunlarını ana hatları ile inceledik. Bu prensiplerden mülhem olarak memleket şartlarına uygun bir kiracılık ve ortaklık kanununun tedvini zamanı artık gelmiştir.

Böyle bir kanunun Türk kiracısı ve ortakçısının içinde bulunduğu emniyetsiz duruma bir son vermesi başlıca görevlerinden olmalıdır. Bu da tatbikattaki sözlü ve bir yıllık kiracılık ve ortaklık mukavelelerinin kamu yararına olmadığına kabul edilmesini gerektirmektedir.

“Herhangi bir tarlayı bir sene kiralamaktansa kira müddetini asgarî münavebe seneleri kadar uzatmak hem arazi sahibi hem de kiracı için elverişli bulunan bir keyfiyettir. Kiracı uzun müddet araziyi kiralamakla oradan azamî istifade edecek, tarla sahibi de uzun müddet kullanılacak bir tarlaya, kiracının iyi bakmak mecburiyeti dolayısıyla, tarlayı en elverişli şekilde teslim alma imkânlarını bulacaktır” (73).

Bu şekilde çıkacak herhangi bir anlaşmazlık için kira mukavelesinin yazılı olmasını istemek ve mukavele süresinin asgarî ömrünü, örneğin 3, 6, 9 yıl gibi tesbit etmek gerektir. Kiracılık ve ortaklık mukavelelerinin yazılı yapılması ve bu mecburiyetin bilhassa toprak sahibine yükletilmesi, anlaşmazlıkların kontrolünü ve çözümlenmesini çok kolaylaştıracaktır. Asga-

(73) Kâzım Köylü, a.g.e., S. 5 - 6.

rî süre de ortakçının işlediği topraktan gereği gibi faydalanmasını ve onu gereği gibi işlemesini sağlayacaktır.

Tarım Bakanlığı kiracılık ve ortakçılık şartlarını ve süresini gösteren tip - mukaveleler hazırlayabilir. Yazılı olmayan yahut kanunun âmir hükümlerini ihlâl eden mukavelelerin bu tip - mukaveleler hükümleri gereğince akdedildiği kabul edilebilir.

Bundan başka ortakçının topraktan çıkarılmasını yani tahliyesini gerektiren sebepleri de sınırlı olarak saymakta sayısız faydalar vardır. Eğer kiracı ve ortakçıya üzerinde çalışacağı devamlı bir işletme sağlanarak toprağı değerlendirme için gerekli ıslahatı yapması isteniyorsa ona asgarî sürenin bitiminde bile işlediği toprakta kalmak hakkı tanınmalıdır. Yani mukavele her devre sonunda otomatik olarak yenilenmelidir. Toprak sahibi bu yenilenmeye, ancak belirli sebepleri ileri sürerek, toprağı kendisinin işleyeceği, ortakçının işletmede büyük ve ağır noksanlıkları gibi... itiraz edebilmelidir.

Kiranın ve ortaklığın hangi sebeplerle olursa olsun, son bulması halinde, çıkan kiracı ve ortakçıya yaptığı ıslahattan dolayı bir tazminat hakkı muhakkak tanınmalıdır. Bu tazminat hakkının tanınmaması bizde kiracı ve ortakçının, toprağı gereken yatırımları yapmakta bir menfaat bulmamasına sebep olmakta bundan da kendileri de dahil olduğu halde bütün memleket ekonomisi ve tarımı zarar görmektedir. Bilhassa bizde tesis bağlarında, ortakçının çorak toprakları imar ettikten sonra emeğinin değerini gereği gibi alamamakta olduğu görülmektedir. Bu uzun vâdeli ıslahatdaki tesis masraflarının ortakçının emeğini değerlendirecek şekilde tazmini gerekmektedir.

Esasen arazi açmalarında açmalar çok ucuza kiraya verilse bile, açma masrafı ekseriyetle kira bedelinden yüksek olur. Fazla yabancı ot getiren, kuvvetli, daima maki bitkilerinin bulunduğu bölgelerde açma masrafı tarlayı asgarî 10 - 20 sene kullanmakla tahammül edilecek bir masraftır (74).

Bundan dolayı, tazminatta toprak ıslahı (amélioration foncière) ve kültür ıslahlarını (amélioration culturale) tefrik etmekte fayda vardır. Ve bu ıslahların toprak sahibine kazandırdığı gelir fazlası, tazminata esas teşkil etmelidir.

Kiracılık ve ortakçılık bağlarında en önemli nokta kira bedelinin yahut mahsulün taksim oranının tayin edilmesidir. Gelirlerin dağılımı o şekilde

(74) Aynı eser, S. 4.

ayarlanmalıdır ki kiracının ve ortakçının geçimi için belirli bir geliri elde ettikten başka, yeniden istihsalde bulunabilmek ve gerekli yatırımları yapabilmek için elinde bir miktar da işletme sermayesinin kalması gerekir. Oysa, bugünkü durumda kiracı ve ortakçılarının büyük çoğunluğunun elinde bir işletme sermayesi bulunması bir yana, kendisinin ve ailesinin geçimi için makul bir gelir elde edemediği bir gerçektir. Yeni mahsul yılına büyük çoğunluk, altından kalkamayacağı borçlarla girmektedir. Ve bunların, bir tarım işçisinin gelirinden daha az kazandıkları anlaşılmaktadır.

Çünkü, yukarıda da görüldüğü gibi ortakçılık şartları arazi rantının yükselmesiyle ortakçı aleyhine boyuna değişmektedir. Her yıl toprak sahipleri ortakçılara ya yeni masraflar yüklemek ya da mahsulden daha büyük bir pay istemek eğilimindedirler.

Bu durumda kira bedelinin ve mahsulün taksiminin her yıl değişmeyecek şekilde belirli oranlarda tayin edilmesi ve ortakçının payının kendisine hakça bir gelir sağlayacak şekilde tesbit edilmesi gerekmektedir. Yukarıda gördüğümüz ortakçılık şartlarında mal sahibinin gitgide bütün masrafları ortakçıya yükleyerek ve yalnız toprak vererek mahsulden yarı hisse almak eğiliminde olduğu anlaşılmaktadır. Bunlar arazi vergisini bile ortakçıya yüklemek istemektedirler. Şüphesiz bu durum, ortakçıdan beklenen ekonomik ve sosyal hizmetlerin yapılmasına engel olmaktadır. Onun için kanaatimizce ortakçılıkta, Fransız Kanununun kabul ettiği kıstas esas olarak alınabilir. Bu da üçte bir kıstasıdır. Yani alınan mahsulden mal sahibine bir, ortakçıya iki hissene verilmesi kabul edilmelidir. Şüphesiz bu hüküm kamu hukukunu ilgilendireceğinden ortakçıya bundan daha az pay veren mukaveleler hükümsüz sayılacaktır. Mahsul nevine ve toprak sınıfına göre kesin paylar uzmanların hazırlayacakları oranlar dahilinde tesbit edilebilir.

Ortakçılıkta bilhassa feodal kalıntısı aynı ödemelerin ve angaryaların memleketimizde pek yaygın olduğu görülmüştür. Toprak sahibine aynı ödemeler, onun işinde ücretsiz çalışma v.b. mesailer doğrudan doğruya ortakçılık bedelinden düşülmesi gereken, mukavelede bulunmayan kanunsuz yüklerdir. Ve bu yüklerin ortakçı ve kiracılar için önemli bir toplama vardığı anlaşılmaktadır.

Bu aynı ödemelerin ve angaryaların vakit geçirilmeksizin derhal yasaklanması gerekmektedir. Kiracı ve ortakçı tarafından ödenen kira bedeli onu öbür bütün fazla ödemelerden kurtarır. Kira bedelini tam olarak ödeyen kiracı ve ortakçılardan bu bedelden başka her hangi bir aynı ödeme yahut hizmet istenemez. Bütün bu hizmet ve ödemelerin değeri, gerekirse, ayrı olarak takdir edilmelidir.

Toprak kirası kanunlarının en büyük amaçlarından birisi de kiracı ve ortakçılara devamlı bir işletme sağlamak ve hattâ şartlar elverdiği ölçüde onları mülk sahibi yapmaktır. Bütün kiracı ve ortakçılardan en büyük emelleri bir gün işledikleri topraklara sahip olabilmektir. Onun için çıkarılacak kanunun kiracı ve ortakçılardan bu isteklerine cevap verecek uygun şartları hazırlaması ve kabul etmesi gerektir. Bunun da en uygun şekli kiracı ve ortakçılara işledikleri topraklara sahip olma yolunda bir şuf'a hakkının tanınmasıdır.

Kendilerinin işledikleri bir toprağın satışı yahut intikali halinde kiracı ve ortakçılara bu topraklara sahip olmak için bir tercih hakkının tanınması gayet makûl ve adilâne bir harekettir. Yalnız, burada toprağın eşe yahut çocuklara satışı ve intikali halinde miras hakları da gözönüne alınarak kiracının ve ortakçının bu kimselere tekaddüm edememesi gerektir. Ancak, muhtemel suiistimalleri de önlemek için bu çerçevenin pek geniş tutulmaması, kiracı ve ortakçının şuf'a hakkındaki sırasının iyice belirlenmesi uygun olur.

Geri bir işletme şekli olarak ortakçılığın yavaş yavaş tasfiyesi için ortakçıya, hattâ mülk sahibine ortakçılık mukavelesinin kiracılık mukavelesine değiştirilmesini istemek hakkı tanınabilir. Böylece, isteyen müteşebbis ortakçıya işletmesini daha modern bir şekilde işletme ve gereken teşebbüs imkânları sağlanmış olur. Yukarıda ortakçılığın kiracılığa çevrilmesini öngören kanunlardan örnekler vermiştik. Ziraat Yüksek Mühendisleri Odası, "Toprak Reformunun ortakçılık sistemini kökünden söküp atması, bu işletme şekline ait teamülleri, gelenekleri radikal bir şekilde tasviye etmesi şarttır" (75) fikrinin savunmuştur. Ortakçılığın sistem olarak tasviyesini tasvip etmekle beraber, bunun derhal bir kanunla yapılabileceğine pek inanmamaktayız. Radikal bir toprak kanunu çıkarılsa bile ortakçılığın daha bir süre devamından kaçınılamaz. Onun için bu ortakçılık şartlarını yeni hükümlerle düzenlemek zorunluluğu vardır. Ortakçılığın nihai olarak tasfiyesinde ise bu sistemin kiracılığa çevrilebilme imkânı faydalı bir usul olarak işleyebilir. Onun için ortakçının isteği halinde ortakçılık mukavelesinin kiracılığa çevrilmesi kabul edilebilir.

Nihayet, hayat devamlı anlaşmazlıklar kaynağı olduğu için ve kaçınılmaz anlaşmazlıkları çözümlenmek amacı ile bu işlere bakacak uzman organların kurulması gerekmektedir. Bu organlar idarî yahut kazaî olabilir. Fakat bu uzmanlık işlerinde normal idarî ve kazaî organların görevlerini lâyikeyle yapamamak ihtimalleri pek çoktur. İdarî organların ise memleketimiz-

(75) Ziraat Yüksek Mühendisleri Odası, Toprak Reformu, S. 33.

de bu gibi anlaşmazlıkları tarafsızlıkla çözümlmek konusunda itimat uyandıramayacağı kanısına varılabilir.

En uygun ve demokratik bir yol, kurulacak bölgesel organlara kiracı ve ortakçı temsilcileri ile kiralayan temsilcilerinin eşit olarak iştirâk ettirilmesi ve organın başına bir hâkimin getirilmesi olacaktır. Kurulun başkanı olarak, hâkim, gereken hukukî meseleleri çözümler ve taraflar da kendi menfaatlerini ve görüşlerini savunabilirler.

KAYNAKLAR

- ABENSOUR, S. Emmanuel et Pedro Moral Lopez avec la collaboration de Erich H. Jacoby, **Les Baux Ruraux, Principes de Législation**, Etude comparative organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, Rome 1957.
- AKSOY Suat, **Toprak Reformunun Hukukî Esasları**, Ankara 1964.
- ARAS, Ali, **Güney - Doğu Anadolu'da Arazi Mülkiyeti ve İşletme Şekilleri**, Ankara 1956.
- BARKAN, Ömer Lütfü, **Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu**, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, İstanbul, Ekim 1944 - Ocak 1945.
- BAŞVEKÂLET İSTATİSTİK UMUM MÜDÜRLÜĞÜ, **1950 Ziraat Sayımı Neticele-ri**, Ankara 1956.
- BERKİ, Şakir, **Borçlar Hukuku, Hususî Hükümler**, Ankara 1958.
- BOYNUKISA, Nevzat, **Çankırı İlinin Ziraî Bünyesi**, Ziraat Fakültesi, Bitirme Tezi, Ankara 1961.
- CANCEL, Erol, **Türk Hukukunda Hasılat Kirası**, Ankara 1953.
- ERGÜN, Ünal, **Beypazarı Çeltik Ziraati ve İktisadî Önemi**, Ziraat Fakültesi, Bi-tirme Tezi, Ankara 1962.
- FROMONT, Pierre, **Economie Rurale**, Paris 1954.
- HÜSREV, İsmail, **Türkiye Köy İktisadiyatı**, Ankara 1934.
- JUGLART, Michel de, **l'Exploitation Rurale**, Paris 1949.
- KANBOLAT, Yahya, **Türkiye Ziraatında Bünye Değişikliği**, Siyasal Bilgiler Fa-kültesi Maliye Enstitüsü Yayını, Ankara 1963.
- KÖYLÜ, Kâzım, **Memlekette Tarla Arazisi Kirası**, Ankara Yüksek Ziraat Ensti-tüsü Dergisi, Cilt 10, Ankara 1948.
- MEGRET, Jean, **Droit Rural**, Paris 1956.
- Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, F. A. O. **Receuil de Législation**.

- Organisation des Nations Unies, **Progrès de la Réforme Agraire**, New York 1954.
- Organisation des Nation Unies, **Progrès de la Réforme Agraire, Deuxième Rapport**, New York 1957.
- OURLIAC, P. et M de JUGLART, **Fermage et Métayage dans la Législation Récente**, Paris 1951.
- ÖZMEN, Nevzat, **Amasya İli Ziraatında Ortakçılık ve Kiracılık**, Ziraat Fakültesi Bitirme Tezi, Ankara 1962.
- SAYMEN, Ferit Hakkı, **Borçlar Hukuku Dersleri**, İstanbul 1950.
- TIMMONS, John F., et Price GITTINGER, **L'Amélioration du Régime de la Location des Terres**, Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, Roma 1957.
- VIÖSSAT, G., **Guide Pratique de Droit Rural**, Paris 1958.
- ZİRAAT YÜKSEK MÜHENDİSLERİ ODASI, **Toprak Reformu**, Ankara 1960.

EK

TARIMDA KIRACILIK VE ORTAKÇILIK KANUN TASLAĞI

Kanunun amacı

Madde 1 — Bu kanunun amacı tarımda kiralayan ile kiracı ve ortakçının karşılıklı hak ve borçlarını tesbit etmek, kiracı ve ortakçılara devamlı bir işletme ve topraktan elde edilen gelirden ve mahsulden adilâne bir hisse sağlamak; onların mülkiyet hakkına sahip olmalarını kolaylaştırmak ve toprağı gereğı gibi işleyip tarımsal istihali arttırmaları için teşvik etmektedir. Tarımda kiralayan ile kiracı ve ortakçı arasındaki özel bağlar bu kanun hükümlerine göre düzenlenir.

Kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin konusu

Madde 2 — Kiralayan ile kiracı arasında akdedilen ve konusu kiracının toprağı işleyip semerelerini almak ve bunun karşılığı hak sahibine nakdî veya aynı veya her iki şekilde birden belirli bir miktarı ödemek olan sözleşmeye, kiracılık sözleşmesi denir. Alınacak mahsulün taraflar arasında belirli bir oranda paylaşılmasını öngören sözleşmeler ise ortakçılık sözleşmelerini (iştirâkli kira) teşkil eder.

Şekil şartları

Madde 3 — Kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri yazılı olarak ve üç nüsha yapılır. Bunlardan biri toprak sahibine, öbürü kiracı veya ortakçıya verilir. Üçüncü nüsha bölgedeki ilgili Tarım dairesinde saklanır.

Yazılı yapılmayan kira ve ortakçılık sözleşmeleri Tarım Bakanlığının çıkaracağı tip - sözleşmelere göre yapılmış sayılır.

Tarafların yapacağı sözleşmelerde en azdan aşağıdaki hususların yer alması zorunludur:

- a) Kiralanan yahut ortağa verilen toprağın yeri, sınırları ve genişliği;
- b) Ortakçılığın mahiyeti ve tarafların hisseleri;

c) Kira veya ortakçılık süresi;

d) Kira miktarı, kiranın ödeme şekli ve zamanı.

Bu kanunda yer alan hükümlerden başka kiracı veya ortakçının satın almaya, satmaya ve işletmeciliğe müteallik haklarını kayıtlıyıca şartlar, kira ve ortakçılık sözleşmelerine konulamaz.

Sözleşmeler ilgili Tarım dairelerince tasdik edilerek, işlenir. Sözleşmeyi yapmak ve kaydettirmek mülk sahibinin görevidir. Bunları yapmamaktan dolayı doğacak sorumluluklar mülk sahibine düşer.

Sözleşme süresi ve yenileme

Madde 4 — Kiracılık veya ortakçılık sözleşmelerinin süresi üç yıldan aşağı olamaz. Bu süreden aşağı veya sözlü olarak akdedilmiş sözleşmeler tip - sözleşme hükümlerine göre üç yıl için akdedilmiş sayılır. Üç yıllık sürenin bitiminde 8. maddede gösterilen belirli sebeplerden dolayı kiralayan toprağı geri almak hakkını kullanmazsa, sözleşme aynı şartlarla kendiliğinden bir üç yıl daha uzamış sayılır.

Kira bedeli ve ortakçılık payının tayini

Madde 5 — Kira bedeli nakdî veya aynî veya bu iki şekilde birden ödenabilir. Kira bedelini taraflar aralarında serbestçe tayin ederler. Ancak bu bedel gayri saf hasılanın para olarak ifade edilen değerinin %30 unu aşamaz.

Ortakçılıkta elde edilen mahsulün 1/3 i kiralayanın, 2/3 si ortakçındır. Ortakçıya daha düşük bir pay tanıyan sözleşmeler hükümsüzdür ve doğrudan doğruya 2/3 paya göre akdedilmiş sayılır. Mahsul nevine ve toprak sınıfına göre kesin payların tayini ve ortakçılıkta masraflara iştirâk şekli Tarım Bakanlığının çıkaracağı yönetmelikte gösterilir.

Toprak vergisi kiracı veya ortakçıya yükletilemez.

Aynı ödemelerin ve angaryaların men'i

Madde 6 — Her türlü aynî ödeme, toprak sahibinin işinde ücretsiz çalışma ve benzeri angaryalar yasak edilmiştir. Toprak sahibi, kiracı veya ortakçıya kira bedelinden fazla olarak hiçbir aynî ödeme yahut şahsî hizmet yükleyemez.

Çıkan kiracıya tazminat

Madde 7 — Kira yahut ortakçılık sözleşmesi her ne şekilde olursa olsun

son bulduğu takdirde, kiralayan, kiracı yahut ortakçıya toprakta yaptığı ıslahattan faydalanmadığı kısım için bir tazminat ödemeye mecburdur.

Uzun vâdeli toprak ıslahları için kiralayanın daha önceden iznini almak şarttır. Kısa vâdeli kültür ıslahları için ise kiralayanı haberdar etmek yeter.

Uzun vâdeli toprak ıslahlarında tazminatın değeri elde edilen gelir fazlasına göre hesaplanır. Kısa vâdeli kültür ıslahlarında tazminat değerine esas, sözleşmenin bitiminde bu ıslahlar için yapılacak masraflardır. Tarım Bakanlığı tazminatın nasıl hesaplanacağını çıkaracağı yönetmelikte gösterir.

Kiralayanın toprağı geri alması

Madde 8 — Kiralayan üç yıllık sürenin bitiminde aşağıdaki sebeplerden birini ileri sürerek sözleşmenin yenilenmesine itiraz edebilir:

- a) Toprağı kendisi yahut reşit çocuklarından birisi bizzat işlemek istiyorsa;
- b) Kira bedelinin ödenmesinde yahut ortaklılık hissesinin devrinde tekerrür eden gecikmeler olmuşsa. Bu gecikmelerin kiracı veya ortakçıya yüklenemiyen zorunlu sebeplerden dolayı olmaması gerektir;
- c) Kiracının veya ortakçının toprağın iyi bir şekilde işletilmesini tehlikeye sokacak durumu veya hareketi; işletmenin gereği gibi işletilmesine yetecek yardımcısının bulunmayışı gibi;
- d) Kiracının yahut ortakçının toprağı tahsis edilenden başka amaçlarda kullanması;
- e) Kiracının yahut ortakçının ihmali ile, toprağın değerini kaybetmesi veya istihsal kabiliyetinin azalması.

Kiracı veya ortakçının tahliyesini gerektiren bu hususlarda beyyine külfeti kiralayana düşer.

Sözleşmenin feshi

Madde 9 — Kiralayan yukarda sayılı sebeplerden dolayı sözleşmenin feshini de isteyebilir. Ancak (a) bendinde yazılı sebepten dolayı sözleşmeyi feshetmek istediği takdirde, sözleşmenin bitimine kadar beklemek zorundadır.

İhbar süresi:

Madde 10 — 8. maddede yazılı sebeplerden dolayı akdin feshini veya yenilenmemesini isteyen kiralayan, bunu en az altı ay önce kiracı veya ortakçıya yazılı olarak bildirmek zorundadır. İhbarda kiralayan tarafından gösterilen fesih yahut yenilememe sebepleri de açıkça belirtilir.

Kiracı veya ortakçı sözleşme süresinin bitiminde bir sebep göstermeksiz işletmeyi terkedebilir. Ancak bu niyetinden kiralayanı altı ay önceden yazılı olarak haberdar etmek zorundadır.

Kiracının yahut kiralayanın ölümü

Madde 11 — Kiracı yahut ortakçının ölümü halinde, işletmede kendisile beraber çalışan eşi veya reşit çocukları varsa, eş veya çocukların isteği ile sözleşme aynı şartlarla devam eder.

Toprak sahibinin ölümü halinde sözleşme, süresinin bitimine kadar aynı şartlarla devam eder. Mirasçılar toprağı ancak 8. maddede yazılı sebeplerden birisini göstererek geri alabilirler.

Kiracı ve ortakçının şuf'a hakkı

Madde 12 — Kira ve ortakçılık sözleşmelerinde toprak sahibi, kiracılık veya ortakçılık süresi içinde yahut bitiminde toprağını satmak isterse, mevcut kiracı veya ortakçının şuf'a hakkı vardır. Kiracı veya ortakçı satışı duyduğu tarihten itibaren bir ay içinde bu hakkını kullanabilir. Şuf'a hakkı herhalde satışın tapu siciline tescili tarihinden itibaren bir yıl geçmekle düşer.

Medenî Kanuna dayanan şuf'a hakkı önceliğı haizdir.

Yeni malığın durumu

Madde 13 — Toprağın satışı halinde eski sözleşme yeni malikle aynı şartlar altında sürenin bitimine kadar devam eder. Yeni malik toprağı ancak 8. maddede sayılan sebeplerden birisini ileri sürerek geri alabilir.

Toprak sahibinin mükellefiyetleri

Madde 14 — Toprak sahibi, kiracı veya ortakçının toprak üzerinde yapacağı tarımsal faaliyetleri zorlaştırıcı veya önleyici yahut da kiracı veya ortakçıyı sözleşmeyi bozmaya zorlayıcı fiil ve hareketlerde bulunamaz.

Kiracının mükellefiyetleri

Madde 15 — Kiracı yahut ortakçı işletmeye iyi bir aile babası gibi ge-

rekli ihtimamı göstermek ve onu bölgesel gelenek gereğince işletmek zorundadır.

Ortaklığın kiracılığa çevrilmesi

Madde 16 — Taraflardan her biri ortaklık sözleşmesinin kiracılık sözleşmesine çevrilmesini isteyebilir. Karşı taraf bu isteği kabule mecburdur. Kiracılık sözleşmesi isteğin yapıldığı mahsul yılından sonraki yıl yürürlüğe girer.

Ortaklıkta idare

Madde 17 — Ortaklıkta işletmenin idaresini toprak sahibi ve ortakı beraberce yürütürler. Toprak sahibinin işletmeyi nezaret ve kontrol hakkı vardır. Anlaşmazlık halinde durumu Tarımsal Kira Mahkemeleri karara bağlar.

Yetkili organlar

Madde 18 — Bu kanundan doğacak anlaşmazlıklara bakmak amacıyla gereken bölgelerde yeteri kadar Tarımsal Kira Mahkemeleri kurulur. Bu mahkemeler o yerin Asliye Hâkiminin başkanlığında iki kiralayan ve iki de kiracı veya ortakçı temsilcisinden teşekkül eder.

Kiracı veya ortakçı temsilcileri en az beş yıldır kiracılık veya ortaklık yapan, 22 yaşını bitirmiş, medenî haklarını kullanma yeteneğine sahip kiracı ve ortakçılar arasından serbest seçimle seçilirler.

Bu mahkemelerin kuruluş tarzı, işleyiş şekli ve seçim usulleri Adalet Bakanlığının çıkaracağı yönetmelikte gösterilir.

SON HÜKÜMLER

Yönetmeliklerin hazırlanması

Madde 19 — Kanunun uygulanışını gösteren yönetmelik ve tip - mukaveleler kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde Tarım Bakanlığı tarafından hazırlanır. Tarımsal Kira Mahkemelerinin kuruluş, işleyiş ve seçimlerine ait yönetmelik de Adalet Bakanlığınca gene üç ay içinde hazırlanır.

Yürürlük

Madde 20 — Bu kanun yayımı tarihinden itibaren akdedilecek kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerine uygulanır. Mevcut kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri ise kanunun yayımı tarihinden sonraki mahsul yılında bu kanun hükümlerine uydurulur.

Yürütme organı

Madde 21 — Bu kanun hükümlerini Tarım ve Adalet Bakanlıkları yürütür.

TÜRK KÖYLÜSÜ

**ELİNİN EMEĞİ ALNININ TERİ İLE
BİRİKTİRDİĞİN PARANI
KENDİ BANKANA
YATIR**



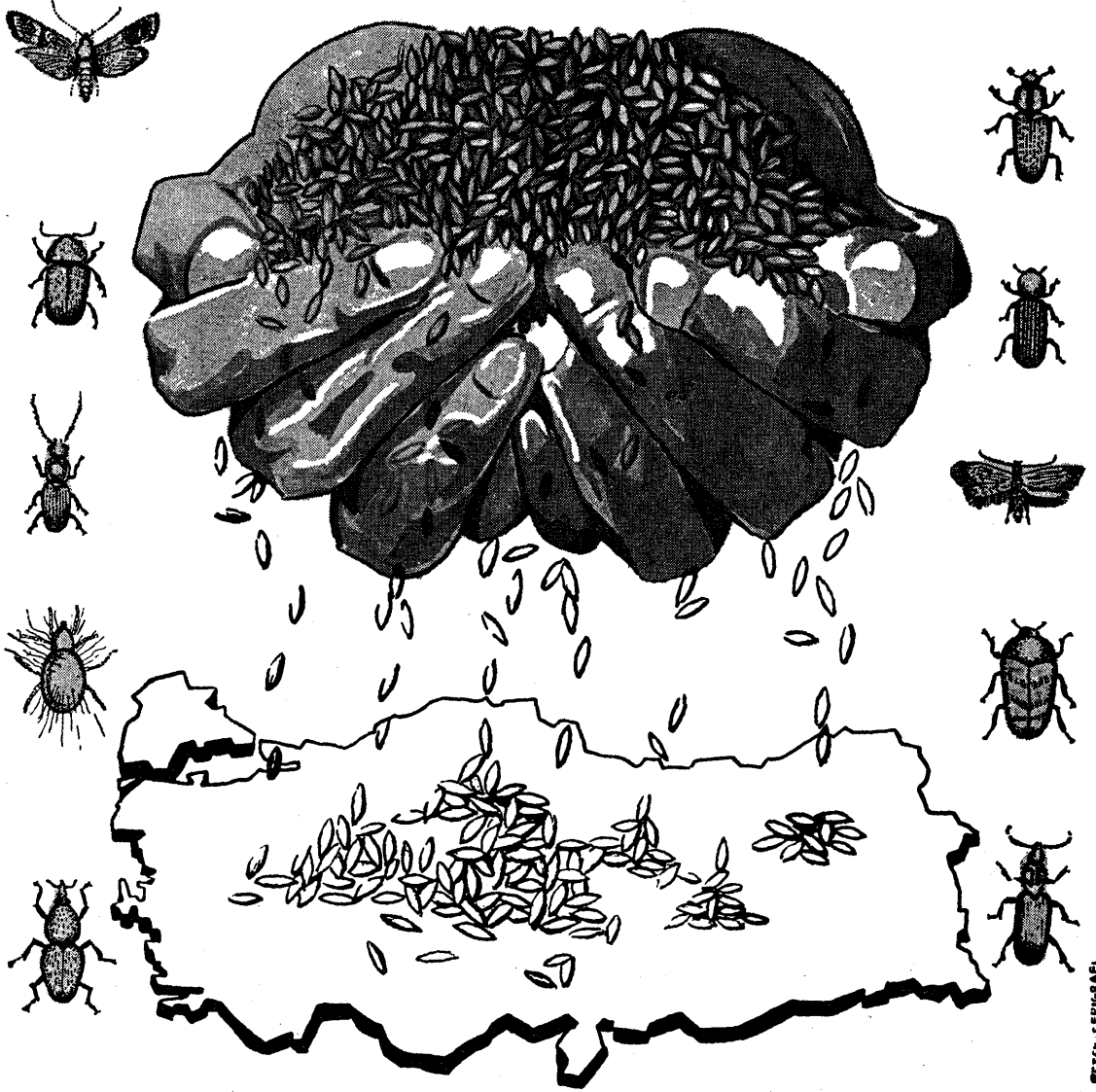
ZİRAAT BANKASI SENİN EN YAKIN DOSTUNDUR.

**BORCUNU ZAMANINDA ÖDER
TASARRUFLARINI ZİRAAT BANKASINA YATIRIRSAN
HEM KÂRLI ÇIKAR HEM DE İSTİKBALİNDEN EMİN OLABİLİRSİN**

T.C. ZİRAAT BANKASI

Ambar zararlılarını yok eden harika bir ilaç....!

MALATHION %2 Dust



Bütün bu zararlıları öldüren rakipsiz ilaç

MALATHION %2 Dust



Koruma Tarım İlaçları A.Ş. Salı Pazarı Dursun Han Fındıklı

Tel. 495320
İstanbul