

T.C.
AMASYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TEMEL İSLAM BİLİMLER ANA BİLİM DALI
FIKİH BİLİM DALI

İSLAM HUKUKUNDA MÜZÂRAA AKDİ VE MODERN HUKUKTAKİ
ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİ İLE MUKAYESESİ

Yüksek Lisans Tezi

Hüseyin ÜNLÜ

AMASYA

Ekim-2024

T.C.
AMASYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TEMEL İSLAM BİLİMLER ANA BİLİM DALI
FIKİH BİLİM DALI

İSLAM HUKUKUNDA MÜZÂRAA AKDİ VE MODERN HUKUKTAKİ
ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİ İLE MUKAYESESİ

Hazırlayan
Hüseyin ÜNLÜ

Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ÖZGÜR

AMASYA 2024

TEZ ONAY SAYFASI

Hüseyin ÜNLÜ tarafından hazırlanan “İSLAM HUKUKUNDA MÜZÂRAA AKDİ VE MODERN HUKUKTAKİ ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİ İLE MUKAYESESİ” başlıklı çalışma aşağıdaki jüri tarafından 20/09/2024 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oy birliği ile Amasya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Temel İslam Bilimleri Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri

İmza

Danışman : Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ÖZGÜR

.....

Üye : Doç. Dr. Murat POLAT

.....

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Ekrem KOÇ

.....

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım. .../.../.....

.....

Doç. Dr. Hasan YERKAZAN

Sosyal Bilimler Enstitü Müdürü

ETİK BEYAN

Tezimin içerdiği yenilik ve sonuçları başka bir yerden almadığımı ve bu tezi AÜ Sosyal Bilimler Enstitüsünden başka bir bilim kuruluşuna akademik gaye ve unvan almak amacıyla vermediğimi; tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada kullanılan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir, aksinin ortaya çıkması durumunda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim. 20/10/2024

20.10.2024

Hüseyin ÜNLÜ

ÖZET

İSLAM HUKUKUNDA MÜZÂRAA AKDİ VE MODERN HUKUKTAKİ ÜRÜN KİRASİ SÖZLEŞMESİ İLE MUKAYESESİ

Hüseyin ÜNLÜ

Amasya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Temel İslam Bilimleri Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Eylül/2024

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ÖZGÜR

Hasılat kirası ve müzâraa akdi, İslam hukukunda gelir paylaşımına dayanan iki önemli sözleşme türüdür ve benzerlikler taşır. Müzâraa akdinde, toprak sahibi toprağını ekim amacıyla çiftçiye verir, çiftçi üretimi gerçekleştirir ve hasat edilen ürün taraflar arasında belirlenen oranlarda paylaşılır; bu akit özellikle tarımsal üretime yöneliktir. Hasılat kirası ise, gelir getiren bir mülk veya işletmenin kiralanmasıyla kurulur ve kiracı, bu mülkten elde ettiği geliri kiraya verene pay olarak sunar. Tarım dışındaki faaliyetleri de kapsayan hasılat kirası, daha geniş bir uygulama alanına sahiptir. Her iki akit de karşılıklı anlaşma ve gelir paylaşımı esasına dayanmakla birlikte, müzâraa akdi tarıma odaklanırken, hasılat kirası farklı gelir getirici faaliyetleri içerebilir; bu da tarafların yükümlülüklerini ve akitlerin uygulama alanlarını belirler. Bu çalışmada, müzâraa akdi ve hasılat kirasının tanımı, rükünleri, şartları, çeşitleri ve sona ermesi gibi konular incelenmiştir. Ayrıca, bu iki akit türünün benzer ve farklı yönlerinin karşılaştırmalı olarak ele alınması amaçlanmıştır. Sonuç bölümünde ise, hasılat kirası ve müzâraa akdinin farklı amaçlara hizmet eden sözleşmeler olduğu vurgulanmıştır. Hasılat kirasında toprak sahibinin pasif olup düzenli gelir elde etmeyi tercih ettiği, müzâraa akdinde ise tarafların tarımsal üretimde iş birliği yaparak risk ve kazancı paylaştıkları ifade edilmiştir. İslam hukuku açısından adil ve dengeli sözleşmelerin her iki modelde de uygun olduğu, ancak bir sözleşme taraflardan birine haksızlık edecek şekilde uygulanırsa bunun kabul edilemeyeceği belirtilerek çalışma sonlandırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İslam Hukuku, Modern Hukuk, Şirket, Müzaraa, Hasılat

ABSTRACT**MÜZÂRAA CONTRACT IN ISLAMIC LAW AND ITS COMPARISON WITH
PRODUCT RENTAL CONTRACT IN MODERN LAW****Hüseyin ÜNLÜ**

Amasya University, Institute of Social Sciences

Basic Islamic Sciences Department, Master's Thesis, September/2024

Advisor: Dr. Lecturer Mustafa ÖZGÜR

Revenue leasing and sharecropping contracts are two important types of agreements in Islamic law based on revenue sharing, and they bear similarities. In a sharecropping contract, the landowner gives their land to a farmer for cultivation, the farmer carries out the production, and the harvested product is shared between the parties in predetermined proportions. This contract is particularly oriented towards agricultural production. Revenue leasing, on the other hand, is established by renting a property or business that generates income, and the tenant provides a share of the income generated from this property to the landlord. Revenue leasing has a broader application scope, as it also includes activities beyond agriculture. While both contracts are based on mutual agreement and revenue sharing, sharecropping focuses on agriculture, whereas revenue leasing can encompass various income-generating activities. This distinction determines the obligations of the parties and the application fields of the contracts. In this study, the definition, elements, conditions, types, and termination of sharecropping and revenue leasing contracts are examined. Additionally, it aims to compare the similarities and differences between these two types of contracts. In the conclusion section, it is emphasized that revenue leasing and sharecropping serve different purposes. It is stated that in revenue leasing, the landowner is passive and prefers to earn a regular income, while in sharecropping, the parties collaborate in agricultural production, sharing both the risks and the profits. From the perspective of Islamic law, both models are considered fair and balanced contracts, but the study concludes by stating that if a contract is applied in a way that unjustly harms one of the parties, it cannot be accepted.

Keywords: Islamic Law, Modern Law, Partnership, Sharecropping, Product Lease

ÖNSÖZ

Günümüz şartlarında, teknolojinin gelişmesiyle birlikte ticari ilişkilere olan ihtiyaç, insanlığın ilk devirlerine göre daha fazla artmıştır. Geçimlerini temin etmek ve kazanç elde etmek için tarımla uğraşmışlar ve bu işlerin devamı için çeşitli işlemler yapmışlardır.

İnsanların sermayelerini ortaya koyarak ortaklaşa iş yapmaları ve bu şekilde kazanç elde etmeleri insanlığın var oluşundan itibaren farklı biçimlerde ortaya çıkmıştır. Ana konumuz olan şirket; sermayede, çalışmada ve kazançta en az iki kişinin gönüllü ya da gönülsüz olarak ortak olması manasına gelmektedir. Ortaklık müessesesinin uygulandığı akit çeşitlerinin belirgin olarak görüldüğü dönemlerden biri olan Peygamberimiz' in dönemidir. Bu dönemde müzâraa, müsâkât ve muğârese akitleri uygulanmaktaydı. Tezimizin konusu gereği, müzâraa akdi, bir taraftan arazi, diğer taraftan iş gücü olmak şartıyla, tarlayı ekmek ve hasılatı belirlenen oran dahilinde paylaşmak suretiyle oluşan bir akit çeşididir. Klasik fıkıh anlayışında, akit ve mülk şirketlerinin yanında mudarebe şirketi ve fasit ortaklık çeşitleri de bulunmaktadır.

Modern dönemde, gelişen teknoloji ile insanlar ortaklığa daha fazla ihtiyaç duymakta ve bu durum ortaklık çeşitlerinin türevlerinin artmasına neden olmaktadır. Bu ortaklıkların ana konusunu kira sözleşmesi oluşturmaktadır. Kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz malların ya da bir hakkın kullanımının belirli bir bedel karşılığı başkasına devrini sağlayan bir sözleşme türüdür.

818 sayılı Borçlar Kanunu, 248-269 maddeleri arasında adi kira ve 270-298 maddeleri arasında hasılat kirası olmak üzere iki kısımda düzenlenmiştir. Yeni Türk Borçlar Kanunu ise 299-338 maddeleri arasında adi kira, 338-356 maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralari, 357-378 maddeleri arasında ise ürün kirası (hasılat) olmak üzere üç kısımda incelenmiştir. Bu üç kısım haricinde, 28 Haziran 1985 tarihli 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 2. maddesinde hükmü bulunan finansal kiralama sözleşmesi de ele alınmaktadır.

Hasılat kirası, hasılat getiren bir malın veya hakkın kullanılmasının yanı sıra, getirilerinden yararlanılmasının da devredildiği bir sözleşmedir. Hasılat kirasının konusunu taşınır veya taşınmaz mallar oluşturabilir. Yapılan çalışmalarda müzâraa akdi ile hasılat kirası akdinin ayrı ayrı olarak incelendiğini, fakat ikisi arasında bir karşılaştırma yapılmadığını gördük. Bu sebepten dolayı, alanında yeni olan bu tezi araştırma konusu olarak seçtik.

Bu tezi yazmamda, eğitim hayatıma destek veren ve her daim arkamda duran anne ve babama, tez süresince ders çalışma ortamı sağlayan ve destek veren eşime, tez araştırma konusunda olsun hatalarımı düzeltmemde olsun bana yardımcı olan ve farklı bakış açıları

kazandıran danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Özgür'e, Doç. Dr. Murat Polat'a, Dr. Öğr. Üyesi Ekrem Koç'a teşekkürlerimi sunarım.

Gayret bizden, tevfik ise Allah Teâla'dandır.

Hüseyin ÜNLÜ

28.10.2024



İÇİNDEKİLER

ETİK BEYAN.....	i
ÖZET	ii
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ	iv
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR.....	x

I. BÖLÜM

1. GİRİŞ	1
1.1. Araştırmanın Konusu ve Önemi	1
1.2. Araştırmanın Amacı.....	2
1.3. Araştırmanın Yöntemi ve Kaynakları	2

II. BÖLÜM

2. İSLAM HUKUKUNDA MÜZÂRAA AKDİ.....	4
2.1. İslam Hukukunda Şirket	4
2.1.1. Tanımı	4
2.1.2. Şirketin Rükünleri	5
2.1.3. Şirketin Delilleri.....	6
2.1.3.1. Kur'an	7
2.1.3.2. Sünnet	7
2.1.3.3. İcmâ.....	8
2.1.4. Şirket Çeşitleri	9
2.1.4.1. Şirket-i İbâha (Fâsit Şirket).....	9
2.1.4.2. Şirket-i Mülk.....	11
2.1.4.2.1. Mülk Şirketinin Ana Unsuru ve Şartı	12
2.1.4.2.2. Akit Şirketi.....	12
2.1.4.2.3. Akid Şirketinin Çeşitleri	13
2.2. Şirket Akitlerinde Temel Esaslar	20
2.2.1. Şirket Akitlerin Sona Erme Durumları	21
2.3. Müzâraa Akdi.....	21
2.3.1. Tanımı	21

2.3.2. Hukuki Niteliği	23
2.3.3. Unsurları	24
2.3.4. Oluşum Şekilleri	25
2.3.5. Kira Bedeli	26
2.3.6. Süresi.....	26
2.3.7. Şartları.....	27
2.3.8. Tarafları İlgilendiren Şartlar	27
2.3.9. Tohum ile İlgili Şartlar.....	29
2.3.10. Ekilecek Tarla Alakalı Şartlar.....	30
2.3.11. Akit Süresiyle İlgili Şartlar	31
2.3.12. Tarım Âletleriyle İlgili Şartlar	31
2.3.13. Zekât Verme Mükellefiyeti.....	32
2.3.13.1. Sona Ermesi Durumları.....	33
2.3.14. Zapt (İstihkak).....	36
2.3.15. Alt Kira	36

III.BÖLÜM

3. MODERN KİRA SÖZLEŞMESİ	39
3.1. Tanımı	39
3.2. Hukuki Niteliği	39
3.3. Mevzuu	40
3.4. Tarafları, Şekli ve Süresi.....	40
3.5. Çeşitleri.....	42
3.5.1. Adi Kira	42
3.5.2. Hasılat Kirası	43
3.5.3. Finansal Kiralama Sözleşmesi	43
3.5.4. Konut ve Çatılı İş yeri Kirası	43
3.5.5. Hasılat Kirası	44
3.5.5.1. Tanımı.....	44
3.5.5.2. Hukuki Vasfı.....	44
3.5.5.3. Unsurları	45
3.5.5.4. Kiralanan Eşya veya Hak.....	46
3.5.5.5. Tabii Semere	46
3.5.5.6. Medeni (Hukuki) Semere.....	47

3.5.5.7. Kira Bedeli	48
3.5.5.8. Kiracı ve Kiralayanın Anlaşması	49
3.5.5.9. Defter Tespit Problemi.....	50
3.5.6. Hasılat Kirası Türleri	51
3.5.6.1. Zirâî Hasılat Kirası.....	52
3.5.6.2. İştirakli Hasılat Kirası	54
3.5.6.3. İştirakli Hasılat Kirasının Hukuki Niteliği.....	55
3.5.6.4. Maddi Olmayan Varlıkların Kirası (Hak Kirası)	56
3.5.6.5. Hayvan Kirası	57
3.5.6.6. Şirket Kirası	59
3.5.7. Hasılat Kirası Akdinde Tarafların Hak ve Sorumlulukları	61
3.5.7.1. Kiralayanın Borçları.....	61
3.5.7.1.1. Teslim ve İşletilmeye Uygun Halde Bulundurma Borcu.....	61
3.5.7.1.2. Kiralanan Şeyin Kullanılmaya Elverişli Halde Bulundurması	62
3.5.7.1.3. Ayıba Karşı Tekellûf Borcu.....	63
3.5.7.1.4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu	63
3.5.7.1.5. Kiraladığı Şeyin Vergi ve Mükellefiyetlerini Ödeme Borcu.....	65
3.5.7.1.6. Kiralayanın Esaslı Tamiratları Yapma Sorumluluğu.....	65
3.5.7.2. Kiracının Borçları	66
3.5.7.2.1. Kiralananı İyi İşletme Borcu.....	67
3.5.7.2.2. Kiralanan Şeyin İyi Halde Koruma Borcu.....	67
3.5.7.2.3. Kiralayana Bildirme Borcu	68
3.5.7.2.4. Kira Bedeli Ödeme Sorumluluğu.....	68
3.5.7.2.5. Kiralanan Şeyin Temlik Yasağına Uyuma Borcu.....	69
3.5.7.2.6. Alt Kira Yasağına Uyuma Borcu	70
3.5.7.2.7. Alt Kira ve Temlikin Mukayesesi.....	71
3.5.7.3. Sona Ermesi ve Sona Ermesinin Sonuçları.....	72
3.5.7.3.1. Sona Ermesi	72
3.5.7.3.2. Sona Ermesinin Sonuçları.....	79

IV. BÖLÜM

4. MÜZÂRAA İLE HASILAT KİRASİ AKDİNİN MUKAYESESİ.....	81
4.1. Tanımlar ve Temel Kavramlar Yönünden	81
4.2. Hukuki Yapısı, Rüknu ve Şekli Yönünden.....	82

4.3. Unsurları Yönünden.....	84
4.4. Kira Konusu Yönünden	85
4.5. Bir Malın veya Hakkın Devri Yönünden.....	86
4.6. Kira Bedeli Yönünden	86
4.7. Taraflara Sağladığı Haklar Yönünden	87
4.8. Taraflara Yüklenen Sorumluluklar Yönünden.....	88
4.9. Süresi Yönünden.....	90
4.10. Vergi Yükümlülüğü Yönünden.....	90
4.11. Alt Kira Yönünden.....	91
4.12. Çeşitleri Yönünden	92
4.13. Sona Ermesi Yönünden.....	93
4.14. Zapt (istihkak) Yönünden	94

V. BÖLÜM

5. SONUÇ	96
KAYNAKÇA.....	98
ÖZGEÇMİŞ	102

KISALTMALAR

B.K	Borçlar Kanunu
c.c	celle celalühü
HUMK	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
HMK	Hukuk Mahkemeleri Kanunu
r.a	Radıyallahu anh
sav	sallallahu aleyhi ve sellem
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
vs.	Vesaire
YTBK	Yeni Türk Borçlar Kanunu
YİBK	Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı

I. BÖLÜM

1. GİRİŞ

1.1. Araştırmanın Konusu ve Önemi

Şirket, bir sermaye ve amelde, kazançta en az iki kişinin istemli/iradeli veya istemsiz/iradesiz olarak ortak olması anlamına gelir. Şirketlerin varlığı, insanların birbirlerine olan ihtiyacı neticesinde ortaya çıkmıştır. Ortaklık müessesesi, insanlığın bir ihtiyacı olduğundan, insanların ortak değeri olarak kabul edilmelidir. Zira sermaye ve emeğin aynı anda bir kişide bulunmaması sıkça görülen bir durumdur. Bazı kişiler sermayeye sahip olabilir ancak bunu değerlendirecek, sermaye elde edecek teknik bilgiye ve tecrübeye sahip olmayabilirler. Bu durumun tam tersi de geçerlidir; bazıları teknik bilgi, tecrübe ve bilgi sahibi olabilir ancak bu bilgilerini kullanacak bir sermayeye sahip olmayabilirler. İşte ortaklık müessesesi, bu şekilde emek ve sermaye sahiplerini bir araya getirme özelliğine sahiptir. Ayetlerden ve hadislerden yola çıkılarak veya toplumun teamüllerini dikkate alarak, İslam hukuku eserlerinde ortaklık konusu detaylı bir şekilde incelenmiştir.

İslam hukukundaki bu ortaklık yapılarının gerek akit ortaklığı olsun gerekse mülkiyet ortaklığı olsun veya akit ortaklığın alt türleri olsun, aslında cahiliye toplumunda da birebir uygulandığını görüyoruz. Hz. Muhammed (sav) bu ortaklık türlerinin tümünü, İslam'ın adalet ve hakkaniyet ilkelerine uygun şekilde yeniden yapılandırdı. Biz de bu temel akit çeşitlerinden hareketle, tarım toplumunun asli ihtiyaçtan kaynaklanan uygulamaları olan müzâraa akdini ve günümüz uygulamalarından olan hasılat kirasını konu edinmek istedik.

Bu araştırma, tarım sektöründe önemli hukuki iş birliği modelleri olan hasılat kirası ve müzâraa akdini kapsamlı bir şekilde incelemeyi amaçlamaktadır. Hasılat kirası, modern hukuk sisteminde yer alan ve bir malın kullanım hakkının belirli bir süre ve bedel karşılığında devredilmesi esasına dayanırken, müzâraa akdi, İslam hukukunda toprak sahibinin toprağını ekmesi için bir çiftçiye vermesi ve elde edilen mahsulün paylaşılması esasına dayanır. Araştırmanın konusu, bu iki sözleşme türünün hukuki temellerini, tarafların hak ve yükümlülüklerini, ekonomik ve sosyal etkilerini karşılaştırmalı olarak analiz etmektir.

Tarım ekonomisinin verimliliğini artırmak ve sürdürülebilir tarım uygulamalarını teşvik etmek için hasılat kirası ve müzâraa akdi büyük önem taşımaktadır. Bu sözleşme türlerinin doğru anlaşılması ve uygulanması, tarım arazilerinin etkin kullanımı açısından kritik rol oynar. Tarafların hak ve yükümlülüklerinin net bir şekilde belirlenmesi, hukuki uyuşmazlıkların önlenmesi ve adil bir iş birliği sağlanması açısından da önemlidir. Ayrıca,

tarım topluluklarında geleneksel uygulamalar ile modern hukuki düzenlemelerin uyumu, toplumsal uyum ve ekonomik kalkınma açısından değerlidir. Bu araştırma, hukukçular, akademisyenler ve uygulayıcılar için değerli bir kaynak oluşturarak tarım sektöründe hukuki iş birliği modellerinin etkin kullanımını sağlamayı hedeflemektedir.

1.2. Araştırmanın Amacı

Araştırmanın amacı, hasılat kirası ve müzâraa akdinin kavramsal ve hukuki temellerini inceleyerek, tarafların hak ve yükümlülüklerini ayrıntılı bir şekilde analiz etmektir. Ekonomik ve sosyal etkiler değerlendirilecek ve bu sözleşme türlerinin tarım ekonomisi üzerindeki katkıları ortaya konulacaktır. Ayrıca, hasılat kirası ve müzâraa akdini karşılaştırarak, her iki sözleşme türünün avantajları ve dezavantajları belirlenecektir. Bu araştırma, tarım sektöründe daha etkin hukuki iş birliği modelleri oluşturmak için önerilerde bulunmayı hedeflemektedir.

Hasılat kirası akdinde ise davalara ve hukuki takiplere değinilmeyecektir, çünkü bu tezin inceleme alanı dışında kalmaktadır.

1.3. Araştırmanın Yöntemi ve Kaynakları

Tezimiz, şirket akitlerinden olan müzâraa akdi ve Borçlar Kanunu'ndaki hasılat kirası akdi üzerine odaklanarak bu iki akit arasında karşılaştırma yapmayı ve değerlendirme yapmayı amaçlamaktadır. İslam hukuku eserleri ve son yıllarda yapılan çalışmalar üzerinde incelemeler sonucunda, müzâraa akdi ile hasılat kirası akdinin birbiriyle bağlantılı konuları tespit edilmiş ve tezimize dahil edilmiştir.

Bu tez, müzâraa akdi ile hasılat kirası arasında benzerlikleri ve farklılıkları incelemektedir. Araştırma konusu olarak seçilen bu iki akdi, tarım arazilerinde önemli roller oynamaları ve günümüz hukuk sisteminde mevcut olmaları nedeniyle ele alınmıştır. Bu tezde, konunun mezhepler arasındaki farklılıklarının geniş bir alan oluşturacağı düşünülerek yalnızca Hanefî mezhebi çerçevesinde ele alınmasına özen gösterilmiştir. Şirketlerin önemi ve çeşitleri hakkında kısa bilgi verildikten sonra, özellikle tarım arazilerinde önemli bir rol oynayan müzâraa akdi ile günümüz hukuk sisteminde mevcut olan hasılat kirası arasındaki benzerlikler göz önüne alınarak bu iki akdi araştırma konusu olarak belirledik. Bu çalışmanın amacı, müzâraa akdi ve hasılat kirasının kapsamlı bir analizini yapmak, bu iki sözleşme türü arasındaki benzerlikler ve farkları ortaya koymak ve tarafların hak ve yükümlülüklerini karşılaştırmaktır. Araştırma, doktriner analiz ve mukayeseli hukuk metodu kullanılarak yapılmıştır ve İslam hukuku ile modern hukuk kaynakları incelenmiştir. İlgili yasa ve

düzenlemeler, doktora ve yüksek lisans tezleri, ilgili kitaplar araştırmanın kaynaklarını oluşturmaktadır.

İlk bölümde, İslam hukukunda şirketlerin tanımı ve çeşitleri ele alınmış, müzâraa akdinin tanımı, meşruiyeti, çeşitleri, sahih ve fasit olma durumları ve sona erme durumları incelenmiştir. Şirketlerin İslam hukukundaki kavramsal çerçevesi açıklanmış, inân, müzâraa ve müzâraa gibi farklı şirket türleri üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde, modern kira sözleşmesi ve hasılat kirası sözleşmesinin kavramı, hukuki niteliği, tarafların görev ve sorumlulukları, sona erme ve sona erme durumları incelenmiştir. Modern kira sözleşmesinin genel tanımı yapılmış ve farklı kira türleri ile bunların hukuki temelleri üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölümde, müzâraa akdi ile hasılat kirası karşılaştırılarak iki sözleşme türü arasındaki benzerlikler ve farklar ortaya konmuştur. Bu bölümde, müzâraa akdi ve hasılat kirasının kavramsal ve hukuki temelleri, unsurları, kira konu, bir mal veya hakkın devri, taraflara sağladığı haklar, kira bedeli, süresi, çeşitleri, zapt, fayda ve zarar, vergi, tarafların görev ve sorumlulukları, sona erme ve sona erme durumları yönünden karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir.

Ülkemizde bu konular üzerinde yapılan çalışmalar genellikle dört mezhebe göre ele alınarak incelenmiş ve şirketlerin çeşitleri, tanımları, rükünleri, şartları, çeşitleri ve fesih durumları gibi konular detaylı bir şekilde araştırılmıştır. Daha önce ifade ettiğimiz gibi biz bu tezimizde yalnızca Hanefi mezhebini esas alıp inceleyeceğiz.

Bu alanda yapılan çalışmalar arasında Servet Armağan'ın "İslam Hukukunda Müzâraa" (Doktora Tezi), Hüseyin Kayapınar'ın "İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi" Enver Osman Kaan'ın "İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu" (Doktora Tezi), Hasılat kirası akdinde ise Yasemin Karabidek'in "Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler" (Yüksek Lisans Tezi), Mustafa Koca'nın "İslam Hukukunda Ürün Kirası" (Yüksek Lisans Tezi) çalışmaları bunlardandır.

II. BÖLÜM

2. İSLAM HUKUKUNDA MÜZÂRAA AKDİ

Bu bölüm iki kısımdan oluşmakta olup birinci kısımda İslam hukukundaki şirket ve çeşitleri; ikinci kısımda müzâraa akdi ve çeşitleri ele alınacaktır.

2.1. İslam Hukukunda Şirket

2.1.1. Tanımı

Şirket, ekonomik faaliyetlerde ortaklık ve iş birliğini teşvik eden önemli bir ilkedir. İslam hukukunda şirketler (şirkât), çeşitli şekillerde kurulabilir ve farklı türlerde olabilir. İslam'da şirket ve ortaklık kavramı, sosyal adalet ve ekonomik iş birliği açısından önemli bir yer tutar. Hem tarihi hem de modern uygulamalarda, bu kavramlar İslam'ın ekonomik ilkelerine uygun şekilde geliştirilmiştir.

Hanefî mezhebinde şirketler, sermaye ve emeğin bir araya gelmesi ile oluşan, kâr ve zararın belirli oranlarda paylaşıldığı önemli ekonomik kurumlardır. Bu mezhep, ticaret ve ortaklık konularında geniş bir literatüre sahip olup, İslam'ın ticaret ahlakı ve adalet ilkelerine uygun olarak çeşitli şirket türlerini ve bunların işleyişini detaylı bir şekilde ele almıştır.

Şirket terimi, sözlük anlamında “iki hissenin birbirinden ayırt edilemeyecek şekilde karışması” anlamına gelir ve bu, ortaklık yapısının temel bir özelliğini yansıtır. Yani, birden fazla kişinin sermaye, emek veya itibarlarını bir araya getirerek oluşturduğu bir bütünlük söz konusudur. Bu bağlamda, ortakların katkıları birbirine karışır ve ayrı ayrı değerlendirilemez hale gelir. Şirket ayrıca, sadece maddi varlıkların bir araya getirilmesi değil, bir mal, hak veya menfaat üzerinde istekli ya da isteksiz bir şekilde malik olma durumunu da kapsar. Böylece, bir ortaklık ilişkisi, tarafların mal veya hak üzerindeki sahipliklerinin birbirine karıştığı bir yapı olarak tanımlanır. Bu kavram hem ticari hem de hukuki açıdan önemli sonuçlar doğurur, çünkü taraflar arasında sorumluluk ve haklar ortak hale gelir.¹

Bu tanımdan da anlaşıldığı gibi, bir ortaklığın kurulması için sermaye gereklidir. Sermaye, ticari girişimin oluşması ve devamlılığı için zorunlu olan para veya paraya denk düşecek mallardır. Bir ortaklığın oluşması için gerekli olan diğer etmenler ise, taraflar ve ticaretin sonunda kâr elde etmek amacıyla yapılan ameldir.

¹ Ömer Nasuhi Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istılâhâtü Fıkhiyye Kâmusu* (Cağaloğlu-İstanbul: Bilmen Yayınevi, 1986), 7/63.

Sermaye, mülkiyet altına alınabilen, faydalı olan ve fiyat değeri taşıyan mallar kavramı içerisinde ele alınır. Mali değeri olan (para, toprak, gıda maddeleri) mallara mütekavvim mallar denir; mali değeri olmayan (alkollü içecekler, domuz eti ve çalınmış eşyalar) ise gayr-ı mütekavvim mallar arasında zikredilebilir.²

Ortaklardan her birine “şerîk”, “müşterek” veya “müşârik” denilir; ortaklık konusu servete ise “mâl-ı müşterekun fih” veya ortak olunan şeyin vasfına göre “mâl-ı müşterek” denir. Bir şahsın miras yoluyla (tevârüs) veya satış (bey’) vasıtasıyla başka bir kişi ile arasında ortaya çıkan ortaklık da bu kategoriye girer. Bu tür ortaklıklar, ortaklık mallarının veya mülklerinin yönetimi ve paylaşımı gibi belirli yasal ve ahlaki yükümlülükler doğurur.³

Bu terimin şirket ortakları için kullanılmasının nedeni, her iki tarafın da bir malda hissedar olmasından kaynaklanır. Ortaklar, belirli bir mal veya servet üzerinde ortak haklara ve sorumluluklara sahip olurlar. Bu ortaklık yapısı, tarafların malın yönetimi, kullanımı ve kazançlarının paylaşımı konularında birlikte hareket etmelerini gerektirir. Ortaklık, her iki tarafın da mal üzerinde eşit veya anlaşmaya dayalı oranlarda hak sahibi olmalarını ve sorumluluklarını üstlenmelerini ifade eder.⁴

2.1.2. Şirketin Rükünleri

Genel kabule göre şirketin rükünleri⁵, akdi gerçekleştiren ortaklar, akit sigası ve akit mahalli (mal ve çalışma) olarak tanımlanır.⁶ Hanefî mezhebinde ise şirketin rüknü, icap ve kabuldür. İcap ve kabul dışında kalan ortaklar ve mal, akdin mahiyeti dışındadır. Taraflardan biri, “şu konular hakkında seninle beraberiz” der ve diğer ortak da “tamam” derse, irade beyanı ve bu beyanın kabulü gerçekleşmiş olur. Ortaklık kelimesini anlamada belirtmeseler bile, mesela ortaklardan biri ortağına, “bugün kâr elde etmek amacıyla aldığın şey aramızda olsun” der ve ortağı da onay verirse, bu şekilde yapılan muamele bir ortaklık olur. Ancak, ortaklardan biri, ortağının izni olmadan ortak oldukları ticaret malını satamaz. Çünkü ortaklar, satış (bey’) akdinde değil, satın almada (iştirâ) beraberdirlere. İkisinden birinin, diğerinden izinsiz müşterek

² Ahmet Tabakoğlu, *İslam ve Ekonomik Hayat* (Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Dini Yayınlar Dairesi Başkanlığı, 2003), 55.

³ Şevket Topal, “Şirketler Hukuku”, *İslam Hukuku El Kitabı* (Ankara: Grafiker Yayınları, 2018), 462.

⁴ Ebu'l-Faḍl 'Abdullâh b. Maḥmûd el-Ḥanefî el-Mevṣılî, *el-İḥtîyâr li ta'îlî'l-Muḥtâr* (Kahire: Maṭba'atu'l-Halebî, 1356/1937), 3,11.

⁵ Bir şeyin var olması kendisine bağlı olan şeydir. Başka bir tabir ile bir şeyin mahiyetini oluş turan her bir parçaya rükün denir. Mesela alışveriş akdinin rüknü icap ve kabuldür. Bunlar bulunmayınca alışveriş de bulunmaz. Bilmen, *Fıkıh İlmi ile İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*, 175.

⁶ Abdurrahman Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, ts., 3/71.

malı satması sahih olmaz. İrade beyanı ve bu beyanın kabulünün sözlü (şifahî) olması gerekmez; yazılı veya başka şekillerde de ifade edilebilir.⁷

Bu açıklamalar, ortaklık kurma niyetinin açıkça ifade edilmesi gerektiğini belirterek, icap ve kabulün önemine vurgu yapar. Ayrıca, ortakların birbirlerinin haklarına saygı göstermesi ve iş birliği içinde hareket etmesi gerektiğini vurgular. Bu prensipler, ortaklık anlaşmalarının adil ve etkili bir şekilde yürütülmesini sağlar. Bu, İslam hukukunda sözlü anlaşmaların önemini ve geçerliliğini vurgular.

Ortaklık türlerinde elde edilen kazancın geçerliliği üç temel unsura bağlıdır: mal (sermaye), amel (çalışma) ve daman-ı amel (riske katlanma). İlk unsur olan mal, ortakların ortaklığa koyduğu sermayeyi ifade eder ve bu sermayenin meşru olması önemlidir. İkinci unsur amel, yani çalışma, ortakların ortaklık çerçevesinde aktif olarak yaptıkları iş veya katkıyı temsil eder. Son unsur ise daman-ı amel, yani riske katlanmadır. Bu, ortakların işin risklerine katlanma durumunu ifade eder ve elde edilen kazanç üzerinde hak sahibi olabilmeleri için önemlidir. Bu üç unsur bir araya gelmediğinde, kazanç meşruiyet açısından tartışmalı hale gelebilir.⁸

Tarafların isimlerinin yazılı olduğu bir kâğıda, ikisinin Allah'tan korkmak, sermayeler konusunda birbirine güvenmek, ikisi de eşit miktarda ya da farklı miktarda sermaye koyarak, diledikleri zaman sermayelerini satmak, elde edilen kazancın ve zararın da ortaya koymuş oldukları sermayeleri oranında paylaşmak üzere anlaşma yapıp imzalamalarıyla akit oluşur.⁹

Bu açıklamalarda İslam hukukuna göre geçerli bir ortaklık anlaşmasının nasıl yapılması gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır. Üç temel unsur (sermaye, çalışma, riske katlanma) ve ahlaki değerler (Allah'tan korkma ve güven) üzerine kurulu bir ortaklık, adil ve meşru bir iş birliğinin temelini oluşturur. Bu prensipler, ortakların haklarının korunmasını ve karşılıklı güvenin tesis edilmesini sağlar. Ortaklık anlaşmasının yazılı olarak yapılması ve imzalanması da hukuki açıdan geçerliliği ve tarafların haklarını güvence altına alır.

2.1.3. Şirketin Delilleri

Hanefi mezhebine göre, şirketlerin meşruiyeti ve işletme esasları Kuran, Sünnet ve sahabenin uygulamalarına dayanmaktadır. İmam Ebu Hanife ve öğrencileri, bu konularda çeşitli fetvalar vermiş ve geniş açıklamalarda bulunmuşlardır. Ticaret ve ortaklıklar konusunda

⁷ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/72.

⁸ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam* (Dâru'l-Ceyl, 1411), 3/363.

⁹ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/72.

esnek ve pratik çözümler sunarak, müslümanların ekonomik hayatlarını düzenlemelerine yardımcı olmuştur.

2.1.3.1. Kur'an

İslam'da ortaklıkların meşruiyetine dair Kur'an-ı Kerim'deki ayetler, adalet ve hakkaniyet çerçevesinde yürütülmesi gerektiğine vurgu yapar. Örneğin, Sad Suresi 24. ayette, Allah Teâlâ, Davud (as) kıssası üzerinden ortaklık ilişkilerinde haksızlık yapılabileceğine işaret ederek şöyle buyurur: “Gerçekten ortakların çoğu birbirine haksızlık eder; ancak iman edip salih ameller işleyenler müstesnadır. Onlar da ne kadar azdır.” Bu ayet, ortaklık ilişkilerinde adaletin esas olduğunu hatırlatırken, Nisa Suresi 4. ayet ise miras paylaşımı ve ortaklıkların meşruiyetine dikkat çeker: “... (Ana bir kardeşler) bundan (bir taneden) fazla iseler terekenin 1/3'ünde ortaklırlar.” Bu iki ayet, İslam alimlerinin ortaklıkların meşruiyetine dair delil olarak sunduğu temel dayanaklardır. Ancak, ortaklıkların dürüst ve adil bir şekilde yürütülmesi gerektiği, bu ayetlerin ışığında daima gözetilmelidir.¹⁰

2.1.3.2. Sünnet

Hz. Muhammed (sav), peygamberliği öncesinde ve peygamberliği döneminde ticaretle meşgul olmuş ve bu ticareti ortak olarak yapmayı yasaklayan bir ifade kullanmamıştır. Hatta ticareti teşvik edici ifadelere yer verdiği görülmektedir. Örneğin, Hz. Peygamber'e, “En faziletli kazanç hangisidir?” diye sorulduğunda O, “Helal bir alışveriş ve kişinin el emeğiyle kazandığıdır” karşılığını vermiştir.¹¹

Yine başka bir hadiste, Hz. Peygamber'in insanları ortaklık kurmaları hususunda uzak tutmadığı görülmektedir. Rivayet edildiğine göre, Hz. Muhammed (sav), Saib ibn Şureyk ile ortaklıkta bulunmuş, Mekke fethi sırasında Resulullah (sav)'a gelerek “Beni tanır mısın?” demiştir. Peygamber (sav) de; seni nasıl tanımam? Sen benim ortağımdın. En hayırlı ortağımdın. Ne gizli düşmanlık besler ne de açıktan mücadelede bulunurdun” demiştir.¹²

Diğer bir rivayete göre de Hz. Peygamber'in peygamberlik devri öncesinde kendisinin de ortaklık kurduğu hadis kaynaklarında geçmektedir. Hz. Peygamber (sav) şöyle buyurmuştur: “Merhaba kardeşime, ortağıma. Ne müdara eder (düşmanlık besler) ne de

¹⁰ Hayrettin Karaman vd., *Kuran Yolu Meali Küçük Boy* (Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2017), 38/24, s.453. 4/12, 78.

¹¹ Ebû 'Abdullâh Ahmed b. Muhammed b. Hanbel es-Şeybânî Ahmed b. Hanbel, *Müsnedü'l-İmâm Ahmed b. Hanbel*, thk. Şu'ayb el-'Arna'ût- 'Âdil Mursid v.dğr (Beyrut: Mu'essesetu'r-Risâle, 1421/2001), 25/157.

¹² Muhammed b. Ahmed b. Ebî Sehl Şemsü'l-'Eimme es-Serahsî, *el-Mebsût*, thk. Halil Muhyiddin el-Meyyis (Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 1414/1993), 11/151.

mücadele ederdi. Ey Saib! Sen cahiliye devrinde birtakım işler yapardın ki, senden kabul edilmezdi. Bugün ise senden o işler kabul edilir. Yani, onlar İslamiyet nazarında birer meşru ameldir.¹³

Hiz. Muhammed (sav), peygamber olarak geldiğinde toplumu aralarında şirket akdi yapar halde görünce bir şey dememiş ve bu uygulamalarını onaylamıştır. Fakat bu uygulamanın İslam'a ters düşmeyecek şekilde sürdürülebilmesi adına zaruri kuralları da koymuştur. Bu uygulama günümüze kadar süregelmiş ve reddedilmemiştir.¹⁴

Bu rivayetlerden hareketle şunlar söylenebilir: Hiz. Muhammed'in (sav) ticaret ve ortaklık konusundaki tutumunu ve İslam'da bu konuların nasıl değerlendirildiğini açıkça ortaya koymaktadır. Ticaretin teşvik edilmesi ve ortaklıkların meşru kabul edilmesi, İslam'ın ekonomik hayata olan olumlu yaklaşımını yansıtır. Hadislerde geçen rivayetler, bu anlayışı pekiştirir ve Müslümanların ticari faaliyetlerde dürüstlük ve adaletle hareket etmelerini öğütler. İslam, mevcut ekonomik uygulamaları tamamen reddetmeyip, adil ve meşru olanlarını kabul ederek, gerekli gördüğü durumlarda zaruri kurallar koymuştur. Bu, İslam'ın sosyal ve ekonomik hayatta adaleti ve dürüstlüğü ön planda tutan bir din olduğunu göstermektedir. Ayrıca, bu uygulamaların günümüze kadar devam etmesi, İslam'ın ekonomik hayatın değişen koşullarına uyum sağlayabilen bir yapıya sahip olduğunu kanıtlar.

2.1.3.3. İcmâ

İslam âlimlerinden genel olarak şirketin meşruiyeti konusunda olumsuz bir görüş bildirmemiştir. Bu, şirketin İslam hukukunda kabul edilebilir olduğuna dair bir icmânın (âlimler arasında fikir birliği) varlığına işaret eder. Ancak bu icmâ, tüm ortaklıkların meşru olduğu anlamına gelmez. Sadece, belirli türdeki ortaklık işlemleri ile meşru kazanç sağlanabileceği yönündedir. Müçtehit imamların farklı içtihat sistemlerine göre meşru kazanç kriterleri farklılık gösterir. Bazı müçtehitler, ortaklık türü işlemlerle sağlanacak kazancın meşruiyeti konusunda geniş bir çerçeve sunarken, diğerleri daha dar bir bakış açısı geliştirmiştir. Bu nedenle, her türlü ortaklık İslam hukuku çerçevesinde meşru kabul edilmeyebilir, ancak uygun şartlar altında elde edilen kazanç meşru sayılabilir.¹⁵

¹³ Serâşî, *el-Mebsût*, 11/151.

¹⁴ Serâşî, *el-Mebsût*, 11/151.

¹⁵ Beşir Gözübenli, *İslam Hukuku El Kitabı*, ed. Talip Türçan (Ankara: Grafiker Yayınları, 2013), 615.

2.1.4. Şirket Çeşitleri

İslam hukukunda şirket (ortaklık) çeşitleri temel olarak iki ana gruba ayrılır: mal şirketi ve amel şirketi. Mal şirketi, tarafların sermaye olarak mal veya para koyduğu, kazanç ve zararın buna göre paylaşıldığı bir ortaklık türüdür. Amel şirketinde ise taraflar sermaye yerine emek ve çalışma katkısı sağlar; kazanç, bu emeğe göre dağıtılır. Bu ana türlerin altında daha detaylı şirket çeşitleri bulunur, örneğin şirket-i inan, şirket-i müfâvada gibi, her biri farklı kurallar ve şartlara sahiptir.

2.1.4.1. Şirket-i İbâha (Fâsit Şirket)

Şirket-i ibâha'nın tanımına geçmeden önce, aynı kökten gelen 'mübah' kelimesinin tanımını yapmak yerinde olacaktır. Mübah, Allah katında yapılıp yapılmaması eşit olan fiildir. Örneğin, helal bir yiyeceği yemek ya da yememek mübahtır. Bir şeyi mübah görmekle veya bir yiyeceğin yenilmesine, bir malın alınmasına ve kullanılmasına verilen müsaadeye 'ibâha' denir.¹⁶

Şirket-i ibâha, malın mülkiyetinin ortaklar arasında bölünmediği, ancak kullanım haklarının ortaklaşa olduğu bir ortaklık türüdür. Bu yapıda, ortaklar bir malı ya da kaynağı mülkiyet anlamında paylaşmazlar; malın kendisi üzerinde bireysel mülkiyet hakları yoktur. Bunun yerine, malın kullanımından doğan haklardan birlikte faydalanırlar. Örneğin, bir su kaynağını ya da otlak alanını ortak kullanma gibi durumlar şirket-i ibâha kapsamında değerlendirilir. Bu tür ortaklıkta, malın mülkiyeti kamuya ya da ortakların tamamına aittir ve kazanç, malın kullanılmasından elde edilen faydalara dayanır, ancak malın kendisi üzerinde özel mülkiyet iddia edilemez.¹⁷

Bu ortaklık çeşidin hukuki bir nitelik taşımadığından, İslam hukuku kaynaklarımızda bu ortaklık için "fasit şirket" tanımlaması kullanılmıştır.¹⁸

Fâsit ortaklık, ortaklığın sahih olması için gereken şartlardan birisi (İcap ve kabul net olmalı, ortaklığa konulan sermayenin meşru olması, ortaklık kazançlarının nasıl paylaşılacağı önceden belirlenmeli, ortaklık amacı, İslam hukukuna aykırı olmamalı, ortakların emek, sermaye ya da risk paylaşımı açısından sorumlulukları dengeli olmalı ve adaletsiz bir yük

¹⁶ Ömer Nasuhi Bilmen, *Fıkıh İlmi ile İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü* (İstanbul: Elma Basım, 2016), 144.

¹⁷ Bilmen, *Fıkıh İlmi ile İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*, 144.

¹⁸ Enver Osman Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016), 46.

dağılımı olmamalıdır.) bulunmayan ortaklıktır. Odun toplama, ot toplama, dilencilik, mübah olan her şeyde, hayvan avlama ortaklığı sahih olmaz.¹⁹

“Eşyada aslolan ibâhadır” fıkıh kuralına göre asıl hüküm koyanın (Allah), hakkında bir emir veya yasak bulunmayan her tür sözleşme ve kullanımlardan kaynaklanan fiillerde, canlı veya cansız eşya ve nebâtâtta aslolan mübah olmasıdır. İslam hukukçuları Kur’an ve sünnette yasaklanmayan her şeyin mübah ve meşru olduğu konusunda ittifak halindedirler.²⁰

Şirket-i ibâha, meşruiyetini şu hadisten almaktadır. “Müslümanlar üç şeyde ortaklırlar: su, bitki ve ateş”.²¹ Bitkiden kasıt, kimsenin ekip bakımını yapmadığı ve kendiliğinden çıkan her türlü nebatattır. Bir kimsenin mülkünde olan çiçek, sebze vb. bitkilerden başkası istifade edemez. Kimsenin mülkünde olmayan ot, çimen de tüm insanların hakkı vardır. Ateş ise, birinin mülkünde dahi olsa o ateşten herkes faydalanabilir. Su ile kastedilen de kimsenin özel olarak kendi imkanlarıyla getirdiği su olmaması gerekir. Av hayvanlarını avlamak²² da bu ortaklığa girmektedir.²³ Hadis-i şerifte sayılanlar dışında da insanların ortaklıktır. Meselâ, dağlarda kendiliğinden biten ağaçlar ve meyveleri, av hayvanları avlamak bu kabildendir. Yine hadis-i şerifte “müslimin” ifadesi bu mallarda gayr-i müslimlerin yararlanmaması anlamına gelmemektedir. Bilakis tüm insanlar faydalanabilir.²⁴

Odun toplama veya hayvan avlama faaliyetlerinde, her bir ortağın bireysel katkısı ve emeği tam olarak ölçülemez. Her bir ortağın topladığı veya avladığı şeyler sadece kendisine aittir ve diğer ortağa herhangi bir pay verilmez. Bu, emeğin ve ürünün doğru bir şekilde paylaşılması nedeniyle fâsit kabul edilir. Ot toplama veya dilencilik gibi faaliyetlerde de ortaklık kabul edilmez. Bu tür işler, belirli ve ölçülebilir bir emek gerektirmediği ve her bir ortağın katkısının tam olarak belirlenemediği için fâsit olarak değerlendirilir. Mübâh, yani serbest ve helal olan faaliyetlerde ortaklık, belirli şartları taşımadığı sürece geçerli değildir. Örneğin, dağ meyvelerini toplama, ceviz, incir, fıstık gibi şeyleri toplama, çamur toplama, kireç yapma gibi faaliyetlerde yapılan ortaklıklar, her bir ortağın bireysel katkısı ve topladığı ürünlerin tam olarak belirlenememesi nedeniyle geçerli sayılmaz. Mülkünde çayırın bitmesi için hazırlık yapsa yahut çayır için sürse tarlada çıkan otlar bakım ve onarımını yapana ait olur.

¹⁹ Şeyh Nizam Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye* (Bulak: Matba'atu'l-Kubra'l-Emîriyye, 1310), 2/332.

²⁰ Ahmet Yılmaz, *İslam Hukukunda Muzaraa* (Şanlıurfa: T.C. Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi, 1996), 15.

²¹ Ebû Suleymân Hamd b. Muhammed b. İbrâhîm b. el-Hattâb el-Bustî el-Hattâbî, *Me'âlimu's-Sünen* (Halep: el-Matba'atu'l-İlmiyye, 1351/1932), 3/129.

²² Mâide 5/96, 5/2

²³ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Düreru'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/254; Servet Armağan, *Ana Hatları ile İslam Hukuku (Temel Kaynaklar)* (İzmir: Işık Akademi Yayınları, 2009), 161,162.

²⁴ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Düreru'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/249(1234).

Çünkü o malı elde etme hakkı ise onundur. Nitekim o kimse bu otu ekse gerek kendi tarlasında eksin ve gerek başkasının tarlasında eksin biten otlar kendisinin malı olur. Şöyle ki meselâ, bir adam başkasının tarlasına izinsiz yonca ekse, bu yonca ekenin malı olur. Diğer izinsiz onlardan bir şey alamaz. Alıp da tüketirse tazmin eder ve aynen mevcut ise geri verir.²⁵

Şirket-i ibâha kavramı, ortak kaynakların adil ve verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamak için önemli bir araç olarak görülür. İslam hukukunda, bu tür ortaklıklar, toplumsal dayanışma ve yardımlaşma ilkeleri çerçevesinde büyük bir öneme sahiptir.

2.1.4.2. Şirket-i Mülk

Bir malın mülk edinme yollarından birisiyle birden fazla kimselerin ortaklaşa mülkiyet kazanmaları demektir. İhtiyarî (satın alma, hibe, vasiyyet gibi) ve gayr-i ihtiyarî (tevâarüs, ihtilâtu'l-mâl) olarak ikiye ayrılır.²⁶

Bu tanımda İslam hukukunda mülkiyet edinme yollarını ve ortak mülkiyetin nasıl oluşabileceğini açıklamaktadır. Mülkiyet edinme iki ana kategoriye ayrılır:

Zorunlu ortaklık, iki kişinin mallarının birbirinden ayırt edilmesi imkânsız bir şekilde birbirine karışması veya ikisinin bir mala mirasçı olmaları durumudur. İstekli ortaklık ise, iki kişinin bir malı satın almaları, bir malın bu iki kişiye hibe edilmesi, ikisinin lehine vasiyet edilen malı kabul etmeleri, bir mala el koyup onu istilâ etmeleri ve mallarını birbirine katmaları şeklinde oluşur. Bu ortaklıklarda her bir ortak, diğerinin malında yabancı gibidir ve ortağının izni olmadan onun malında tasarrufta bulunamaz. Ancak, ortaklar kendi paylarını birbirlerine satabilirler. Ortaklardan biri, kendi payını üçüncü bir kişiye satmak istediğinde, ortaklığın türüne bağlı olarak belirli kurallara uymak zorundadır. Eğer ortaklık, malların birbirine karışması ile oluşmuşsa, bir ortağın kendi payını üçüncü bir kişiye satabilmesi için diğer ortağın izni gereklidir. Ancak, miras, alışveriş, hibe veya vasiyet yoluyla oluşmuş bir ortaklıkta, bir ortak kendi payını diğerinin izni olmadan üçüncü bir kişiye satabilir. Bu, her bir ortağın kendi payı üzerindeki mülkiyetinin tam ve kesin olduğu durumları ifade eder.²⁷

Bu ayırım, mülkiyetin nasıl kazanıldığını ve birden fazla kişinin aynı mal üzerinde nasıl ortak mülkiyet hakkı kazandığını anlamamıza yardımcı olur. İhtiyari yollar genellikle bilinçli ve gönüllü bir süreç sonucu oluşurken, gayr-i ihtiyari yollar genellikle dışsal faktörler veya

²⁵ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/254.

²⁶ Mehmet Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri* (İstanbul: Ensar yayıncılık, 2022), 528; Mustafa Kelebek, *İslâm Borçlar Hukuku ve Ebû Yusuf'un Öncelikleri* (İstanbul: Ensar yayıncılık, 2014), 136.

²⁷ Mevşilî, *el-İhtiyâr li ta'lîl-i'l-Muhtâr*, 3/12.

olaylar sonucunda ortaya çıkar. Bu ayrım, ortaklıkların ve mülkiyet ilişkilerinin düzenlenmesi açısından önemlidir.

2.1.4.2.1. Mülk Şirketinin Ana Unsuru ve Şartı

Şirket-i mülk, hisselerin birleştirilmesiyle oluşan bir ortaklık türüdür.²⁸ Bir kişinin hissesi, başka bir kişiyle birleşince mülk şirketi oluşur.²⁹

Mülk şirketinin ayn (somut nesne) üzerinde sabit olabileceği konusunda görüş ayrılığı bulunmazken, deyn (borç) üzerinde sabit olup olmayacağı hususu tartışmalıdır. Mülk şirketinde ortak maldan sağlanan hasılat, ortaklar arasında hisseleri oranında paylaştırılır. Mülk şirketinde ortaklardan birinin ölümüyle şirket sona ermez; ölen ortağın yerine varisleri geçer ve ortaklık önceki haliyle devam eder.³⁰

Mülk şirketinde, ortak maldan elde edilen gelir (hasılat), ortaklar arasında sahip oldukları hisseler oranında paylaştırılır. Bu, adalet ve hakkaniyet ilkelerine uygun bir paylaşım sağlar. Ayrıca, ortaklardan birinin ölümü durumunda, şirketin sona ermemesi ve ölen ortağın yerine varislerinin geçmesi, ortaklığın sürekliliğini ve istikrarını korur. Bu durum, şirket-i mülkün sağlam ve sürdürülebilir bir yapı olmasını sağlar.

2.1.4.2.2. Akit Şirketi

Akit şirketi, İslam hukukunda önemli bir ortaklık türüdür ve iki veya daha fazla kişinin belirli bir mal ve bu malın getirisi üzerinde ortaklık kurmaları ile oluşur. Bu tür ortaklık, tarafların açık bir şekilde anlaşması ve rızalarının beyan edilmesi ile geçerlilik kazanır. Şirket-i akdin rüknü, icâb ve kabuldür. Ortaklardan birinin “Şu hususlarda sizinle ortaklık yaptım” demesi ve diğerinin de “Kabul ettim” şeklinde yanıt vermesiyle akit tamamlanır. Bu, sözlü beyanla yapılan bir anlaşma olup, taraflar arasındaki güveni ve karşılıklı rızayı esas alır.³¹

Bu ortaklığın şartı, üzerine akit yapılan tasarrufun vekâlete elverişli olmasıdır. Öyle ki, odun toplamak ve benzeri işleri yapıp bu tasarruflardan elde edilecek hasılatın iki ortak arasında müşterek olması için ortaklık akdi yapmak caiz olmaz. Çünkü ortaklık akdinden elde edilmek istenen maksat, ortakların kârda ortak olmalarıdır.³²

²⁸ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/301.

²⁹ Abdurrahman Cezîrî, *Dört Mezhebe Göre İslâm Fıkhi* (İstanbul: Çağrı Yayınları, 1991), 4/1662.

³⁰ Mevsîlî, *el-İhtiyâr li ta'lîl'l-Muhtâr*, 3/12; Ebu'l-Hasen 'Alî b. Ebûbekr el-Fergânî el-Merğînânî, *el-Hidâye fi şerhi Bidâyeti'l-mubtedî*, thk. Tallâl Yûsuf (Beyrut: Dâru İhyâi't-Turâsi'l-'Arabî, ts.), 3/5.

³¹ Cezîrî, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/60.

³² Mevsîlî, *el-İhtiyâr li ta'lîl'l-Muhtâr*, 3/12.

İslam hukukunda ortaklık akitlerinin geçerliliği, üzerine akit yapılan iş veya tasarrufun vekâlete elverişli olmasına bağlıdır. Bu, ortaklık kurulan işin, ortaklardan birinin diğerine vekâlet verebileceği türden bir iş olması gerektiği anlamına gelir. Örneğin, odun toplamak gibi işler için ortaklık akdi yapmak caiz değildir. Çünkü bu tür işler, bireysel emek gerektirir ve bu işlerden elde edilecek hasılatın iki ortak arasında eşit şekilde paylaştırılması, adil bir paylaşımı zorlaştırır. Ortaklık akdinin esas amacı, ortakların kârda ortak olmalarıdır. Bu nedenle, sadece vekâlete elverişli işler için ortaklık akdi yapılabilir. Bu kural, İslam hukukunda adalet ve hakkaniyetin sağlanması açısından önemlidir.

2.1.4.2.3. Akid Şirketinin Çeşitleri

Hanefî mezhebine göre akit şirketleri, emval (mallar), amal (işler) ve vucuh (yapılacak işlerin ortaklar arasında havale edilmesi) olmak üzere üç ana kategoriye ayrılır. Her bir kategori, sermaye miktarı ve sorumluluk açısından müfâvada (karşılıklı sorumluluk) ve inân (bir tarafın diğerine güvenmesi) olmak üzere iki kısma ayrılır.³³

2.1.4.2.3.1. İnân (Mal ve Karda Eşitlik Olan) Şirketi

Şirket-i inan, ticaret amacıyla birden fazla kişinin sermaye veya emek koyarak oluşturduğu, ancak katkılarında tam eşitlik bulunmayan bir ortaklık türüdür.³⁴

Rivayete göre “inân” kelimesi, binek hayvanının yularından alınmış bir kelimedir. Hayvana binen kişi bir eliyle yuları tutar, diğer eliyle de işini yapar. Ortaklardan her biri de mallardan bir kısmında tasarrufta bulunma konusunda yuları arkadaşına vermekte, bir kısmında ise vermemektedir. Veya şu anlamda kullanılmıştır: hayvanın, biri uzun diğeri kısa olan iki ipi vardır. İnân şirketinde de ortakların sermaye ve karda müsavi ve farklı olmaları caiz olduğundan bu şekilde isimlendirilmiştir. İnân şirketinde eşitlik şart değildir. Kefalet değil, vekalet esasına dayanır. Ortaklıktan istenilen şey, ortaklardan birinin diğerinin malında alım-satım yapabilmesidir. Ortaklar, mallarının bir kısmıyla inân şirketi kurabilecekleri gibi, mallarının tümüyle de kurabilirler. İnân şirketi, ortakların sermaye ve karda birbirinden fazla olmasıyla da sahih olur. Mesela, taraflardan birinin sermayesi iki bin, diğer tarafın sermayesi bin olmak ve kârı da üçte iki, diğerine üçte bir olmak üzere caizdir. Müfâvada da olduğu gibi malları birbirine katmak şart değildir.³⁵

³³ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/301; Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/63.

³⁴ Erdoğan, *Fıkah ve Hukuk Terimleri*, 528.

³⁵ İbrâhîm b. Muhammed b. İbrâhîm el-Halebî, *Mecma'u'l-'enhur fî şerhi Multeka'l-'ebhur* (Lübnan/Beyrut: ,Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, 1419), 552,53,54.

Bu ortaklık, erkeklerle kadınların, bulûğa ermiş kimselerle sâbîlerin, hürlerle ticaret yapmasına izin verilmiş kölelerin ve müslümanlarla kâfirler arasında câizdir. Mükâtep köleleri de bu ortaklığı kurabilirler. Ortaklar, kefaleti zikredince, müfâvadanın diğer şartları da mevcut olursa, bu ortaklık, müfâvada sözleşmesi olur.³⁶

İnân ortaklığı, iki veya daha fazla kişinin sermayelerini bir araya getirerek oluşturdukları bir ortaklık türüdür. Bu tür bir ortaklığın geçerli olması için bazı şartlar vardır. Sermayenin sözleşmenin yapıldığı mecliste hazır olması gerekmemektedir. Ayrıca, sermayelerin eşit olması zorunlu değildir; sermayeler eşit olsa bile, kârın farklı oranlarda paylaşılması mümkündür. İmâm Muhammed (ö.189/805) (r.a.), inân ortaklığının yazılı bir sözleşme ile yapılmasını önerir. Bu sözleşmede, ortakların birbirine karşı sorumlulukları ve emanetleri yerine getirme konusundaki yükümlülükleri belirtilmelidir. Ortaklar, sermayelerinin miktarını açıklar ve bu sermayelerin tamamının ortakların elinde olacağını, bu sermaye ile toplu veya perakende alışveriş yapacaklarını, kendi düşüncelerine göre iş yapabileceklerini ve peşin veya veresiye satabileceklerini sözleşmede belirtirler. Kâr veya zarar, sermaye oranlarına göre paylaşılır. Ancak ortaklardan biri, kârdan daha fazla veya daha az pay almak gibi bir şart koşarsa, bu şart sözleşmeye eklenir. Ayrıca, ortaklık başlangıç tarihi de belirtilir.³⁷

Ortaklıkta helâk olacak malın, ortaklardan birisinin üzerine olmak üzere şart koysalar bile, helâk olan mal, ortaklardan her birinin sermayesine göre helâk olur. Zira Hz. Peygamber (s.a.s), “Kâr, yapılan şarta göredir; helâk ise, iki sermayenin miktarına göredir” buyurmuşlardır. Kârın şarta göre olması, tarafların baştan yaptıkları anlaşmaya göre kazancı nasıl paylaşacaklarını kararlaştırmaları demektir. Yani kâr, ortakların sermaye, emek veya anlaşmaya dayalı diğer koşullara göre paylaştırılır. Helâk (zarar) ise, ortakların koydukları sermaye miktarına göre dağıtılır. Yani bir zarar oluştuğunda, herkes zararı sermayesine oranla karşılar; kim ne kadar sermaye koyduysa, o oranda zarara katlanır.³⁸

Taraflardan her biri, ticaret işlerinde birbirlerinin vekili olurlar. Yani, her ortak, diğer ortakların adına da ticari kararlar alma veya işlem yapma yetkisine sahip olur. Ancak birbirlerinin hakkını almada vekil olamazlar. Örneğin, bir ortağın diğerine olan borcunu tahsil

³⁶ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/319.

³⁷ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/319-320.

³⁸ Ekmelüddîn Muhammed b. Mahmûd. Bâbertî, *el-İnâye Şerh'l-Hidâye* (Dâr'ül-Fikr Lübnân, 1389), 6/177; Ebû Muhammed Cemâl ed-Dîn 'Abdullâh b. Yûsuf b. Muhammed ez-Zeyle'î ez-Zeyle'î 'Cemâl ed-Dîn, *Naşbu'r-Râye li'Ehâdîş'l-Hidâyeti me'a Hâşiyetihî Buğyeti'l-Elme'î fi Tahrici'z-Zeyle'î*, thk. Muhammed 'Avvâme (Beyrut; Cidde: Muessesetu'r-Reyyân li't-Tabâ'ati ve'n-Neşri; Dâru'l-Kible li's-Şekâfeti'l-İslâmiyyeti, 1418/1997), 3/475.

etmek için vekil gibi hareket edemezler. Taraflar, eğer kefaletten söz etmemişlerse, birbirlerinin kefil olamazlar. Yani, taraflar kefil olma konusunda anlaşmamışlarsa, biri diğzerinin borçlarına kefil olmaz. Ortaklıkta borçların birbirine yüklenmesi için kefaletin açıkça ifade edilmesi gerekir.³⁹

2.1.4.2.3.2. Mufâvada Ortaklığı

Ortaklar arasında sermaye, kâr, alım satım ve dinde eşitlik bulunan bir ortaklıktır. Bir ortak hangi tasarrufta bulunuyorsa, diğzerinin de aynısını yapması gerekir. Hür ile köle, bulûğa ermiş ile bulûğa ermemiş, hür ile mükâteb, deli ile akıllı, iki köle ile iki sabî ve iki mükâteb köle arasında ortaklık caiz değildir. Ancak dinden dönen tekrar Müslüman olursa ortaklık sahih olur. Mufâvada ortaklığı, hür ve bulûğa ermiş iki Müslüman veya iki gayr-i müslim arasında caizdir, gayr-i müslimlerin ehl-i kitap veya mecûsî olması fark etmez.⁴⁰

Ortakların tasarruflarında, borç ve ortaklığa elverişli mallarda eşit haklara sahip olmaları gerekir. Çünkü mufâvada kelimesi lügatte eşitlik manasına gelir.⁴¹ Bu şirket tipinde ortaklardan her birisi diğzerini tam yetkiyle temsil eder. Ortakların şirket sorumlulukları aynı orandadır.⁴²

Bu tür bir ortaklıkta, taraflar arasında tam bir eşitlik sağlanarak, herhangi birinin diğzerine üstünlük kurmasının önüne geçilir. Bu, ortaklık ilişkisinde adaleti ve dengeyi sağlar. Bir ortak hangi tasarrufta bulunuyorsa, diğzerinin de aynısını yapması gerektiği vurgulanarak, eşitlik prensibine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Ortaklardan birinin aldığı mal, şirket adına alınmış sayılır; ancak aile ve çocuklara yapılan özel harcamalar bu kapsamın dışındadır. Mufâvada şirketi dinar, dirhem ve fülüs ile kurulabilir. Eğer altın ve gümüş külçeleri teamülde ise, bunlarla da şirket kurulabilir.⁴³

Mufâvada şirketinde, ortaklardan birine altın veya gümüş gibi sermaye verilirse ve bu eşitliği bozarsa, şirket inâna dönüşür. Eşitlik, şirket kurulurken ve devam ederken aranır. Ev ve arsa gibi mallara sahip olmak ortaklığa zarar vermez. Şirket, dinar, dirhem, fülüs ve gerektiğinde altın ve gümüş ile kurulur.⁴⁴ Zira bu ortaklık dinar, dirhem, fülüs ve teamülde olmaları durumunda altın ve gümüş ile kurulur.

³⁹ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/320.

⁴⁰ Abdurrahmân b. Muhammed b. Suleymân Dâmâd Efendi 'Abdurrahmân Şeyhîzâde, *Mecma'u'l-'enhur fî şerhi Multekâ'l-'ebhur*, thk. Halil 'Imrân el-Manşûr (Beyrut: Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye, 1419/1998), 544-545; Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/307.

⁴¹ Mevşilî, *el-İhtiyâr li ta'lîl'l-Muhtâr*, 3,12.

⁴² Şevket Topal, "İslam Hukuku El Kitabı Şirketler Hukuku" (Ankara: Grafiker Yayınları, 2018), 468.

⁴³ Mevşilî, *el-İhtiyâr li ta'lîl'l-Muhtâr*, 3/14; Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 29.

⁴⁴ Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 29.

Şirket-i müfâvâdanın kurulması ve devam ettirilmesi çok zordur. Buna mukabil inân şirketi çok daha kolay ve yaygındır. Mutlak şirket akdi denilince inân anlaşılır.⁴⁵

Müfâvada tipi ortaklık için öngörülen şartların (sermaye eşitliği, eşit kar ve zarar paylaşımı, eşit emek katkısı ve eşit yetki) kuruluş esnasında birinin olmaması veya daha sonra ortadan kalkması halinde inân tipi şirketine dönüşmüş olur.⁴⁶

Bir hadîs-i şerifte Hz. Peygamber (sas) şöyle buyurmuştur: “Müfâvada ortaklığı yapın. Çünkü bu ortaklığın bereketi daha büyüktür.” hadisinde müfâvâdanın meşru oluşunu belirtilir. Bu hadis, müfâvâdanın meşru olduğunu belirtir. Hanefî fıkıh kaynaklarında bu hadis-i şerif, müfâvada ortaklığının meşruiyetine delil olarak zikredilmektedir. Hadis, doğrudan klasik hadis kaynaklarında yer almasa da Hanefî mezhebinin fıkıh literatüründe bu tür ortaklığın teşviki olarak kullanılmaktadır.⁴⁷

Ortaklıkta sermaye miktarı ve ortakların sorumlulukları, sermayenin türüne göre farklılık gösterir.

2.1.4.2.3.3. Şirket-i Emvâl

Şirket-i emvâl, iki veya daha fazla kişinin sermaye koyarak ticaret yapmaları ve kârı paylaşmaları için kurulan bir ortaklık türüdür.⁴⁸ Şirket-i emvâl kendi içerisinde inân ve müfâvada kısımlarına ayrılır:

Malda şirket-i müfâvada, birden fazla kişinin sermayelerinde, tasarruflarında ve aynı dinden olarak eşit olmaları şartıyla, bir ticarete birlikte faaliyet göstermek üzere anlaşmalarıdır. Her bir taraf, kendisine yüklenen sorumluluk olan bey’ ve iştirâda diğerinin kefilidir. Yine her biri, kendisinin üstlendiği haklarda diğer ortağın vekili konumundadır. Taraflardan birinin sermayesi ortağından düşük değerde olmamalıdır. Bu sermayenin nakit olması şarttır, yani kendisiyle ortaklık düzenlemenin geçerli olacağı bir mal olması gerekir. Örneğin, birinin yüz bin Türk lirası, diğerinin elli bin Türk lirası olursa, şirketin kuruluşu sahih olmaz. Sabî ile bulûğa eren arasında, hür ile alış-veriş yetkisine sahip köle arasında, mümin ile inkârcı arasında bu ortaklığı düzenlemek geçerli değildir. Kullanım yönünden müsavi olmak, aynı dinden olma yönünden de müsavi olmayı gerektirir. Şirket akdi, kefalet ve vekaleti içermelidir. Bunları içermezse akid sahih olmaz.⁴⁹

⁴⁵ Orhan Çeker, *Fıkıh Dersleri 1* (Konya: Ensar yayıncılık, 2011), 203.

⁴⁶ Beşir Gözübenli, “İslâm hukuku”, *İslam Hukuku el kitabı* (Ankara: Grafiker yayınlar, 2017), 623.

⁴⁷ Mevşîlî, *el-İhtiyâr li ta’lîl-i’l-Muhtâr*, 3/13; Zeyle’î, ‘Cemâl ed-Dîn, *Naşbu’r-Râye li’Ehâdîsi’l-Hidâyeti me’a Hâşiyetihî Buğyeti’l-Elme’î fi Tahrici’z-Zeyle’î*, 3/475.

⁴⁸ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/63.

⁴⁹ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/64.

Malda şirket-i inân, iki kişinin buğday veya pamuk ticareti gibi, tek tip ticaret türünü veya tüm ticaret türlerini faaliyete geçirmek üzere ortaklık sözleşmesi yapmalarıdır. Bu ortaklıkta kefaletten bahsedilemez, sadece vekalet söz konusudur. Bu tip şirket, gayrimüslim ile Müslüman, sabî ile ticaret yetkisini alan köle ve bulûğa ermiş hür kişiler arasında yapılabilir. Akdi kuran tarafların sermaye (re'sül mal) yönünden eşit olmaları zorunlu değildir.⁵⁰

Kısaca özetlemek gerekirse şirket-i inân, eşitlik şartı aranmadan, daha geniş bir yelpazede ortaklar arasında yapılabilir ve sadece vekalet içerir. Şirket-i müfâvada ise sermaye, tasarruf ve dinde eşitlik şartı arar ve hem kefalet hem de vekalet içerir.

2.1.4.2.3.4. Şirket-i Ebdân (Bedenler) veyâ Âmâl (İş ortaklığı)

Tekabbül ya da sanâyi şirketi olarak da anılır.⁵¹ İki veya daha fazla sanatkârın sermaye koymadan ticaret yapmaları ve bunun sonucunda elde edecekleri hasılatı aralarında paylaşma esasına dayanan ortaklık türüdür.⁵²

İş kabul etme ortaklığı olarak da bilinen sanayi ortaklığı, iki sanatkârın birlikte iş kabul edip kazançlarını paylaşmaları esasına dayanır. Sanatkârlık ve iş becerileri, ortakların sermayesini oluşturur ve güven ön plandadır. Ortaklar, iş almada birbirlerine vekâlet eder ve bu ortaklık caizdir.⁵³ Ortaklardan birinin ölmesi, din değiştirmesi veya düşman ülkeye sığınması bu ortaklığı sona erdirir.⁵⁴

Bu şirket de müfâvada ve inân şeklinde ayrılır:

Müfâvada ticaret ortaklığı, ‘müfâvada’ kelimesinin veya benzer bir ifadenin kullanılmasıyla kurulur ve eşit kâr-zarar paylaşımı esastır. İnân ticaret ortaklığı ise, ortaklardan birinin çalışma oranına göre kâr paylaşımını şart koşmasıyla oluşur ve ‘inân’ kelimesinin kullanılmasıyla da bu ortaklık kurulur.⁵⁵

2.1.4.2.3.5. Şirket-i Vücûh (İtibara Dayanan Sermâyesiz) Ortaklığı

Sermayesi bulunmayan iki kişi, piyasadaki itibarlarını kullanarak bedeli sonra ödenmek üzere mal alıp satmaları ve elde edilen kârı aralarında taksim edilmek üzere yaptıkları

⁵⁰ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/64.

⁵¹ Burhanpurlu, *Fetâva'l- Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 2/328.

⁵² Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/64.

⁵³ Mevşîlî, *el-İhtiyâr li ta'lîl'l-Muhtâr*, 3/17; Topal, “İslam Hukuku El Kitabı Şirketler Hukuku”, 470; Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/64.

⁵⁴ Topal, “İslam Hukuku El Kitabı Şirketler Hukuku”, 470.

⁵⁵ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/64.

ortaklıktır.⁵⁶ Zira bu tür ortaklığa “şirketü'l-mefâlis” de denilir. Çünkü müflis tüccarların durumunda olduğu gibi ortada sermaye yoktur. Bu tip şirkette her ne kadar mal olmasa da tarafların birbirine güveni söz konusudur.⁵⁷ Vücûh şirketinde kazancın meşruiyet kriteri daman, yani girişimin riskine katlanmaktır. Ortaklar, yaptıkları ticarete oluşabilecek riskleri üstlenirler. Bu, ticari faaliyetin zarar etmesi veya başarısız olması durumunda sorumluluğu paylaşmayı gerektirir.⁵⁸

Kısaca ifade etmek gerekirse sermayesi olmayan iki kişinin itibarlarını kullanarak mal alıp satmaları ve kârı paylaşmaları esasına dayanan ortaklığa ‘şirket-i vücuh’ denir. Bu ortaklıkta mal yoktur, güven esastır. Vücûh şirketinde kazancın meşruiyeti, girişimin riskine katlanmaya dayanır.

Şirket-i vücûh da müfâvada ve inân olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılmaktadır.

Müfâvada ile şirket-i vücûh, ortakların birbirine kefil olma becerisine sahip olması, malın ortaklar arasında yarı yarıya bölüşülmesi, kazançta eşit olmaları ve müfâvada sözü veya benzer bir ifade kullanmalarıyla oluşan bir ortaklıktır. İnân ile şirket-i vücûh ise, müfâvada için gereken şartlardan herhangi birinin bulunmaması durumunda inân şirketi gibi kurulur. Örneğin, taraflar yükümlülük yeterliliğine sahip değillerse veya satın alınan şeylerde eşit değillerse, ya da müfâvadaya işaret eden bir kelimeyi söylemezlerse, bu kurdukları şirket-i vücûh, inân tipi şirkete dönüşür.⁵⁹

Anlatılan bu şirket çeşitleri dışında özel şirket çeşitleri de bulunmaktadır. Bu şirket tipleri fıkıh kaynaklarında mudârebe, müzâraa ve müsâkât olarak ayrı başlıklar halinde incelenmeye tabi tutulmuştur.

2.1.4.2.3.6. Mudârebe Ortaklığı

Bu anlattığımız şirketler dışında, fıkıh kaynaklarımızda şirketlerin farklı türlerinin de bulunduğu ve münferit başlıklar halinde işlenen birtakım ortaklık çeşitlerinin de mevcut olduğunu söylemiştik. Bu konu hakkında kısaca bahsedip, sermayenin bir taraftan, emeğin ise diğer taraftan geldiği müzâraa ortaklığını ele alacağız

Sözlükte “yeryüzünde seyahat etmek” anlamına gelen “darb” kökünden türeyen mudârebe, ıstılahta “kazanç şirketi” anlamına gelir. Bu ortaklık türünde, bir taraf sermaye,

⁵⁶ ‘Abdurrahmân Şeyhîzâde, *Mecma ‘u’l-’enhur fî şerhi Multeka ‘l-’ebhur*, 562.

⁵⁷ Topal, “Şirketler Hukuku”, 470-471.

⁵⁸ Gözübenli, “İslâm hukuku”, 627.

⁵⁹ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/65.

diğer taraf ise emek ortaya koyarak ortaklık kurulur. Sermayenin tümü bir veya birçok kimseye aittir. Elde edilecek kazanç ise aralarında belirli bir oran ile paylaşılır.⁶⁰

2.1.4.2.3.6.1. Mudârebenin Rûknü

Mudârebeye delalet eden bir lafız kullanarak îcab ve kabul yapılır. Örneğin, sermaye sahibi, mudâribe malını verip kârı aralarında yarı yarıya paylaşmak üzere “Mudârebeten, emeğini ortaya koyarak çalış” der ve mudârib de bunu kabul ederse, aralarında bir mudârebe sözleşmesi yapılmış olur.⁶¹

2.1.4.2.3.6.2. Mudârebenin Meşrûiyeti

Kurân-ı Kerim, sünnet ve icmâ-ı ümmetle sabit bir akit çeşididir. Kurân-ı Kerim’de “...Yeryüzünde gezip Allah’ın lütfunu arayan başka kimseleri...” âyetinde insanların ticaret yapması ve bu şekilde hayatını idame ettirmesi istenmektedir.⁶² Rasûlullah (sas) risâlet vazifesiyle gönderildiğinde, insanlar mudârebe muamelesi yapıyorlardı ve Rasûlullah onları bu muameleden menetmemiştir. İnsanların malını işletmesini bilmeyen zengin veya fakir kimselerin olduğundan, bu iki sınıf insanın maslahatını gözetmek için mudârebenin meşrû kılınmasına fazlaca ihtiyaç duyulmuştur.⁶³

Bu ortaklıkta taraflar arasındaki hukuk, başlangıçta vedia⁶⁴ işletmede vekalet⁶⁵, kâr edince şirket, sözleşmeye aykırı davranılırsa gasp⁶⁶, kârın hepsi mal sahibine şart koşulursa bidâ’a⁶⁷, kâr mudâribe/işi yürütene şart koşulursa karz⁶⁸, hükümlerine tâbi olur.⁶⁹

⁶⁰ Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istilâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/101.

⁶¹ Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istilâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/101.

⁶² “Müzzemmil Suresi 20. Ayet Tefsiri- Diyanet İşleri Başkanlığı” (Erişim 15 Mayıs 2024).

⁶³ Mevşilî, *el-İhtiyâr li ta’lîl-i Muhtâr*, 3,19.

⁶⁴ **Vedia:** Lügatte terkedilmiş manasındadır. Istilahta, "Bir veya birden çok kimseye korunması için emanet bırakılmış olan maldır. Bilmen, *Fıkıh İlmi ile İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*, 212.

⁶⁵ **Vekâlet:** Bir kimsenin, kendisinin de yapabileceği muamelattan bir işini başkasına devretmesi, onu kendi yerine ikame etmesi. Vekâlet verene “müvekkil”, vekâlet alana “vekil”, yapılacak işe “müvekkelün bih” denir. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*, 601.

⁶⁶ **Gasb:** Bir kimsenin mütekavvim ve değerli bir malını, sarâhaten ve delâleten veya âdete nazaran izni olmaksızın haksız yere elinden veya tasarrufu dairesinden alma. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*, 154.

⁶⁷ **Bidâ’a:** Mal, ticâret malı. Bir başkasına ücret almadan satması için bırakılan mal. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*, 59.

⁶⁸ **Karz:** Ödünç verilen misli mal. Bir kimsenin para ya da misli bir malını daha sonra mislini almak üzere bir şahsa vermesine denir. Ödünç verene “mukriz”, ödünç alana “müstakriz”, ödünç almaya “iktirâz” denir. Bilmen, *Fıkıh İlmi ile İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*, 119.

⁶⁹ Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 38.

2.1.4.2.3.6.3. Mudârebenin Çeşitleri ve Şartları

Mutlak mudârebe, zaman, yer ve ticaret türü belirlenmeden, belirli bir sermaye üzerinden sermaye sahibi ile işleten arasında kurulan bir ortaklıktır. Mukayyed mudârebe ise belirli bir zaman, yer veya ticaret türü gibi kayıt ve şartlar içeren bir mudârebe ortaklığıdır. Örneğin, sermaye sahibi mudâribe “bu malı sana mudârebe yoluyla verdim, kâr ise aramızda şu veçhile ortak olsun” dediğinde başka bir kayıt getirmedeği durumda mutlak mudârebe oluşur. Ancak sermaye sahibi “şu vakit ticâret yap” dediğinde yazın ticâret yapamazsa, bu durum mukayyed mudârebe olarak kabul edilir.⁷⁰

Şartlarına gelince, sermâye sahibi ve mudâribin hukuki yeteneklerinin olması, sermâyenin nakit para şeklinde ve akit sırasında belirlenmiş olması, sermâyenin şirket sermayesi olabilecek mal olması gerekmektedir. Mal, mudâribe (emeğini ortaya koyan kimse) tarafından teslim alınmalıdır. Mudârib ve sermâye sahibinin kar payları akit esnasında belirlenmiş olmalıdır. Kazanç, taraflar arasında nısıf ve sülüs gibi belirli oranlarda paylaşılmalıdır. Emeğini ortaya koyana verilecek hisse, sermâye üzerinden değil, elde edilen kâr üzerinden verilmelidir. Aksi durum mudârebe ortaklığını fâsit (geçersiz) kılar.⁷¹

Mudârebe ortaklığı, sermaye sahibinin ya da emeğini ortaya koyan kişinin vefatı, akıl sağlığını yitirmesi veya sermayenin mudâribin elinde tamamen yok olması durumunda sona erer. Vefat durumunda, sermaye sahibinin ya da emeğini ortaya koyan kişinin mirasçıları, ortaklığa devam etmek isteyip istemediklerine karar verebilirler, ancak genellikle bu durum ortaklığın doğal bir şekilde sonlanmasına yol açar. Delirme yani taraflardan birinin akıl sağlığını kaybetmesi, onun ticari kararlar almasını ve ortaklığı sürdürmesini imkânsız hale getirdiği için ortaklık sonlandırılır. Sermayenin telef olması ise, ticaret için sağlanan sermayenin tamamen kaybedilmesi anlamına gelir ve bu durumda sermaye kalmadığından ortaklığın devam etmesi mümkün olmaz.⁷²

2.2. Şirket Akitlerinde Temel Esaslar

Karşılıklı rıza ile akdedilip kâr gayesi güdülen şirketlerde bir takım ortak özellikler mevcuttur. Ortak özellikleri şöyle açıklamak mümkündür:

Ortaklar birbirinin vekilidir ve bu nedenle vekâlet hükümlerine tabidirler. Ortaklar arasında kâr yüzdelik oranlarıyla taksim edilmelidir ve bu oranlar akit sırasında belirtilmelidir.

⁷⁰ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/428.

⁷¹ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/430.

⁷² Topal, “Şirketler Hukuku”, 473,474.

Belirtilmeyen durumlarda akit geçersiz olabilir. Şirket malları ortakların ellerinde emanet olarak bulunur ve bu mallar hakkında ved'ia hükümleri uygulanır. Şirket akitlerinde kâr, sermâye (mal katkısı), emek (bedeni güç katkısı) veya tazmin sorumluluğu sebebiyle kazanılır. Bu sebeplerden herhangi birinin bulunmaması durumunda o kişi şirketten kâr alamaz. Şirket akitleri genellikle gayr-i lazım (geçerli) vasfını taşır ve şirketin konusu meşru olmalıdır. Gayr-i meşru işler veya ticaretler için şirket sözleşmesi yapılamaz. Örneğin, içki veya domuz satışı gibi işlerde akit kurulamaz.⁷³

2.2.1. Şirket Akitlerin Sona Erme Durumları

Ortaklık sözleşmesi, belirlenen sürenin dolması, ortakların karşılıklı anlaşması, ortaklardan birinin ölümü, iflas etmesi veya aciz duruma düşmesi durumunda sona erebilir. Vekalet esaslı akit şirketlerinde, vekaleti sona erdiren durumlar şirketi de sona erdirir. Şirket akitleri genelde gayr-i lazım olup, taraflar istedikleri zaman feshedebilirler. Ortaklardan biri öldüğünde, ikiden fazla ortağın bulunduğu şirketlerde ortaklık devam eder. Ortaklardan birinin dinden dönmesi veya tasarruf ehliyetini kaybetmesi, akit konusu malın yok olması ve süreli ortaklıklarda sürenin dolması da ortaklığı sona erdirir. Müfâvada şirketinde sermaye eşitliği bozulduğunda, şirket sona erer ve inân şirketine dönüşür.⁷⁴

Sermâyenin miktarı, sorumluluk ve sermâyenin cinsleri açısından şirket tiplerini inceledikten sonra İslam hukuku kaynaklarında ayrı başlıklar halinde yer alan özel şirketlerin de olduğunu görüyoruz. Bu bölümde emek bir taraftan sermâye bir taraftan olacak şekilde tarlayı ekip çıkacak ürünün aralarında akit esnasında belirtilen oran dahilinde paylaşımı söz konusu olan müzâraa akdini konu edineceğiz.

2.3. Müzâraa Akdi

2.3.1. Tanımı

Bir tarlanın işletilmesi ya sahibi tarafından ya da başkası tarafından yapılır. Başkası tarafından işletilmesi durumunda tarla sahibinin rızasıyla ya da rızası olmadan, rızası ile işletimi durumunda bir bedel karşılığında veya karşılıksız olarak işletimi söz konusudur. Bedel karşılığında işletilecekse ya ortaklık yoluyla müzâraa, müsâkât ve müğârese ya da kiraya verme

⁷³ Çeker, *Fıkıh Dersleri I*, 191,192,193,194.

⁷⁴ Ayhan Ak, *İslam Borçlar Hukuku* (Samsun: Üniversite Yayınevi, 2018), 165; Topal, "İslam Hukuku el Kitabı Şirketler Hukuku", 471,472.

yoluyla işletimi mümkündür. Ortaklık yoluyla işletilen ve bir bedel karşılığı akitlerden olan müzâraa akdini inceleyelim.

Müfâale vezninden zirâat, ‘ekin ve çiftlik’ anlamına gelmektedir. Müzâraaya, ‘Hayber’ kelimesinden türetilen ‘muhabere’ olarak da adlandırılmıştır. Hz. Peygamber (sas), Hayber arazisini ortaklığa vermişti ve bu nedenle müzâraa, muhabere adını almıştı. Ayrıca Arapların ziraat işi yapanlara uzman kişi anlamında “habîr” dediklerinden dolayı muhabere adı verilmiş olabilir.⁷⁵

Müzâraa, bir taraftan arazi sahibi, diğer taraftan ise işleticisi olarak tarla ekimi ve elde edilen hasılatı belirlenen oranda paylaşarak oluşturdukları akit çeşididir. Hasılatın tamamı çalışanın olmak üzere yapılan anlaşma, tarlayı ödünç verme olur yoksa müzâraa değildir.⁷⁶ Başka bir tanıma göre ise müzâraa, mahsulün bir kısmı karşılığında başkasına ekin ektirme sözleşmesidir.⁷⁷

Ebu Hanife (ö.150/767) ve talebesi Züfer'e (ö. 158/775) göre, müzâraa (muhabere) ve müsâkât akitlerinin hukuken batıl sayılmasının temel gerekçesi, bu tür anlaşmaların belirsizlik (garar) içeriyor olmasıdır. Bu görüşe göre, bilinmeyen veya belirsiz bir şeyin kiralınması kabul edilemez. Bu nedenlerden dolayı, Ebu Hanife ve Züfer, müzâraa ve müsâkât akitlerini hukuken batıl (geçersiz) sayarlar. Onlara göre, tarafların haklarını koruyacak ve belirsizlik içermeyen, daha adil anlaşmalar yapılmalıdır.⁷⁸

Ebu Yusuf (ö.182/798), muzaraa (ziraî ortaklık) akdi hakkında en doğru bilginin Allah'tan geldiğini belirtir, ancak kendisine göre bu akit türünün meşru olduğu görüşü en güzelidir. Ziraat ve bağ-bahçe ortaklığının meşruiyeti, özellikle Hayber müsâkâtı(ortaklığı) hadislerine dayanmaktadır. Ebu Yusuf, Hayber ile ilgili hadislerin diğerlerine göre daha güvenilir ve yaygın olduğunu vurgulayarak, bu hadisler üzerinden istidlal (hüküm çıkarma) yaptığını söyler.⁷⁹

Ebû Hanîfe, müzâraa akdini meşru görmemekle beraber, halkın aynı düşüncede olmayacağını bildiğinden müzâraa ili ilgili hükümler beyan ettiğini ve bu beyanları takvadan kaynaklandığını açıklayan alimler bulunmaktadır. Ebû Hanîfe, halkın bu tür anlaşmaları yapabileceğini kabul ederek, onların zarar görmemesi ve haklarının korunması için gerekli

⁷⁵ Serahsî, *el-Mebsût*, 23/2.

⁷⁶ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/464(1431).

⁷⁷ Merğînânî, *el-Hidâye fî şerhi Bidâyeti'l-mubtedî*, 4/337.

⁷⁸ Ali Şafak, *İslâm Arazi Hukuku ve Tatbikatı (İlk Devirler)* (Türdav, 1977), 299,300.

⁷⁹ Şafak, *İslâm arazi hukuku ve tatbikatı*, 301.

hükümleri beyan etmiştir. Bu, onun kişisel görüşüyle çelişse de halkın pratik hayatında karşılaşılabileceği durumları göz önünde bulundurarak sorumluluk alması anlamına gelir.⁸⁰

Müzâraa akdini caiz görmeyen alimlere göre bu görüşün emir ve tavsiye niteliğinde olduğunu söylemektedirler. Zira Rafî b. Hadîc (ö.73/692)'in şöyle dediği rivayet edilmiştir: “Rasûlullah (sas) bizim için faydalı olan bir işi yapmamızı yasakladı. Birimizin tarlası olduğunda o tarlayı ürünün üçte biri veya yarısı gibi bir bölümü karşılığında (müzâraaya) vermemizi yasakladı” ve şöyle buyurdu: “Tarlası olan bunu kendisi eksin ya da kardeşine versin.” rivayetine dayanarak Ebu Hanife'ye göre fâsid akittir.⁸¹

Hanefî alimler arasında, müzâraa akdinin başlangıçta icâre olarak kurulup, sonunda şirket haline dönüştüğünü savunan alimler bulunmaktadır. Bu görüşe göre, ilk tohum sahibi karşı tarafın emeğini veya arazisini kiralar ve akit süresi sonunda mahsulden pay alırlar. Kâsânî, müzâraa'nın bu yönünü şöyle açıklar:

“İcâre, bir bedel karşılığında menfaat temlikidir ve müzâraa da bu şekildedir. Tohum tarla sahibi tarafından verilirse, yarıcı emeğini bir bedel karşılığında tarla sahibine temlik eder. Bu bedel, tohumun ürünüdür. Eğer tohumu çalışan verirse, tarla sahibi tarlasının menfaatini bir bedel karşılığında çalışana temlik eder. Bu bedel de çalışanın emeğinin ürün üzerindeki etkisidir. Bu durumda, müzâraa, çalışanın veya tarlanın, mahsulün bir kısmı karşılığında kiralanmasından ibarettir.”

Müzâraa'nın şirket yönü, elde edilecek mahsulün iki taraf arasında önceden belirlenen şartlara göre paylaşılmasıdır. Biraz daha açacak olursak müzâraa akdi, İslam hukukunda önemli bir ortaklık sözleşmesi türüdür ve şirket yönüyle dikkat çeker. Emek ve sermaye ortaklığı, kar ve zararın paylaşımı, karşılıklı hak ve yükümlülükler ve belirli bir süre için yapılan sözleşme gibi unsurlar, müzâraa akdinin şirket yönünü vurgular.⁸²

2.3.2. Hukuki Niteliği

Akitler, taraflar açısından farklı bağlayıcılık derecelerine göre üç ana sınıfa ayrılır. İlk olarak, her iki taraf açısından bağlayıcı (lazım) olan akitler, iki taraf için de feshedilemez niteliktedir. Bu tür akitler, tarafların karşılıklı olarak sorumluluklarını yerine getirmesi gereken akitlerdir. Örnek olarak bey' (satış), selem (veresiye satış), müsâkât (bahçe işçiliği karşılığı

⁸⁰ Hüseyin Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi* (İstanbul, 1993), 49.

⁸¹ Mevşilî, *el-İhtiyâr li ta'îlî'l-Muhtâr*, 3/75; Ebû 'Îsâ Muḥammed b. 'Îsâ et-Tirmizî, *Sunenu't-Tirmizî*, thk. Aḥmed Muḥammed Şâkir- Fu'âd 'Abdulbâkî (Mısır: Şirketu Muṣṭafâ'l-Bâbî'l-Halebî, 1395/1975), 3/659(1384).

⁸² 'Alâ'uddîn Ebûbekir b. Mes'ûd b. Aḥmed el-Hanefî el-Kâsânî, *Bedâ'i'u's-şanâ'i' fî tertîbi's-şerâ'i'* (Beyrut: Dâru'l-Kutubî'l-İlmiyye ve Gayriha, 1406/1986), 6/177,178.

ortaklık), nikâh ve mehir verilebilir. İkinci grupta ise, bir taraf için bağlayıcı, diğer taraf için bağlayıcı olmayan (gayr-i lazım) akitler bulunur. Bu tür akitlerde, bir taraf sözleşmeyi feshedemezken diğer taraf için fesih hakkı mevcuttur. Rehin, kefâlet ve müzâraa (tarım ortaklığı) bu sınıfa dahil olan akitlerdir. Son olarak, her iki taraf için de bağlayıcı olmayan (gayr-i lazım) akitler, tarafların karşılıklı rıza ile veya tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu akitlerdir. Bu gruba şirket (ortaklık), vekâlet, rehin, mudârebe (sermaye-emek ortaklığı) ve vedia (emanet) gibi akitler girer. Bu sınıflamada, müzâraa akdi, bir taraf için bağlayıcı, diğer taraf için bağlayıcı olmayan akitler arasında yer alır.⁸³

Müzâraa akdinin geçerli olabilmesi için bazı şartlar aranır: Akit fasit olmamalıdır, yani geçersiz bir nedenle iptal edilmemelidir. Tarafların rızasıyla yapılmalıdır, yani zorla (mükreh) olmamalıdır. Ayrıca, taraflardan birinin sözleşmeyi feshetmesine imkân tanıyan bir muhayyerlik bulunmamalıdır.⁸⁴

Müzâraa akdi ve benzeri akitlerin hukuki sınıflandırılması, akitlerin geçerliliği ve tarafların hakları açısından önemli bir konudur. Hukukçuların yapmış oldukları bu sınıflandırma, akitlerin niteliğini ve taraflar arasındaki ilişkiyi belirlemede yol gösterici olabilir. Müzâraa akdi gibi bir taraftan lazım, diğer taraftan gayr-i lazım akitlerin, tarafların rızası ve hukuki geçerliliği açısından belirli şartları sağlaması gerektiği vurgulanmıştır. Bu tür akitlerin taraflar arasında adaletli bir iş birliği ve hakların korunması açısından nasıl düzenlendiği, İslam hukuku ve modern hukuk sistemi içinde önemli bir yer tutmaktadır.

Akit yapanlardan tohum sahibi olmayan taraf hakkında bu akdin lazım akitlerden olduğu geçmektedir. Akitten sonra tohum sahibi olmayan taraf, tohum sahibinin rızası olmadıkça özürlü bulunsada müzâraa akdini sonlandıramaz. Tohumu elinde bulunduran taraf için ise, bağlayıcı olmaz. Tohumun toprağa atılmasıyla bağlayıcı olur. Tohum toprağa atılmadan akdi feshedebilir. Zira tohumun toprağa atılması yok olması anlamına gelir.⁸⁵

2.3.3. Unsurları

Müzâraa sözleşmesi tarla sahibi ve işçinin açık beyanları veya rızaya işaret eden delillerle icap ve kabul esasına dayanarak kurulur.⁸⁶ Bu görüşe göre, icâb ve kabul sigaları şu unsurları içermelidir: İşçinin tarla üzerinde yapacağı tarım faaliyetleri, işçinin üzerinde

⁸³ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 127,128.

⁸⁴ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 131,132.

⁸⁵ Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istılâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/124.

⁸⁶ Burhanpurlu, *Fetâva 'l- 'Âlemgiriyye/el-Fetâva 'l-Hindiyye*, 5/235.

çalışacağı tarla veya arazi, işçinin çalışırken kullanacağı tarım aletleri ve tarlaya ekilecek olan tohum.⁸⁷

Müzâraa sözleşmesinde, her iki taraf da icâb ve kabul yapabilir. Bu durum, şu şekilde açıklanabilir: Arazi sahibi, işçiye “Bu yeri hasılatıtan şu kadar hisse almak üzere sana müzâraa yapmak için verdim” derse ve işçi de “kabul ettim” veya “razı oldum” derse ya da rızasını belirten bir ifade kullanırsa, sözleşme tamamlanır. Aynı şekilde, çiftçi arazi sahibine “Ben senin filan yerinde hasılatıtan şu kadar hisse almak üzere müzâraa yapmak için çalışayım” derse ve arazi sahibi de bu teklifi kabul ederse, müzâraa sözleşmesi geçerli olur.⁸⁸

2.3.4. Oluşum Şekilleri

Ebu Hanife'nin müzâraa akdini kabul etmediğini daha önce belirtmiştik. Öğrencilerinden Ebu Yusuf ve İmam Muhammed'e göre dört rükün (tarla, âmil, tohum ve hayvan) dairesinde yapılacak müzâraa akdinde dört şekil vardır. Bunlar:

Bir taraftan tarla ve tohum, diğer taraftan çalışma ve ziraat aleti olursa câizdir. Çünkü bu şekilde tarla ve tohum sahibi işçiyi ücretle tutmuştur. Diğer tarafın tarlada çalışmak için kullanılacak alet edevat çalışmaya tabi olur. Bir taraftan tarla, traktör ve tohum, diğer taraftan da çalışma olursa yine câizdir. Bu durumda tarla sahibi işçiyi elde edilecek hasılatın belli bir kısmı karşılığında ücretle tutmuştur. Bir taraftan tarla, diğer taraftan, çalışma, traktör ve tohum olursa yine câizdir. Bu durumda çalışan tarlayı, elde edilecek ürünün bir kısmı karşılığı kiralamış olur. Bir taraftan tarla ve traktör, diğer taraftan tohum ve çalışma olursa bu ziraat ortaklığı câiz değildir, fâsiddir. Bu durumda şayet akit tarlanın kiralanması söz konusu olursa, traktörün tarla sahibi tarafından verilmesi şart koşturmak akdi bozar.⁸⁹

Yapılan müzâraa akdinde bu mahaller ayrı ayrı taraflardan mesela tarla bir taraftan amel diğer taraftan olursa o müzâraaların bütün şekilleri sahihtir. Ama her ikisi tek taraftan olursa o müzâraaların hepsi fâsiddir.⁹⁰

Burada, müzâraa akdinin geçerli olabilmesi için tarlanın bir tarafın, işin ise diğer tarafın sorumluluğunda olması gerektiği, aksi takdirde akdin geçersiz (fâsid) olacağı belirtilmiştir.

⁸⁷ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/9.

⁸⁸ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/466,467.

⁸⁹ Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî fi'l-fıkhi'l-Hanefiyye* (Dâru'l-Kutubu'l-İlmiyye, 1997), 143.

⁹⁰ Çeker, *Fıkıh Dersleri 1*, 206.

2.3.5. Kira Bedeli

Müzâraa akdinde kira bedeli, arazide çalışacak kişinin, araziden çıkan hasılatı arazi sahibine belli bir oranda pay vermesi şeklinde belirlenir. Bu, arazinin menfaati karşılığında verilen bir bedeldir. Hasat sonunda ne kadar ürün elde edileceği önceden belli olmadığından, kira bedeli nakdî olarak değil, aynî olarak verilir. Bu konuya dair Hz. Muhammed (sav)'in bir rivayeti bulunmaktadır. Rivayete göre, Hanzale b. Kays, Rafi' b. Hadic'e toprak kirası hakkında soru sormuştur. Rafi' b. Hadic, Peygamberimizin (sav) toprak kirasını yasakladığını, ancak altın ve gümüş karşılığı olmasında bir mahzur bulunmadığını söylediğini rivayet etmiştir. Bu rivayet, müzâraa akdinde kira bedelinin aynî olarak ürün üzerinden verilmesinin meşruiyetini destekler. Ancak, kira bedelinin altın ve gümüş karşılığı olmasının da caiz olduğu belirtilmektedir. Bu şekilde, kira bedeli belirlenirken, elde edilecek mahsulün miktarına bağlı olarak bir belirsizlikten kaçınılmış olur.⁹¹

Tarla sahibi, tarlayı çiftçiye verir ve çiftçi tarlada tarımsal faaliyetlerde bulunur. Hasat zamanı geldiğinde, elde edilen ürün belirlenen oran doğrultusunda paylaşılır. Örneğin, %60 tarla sahibine ve %40 çiftçiye şeklinde bir anlaşma yapılmışsa, hasat edilen ürünün %60'ı tarla sahibine verilir.

İslam hukukunda adalet ve eşitlik prensipleri gereği, tarafların hakları korunmalıdır. Bu nedenle, kira bedeli (ürün payı) adil bir şekilde belirlenmelidir. Taraflardan biri haksız bir kazanç sağlamamalıdır.

2.3.6. Süresi

Ziraat ortaklığı, belirli bir süre ve mahsulün paylaşılması şartıyla geçerli olur. Müzâraa akdinin süresi belirli olmalı; belirsiz süreli akit geçersizdir. Süre açıkça belirtilmeli ve başı ile sonu belli olmalıdır. Eğer süre mahsul yetiştirmeden sona ererse veya taraflardan biri hayatta değilse ya da temsilcisi yoksa, akit geçersiz olur.⁹²

Müzâraa akdinde sürenin belirlenmesi, taraflar arasındaki anlaşmanın önemli bir parçasıdır. Süre, müzâraa akdinin geçerliliği ve tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi açısından kritik bir öneme sahiptir. Müzâraa akdinde sürenin belirlenmesi, taraflar

⁹¹ Serahsî, *el-Mebsût*, 23/12.

⁹² Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/236; Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed el-Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî fi'l-fîkhi'l-Hanefiyye* (Dâru'l-Kutubu'l-İlmiyye, 1997), 143.

arasında karşılıklı rıza ile yapılır. Süre, bir ekim-dikim sezonu veya birkaç yıl gibi belirli bir dönem olabilir.

2.3.7. Şartları⁹³

Müzâraa (tarım ortaklığı) akdinin caiz olduğu görüşünde olan İslam hukukçuları, bu akdin sahih olabilmesi için belirli şartlar öne sürmüşlerdir. Bu şartlar, akdin sıhhatini sağlamak veya akdi geçersiz kılmak açısından farklı gruplara ayrılır.⁹⁴ Bu şartların bulunmaması durumunda müzâraa akdi sahih olmaz. Bunları şu şekilde sınıflandırabiliriz.

2.3.8. Tarafları İlgilendiren Şartlar

Müzâraa akdinin sahih olabilmesi için temyiz gücüne sahip olma şartı önemli bir kriterdir. Bu şartlar detaylı bir şekilde incelendiğinde, aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır:

Müzâraa akdi yapabilmek için tarafların akıl sağlığının yerinde olması ve temyiz gücüne sahip olmaları gerekmektedir. Deli ve aklını kullanamayan çocuklar bu akdi yapamazlar. Ancak, buluş çağına ulaşma şartı aranmaz; temyiz gücüne sahip bir çocuk veya izinli bir köle, velisinin izniyle bir defaya mahsus ziraatçılık yapabilir. Ebu Hanife'ye göre, mürtet (dinden dönen) bir kişinin müzâraa (tarımsal ortaklık) akdi geçerli değildir. Ancak, Ebu Yusuf ve İmam Muhammed'e göre böyle bir şart yoktur ve mürtet birinin yaptığı mevcut ziraatçılık geçerlidir. Müzâraa akdinde ergenlik şartı aranmaz; temyiz gücüne sahip çocuklar, velilerinin izniyle bu akdi yapabilirler.⁹⁵ Bu şartlar, müzâraa akdinin hukuki geçerliliğini sağlamak ve tarafların haklarını korumak amacıyla belirlenmiştir.

Buluğ (ergenlik) şartı, müzâraa akdinin sıhhat şartı olmamakla birlikte, akdin hukuki geçerlilik kazanması için önemli bir kriterdir. Tarafların bu akde rıza göstermesi ve zorla akde dahil edilmemesi, ayrıca tarafların sefiğ (savurgan) olmaması gerekmektedir. Tarla sahibi mahcur (mahkemelerce kısıtlanmış) olmamalıdır. Mahcur, sözlü tasarrufun hukuki geçerliliğinin engellenmesi demektir. Hacir altına alınan kişiye mahcur (mahcurun aleyh,

⁹³ Şart: Bir şeyin varlığı kendi varlığına bağlı olmakla beraber, onun yapısından bir parça teşkil etmeyen, onun varlığına bir etki ya da sebep olmayan fiil ya da vasıftır. Meselâ: Nikahın sıhhatinde şahitlerin varlığı şarttır. Şahidin ise nikaha ne müessir ne de sebeptir. Şahit bulunduğu halde nikah bulunmayabilir. Ancak bir nikahın sahih olarak akdedilmesi şahidin varlığına bağlıdır. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*, 519.

⁹⁴ Kâsânî, *Bedâ'i' u's-şanâ'i' fi tertibi's-şerâ'i'*, 6/176.

⁹⁵ Burhanpurulu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/235; Kâsânî, *Bedâ'i' u's-şanâ'i' fi tertibi's-şerâ'i'*, 6/176.

kısıtlı)⁹⁶ olan kişiler, hukuki işlem yapma ehliyetine sahip olmayan bu kişiler müzâraa akdi yapamazlar. Yine müzâraa akdinin geçerli olabilmesi için tarafların belirli niteliklere sahip olması gerekmektedir. İşte bu noktalar daha detaylı olarak açıklanabilir. Müzâraa akdinde taraflardan biri, mutlaka tarlanın sahibi (mâlik) ya da tarlanın sahibi adına işlem yapma yetkisine sahip bir hukuki temsilci olmalıdır. Bu temsilci, vekil, veli veya vâsi gibi hukuki statüde bir kişi olabilir. Diğer taraf ise, doğrudan işçi (ziraatçı) olabileceği gibi, işçi adına işlem yapma yetkisine sahip bir kişi de olabilir. Bu kişi de yine vekil, veli ya da vâsi olarak hareket edebilir. Böylelikle, her iki tarafın da yetki ve sorumlulukları belirlenmiş olur ve müzâraa sözleşmesinin geçerliliği sağlanır. Hukuken yetkili olmayan bir kişi tarafından yapılan akit geçerli değildir. Böyle bir kişi “fuzuli” olarak adlandırılır. Fuzuli, başkasının tarlasını ziraate vermişse, bu akit tarla sahibinin onayına (icâzet) bağlıdır. Tarla sahibi bu akdi onaylarsa, akit geçerli olur. Fuzuli, başkasının adına tarla tutmuşsa, bu akit de işçinin onayına (icâzet) bağlıdır. İşçi bu akdi onaylarsa, akit geçerli olur. Yetkisiz olarak yapılan bir akdin geçerli olabilmesi için, ilgili tarafların sonradan bu akdi onaylaması gerekmektedir. Tarla sahibi veya işçi, fuzuli tarafından yapılan akdi onayladığında, akit hukuki olarak geçerli hale gelir.⁹⁷

Bu şartlar, müzâraa akdinin taraflar arasında adil ve geçerli olmasını sağlamak amacıyla belirlenmiştir. Tarafların yetkinliği, onayı ve rızası, akdin geçerliliği açısından hayati öneme sahiptir. Bu şartlar, tarafların haklarını koruyarak, olası anlaşmazlıkların önüne geçmeyi amaçlar.

Ziraatın ıslahı için gereken ihtiyacın temini, ekiciye aittir yani, tarım arazisinin verimli bir şekilde ekilip biçilmesi için gerekli olan tüm malzemelerin temini, ekim işini yapan kişiye düşmektedir. Bu durumda ekici, tarlayı daha iyi bir duruma getirmek veya üretkenliği artırmak amacıyla gereken her türlü tedbiri ve harcamayı üstlenmek zorundadır. Gübresi, içindeki kökleri söktürmek vb. masrafları yapmak hisseleri oranla ikisine aittir.⁹⁸

Tarladaki çalışmanın tarla sahibine âit olmasını şart koşturmak, tarlanın işçiye teslimine engel bir durum ortaya çıktığından akdi fasit kılar. Yani eğer taraflar arasında yapılan sözleşmede, tarladaki işlerin tarla sahibi tarafından yürütülmesi şartı konulursa, bu durum tarlanın ekim işini yapacak kişiye teslim edilmesine engel teşkil eder. Böyle bir şart, işçi ile tarla sahibi arasındaki sözleşmeyi geçersiz (fasit) hale getirir. Çünkü tarla işlerini yapma

⁹⁶ Muhammed Emin b. ‘Omer b. ‘Abdil’azîz el-Huseynî ed-Dımeşkî İbn ‘Âbidîn, *Reddu'l-muhtâr 'alâ'd-Durri'l-muhtâr* (Beyrut: Dâru'l-Fikr, 1412/1992), 6/286; Serahşî, *el-Mebsût*, 23/54; H.Yunus Apaydın, “Hacir” (TDV İslam Araştırmalar Merkezi, ts.), 14/14/513.

⁹⁷ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 118-123.

⁹⁸ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/237.

sorumluluğu işçiye verilmelidir; aksi durumda, sözleşmenin amacına aykırı bir durum ortaya çıkar.⁹⁹

Tarla sahibi, tarlasını yarıcıya, o yıl ekmesi için tohum ve emek yarıcından olmak ve ürün yarı yarıya paylaşılacak koşuluyla verip tarlayı sürdükten, arklarını kazdıktan sonra biri çıkıp söz konusu tarlada hak iddia edip tarlayı alsın, yarıcının tarlayı kendisine veren kimseden masraflarına ve emeğine karşılık talep etme hakkı bulunmaz. Bunun nedeni, yarıcının araziye emekten başka bir şey katmamış olmasıdır.¹⁰⁰

2.3.9. Tohum ile İlgili Şartlar

Tarım ortaklığı (müzâraa) akdinde tohumun belirli olması önemlidir. Neyin ekileceği, hangi tür tohumun kullanılacağı bilinmelidir. Ancak, arazi sahibi "Ne istersen onu ek" derse, bu durumda ziraatçi dilediğini ekebilir, fakat izinsiz ağaç dikemez. Çünkü ziraat akdinde ağaç dikmek yoktur. Ne kadar tohum ekileceği ise şart koşulmaz; çünkü tohum, araziye göre ekilir ve o zaman belli olur.

Tohumun cinsinin açıklanmaması, şayet tohum tarla sahibinden olacaksa, caizdir. Bu durumda, arazi sahibi tohumu vermeden önce tohumun durumunu açıklayarak bir emir ve tekit vermiş olur. Bu açıklama, akit sırasında yapılır.¹⁰¹

Tarım ortaklığı (müzâraa) akdinde, tarafların üründen alacakları payın belli olması önemlidir. Çünkü taraflardan her biri, o payı belirlenen şartlara karşılık bir bedel olarak hak etmektedir ve bu bedelin de belli olması gerekmektedir. Tarla sahibi ve yarıcı, elde edilecek ürünün yarı yarıya paylaşılacağını belirleyebilir. Örneğin, "Ürün %50 tarla sahibine, %50 yarıcıya ait olacaktır." Bu pay, tarafların haklarını ve yükümlülüklerini bilmesi için, tohumun miktarının da belirli olması anlaşmazlıkların önlenmesi ve taraflar arasında adil bir paylaşım sağlanması için önemlidir. Örneğin, "Bu tarlada 100 kg buğday tohumu ekilecektir." diyerek tohum miktarını belirleyebilir. Ürün ise taraflar arasında ortak olmalıdır. Örneğin, ürün hasat edildiğinde, elde edilen toplam ürün belirlenen oranlarda taraflar arasında paylaşılır.¹⁰²

Müzâraa akdinde ortaklık, mahsul yetiştikten sonra gerçekleşir. Bu nedenle, mahsul elde edilmeden önce ortaklık miktarının belirlenmesi akdi geçersiz (fâsit) kılar. İşte bu durumun detaylı açıklamasını şöyle yapılması mümkündür.

⁹⁹ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/236.

¹⁰⁰ Serahsî, *el-Mebsût*, 23/54.

¹⁰¹ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/235.

¹⁰² Mevşîlî, *el-İhtiyâr li ta'lîlî'l-Muhtâr*, 3/75.

Ortaklık, mahsul yetiştikten sonra gerçekleşir. Mahsul elde edilmeden önce ortaklık miktarının belirlenmesi doğru değildir ve bu durumda akit geçersiz sayılır. Mahsulün miktarı ve kalitesi netleştikten sonra, taraflar arasında belirlenen oranlarda paylaşım yapılır. Mesela, tarla sahibi ve ziraatçi, mahsul yetiştikten sonra ürünün %50'sini tarla sahibine, %50'sini ziraatçiye verecek şekilde anlaşmışlarsa mahsul elde edildikten sonra bu oranlarda paylaşım yapılır.

Eğer tarladan hiçbir şey çıkmazsa, yani mahsul elde edilmezse, iki tarafa da bir şey verilmez. Bu durumda ne tarla sahibi ne de ziraatçi herhangi bir hak iddia edebilir. Bu durumda, ziraatçinin yaptığı masraflar ve harcadığı emek karşılıksız kalır, çünkü ortada paylaşılacak bir ürün yoktur.¹⁰³

Akdin süresi bitip ürün olgunlaşmamışsa olgunlaşmaya kadar yapılan masraf ve hizmetler taraflar arasında hisseleri oranında müşterektir. Ürünün olgunlaşmaya kadar süre için tarla sahibine ecir misil vermesi gerekir.¹⁰⁴ Ürünün korunması yani hırsızlardan ve ürünün telef olmasına sebep olacak hayvanlardan korumak âminin görevleri arasında yer alır.¹⁰⁵

2.3.10. Ekilecek Tarla Alakalı Şartlar

Ekilecek tarla ile ilgili istenen üç şart vardır:

Ziraate uygun, semere getirecek düzeyde olmalıdır.¹⁰⁶ Bozkır veya altında su çıkan arsa üzerine müzâraa sözleşmesi yapmak sahih olmaz. Tarla çorak veya taşlık olarak ziraate uygun olmaması durumunda da fâsid müzâraa olur.¹⁰⁷

Ekilecek yerin belirli olması da şarttır. Şayet belirsiz bir yer olursa müzâraa sahih olmaz. Çünkü bu tartışmaya olur. Misal olarak, “Fılan yere arpa ek, filan yere buğday ek.” demişe, işte bu caizdir. Çünkü ekilecek yerleri bellidir. Şayet, buğday ekilecek yere arpa, arpa ekilecek yere buğday ekilirse akit fâsid olur. Çünkü içine ekilecek belirli değildir.¹⁰⁸

Tarla, çalışacak olan ortağa teslim edilmelidir.¹⁰⁹ Arsa zirâate engel tüm mânilerden uzak olarak ekini ekene verilmelidir. Ekini eken arsada çalışma fırsatı elde etmelidir. Çünkü çiftçinin çalışabilmesi için teslim şarttır. Arsa sahibi “ben çalışacağım” diye bir şart koşarsa sözleşme fâsid olur. Zîra tarla çalışana verilmemiş ve kendisine çalışma fırsatı

¹⁰³ Merğînânî, *el-Hidâye fî şerhi Bidâyeti'l-mubtedî*, 4/338; Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/237.

¹⁰⁴ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 185.

¹⁰⁵ İbn 'Âbidîn, *Reddu'l-muhtâr 'alâ'd-Durri'l-muhtâr*, 6/283.

¹⁰⁶ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/235; Mevşîlî, *el-İhtiyâr li ta'lîlî'l-Muhtâr*, 3/75.

¹⁰⁷ Cezîrî, *el-Fıkhü alâ Mezâhibi Erbea*, 3/10; Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istılâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/125.

¹⁰⁸ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/236.

¹⁰⁹ Mevşîlî, *el-İhtiyâr li ta'lîlî'l-Muhtâr*, 3/75.

sunulmamıştır.¹¹⁰ Tarlada tarla sahibine ait ürün bulunduğu halde müzâraa akdinde tarlayı çalışan ekeceği için o halde teslim edilemez. İçinde ekili veya dikili bir şey olduğu halde teslim edilmesi durumunda bu müzâraa değil, müsâkât akdi olur. Tarla sahibinin “Tarlayı ekmek için sana verdim” demesiyle mülkün teslimi gerçekleşmiş olur.¹¹¹

2.3.11. Akit Süresiyle İlgili Şartlar

Akdin süresi belli olmalıdır, çünkü bu akit başta icar olarak, sonda da ortaklık olarak akdedilir. Zira bu akit arazinin ve orada çalışacak işçinin sağlayacakları menfaat üzerine yapılır.¹¹² Belirsiz bir süreye kadar müzâraa akdi sahih olmaz. Bu süre açıklanmalı ve başlangıcı ve sonucu belli olmalıdır. Şayet açıklama yapılır zirâat mahsûlü yetiştirmeden, akit süresi bitecek olursa bu müzâraa fâsid olur. Akit süresi açıklandığı halde taraflardan birisi hayatta yoksa veya onun temsilcisi yoksa; bu akid de caiz olmaz.¹¹³ Akdin süresi belli olmasa da sahih olduğu tercih edilen görüştür.¹¹⁴

2.3.12. Tarım Âletleriyle İlgili Şartlar

Müzâraa akdinde tarım aleti akde tabidir. Kullanılacak tarım aleti için; emekten, tohumdan vb. şeylerden belirli bir karşılık konulursa akit fâsid olur. Yani tarım aletinin akdin maksadını teşkil etmemesi gerekir. Akdin maksadını (örfen ve şer'an zirâi işler) teşkil etmesi durumunda müzâraa akdin fâsit olmasına yol açar. Yani eğer bir akit (sözleşme) hem örfe (geleneksel olarak) hem de şer'an (şariat hukukuna göre) zirai (tarımsal) işleri teşkil ederse, bu durum müzâraa akdinin "fâsit" (geçersiz) olmasına yol açar.

Bu, bir tarım sözleşmesinin (müzâraa akdi) yalnızca tarımsal işlerle ilgili olması gerektiğini ve başka amaçlara hizmet etmemesi gerektiğini belirtir. Eğer sözleşme başka maksatlara hizmet ediyorsa, bu sözleşme geçersiz sayılır. Özetle, müzâraa akdi, şariat ve geleneksel kurallara uygun olmalı; aksi takdirde geçersiz (fâsit) olur.¹¹⁵

¹¹⁰ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/10; Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istilâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/126.

¹¹¹ Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 169.

¹¹² Mevşilî, *el-İhtiyâr li ta'lîl-i Muhtâr*, 3/75.

¹¹³ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/236.

¹¹⁴ Muhammed Emin b Ömer b Abdülazîz Dımaşki İbn Abidin, *Reddü'l-muhtar ale'd-Dürri'l-muhtar şerhi Tenviri'l-ebzar = Haşiyetu Reddü'l-muhtar ale'd-Dürri'l-muhtar*. (İstanbul: Şirket-i Sahafiye-i Osmaniye, 1307), 6/275.

¹¹⁵ Merğînânî, *el-Hidâye fî şerhi Bidâyeti'l-mubtedî*, 5/236; Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/11.

Ziraat âletinin, arazi sahibine ait olması şartı akdi fâsit kılar. Çünkü ziraat aleti ve tarlanın faydalanma şekilleri farklıdır. Tarla, ekin ekmek ve bitirmek; ziraat aleti ise, çalışmak ve tarlayı sürmek içindir.¹¹⁶

Ortaklardan birinin, diğerine, su motoru ve kovasını şart koşması; birinin diğerine, traktörünü şart koşması gibidir. Çünkü su dolabı ve kovalar, sulama âletleridir. Sulamak da ziraat için gerekli olan şeylerdendir. Bu, eğer işçiye şart koşulmuşsa, tohum hangi taraftan olursa olsun caizdir. Şayet, bu arazi sahibine şart koşulmuş ve tohum da âmil tarafından olacaksa; işte bu fâsiddir.¹¹⁷

Müzâraa akdin sıhhat şartlarını kısa bir şekilde toplamak yerinde olacaktır. Taraflar bu akitten maksud olanı ayırt edebilecek mümeyyiz ve akıllı olmalıdır. Akdin süresi ürünün olgunlaşma ve hasat zamanı bilinemediği için belli olması şart değildir. Akde konu olan tarla zirâat yapmaya elverişli olmalıdır. Zirâat yapılacak tarlanın içerisinde bir şey ekilmemiş ve ekilmeye elverişli bir şekilde işçiye teslim edilmesi gerekir. Hasılat sonunda ortaya çıkacak ürün taraflar arasında aynı ve ortak olmalıdır. Elde edilen üründen alacakları hisse oranları akitte belirtilmelidir. Tohumun kim tarafından verileceği akit yaparken belirlenmeli ki taraflar arasında anlaşmazlık çıkmasın.

2.3.13. Zekât Verme Mükellefiyeti

Araziler vergi konusunda iki şekilde sınıflandırılır: öşrî ve harâcî.

Öşür arazisi, Müslümanların sahip olduğu arazilerden alınan bir vergidir ve genellikle ürünün onda biri oranında ödenir. Haraç arazisi ise gayrimüslimlerin sahip olduğu arazilerden alınan vergiyi ifade eder. Haraç, ürün üzerinden veya arazinin değerine göre belirli bir miktar olarak tahsil edilebilir. Bu sınıflandırma, İslam vergi sisteminde, arazilerin mülkiyet durumuna ve sahibinin dini kimliğine göre yapılmaktadır.¹¹⁸

Hiz. Peygamber (sav), öşrünün aynî olarak verilmesini tavsiye etmiştir. Bu, mahsulün belirli bir oranının vergi olarak ödenmesi anlamına gelir. Öşür, genellikle ürünün onda biri olarak belirlenir.

Ebu Hanife'ye göre, öşür arazisi kiraya verildiğinde, tarlanın öşür verme sorumluluğu tarla sahibine aittir. Yani, araziye kiraya veren kişi, araziden elde edilen ürünün öşrünü ödemekle yükümlüdür, kiracı değil.¹¹⁹

¹¹⁶ Cezîri, *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, 3/11.

¹¹⁷ Burhanpurlu, *Fetâva 'l- 'Âlemgiriyye/el-Fetâva 'l-Hindiyye*, 5/244.

¹¹⁸ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 194.

¹¹⁹ Serahsî, *el-Mebsûû*, 23/33.

İslam hukukuna göre öşür (tarımsal zekât) konusundaki bu görüş farklılıkları önemlidir. Ebu Hanife'nin görüşüne göre, tarla sahibinin toprağı kullanıma açması ve ürünün yetişmesine olan katkısı nedeniyle öşrün tamamı tarla sahibine aittir. Diğer İslam hukukçularına göre ise, tarla sahibi ve çiftçi arasındaki ortaklık dikkate alınarak, her iki taraf da elde edilen ürün üzerinden öşür borcuna ortak olarak katılır. Bu görüş, ortakların her birinin tarımsal faaliyetlerde aktif rol oynadığı ve dolayısıyla öşrü paylaşmaları gerektiği düşüncesine dayanır.¹²⁰

2.3.13.1. Sona Ermesi Durumları

Hanbeli mezhebi dışındaki hukukçuların çoğunluğuna göre tarlaya tohum ekildikten sonra müzâraa akdi lazım hale gelir. Yani taraflardan biri keyfi olarak tek taraflı akdi feshedemeyecektir. Müzâraa akdi bazen tek taraflı veya iki tarafın istekleriyle son bulur. Buna fesh¹²¹ denir. Bazen de iki taraflı irade ile ya da kendiliğinden sona erer ki buna da infisah denir.¹²²

Sürenin dolması ile akit sona erebilir. Bu konuyu detaylı bir şekilde inceleyen Hanefi hukukçularıdır. Diğer mezheplerde ya konuya değinilmemiş ya da kısa bir açıklama ile konu işlenmiştir.¹²³ Ortaklar arasında belirtilen süre sona erince akit son bulmuş olur ki buna infisah denir. Sürenin dolması ve akdin bitmesi iki şekilde olur:

Ekin ekilip büyüdüktan sonra hasat edilip anlaşılan oranlara göre paylaşım yapıldıktan sonra süre sona ererse müzâraa akdinin gayesi gerçekleşmiş olduğundan ve taraflar arasında da akitle ilgili herhangi bir hukuk ilişkisi kalmayıp akit normal bir şekilde son bulmuş olur.¹²⁴

Ekin hasadı gelmeden süre dolarsa sözleşme sona erer fakat ekin olgunlaşıncaya kadar tarlada kalır. Çünkü ekinin biçilmesi iki tarafa da zarar verecektir. Böyle bir durumda ekin hasadı gelinceye kadar ek zaman tanınır ve akde devam edilir. Fakat ek süre için çalışan işçi kendi hissesi oranında arazinin ecir mislini (tarafsız bilirkişilerin takdir edecekleri ücret), arazi sahibine ödemekle mükellef olur. Tarla sahibi de âmilin emeğini vermek zorundadır. Zira işçi

¹²⁰ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/243.

¹²¹ **Fesh:** Bozma, hükümsüz kılma, bir sözleşmeyi ortadan kaldırma. Hukuki muamelenin irâde ile veya meşru sebeplere binâen hüküm ile ortadan kaldırılması durumu. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*, 141.

¹²² Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 217.

¹²³ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 233.

¹²⁴ Vehbe Zuhaylî, *İslam Fıkıhı Ansiklopedisi* (Risaale Basın Yayın Ltd, 1994), 7/127; Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 173-174.

kendi elde edeceği payı için emek harcamıştır. Ekinin yetişmesine kadar ek süre zarfında yapılan masraflar iki tarafa hisseleri oranında ait olur.¹²⁵

Tarafların ölümü ile akit sona ermiş olur. Tıpkı icâre akdinde ölüm sebebiyle fesh olması gibi.¹²⁶ Tohum ekilmiş olsun olmasın, ekin yetişmiş olsun olmasın taraflardan birinin ölümüyle akit son bulmuş olur (İnfisah). Hanefilere göre böyledir. Diğer üç mezhepte taraflardan birin ölümüyle akid son bulmaz. Hanefilere göre ortaklardan birinin ölümü halinde ekin henüz yetişmemiş ise zararın ödenmesi için akde devam edilmesi istihsânen uygun görülmüştür. Bu konuda iki hüküm bulunmaktadır. Ekin yetişmeden tarla sahibi ölürse, işçi (âmil) ekinin yetişmesi için gerekli işleri yapmak zorundadır. İşçi görevini yerine getirmezse, her iki tarafın da zarara uğraması muhtemeldir. Eğer âmil de ölürse, sözleşme varislere geçer ve hisseler akitteki şartlara göre taksim edilir. İş devam ettiren işçiye, kendi hissesinden başka herhangi bir ücret ödenmez. Bu hüküm, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde yalnızca ilk yıl için geçerlidir; sonraki yıllar için akit sona ermiş sayılır.

Çalışan ekin yeşilken ölürse, varisleri görevi üstlenmek isterse tarla sahibi buna engel olamaz, çünkü zarar gören varislerdir, tarla sahibi değil. Varisler, çalışanın hissesinden başka ek bir hisse talep edemezler, çünkü varisler, mûrisin yaptığı akdin hükümlerine uyar ve onun yerine geçerler. Varisler çalışmaya zorlanamazlar. Bu durumda, ekin hasat edilmeden hisselerini talep ederlerse, hisseler ortaklar arasında paylaştırılır. İsterlerse ekini ot olarak biçebilirler veya tarla sahibi, onların hissesini ot olarak verip, kendi hissesini tarlada bırakabilir. Tarla sahibi dilerse, onların hissesini ot olarak değerlendirip bedelini öder ve ekin tarla sahibine kalır. Aynı şekilde, ekinin hasadı gelene kadar bakımını üstlenebilir ve hasat sonrası yaptığı masrafları hisseleri oranında varislerden talep edebilir veya hisselerden düşebilir.¹²⁷

Özetle, sahih bir müzâraa; tarafların âkil-bâliğ olmaları, akdin süresinin belirlenmesi, tarlanın müzâraaya ehil olması, tarlanın içi ürünlerden boş olarak âmile teslim edilmesi, ortaklık amacının zuhuru için tarladan çıkacak ürünün aralarında ortak olması, aralarında çıkabilecek tartışmayı önlemek ve sözleşmenin yerinin belirlenmesi için tohumun kimin vereceğinin bilinmesi, hisse oranlarının belirlenmesi ve tarla sahibinin razı olmayacağı bir tohumun olmaması için tohumun hangi cinsten olacağının belirlenmesi gerekir. Bunlar sahih bir müzâraa da bulunması gereken şartlardır.

¹²⁵ Zuhaylî, *İslam Fıkhi Ansiklopedisi*, 7/127; Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*, 3/310(1308).

¹²⁶ Kemâluddîn Muhammed b. 'Abdulvahid b. 'Abdilhamid b. es-Sivâsî İbnu'l-Humâm, *Fethu'l-kadir* (Lübnan: Dâru'l-Fikr, 1389/1970), 9/473.

¹²⁷ Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 174-75-76; Zuhayli, *Hanefî Fıkhi (4 Cilt)- Vehbe Zuhaylî-*, 3/87.

Tarladan çıkacak semerenin, taraflardan sadece birinin olmasını şart koşturmak, çalışmanın tarla sahibine has kılınması veya çalışana yardımcı olunmasını şart koşturmak, zirâi alet ve edevatların tarla sahibine ait olmasını şart koşturmak, hem arazi hem çalışmanın bir taraftan olmasının şart koşulması, ürün paylaşımı sonrası tarla sahibinin menfaatini sağlayacak ürününün korunması, taşınması, öğütülmesi gibi işleri âmilin yapmasının şart kılınması, akdin hitamından itibaren bütün işler iki tarafa ait olduğundan bu işleri âmilin yapmasını şart kılmak, tohumu vermeyen taraf için samanın verilmesini şart koşturmak, akdin hitamından sonra tarla sahibinin menfaatinin devam edeceği işleri âmile yüklemek müzâraa akdini bozan durumlar arasında yer alır. Ortaklar kendi rızalarıyla akdi ikâle¹²⁸ yolu (karşılıklı rıza) ile feshedebilirler. Fesih, tohumun ekilmesinden önce ise, tarlada bazı işler yapılmış olsa bile âmile bir şey düşmez. Zira akit, ekin üzerine kurulmuş fakat akit zirâat olmadan sona erdirilince âmilin hakkı doğmaz. Akit bağlayıcı hale gelmeden önce hem tek taraflı olarak hem de ikâle yoluyla feshi câizdir. Tarlada bir çalışma yapıldığı âşikarsa, tarla sahibi tarafından veya ikâle yolu ile feshedildiği zaman, âmilin emsâl ücreti ödenir. Âmil tek taraflı ve mazeretsiz feshetti ise bir şey gerekmez.¹²⁹

Mazeret durumlarında da akit feshedilebilir. Tarla sahibinin borçlu olup, tarlanın satılıp bedelinden borcun ödenmesinden başka ödeme imkanının bulunmamasıdır. Bu durumda fesih mümkünse meselâ, tohumun ekilmesinden önce veya ekinin olgunlaşmasından sonra ömrün meydana gelmesi, tarla mahkeme kanalıyla satılır, sonra müzâraa akdi sona erer. Bu mazeretle akdin feshi mümkün değilse meselâ, ekinin henüz yeşil olması gibi tarla borç için satılmaz ve ekin yetişinceye kadar akid feshedilmez. İşçinin hastalanması, zorunlu bir yolculuğa çıkması, zorunlu olarak meslek değiştirmek istemesi veya çalışmasına engel durumun ortaya çıkması meselâ tarlaya gittiği takdirde hayatı tehlikeye girmesi veya Allah yolunda cihada katılması gibi. Âmilin hırsızlık gibi işlerle hainlik yapması da bu kabildendir. Bu durumda diğer tarafa akdi feshetme hakkı doğar. Âmilin mazeretlerinden dolayı akdin feshi için, mahkeme kararı veya diğer tarafın rızası şart değildir.¹³⁰

Müzâraa akdi, İslam hukukunda tarla kiralaması veya ortakçılık anlaşması olarak bilinir. Bu akitte, tarla sahibi (malik) tarlasını bir çiftçiye (müzâri) tarımsal faaliyetlerde

¹²⁸ İkâle: Sözlükte ortadan kaldırmak ve düşürmek anlamındadır. İstilahta, bey' ve icâre gibi herhangi bir akdin karşılıklı rıza ile ortadan kaldırılmasıdır. Mesela bir alış-veriş akdinde satan, "Ben bu satış muâmelesini ikâle ettim" deyip müşteri de "Kabul ettim" dese aralarında bir ikâle meydana gelmiş ve satış muâmelesi bozulmuş olur. Bilmen, *Fıkıh İlmi İle İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*, 108.

¹²⁹ Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istilâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/127; Kaan, *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*, 176.

¹³⁰ Yılmaz, *İslam Hukukunda Muzaraa*, 173-179.

bulunması için verir ve elde edilen ürünün belirli bir oranı paylaşılır. Müzâraa akdinde "zapt" (zapta uğrama) konusu, tarla veya ürünlerin hukuki veya fiziksel olarak kullanılamaz hale gelmesi durumunu ifade eder.

2.3.14. Zapt (İstihkak)

Müzâraa akdinde sözleşme kurulduktan sonra üçüncü bir kişinin hak iddia etmesi durumunda, tarlada ürün bulunuyorsa işçi, emeğinin karşılığı olarak tarladaki ekinin değerini alır. Ziraat ortaklığında, işletmeci işlem yaptıktan ve tohumu ekmeden önce toprak başkasının hakkı çıkarsa, işletmeci yaptığı işlem karşılığında bir şey talep edemez. Birisi, müzâraa yoluyla başkasına toprak verir ve tohum verenin olur, işçi onu ekerse, tohum yeşerir ve hasattan önce toprak başkasının hakkı çıkarsa, işletmeci emeğinin karşılığı olarak değerini alır. Tohum ve emek yarıcından olup, ürün yarı yarıya paylaşılacak şekilde yapılan anlaşmada, üçüncü bir kişi tarlayı alırsa, yarıcı masraflarını ve emeğini tarlayı verenden talep edemez.¹³¹

Müzâraa akdi yapılırken, zapt durumuna karşı tarafların hak ve yükümlülüklerini açıkça belirten maddeler eklenmelidir. Bu, anlaşmazlık durumunda adil bir çözüm bulunmasını kolaylaştırır. Taraflar, tarım faaliyetlerinden doğacak riskleri ve olası zararları nasıl paylaşacaklarını önceden kararlaştırabilirler. Ekim sırasında meydana gelebilecek doğal afetler, hastalıklar veya mahsuldeki azalma gibi durumlarda sorumluluğun nasıl paylaşılacağı sözleşmede açıkça belirtilmiş olabilir. Örneğin, taraflar aralarında anlaşarak doğal afetlerden kaynaklanan zararların ekiciye mi, yoksa tarla sahibine mi ait olacağını önceden kararlaştırabilirler. Ayrıca, zararın belirli bir kısmını her iki tarafın da paylaşması şeklinde bir düzenleme yapılabilir. Bu tür anlaşmalar, taraflar arasındaki belirsizlikleri ortadan kaldırır ve risklerin dengeli bir şekilde dağıtılmasını sağlar.

2.3.15. Alt Kira

Müzâraa akdinde “alt kira” (yani, kiralanan bir tarlanın üçüncü bir kişiye tekrar kiralınması durumu) İslam hukukunda dikkatle ele alınması gereken bir konudur. İslam hukukunda müzâraa akdi, tarla sahibi ile çiftçi arasında yapılan bir ortaklık anlaşmasıdır ve bu anlaşmada belirli kurallar ve şartlar bulunur.

Kiracı veya ortakçı, tarla sahibinin izni olmadıkça kiraladığı toprağı başkasına kiraya veremez. Ancak, mülk sahibinden tarlayı müzâraa için alan kişi, ortakların rızasıyla ve belirli

¹³¹ İbn ‘Âbidîn, *Reddu'l-muhtâr ‘alâ'd-Durri'l-muhtâr*, 6/286; Serahsî, *el-Mebsût*, 23/54.

şartlar çerçevesinde tarlayı başkasına kiralayabilir. Tohumu sağlayan kişi tarlayı mülk sahibine kiraya verebilir.¹³²

Eğer ziraatçi, tarlayı işçi dışında bir başkasına ziraat için vermek isterse ve tohum tarla sahibinden geliyorsa, bu tarlayı başkasına veremez. Ancak tarla sahibinin izni varsa, bu durumda verebilir. İzin ya açık bir şekilde ya da dolaylı olarak verilebilir. Tarla sahibi, akit kurulurken işçiye “Nasıl istersen öyle yap” derse ve işçinin kendisinin çalışması şart koşulmadıysa, işçi araziye başkasına kiralayabilir. Eğer ziraatçi, tarlayı başkasına yarı yarıya verirse ve bu duruma tarla sahibinin açık veya dolaylı izni yoksa, önceki müzâraa ikisinin arasında caizdir. Bu durumda ziraatçinin, tarla sahibine tohumun ücretini ödetmeden yapacağı bir şey yoktur. Tarla sahibi, bu ücreti dilediğine ödetebilir; ister önceki ortağına isterse de ortağının ortağı olan kişiye ödetebilir.¹³³

Tarla iş yapacak kişi dışında birine verilirse, ilk anlaşmayı yapan kişiye haksızlık yapılmış olur ve zarar görmesi muhtemeldir. İşçi tarlaya tohum ekmeden ıslah çalışması yapmışsa ve tarla sahibi tarlayı üçüncü bir kişiye verirse, işçinin hak talep etmesi mümkün değildir çünkü müzâraa akdi için tohumun ekilmesi şarttır. Tohum ekildikten sonra mülk sahibi tarlayı başkasına verirse, şu yollar izlenir: Tohumu tarla sahibi vermişse, üçüncü kişi işçi ve tarla sahibinden ürünlerin kaldırılmasını talep eder. İşçi, ürünün yarısını alır ya da ürünün değerini tarla sahibinden alarak zararını önler. Tohumu işçi vermişse, üçüncü kişi ürünün kaldırılmasını ve tarlanın boş teslim edilmesini ister. Ürünün sökme giderlerinde mülk sahibi ve işçi ortaktır. İşçi, sökülmiş ürünün yarısını alır ya da tüm ürünü alarak masraflarını tazmin ettirir.¹³⁴

Tohum tarlaya ekilmişse, akit geçerli hale gelir ve tarla sahibinin akdi feshetmesi mümkün değildir. Tarlanın satışı durumunda, hasat zamanına kadar işçinin iznine bağlıdır. İşçinin izin vermesi durumunda, satış bedeli tarla ve ekinin değerlerine bölünür. İşçi, ekin için düşen miktardan payını alır. Böylelikle, tarla ve ekin yeni sahibine geçer. Hasat zamanındaki satış caizdir ve işçi üründen payını alır. Tohum ekilmeden önce, tohumun kim tarafından verildiğine bakılır: Tohumu işçi verecekse, akit geçerli hale geldiğinde tarla sahibi akdi feshedemez. Tohumu tarla sahibi verecekse, akit geçersiz olup tarla üzerindeki her türlü tasarruf geçerli olur ve işçinin iznine bağlı değildir.¹³⁵

¹³² Ali Haydar Karahacıoğlu, *İçtihatlı-Açıklamalı Tapulama ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu* (Ankara, 1977), 509; Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 86.

¹³³ Burhanpurlu, *Fetâva'l-Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*, 5/250.

¹³⁴ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 170.

¹³⁵ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 174.

Kısaca ifade etmek gerekirse müzâraa akdinde alt kira, kiracı veya ortakçı, tarla sahibinin izni olmadan kiraladığı toprağı tamamen veya kısmen başkasına kiraya veremez. Ancak tarla sahibinin açık izni veya dolaylı izni (delâlet) varsa, kiracı toprağı bir başkasına kiralayabilir. Tohumun kiracı tarafından sağlanması şartıyla, kiralama işlemi geçerli olabilir.



III.BÖLÜM

3. MODERN KİRA SÖZLEŞMESİ

Bu bölümde genel kira sözleşmesi ve kira sözleşmesinin bir çeşidi olan hasılat kirasının hükümleri hakkında genel bir anlatım yapılacaktır.

3.1. Tanımı

Kira sözleşmesi, mülkiyet hakkını elinde bulunduran kişinin, o mülkiyetin kullanım ve yararlanma hakkını başka bir şahsa süreli veya süresiz olarak devretmesi şeklinde tanımlanmıştır.¹³⁶

6098 sayılı TBK'da¹³⁷, kira sözleşmesi, mülk sahibinin bir şeyin kullanımını veya kullanımla birlikte ondan faydalanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda, kira sözleşmesi (adi icar), kiralayanın (mucir) bir şeyin kullanımını kiracıya (müstecir) ücret karşılığında devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmedir.¹³⁸

3.2. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinin karşılıklı rızaya dayanması, tarafların sadece anlaşmaya varmalarının sözleşmenin kurulması için yeterli olduğu anlamına gelir. Bu, sözleşmenin geçerli olabilmesi için kiralanan şeyin fiziksel olarak teslim edilmesi şartının olmaması demektir. Yani, tarafların borç altına girdikleri taahhütlerle kira sözleşmesi hüküm kazanır. Bu durum, kira sözleşmesinin esnek ve hızlı bir şekilde kurulabilmesini sağlar, ancak tarafların hak ve sorumluluklarını net bir şekilde belirlemesi önemlidir.¹³⁹

Kira sözleşmesi, karşılıklı ve sürekli yükümlülük doğuran bir sözleşmedir. Mülkiyet sahibi, mülkün kullanım hakkını kiracıya devretmekle yükümlüyken; kiracı da kira süresi

¹³⁶ Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası* (Ankara: Yetkin Basım Yayım ve Dağıtım A.Ş., 2009), 45.

¹³⁷ 6098 Sayılı BK: Borç alacak ilişkilerinin, sözleşme şekil ve yöntemlerinin düzenlendiği kanundur. Borç nedir, sözleşme nedir, sözleşme yapmanın şeklen usulleri nelerdir, sözleşmeler hangi durumlarda geçersiz kalır, borç türleri nelerdir, vs. gibi soru ve sorunlar Borçlar Kanunu hükümleri ile düzenlenmiştir.

¹³⁸ Mustafa Koca, *Türk Hukukunda Ürün Kirası* (Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, 2016), 3.

¹³⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 47; Burcu Sıratas, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Ankara: Türkiye Cumhuriyeti Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2019), 6.

boyunca kira bedelini ödeme sorumluluğunu üstlenir. Aynı zamanda, kiralayan mülkü kullanıma hazır halde bulundurmak zorundadır.¹⁴⁰

3.3. Mevzuu

Kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz eşyalar ile diğer faydalanılan ürünleri kapsar. Kiralanan şeye göre yapılacak sözleşmenin türü belirlenir. Örneğin, bir ailenin uzun süre kalıp kiralayacağı konut kiralama, tarım arazisi kiralamak veya bir zeytin ağacından ürün toplama hakkını kiralamak.¹⁴¹

Başka bir ifadeyle, kiraya verilecek bir şeyin kullanımının geçici olarak devredilmesi, taraflarca kararlaştırılan kira bedeli ile, kira sözleşmesinin temel unsurlarını oluşturur. Kira sözleşmesi rızâi bir sözleşme olduğundan, kiralayan ve kiracının mülkiyetin kullanımının devri ve bunun karşılığında ödenecek kira bedeli konusunda anlaşmaları gerekir. Bu unsurlardan birinin eksik olması durumunda, kira sözleşmesi kurulmamış sayılır.¹⁴²

Tarafların anlaşabilmeleri, anlaşma ehliyetine sahip olmalarına bağlıdır. Bu bağlamda, tam ehliyetli kişiler bu sözleşmeyi kurabilirler. Kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz eşyalar ile diğer faydalanılan ürünleri kapsar ve kiralanan şeye göre türü belirlenir. Tarafların kararlaştırdığı kira bedeli ve mülkiyetin kullanımının geçici devrini içerir. Sözleşmenin geçerli olabilmesi için kiralayan ve kiracının bu unsurlar üzerinde anlaşması gerekir. Anlaşma yapabilmek için tarafların tam ehliyetli olması şarttır. Mümeyyiz küçükler ve kısıtlılar (mahcurlar), kanuni temsilcilerinin izniyle; evli kişiler ise Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi gereğince eşlerinin iznine bağlı olarak kira sözleşmesi yapabilirler.¹⁴³

3.4. Tarafları, Şekli ve Süresi

Kira sözleşmesinde taraflar, fiil ehliyetine sahip olan kiraya veren (mülkiyet sahibi) ve bir şeyin kullanımı ile faydasını kira bedeli karşılığında devralan kiracıdır. Mümeyyiz küçükler veya kısıtlılar, kiralayan veya kiracı olabilmek için yasal temsilcilerinin iznine ihtiyaç duyarlar. Ayrıca, gerekirse Türk Medeni Kanunu'nun 462. maddesinin 6. bendi hükmü gereği vesayet makamının izni de gereklidir.¹⁴⁴

¹⁴⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 47; Sırataş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 6,7.

¹⁴¹ Sırataş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 8.

¹⁴² Mustafa Koca, *Türk Hukukunda Ürün Kirası* (Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, 2016), 7-9; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 48,51.

¹⁴³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 52.

¹⁴⁴ Sırataş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 22,25.

Kira sözleşmesinin kurulması için herhangi bir şekil şartı yoktur. Bu konuda Borçlar Kanunu'nun 248. maddesi ve devamında herhangi bir hükme rastlanmamıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 12. maddesinde, “Sözleşmelerin mevcut olduğu, kanunda aksi öngörülmediği sürece, hiçbir ücrete bağlı değildir.” şeklinde hüküm eklenmiştir.¹⁴⁵

Ayrıca TBK m.12’de: “Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.” maddesiyle yapılacak kira sözleşmesinde herhangi bir şekil şartı aranmadığı anlaşılmaktadır. Çıkacak herhangi bir anlaşmazlıkta ise, tarafların yazılı ispat için senet yapmaları gerekir. Zira 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu mad.200’de şu düzenleme yer almaktadır; “Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri iki bin beş yüz Türk lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir.” maddesi ile istenmesi halinde yazılı bir ispat istenecektir.¹⁴⁶

Bunu şu şekilde açıklamak da mümkündür. Kira sözleşmesi için şekil şartları yoktur. Türk Borçlar Kanunu'na göre, sözleşmelerin devam edebileceği için belirli bir şekil mevcut değildir. Anlaşmazlık durumunda yazılı olarak ispat için senet gereklidir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre, belirli bir bölüştürmenin senetle ispat edilmesi zorunludur

Kural olarak, kiralanacak şeyin kullanım hakkı belirli bir süre ile kiracıya devredilebilir. Ancak sürenin belli olması zorunlu değildir. Sürenin belirli veya belirsiz olması, kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda hükmün tespitinde önemlidir. Bu, sözleşmenin süresi veya süresinin yapılabileceği gösterebilir. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 300. maddesine göre, “Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin tutulmasıyla herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli olmayan bir süre için sayılmıştır; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için sayılmıştır.”¹⁴⁷

Madde de beyan olunan akit sırasında akdin süresinin belirlenmesi durumunda belirlenen akdin sürenin bitiminde kiracıya bildirimde bulunmaksızın akdin kendiliğinden biteceği anlamına gelmektedir.

¹⁴⁵ Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası* (Ankara: Yetkin Basım Yayım ve Dağıtım A.Ş, 2009), 47; Burcu Sırataş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Ankara: Türkiye Cumhuriyeti Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2019), 27; Mustafa Koca, *Türk Hukukunda Ürün Kirası* (Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, 2016), 5.

¹⁴⁶ Koca, *Türk Hukukunda Ürün Kirası*, 5, 6.

¹⁴⁷ Burcu Sırataş, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* (Ankara: Türkiye Cumhuriyeti Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2019), 28,29.

3.5. Çeşitleri

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 248-269. maddeleri arasında adi kira, 270-298. maddeleri arasında ise hasılat kirası düzenlenmiştir. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda ise 299-338. maddeleri arasında adi kira, 339-356. maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralari, 357-378. maddeleri arasında ise ürün (hasılat) kirası olmak üzere üç kısımda incelenmiştir.¹⁴⁸ Bu üç kısım haricinde, 28 Haziran 1985 tarihli 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 2. maddesinde hükmü bulunan finansal kiralama sözleşmesi de kısaca ele alınacaktır.¹⁴⁹

Biz, kısaca kira sözleşmesinin çeşitlerinden olan adi kira, hasılat kirası, finansal kira sözleşmesi ve konut ve çatılı işyeri kirası türlerinden bahsedip, bu türlerden biri olan ve tezimizin ana konusunu teşkil eden ürün kirası hakkında detaylı bilgiler vermeye çalışacağız.

3.5.1. Adi Kira

BK'nın 248. maddesinde, “kiralayan kişi (mal sahibi), belirli bir bedel (kira ücreti) karşılığında malını (örneğin bir ev, araç veya başka bir mülk) kiracıya kullanma hakkını devreder. Bu sözleşme ile kiralayan, kiralanan malın kullanımını kiracıya bırakmayı taahhüt eder. Kiracı da bu kullanım karşılığında kararlaştırılan ücreti ödemeyi kabul eder.” şeklinde tanımlanmıştır.¹⁵⁰

TBK m.620'de, “Adi ortaklık sözleşmesi, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir.” şeklinde tanımlanmıştır.¹⁵¹

Bu tanımlardan anlaşılıyor ki, iki veya daha fazla kişinin ortak bir amaca ulaşmak için emek ve mallarını bir akitle birleştirmeleri halinde, adi kiradan (bir malın kullanım hakkının devredildiği, bedel karşılığında yapılan bir sözleşmedir. Kiracı malı kullanır, kira bedeli öder) bahsedilemez, adi ortaklıktan (birden fazla kişinin ortak bir amaç için emek veya sermayelerini birleştirdiği ve kar/zararın paylaşıldığı bir işbirliği türüdür) bahsedilebilir.

Bu tür kira sözleşmesinde sadece kullanma hakkı söz konusudur. Herhangi bir kira sözleşmesinin adi kira olarak kabul edilebilmesi için, anlaşmanın konusu olan şeyin gelir getirmeyen bir mal olması gerekir.¹⁵²

¹⁴⁸ Yasemin Karabidek, Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler (Konya: T.C. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2011), 3.

¹⁴⁹ Gülay Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası* (Seçkin Yayıncılık, 2010), 35.

¹⁵⁰ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 33.

¹⁵¹ Şeyhmus Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi* (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Programı, 2020), 71.

¹⁵² Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 33.

3.5.2. Hasılat Kirası

BK'nın 270. maddesinde, hasılat kirası, kiralayanın bir ücret karşılığında hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin intifasını (bir şeyin getirisinden, yararlarından veya ürünlerinden faydalanma) terk etmeyi taahhüt ettiği bir akittir, diye tarif edilmiş ve bunun sonucu olarak da kiraya verenin hasılat veren şeyin veya hakkın kiracıya devredilmesi borcunu doğurduğu belirtilmiştir.¹⁵³

BK 270. maddesine göre, “kiralayan, kiralananı terk etmek ve kiracı da temin ettiği istifadeye karşılık kira bedeli ödemekle mükellef olduğu, her iki tarafa borç yükleyen bir akittir.” Şeklinde tanım yapılmıştır.¹⁵⁴

Yapılan bu tanımlarda, kiralayanın kiracıya semere getiren bir mal veya hakkı bir bedel karşılığında bıraktığı ve iki tarafa borç yüklediği bir akit olduğu anlaşılmaktadır.

3.5.3. Finansal Kiralama Sözleşmesi

28 Haziran 1985 tarihli 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 2. maddesinde, “kiralayanın, talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka bir suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanıma göre, kiralayanın sözleşmeye konu olan malın zilyetliğini (bir malı elinde bulundurma ve kullanma durumu) her türlü yararı sağlamak üzere kiracıya bırakması, kiracının da kararlaştırılan kira bedelini ödemesi ve tarafların belli bir süre sözleşmeden dönmeme konusunda anlaşmaları gerekir.¹⁵⁵

3.5.4. Konut ve Çatılı İş yeri Kirası

YTBK'nın 4. bölümünün 2. ayrımında ‘Konut ve Çatılı İşyeri’ başlığı altında konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler düzenlenmiştir. YTBK'nın 339-356 maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerde, 6570 sayılı Kanun'un uygulanan pek çok hükmü aynen veya değiştirilerek düzenlenmiştir. Konut kirasını diğer kiralardan ayıran özelliği, kiralananın kullanım amacıdır. Kiralanan şey kişinin oturma

¹⁵³ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 34.

¹⁵⁴ Erol Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası* (Ankara: Ankara Üniversitesi, Doktora Tezi, 1953), 1.

¹⁵⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 35.

ihtiyacını gideriyorsa konut kirasından, kiralayanın ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerinin veya mesleğinin icrasına hizmet ediyorsa işyeri kirası niteliği taşır.¹⁵⁶

3.5.5. Hasılat Kirası

3.5.5.1. Tanımı

Hasılat kirası, BK mad. 270-298 maddeleri arasında düzenlenmiş olup, 271/1'de, “Hasılat kirası, bir akittir ki, onunla mucir, müstecire ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerinin iktifakını yani tarımsal ürünlerin hasat edilmesi veya bir faaliyetten elde edilen kazançların toplanmasını terk etmeyi iltizam eder” şeklinde tanımlanmıştır. Yani, bir anlaşma veya sözleşme kapsamında, söz konusu kişi veya taraf, belirli bir ürünün hasadını yapmamayı veya o üründen elde edilecek geliri almamayı kabul etmiştir.¹⁵⁷

Başka bir tanıma göre, hasılat kirası, hasılat veren bir mal veya hakkın kullanılmak, semerelerinden faydalanılmak ve işletilmek üzere bir bedel karşılığında kiralayan tarafından kiracıya devredilmesinin taahhüt edilmesidir.¹⁵⁸

Bu tanımlardan da anlaşılacağı üzere, hasılat kirası yani ürün kirası, hasılat verecek olan bir mal veya hakkın kullanılması, semerelerinden faydalanılması ve işletilmesi üzere bir ücret karşılığında kiracıya devredilmesi demektir.

YTBK m. 357/1'de, ‘Ürün kirası, kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.’ şeklinde tanımlama yapılmıştır.¹⁵⁹

Hasılat kirası, hasılat elverişli mal ya da hakkın işletimi suretiyle semere toplanmasını sağladığından, esasında bir işletme kirasıdır.¹⁶⁰

3.5.5.2. Hukuki Vasfı

Hasılat kira sözleşmesi, rızâi bir sözleşmedir. Yani iki ya da daha çok kişi arasında hasılat kirasının oluşması gibi bir hukuki bağ kurmak, bu baği değiştirmek veya ortadan kaldırmak amacıyla karşılıklı birbirine uygun iradelerini beyan ederek yapılan hukuki bir

¹⁵⁶ Yasemin Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler* (Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2011), 11,12.

¹⁵⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 73.

¹⁵⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 73.

¹⁵⁹ Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 13.

¹⁶⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 7.

işlemdir.¹⁶¹ Rızâî olması nedeniyle, sözleşmenin kurulması için kiralananın teslimi şart olmayıp, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunmaları yeterlidir.¹⁶²

Hasılat kirası, tam iki tarafa borç yükleyen kullandırma sözleşmelerindendir. Hasılat kirası akdinde, kira bedelinin bulunmasından dolayı kullandırma ve işletme hakkı veren akitler arasında yer alır.¹⁶³

Ürün kirası sözleşmesinde, kira sözleşmesinden farklı olarak, kiraya verenin zilyetliği devretme (teslim) borcunun karşısında kiracının zilyetliği devralma (teslim alma) borcu da bulunmaktadır. Bunun sebebi ise, kira sözleşmesinde kiracının işletme borcu olmamasına rağmen, ürün kirası sözleşmesinde kiracının işletme borcu bulunmasıdır.¹⁶⁴

Sözleşmede kiracı, kullanma karşılığında kira bedeli olarak adlandırılan belli bir ücreti veya semerelerden belli bir oranı kiralayana ödeme borcu altına girer. Kiralayan da kiralananı işletmeye hazır halde bulundurur.¹⁶⁵

Hasılat kirasının geçerliliği için herhangi bir şekil şartı gözetilmemiştir. Ancak taraflar, BK mad. 11/1'deki 'Akdin sıhhati, kanunda sarahat olmadıkça hiçbir şekle tabi değildir.' kuralı gereği, istedikleri şekilde yapabilirler.¹⁶⁶

3.5.5.3. Unsurları

Hasılat kirası sözleşmesinin kurulabilmesi için kiracının kullanma ve işletme hakkını kullanacağı 'kiralanan', kiracının kiralananı kullanma ve işletme hakkının karşılığı olarak kiraya verene ödeyeceği 'kira bedeli', kiralayan ile kiracının kiralananı kullanma ve işletme hakkının devri ile buna karşılık ödenecek kira bedeli üzerinde 'karşılıklı anlaşmaları' hasılat kirasının unsurlarını oluşturmaktadır.¹⁶⁷

Bir akdin hasılat kirası olarak kabul edilebilmesi için, hasılat getiren bir eşya ya da hakkın bedeli karşılığı kullanılması ve semerelerinin toplanmasının muayyen bir süre ya da süresiz olarak bir başkasına bırakılması hususunda karşılıklı ve birbirine uygun iradelerinin bulunması gerekir.¹⁶⁸

¹⁶¹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 50.

¹⁶² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 75.

¹⁶³ Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 14.

¹⁶⁴ A. Hulki Cihan, "Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* XXI/4 (2017), 35.

¹⁶⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 50.

¹⁶⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 75.

¹⁶⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 76.

¹⁶⁸ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 50.

3.5.5.4. Kiralanan Eşya veya Hak

Hasılat kirasının konusunu, hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz yahut bir ticari işletme veya hak oluşturabilir. Hasılat kirasına konu olan mallar, taşınır veya taşınmaz, işletme (ticari-zirai işletme vs.) veya haklar olabilir. Geleneksel uygulamaya bakıldığında, kiralanan şeyin yaygın biçimi tabii semere getiren bir mal olduğundan, zirâi işletmelerde ortaya çıkmaktadır. Ancak, tabii semere dışındaki mallar da hasılat kirasına konu olabilmektedir.¹⁶⁹

Ürünün semere olarak nitelendirilebilmesi için, ürünün ‘aslın cevherini tüketmeden, yok etmeden elde edilebilmesi’ gerekmektedir. Bu durumda, her semerenin ürün olabileceği, fakat her ürünün semere olamayacağı anlaşılmaktadır.¹⁷⁰

‘Hasılat veren bir mal veya hak’ tabirindeki hasılat kavramı, sözlükte bir maldan elde edilen ürünler olarak tanımlanır. Hasılat veren bir mal veya hak denilince, tabii ve medeni semereler anlaşılır.¹⁷¹

BK mad. 270/1’deki ‘semere’ kavramı ile MK mad. 685’teki ‘doğal ürünler’ aynı anlamda kullanılmıştır. MK mad. 685’e göre, “Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur. Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.”¹⁷² Hasılatla, semere de denilir. Semereler tabii ve medeni olmak üzere ikiye ayrılmaktadır:

3.5.5.5. Tabii Semere

Tabii semere (doğal ürün ya da doğal getiri), bir malın doğal yapısı gereği veya amacına uygun olarak sürekli ya da düzenli şekilde getirdiği, kendiliğinden elde edilen ürünlerdir.¹⁷³ Başka bir anlatımla, tabii semere, örf ve adete göre kiralananın işletilmesi suretiyle o maldan elde edilmesi mümkün ve izin verilen semerelerdir. Tabii semereler, malın kullanımının toplumda genel kabul gören kurallarına, yani örf ve adetlere göre belirlenir. Bu demektir ki, toplumda yaygın olarak bilinen ve uygulanan şekillerde bir malın hangi ürünleri veya getirileri sağladığı belirlenir. Örneğin, tarım yapılan bir araziden tahıl elde etmek veya meyve ağaçlarından meyve toplamak, örf ve adete uygun olan bir durumdur. Tabii semere, malın pasif durumuyla değil, işletilmesi (kullanılması) sonucu elde edilir. Yani malın (tarla, bağ, bahçe,

¹⁶⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 73,76,77.

¹⁷⁰ A. Hulki Cihan, “Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* XXI/4 (2017), 38.

¹⁷¹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 51.

¹⁷² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 77.

¹⁷³ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 51.

ticari mülk gibi) kullanılması veya çalıştırılması gerekiyor. Bir tarlayı ekip biçmek, bir ticari binayı işletmek ya da bir meyve bahçesinden düzenli olarak meyve toplamak, malın işletilmesi anlamına gelir. Tabii semere sadece mümkün olan ve hukuki olarak izin verilen getirilerdir. Yani maldan doğal olarak elde edilmesi mümkün olan ve kanunlar veya anlaşmalarla yasaklanmamış getirilerdir. Örneğin, bir tarladan buğday ekimi sonucu buğday elde etmek mümkündür ve bu tür bir semere hukuki olarak izin verilmiş bir durumdur. Ancak, bir maldan hukuki olmayan şekilde kazanç elde edilmesi (örneğin yasa dışı ürünler yetiştirilmesi) tabii semere kapsamında değildir.¹⁷⁴

Tabii semereler iki şekilde karşımıza çıkar:

a. Tabiatın etkisi ve insan emeğinin katkısıyla meydana gelen, dönemsel ürünler olarak da adlandırılan ürünler. Bu ürünler, özüne zarar vermeden farklı zamanlarda elde edilen bir ağacın meyvesi, bir tarladan elde edilen ekin, sebze ve hububat gibi şeylerdir.¹⁷⁵ Bir şeyden belirli dönemlerde elde edilen semereler, toplama süreleri ve mevsimler gibi faktörler dikkate alınarak o şeyin devri sırasında elde edilir.¹⁷⁶

b. İnsanın emek ve faaliyetini gerektirmeyen semereler de vardır. Örneğin, orman ağaçlarının yetiştirilmesinde olduğu gibi.¹⁷⁷ Örfün, bir şeyin tahsis amacına göre elde edilmesini caiz gördüğü semereler birinci çeşitten daha geniştir.¹⁷⁸ Yani örf ve adetler, bir şeyin belirli bir amaç için kullanılmasına izin verdiğinde, bu kullanım sonucunda elde edilecek semereler, sadece belirli dönemlerde elde edilen semerelerden daha geniş bir kapsamda ve çeşitlilikte olabilir.

3.5.5.6. Medeni (Hukuki) Semere

Medeni semere, hukuki ilişkiye dayanarak hasılat veren maldan elde edilen gelirdir. Bu terim genellikle kira geliri gibi mülkiyetten veya diğer haklardan düzenli olarak elde edilen gelirleri ifade eder. Örneğin, bir apartman dairesinin kira geliri veya bir tarladan elde edilen ürünlerin satışı medeni semere olarak kabul edilebilir. Bu tür gelirler, malın kendisinin kullanımından değil, hukuki bir ilişkiye dayalı olarak elde edilen düzenli ve sürekli gelirlerden oluşur.¹⁷⁹ Bir gazete ilan servisinin gelirleri, bir ticarethanenin kazançları veya telif hakkı ya

¹⁷⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 78.

¹⁷⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 52.

¹⁷⁶ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 5.

¹⁷⁷ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 52.

¹⁷⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 5.

¹⁷⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 78.

da patentin işletilmesinden elde edilen semereler bu türdendir. Bu tür gelirler, düzenli ve sürekli olarak elde edilen, mülkiyetten veya haklardan kaynaklanan gelirlere örnektir.¹⁸⁰

Semere getiren malları sadece tabii semere getiren mallar olarak algılamamak gerekir. Günümüzde, geleneksel anlamda hasılat kirası ifadesi genişlemiştir. Medeni semere getiren alışveriş merkezleri, benzin istasyonları, otel ve pansiyon işletmeciliği gibi işletmeler de hasılat kirası kapsamına dahil edilmiştir. Öğretide ve Yargıtay kararlarında, işletme kirasının aslında hasılat kirası olduğu ve dolayısıyla işletme kiralarına doğrudan hasılat kirası hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmiştir.¹⁸¹ İşletmelerin işletimi sonucunda elde edilecek kâr, hukuki semere olarak nitelenmektedir.¹⁸²

“Hasılat veren hak” tabiri, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 357’de ürün kirasının konusunu oluşturur. Bu haklar, ürün veya eşya gibi semere vermesi gereken haklardır. Örneğin, deniz, göl ve kara hayvanlarının avlanmasına yönelik haklar bu türden haklara örnektir. Bu haklar, düzenli ve sürekli gelir veya ürün elde etme amacıyla kullanılabilir ve ürün kirası kapsamında değerlendirilebilir.¹⁸³

Hasılat vermeyen bir mal veya hakkın üçüncü bir şahsa devri, diğer tüm akit unsurları tam olsa bile hasılat kirası akdi sayılmaz. Aynı şekilde, hasılat veren bir mal veya hakkın üçüncü bir şahsa devri de otomatik olarak hasılat kirası değildir. Bunun hasılat kirası sayılabilmesi için, hasılatın bir semere olması ve bizzat kiracı tarafından elde edilmesi gerekir. Bu durum, hasılat kirasının temel şartlarından biridir ve hukuki ilişkilerin doğru bir şekilde tanımlanması açısından önemlidir.¹⁸⁴

3.5.5.7. Kira Bedeli

Kiralayanın, bir eşya, bir işletme veya bir hakkın kullanımını ve semerelerinden faydalanmasını kiracıya devretmesi karşılığında, kiracının asli edim yükümlülüklerinden biri, kira bedelini mal sahibine yani kiralayana ödemektir. Bu, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biridir. Kiracının kira bedelini ödemesi, sözleşmenin geçerliliği ve devamlılığı açısından temel bir yükümlülüktür.¹⁸⁵

¹⁸⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 6.

¹⁸¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 78.

¹⁸² Cihan, “Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar”, 38.

¹⁸³ A. Hulki Cihan, “Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* XXI/4 (2017), 38.

¹⁸⁴ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 4.

¹⁸⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 82.

Kira bedeli, iki şekilde belirlenebilir:

1. Aynı Kira Bedeli: Kiralanandan elde edilen semere ya da hasılatın bir kısmı olabilir. Bu durumda kira bedeli, kiralanan malın getirdiği ürün veya kazancın bir bölümü olarak ödenir.

2. Nakdi Kira Bedeli: Taraflarca kararlaştırılan belirli bir miktar para olabilir. Bu durumda kira bedeli, belirli periyotlarla (aylık, yıllık vb.) nakit olarak ödenir. Her iki durumda da kira bedelinin ödenmesi, kira sözleşmesinin esaslı bir unsurudur ve kiracının asli edim yükümlülüklerinden biridir.¹⁸⁶

3.5.5.8. Kiracı ve Kiralayanın Anlaşması

TBK birinci madde hükmü gereği, hasılat kirası sözleşmesi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun açık veya zımnî irade beyanlarıyla kurulur. Bu şu anlama gelir: Açık irade beyanı, tarafların kira sözleşmesi yapmak istediklerini sözlü veya yazılı olarak net bir şekilde ifade etmeleridir. Örneğin, bir kiracı ve ev sahibinin karşılıklı olarak kira sözleşmesi imzalaması veya sözlü olarak kira koşulları üzerinde anlaşmaları. Zımnî(örtülü) irade beyanı, tarafların kira sözleşmesi yapmak istediklerini doğrudan söylemek yerine, davranışları ve eylemleriyle dolaylı olarak göstermeleridir. Örneğin, bir kişinin bir mülkü kiracı gibi kullanmaya başlaması ve ev sahibinin de buna ses çıkarmaması ya da kiracı gibi kira ödemesi yapması ve ev sahibinin bu ödemeleri kabul etmesi, bir kira sözleşmesi yapma niyetini ortaya koyabilir. Bu beyanların karşılıklı ve birbirine uygun olması durumunda hasılat kirası sözleşmesi kurulmuş olur. Tarafların kira sözleşmesi yapma niyetlerini açıkça veya dolaylı olarak ifade etmeleri yeterlidir.¹⁸⁷

Özetle, açık irade beyanı, sözleşme yapma niyetinin net ve doğrudan ifade edilmesidir; zımnî irade beyanı ise, bu niyetin tarafların eylemleri veya davranışları aracılığıyla dolaylı olarak ifade edilmesidir. Her iki durumda da, sözleşmenin geçerli sayılabilmesi için tarafların niyetlerinin ve anlaşmalarının belirli bir şekilde ortaya konması gerekir.

Hasılat kirasında kiracı ile kiralayan, hasılat getiren bir eşya veya hakkın kullanımı ve işletilmesi konusunda anlaşılır. Sözleşmenin geçerliliği için kiraya konu olan şeyin teslim edilmesi şart değildir, sadece tarafların anlaşması yeterlidir.¹⁸⁸

Hasılat kirası sözleşmesi rızâilik (karşılıklı rıza) özelliği taşır. Bu, sözleşmenin geçerli olabilmesi için tarafların karşılıklı olarak anlaşmalarının yeterli olduğu anlamına gelir. Hasılat

¹⁸⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 79.

¹⁸⁷ Darcan, *Ürün Kirası Sözleşmesi*, 46.

¹⁸⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 80; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 54.

kirası sözleşmesinde, sözleşmenin kurulması ve geçerliliği bakımından Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri uygulanır.¹⁸⁹

Tarafların ehliyeti, karşılıklı anlaşma ve sözleşmesinin kurulması ile ilgili genel hükümler, hasılat kirası sözleşmesinin kurulmasında ve geçerliliğinde önemli rol oynar ve tarafların hak ve yükümlülüklerini belirler.

3.5.5.9. Defter Tespit Problemi

Türk Borçlar Kanunu'nun 271. maddesi, hasılat kirasına konu olan eşya ve malzemelerin teslimi ve iadesiyle ilgili özel bir düzenleme getirmektedir. Bu hüküm, kiracının teslim aldığı eşyaları geri iade etme sorumluluğunu ve bu sorumluluğun sınırlarını belirler. Kanunun ilgili maddesi şu şekildedir: Türk Borçlar Kanunu Madde 271: “İcarda âlât, hayvan yahut tohum dahil ise iki taraftan her biri diğerine bu eşyanın tamam ve imzalı bir defterini vermek ve bunların kıymetlerini müştereken takdir ve tespit etmekle mükelleftir.”¹⁹⁰

Bu düzenlemenin getirdiği bazı önemli noktaları şöyle özetlemek gerekir. Kiraya verilen eşyalar arasında âlât (aletler), hayvanlar veya tohumlar varsa, taraflardan her biri diğerine bu eşyaların tam bir listesini ve imzalı bir defterini vermelidir. Bu defter, taraflar arasında düzenli olarak güncellenmeli ve muhafaza edilmelidir. Bu eşyaların değerleri, kiracı ve kiralayan tarafından birlikte tespit edilip belirlenmelidir. Bu, olası uyuşmazlıkların önüne geçilmesi ve eşyaların iadesi sırasında ortaya çıkabilecek sorunların çözülmesi açısından önemlidir. Kiracı, kiraya aldığı eşyaları, sözleşme sonunda veya sözleşmede belirtilen diğer durumlarda, teslim aldığı şekliyle ve belirlenen kıymetler doğrultusunda geri iade etmekle yükümlüdür. Bu düzenleme, kiracının eşyaları kullanırken özen göstermesi gerektiğini ve bu eşyaların korunması konusunda sorumluluk taşıdığını vurgular. Doğrudan hasılat vermeyen bazı taşınır mallar da tarımsal veya sınai bir işletmenin parçası olarak hasılat kirasına konu olabilir. Bu durumda taraflardan biri, bu eşyaların listesinin tutulmasını ve değerlerinin belirlenmesini talep edebilir. Bu düzenleme, hasılat kirası sözleşmelerinde tarafların hak ve yükümlülüklerini daha belirgin hale getirerek, sözleşmenin uygulanmasında ve sona ermesinde yaşanabilecek olası anlaşmazlıkların önüne geçilmesini sağlar.

Defter tutulması yükümlülüğü, hasılat kirası sözleşmesinin kurulmasından sonra gündeme gelir ve sözleşmenin geçerliliği için zorunlu bir unsur değildir. Sözleşmenin

¹⁸⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 80.

¹⁹⁰ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 82.

kurulması için tarafların anlaşması yeterlidir; defter tutulması yükümlülüğü ise, sözleşmenin ifası sürecinde ortaya çıkan bir yükümlülüktür.¹⁹¹

Hasılat kirası sözleşmelerinde, kiracıya teslim edilen eşyaların defterinin tutulması, sözleşmenin bitiminde ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi açısından büyük önem taşır. Bu deftere genellikle kiralayanın kiracıya verdiği taşınabilir eşyalar kaydedilir. Bu sayede, taraflar arasında eşyaların iadesi ve değerleri konusunda bir anlaşmazlık çıkması durumunda, defterdeki kayıtlar referans alınarak sorunlar çözülebilir. Örneğin, bir çiftlik hasılat kirasına konu olduğunda, çiftlikte kullanılan iş makineleri, su motorları ve benzeri aletler bu deftere kaydedilir¹⁹²

Defter tespiti, hasılat kirası sözleşmesinin sona erdiğinde kiracının teslim aldığı eşyaların aynı tür ve değerden iade edilmesini belirlemek açısından önemlidir.¹⁹³

Türk Borçlar Kanunu'nun 359. maddesi “defter tespiti” yerine “tutanak düzenleme” adı altında bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenleme, kira sözleşmesine konu olan araç ve gereçler, hayvanlar, devredilen eşyalar veya stoklanmış malların kaydedilmesi için tarafların birlikte değer belirlemesini ve bunu tutanak altına almasını öngörmektedir. Türk Borçlar Kanunu Madde 359’da “Kira sözleşmesi, araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa, taraflar bunların değerlerini birlikte belirleyerek iki nüsha düzenleyecekleri tutanağa geçirip imzalayarak birbirlerine vermekle yükümlüdürler.”¹⁹⁴

3.5.6. Hasılat Kirası Türleri

Borçlar Kanunu'nun kabul edildiği yıllarda zirai işletmelerin önemine vurgu yapılarak 270-298. maddelerinde zirai hasılat kirası ve hayvan kirası düzenlenmiştir. Ancak günümüzde teknoloji ve sanayinin gelişmesiyle birlikte ticari ve sanayi işletmelerinin kiraya verilmesi daha fazla önem kazanmıştır. Bu alandaki düzenlemelerin eksikliği göz önünde bulundurulduğunda, hasılat kirasına ilişkin hükümlerin ticari ve sanayi işletmeleri için de kıyasen uygulanabileceği kabul edilmiştir.¹⁹⁵

İlk olarak tarımsal işletmeler düşünülerek yapılan düzenlemeler, zamanla teknolojik ve sanayi gelişmeleri dikkate alınarak ticari ve sanayi işletmelerini de kapsayacak şekilde

¹⁹¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 83.

¹⁹² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 83; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 89.

¹⁹³ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 89; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 83.

¹⁹⁴ Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 19.

¹⁹⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 85; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 147.

geniştirilmiştir. Ticari ve sanayi işletmeleri kiraya verme durumlarında, mevcut hasılat kirası hükümlerinin kıyasen uygulanması, hukuk sisteminde esneklik ve güncellenme imkânı sağlar. Bu sayede, yeni gelişmelere uyum sağlanabilir. Günümüzde ticari ve sanayi işletmeleriyle ilgili doğrudan bir düzenleme bulunmamakla birlikte, hasılat kirasına ilişkin hükümlerin bu tür kiralama için de uygulanabilir olduğu kabul edilmiştir. Bu, mevcut düzenlemelerin ticari hayata uyarlanmasına imkân tanır. Ticari ve sanayi işletmelerinin artan önemi ve bu alanlardaki kiralama yaygınlaşması, bu tür kiralama yasal çerçevede düzenlenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Bu kapsamda, Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına ilişkin hükümleri, ticari ve sanayi işletmeleri için de kıyasen uygulanarak, bu alandaki yasal boşluklar doldurulmuş ve hukuk güvenliği sağlanmıştır. Bu düzenlemeler, tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi ve uyuşmazlıkların önlenmesi açısından önemli rol oynar. Uygulamada hasılat kirası çeşitleri şunlardır: Zirai işletme kirası, hayvan kirası, iştirakli hasılat kirası, hak kirası, işletme kirası, şirket kirası 'dır. Türk Borçlar Kanunu'nun 270-298. maddeleri, genel olarak zirai işletme kirasını ve özelde işletme ile şirket kirasını düzenler.¹⁹⁶

3.5.6.1. Zirâî Hasılat Kirası

Hasılat kirası akdinin eski örneği olan zirai işletme, Roma hukukunda şehir içinde veya şehir dışında bulunabilirdi. Her nerede bulunursa bulunsun ziraatın özelliğini barındırmasının şart olduğu gibi, işletmeye ve semere toplamaya elverişli bulunması aranırdı. BK. mad. 270 vd. da kanun koyucu, eski dönemlerde çok büyük önemi bulunan zirai işletmelerin kiraya verilmesi üzerine bir sistem kurmuştur. Hasılat kirası, toprak bütünlüğünün devamı ve ailelerin araziden birlikte yararlanmalarını sağlayan bir sistemdir. BK. 271, 277, 279/II ve 282. maddeleri ile kiranın hitamında semereler ve zirai masrafları düzenleyen 294. maddede saman, gübre gibi şeyleri düzenleyen 295. maddeler birlikte değerlendirildiğinde, kanun koyucunun zirai işletmeler üzerine hasılat kirasını düzenlediği görülmektedir. Devamında BK. maddeleri 296, 297 ve 298'de hayvan kirasına ait hükümler düzenlenmiştir. Anadolu'nun çeşitli bölgelerinde yarıcılık, ortakçılık veya marabacılık olarak isimlendirilen zirai işletme ya da arazi kirasında, kiracı genelde belli büyüklükteki bir araziye ya ürün ya da sabit bir ücret karşılığında kiralamaktadır.¹⁹⁷

Bir işletmenin zirai sayılabilmesi için ziraate özgü vasıfları taşıması gerekir. Bu vasıfların yanında, işletmenin küçük veya büyük olması, kullanılan araçların çeşitliliği gibi

¹⁹⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 85.

¹⁹⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 86.

hususlar, o zirai işletmenin belirli zirai çeşitlerini gösterir ve bu hususlar mahalli örf ve zamana göre değişebilir.¹⁹⁸

Bir arazi veya zirai işletmenin kiralanması halinde, kira bedeli elde edilecek ürünün bir miktarı veya nakit bir bedel olsa da kiracının işletme faaliyetlerine devam ettirme zorunluluğu bulunmaktadır. Kiracı, kiralayandan habersiz araziye amacı dışında kullanamaz. Örneğin, arpa veya buğday ekilen araziye elma ağaçlarının dikilmesi, kiralayanın izin vermesiyle mümkün olacaktır. Araziye ve kiralayana bir zararı olmaması durumunda, amaç dışı kullanımda nakdi kira bedeli belirlenebilir. Ancak, kiracı amaç dışı ektiği şeyi kira bedeli olarak veremez. Tarımsal araziye veya işletmenin ürün verme gücünü düşürecek ilaçların kullanılması, kiracının iyi bir şekilde araziye muhafaza etme sorumluluğundan dolayı yasaktır.¹⁹⁹

Tarımsal bir arazinin veya işletmenin konusu, genelde zirai ürün getirme özelliği bulunan topraklardır. Zirai işletme, zirai faaliyetlerde kullanılan binalardan, işletme aletlerinden (tarım makineleri), araziden, hayvanlardan ve diğer zirai vasıtalardan oluşan, kullanım ve işletimine yarayan bir bütünlük oluşturan varlıklardır. Bu bütünlüğü, arazinin işletimine göre altına, üstüne, akar sularına, bağ, bahçe ve bostan gibi ürün veren bitkiler ile arazinin ağaçları oluşturabilmektedir.²⁰⁰

Zirai hasılat kirası ile maden ve orman kiralamaları farklılık gösterir. Maden ve orman gibi yerin bütünlüğüne zarar veren unsurlar, zirai faaliyet veya işletme kirası kapsamında değerlendirilmez. Ancak, madenler işletilmek üzere kiraya verilebilir ve bu kiralama hasılat kirası olarak nitelendirilebilir. Fakat madenler, nitelikleri gereği farklı şekilde sınıflandırılabilir.²⁰¹

Hasılat kirasının oluşması için belirli bir şekil şartı bulunmadığından, taraflar arasında sözlü olarak da sözleşme yapılabilir. Ancak, sözleşmenin varlığı ve içeriği hakkında bir anlaşmazlık ortaya çıkarsa, sözleşmenin sözlü mü yoksa yazılı mı yapıldığının belirlenmesi gerekir. Bu belirlendikten sonra, kira bedeli de belirtilerek Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 288. maddesi dikkate alınarak, sözleşme ile ilgili iddia ve savunmaların taraflarca ispat edilmesi gerekmektedir.²⁰²

¹⁹⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 12.

¹⁹⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 87.

²⁰⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 87; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 14.

²⁰¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 87,88; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 15.

²⁰² Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 148.

3.5.6.2. İştirakli Hasılat Kirası

Türk Borçlar Kanunu'nun 270/II maddesine göre, kira bedeli ya nakit olabilir ya da devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi olarak belirlenebilir. Bu hükme göre, iştirakli hasılat kirasının kira bedeli, hasılatın bir kısmı olabilir. Kira bedelinin sabit bir para miktarı yerine, kiralanan maldan elde edilecek semere veya hasılatın belirli bir kısmı olarak kararlaştırıldığı kira türüdür. Bu durumda, kiracı kira bedelini kiralanan malın gelirlerinden, yani elde edilen hasılatın bir yüzdesi ya da hissesi olarak öder.²⁰³

Türk Borçlar Kanunu'nun 270/III maddesine göre, iştirakli kirada, kiralayanın semereler üzerindeki hakkı konusunda mahalli örf ve âdet esas alınır. Bu hüküm, semerelerin paylaşımı konusunda ortaya çıkabilecek anlaşmazlıkların çözümünde yerel gelenek ve göreneklere başvurulacağını belirtmektedir.²⁰⁴

Genel hasılat kirasında kira bedeli nakit olarak belirlenir. Ancak, iştirakli kirada, kiralayan işletme faaliyetleri üzerinde tasarruf hakkına sahip olmanın yanı sıra, bu faaliyetlere sermaye olarak da katılabilir. İştirakli kira, genel hasılat kirasına kıyasla daha kârlı olabilir çünkü kiralayan ve kiracı, zarara ve kâra ortak olarak katılırlar.²⁰⁵ İştirakli kirada kiralayan, sermaye sağlama, yönetim ve denetim, bilgi ve deneyim katkısı ile ortak karar alma süreçlerine katılabilir.

İştirakli hasılat kirası, hayvan kiralaması, zirai arazi veya ticari işletmelerin kiralınmasında yaygın olarak kullanılabilir. Bu tür kiralamalarda kira bedeli, elde edilen ürün veya kazanç üzerinden belirlenir.²⁰⁶

İştirakli hasılat kirasında, kira bedeli veya semerelerin paylaşımı önemli olmakla birlikte, kiralayan ve kiracı arasında yalnızca bu konularla sınırlı kalmaz. Taraflar, işletmeye müşterek olarak katılabilirler.²⁰⁷

Arazi kiralalarında kiracı, mal ve emeğini sermaye olarak ortaya koyabilir. Mal sahibi tohum sağlar; mahsulden tohum çıkarıldıktan sonra ürün ikiye bölünür. Kiracı yalnız emeğini ortaya koyarsa, tohum çıkarıldıktan sonra hasılatın üçte ikisi mal sahibine kalacak şekilde paylaşım yapılır.²⁰⁸

²⁰³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 88.

²⁰⁴ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 52; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 149.

²⁰⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 149.

²⁰⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 89.

²⁰⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 89.

²⁰⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 52.

Ülkemizde, bölgelere göre farklı isimlerle anılan iştirakli kira çeşitleri çoktur ve geniş bir uygulama alanı vardır. Trakya ve Marmara'da “yarıncılık”, Orta Anadolu'da “ortakçılık” ve “yevracılık”, Doğu Anadolu'da ise “marabacılık” olarak bilinir. Örneğin, bazı bölgelerde örfeye göre hayvan kirasında ortakçı, mal sahibine ticaret bedeli olarak bir veya iki kilo yağ ve yün verir. Hayvan öldüğünde, ortakçı aynısını yerine koymakla yükümlüdür; buna karşılık, hayvanın yavruları ortakçıya ait olur.²⁰⁹

İştirakli kira, adi ortaklık ile karıştırılmaktadır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na²¹⁰ göre, taraflar arasında emek ve sermayenin birleştirilmesi ve semerenin paylaşılması vardır. Ancak adi ortaklıkta, tüm ortakların ortak bir amaç için birlikte çalışmaları ve kâra ve zarara birlikte katılmaları gerekirken, iştirakli kirada işletici kiracıdır. Kiralayan, zarardan sorumlu olmaksızın hasılatın belli bir pay alır. Adi ortaklıkta ise işletici tüm ortaklardır ve kârda da zararda da ortaklırlar.²¹¹

3.5.6.3. İştirakli Hasılat Kirasının Hukuki Niteliği

Bu hususta kaynaklarda belirtilen üç görüş bulunmaktadır: Birinci görüşe göre, iştirakli hasılat kirası, emek ve maddi sermayenin birleşmesi nedeniyle şirket kirasıdır ve hasılat taraflar arasında paylaşılır. Kiralayanın kiracı üzerinde nezaret hakkı vardır. İkinci görüş, iştirakli hasılat kirasının sadece bir hasılat kirası olduğunu savunur; bu özellikler onu şirket kirası yapmaz ve taraflar “kiracı” ile “kiralayan” olarak adlandırılır. Üçüncü görüş ise, iştirakli hasılat kirasının ne şirket kirası ne de hasılat kirası olduğunu, karma bir akit olarak kabul edildiğini öne sürer.²¹²

Bu görüşler arasında en mantıklısı ikinci görüştür. Zira, iştirakli hasılat kirasının bir tür hasılat kirası olduğunu savunur ve şirket kirası yapacak özelliklere sahip olmadığını belirtir. İştirakli hasılat kirasında tarafların “kiracı” ve “kiralayan” olarak tanımlanması ve kiralayanın kiracı üzerinde nezaret hakkının bulunması, şirket akdinden ziyade hasılat kirasının

²⁰⁹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 14150.

²¹⁰ “...Kira bedelinin semere veya hasılatın bir kısmı veya bir payı olması şekli iştirakli kiradır. Bu kiraya BK'nın 271. maddesi uyarınca âlât, hayvan yahut zahire de dahil olabilir. Adi ortaklıkta, ortak bir teşebbüs, iştirakli kirada ise, kiracının müstakil bir teşebbüsü vardır. Adi ortaklıkta ortakların hepsi zarardan sorumlu oldukları halde iştirakli kirada kiralayan zarardan sorumlu değildir. Tarla, tohum, traktör ve su motoru davacı tarafından, diğer giderler davalı tarafından sağlanmak ve araziler davalı tarafından ekilmek üzere taraflar arasında yapılan 5.9.1966 tarihli sözleşme bir iştirakli kira sözleşmesidir. Sözleşmede ayrıca, traktör, tarla, tohum ve su motoru karşılığı verilecek paylar ayrı ayrı gösterilmiştir. Ortada kiracının müstakil bir teşebbüsü mevcuttur.”

²¹¹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 151.

²¹² Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 53; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 90.

özelliklerini taşır. Bu nedenle, iştirakli hasılat kirası, hasılat kirasının bir çeşidi olarak değerlendirilebilir.

Cansel, hasılat kirası konusunda Avrupa Kara hukuku ile Türk/İslam hukukuna dair bir kıyaslama yaparken modern anlamda bir iştirakli kira sözleşmesinin İslam hukukunda bulunmadığını ileri sürer.²¹³

İslam hukukunda hasılat kirası (ürün kirası) gibi kira sözleşmeleri mevcuttur, fakat modern hukuk sistemlerindeki bazı ortaklık sözleşmelerinin yapısı İslam hukukunda doğrudan bulunmayabilir. İslam hukuku daha ziyade muzâraa ve müsâkât gibi modellerle ortaklık ve kira ilişkilerini düzenler. Ancak “modern anlamda iştirakli kira” ifadesi, daha karmaşık veya farklı kurallar içeren bir sözleşme türüne işaret ediyorsa, bu tür sözleşmeler İslam hukukunda açıkça tanımlanmamış olabilir. Cansel'in görüşü kısmen doğru olabilir, ancak modern hukuktaki tüm iştirakli kira türlerinin İslam hukukunda bir karşılığı olmadığını söylemek daha açıklayıcı olur.

Bu iki akdın temel farklarını şöyle açıklayabiliriz:

Müzâraa akdinde, arazi sahibi araziyi sağlarken, diğer taraf (müzârî) işçilik maliyetini karşılayarak araziyi işler ve hasat edilen ürünün belirli bir oranını alır. Müzârî, emeği karşılığında hasattan pay alır. İştirakli hasılat kirasında ise, kiracı malın veya hakkın kullanımını üstlenir ve hem kullanım hem de semerelerden yararlanma hakkı karşılığında bedel öder. Kira süresince malın semerelerinden yararlanır, ancak mülkiyet hakkı kiraya verende kalır. İştirakli hasılat kirası modern hukukta yaygınken, müzâraa akdi tarım arazilerinde geleneksel olarak kullanılır. İki sözleşme benzerlik gösterse de hukuki nitelikleri ve uygulama alanları farklıdır.

3.5.6.4. Maddi Olmayan Varlıkların Kirası (Hak Kirası)

Bir hakkın, işletilmek ve bedel karşılığında kiracıya devredilmesi ve kiracının işletme süresi boyunca kazandığı semerelerin kendisine ait olduğu kiradır.²¹⁴

Hakların yani maddi olmayan varlıkların, hasılat kirasına konu olabilmesi için hukuki veya tabii semerelerin bulunmasına bağlıdır. Bu tür kira sözleşmelerinde, kiracı, hakkın kullanımından doğan gelirleri elde ederken, hakkın mülkiyeti kiraya verende kalır.²¹⁵

²¹³ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 55.

²¹⁴ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 25.

²¹⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 151,152.

Hak kirası, haktan elde edilen semerelerin bir kısmının kiraya verilmesi şeklinde iştirakli hak kirası türünde de yapılabilir. Hak kirası, gelir getiren bir hakkın kullanımını kiraya veren bir sözleşme türüdür. Bu tür kira sözleşmesi, belirli bir hakkın, bu haktan doğan semereler (gelir) üzerinden kira bedelinin ödenmesi şeklinde yapılabilir. İştirakli hak kirası ise, bu hakkın kullanımından elde edilen gelirin belirli bir yüzdesinin kiralayana verilmesi esasına dayanır. Örneğin, bir lisans hakkı (fikir, patent, telif hakkı gibi) kiralınırken, bu hakkın kullanılmasıyla elde edilecek gelirin %10'unun kiralayana verilmesi şeklinde bir anlaşma yapılabilir. Burada önemli olan nokta, kiraya verilen hakkın bir “hasılat getiren” yani gelir sağlayan bir nitelikte olmasıdır. Eğer bir hak, gelir üretecek bir potansiyele sahip değilse (örneğin kişisel kullanım hakkı gibi), hak kirası kapsamında değerlendirilmez.²¹⁶

Hakların kiraya verilmesi durumunda, bu haklarla ilgili özel mevzuatlar uygulanır. Hak kirası hükümleri, taraflar arasında yapılan sözleşmelerle belirlenir ve genellikle Türk Borçlar Kanunu'ndaki genel hasılat kirası hükümlerine tabidir. Bu sözleşmelerde kiralama süresi, bedel, tarafların hak ve yükümlülükleri gibi hususlar detaylı bir şekilde düzenlenir. İhtira hakkı, fikir ve sanat eserleri üzerindeki haklar gibi haklar, hasılat kirası kapsamında kiralalanabilir. Aynı şekilde, deniz veya kara hayvanlarının avlanma hakkı da hasılat kirası kapsamında değerlendirilebilir ve bu haklar devredilebilir veya kiraya verilebilir. Kiraya verildiğinde, kiracı ile kiralayan arasında hasılat kirası hükümleri geçerli olur.²¹⁷

Hak kirası genellikle bağımsız bir hasılat kirası olarak, bir şirketin veya işletmenin unsuru şeklinde kiraya verilebilir. Bu tür kiralama, işletmelerin sahip oldukları belirli hakları (örneğin, marka, patent, avlanma hakkı gibi) başka kişilere veya şirketlere belirli bir süre için devretmelerini sağlar.²¹⁸

3.5.6.5. Hayvan Kirası

Türk Borçlar Kanunu'na göre hayvan kirası, hasılat kirası çeşitlerinden biri olup 296, 297 ve 298. maddelerde düzenlenmiştir. Bu maddelerde, kiralayanın ve kiracının hak ve yükümlülükleri ile hasılatın paylaşımı konuları ele alınmıştır. Bu maddeler dışında kalan hususlarda, genel hasılat kirası hükümleri uygulanır.²¹⁹

²¹⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 91.

²¹⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 91; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 29.

²¹⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 91.

²¹⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 92; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 46.

“Zirâi bir mal kirası ile murtabit olmayan mevâşi kirasında, hilafına bir akit veya mahalli adet yoksa kira müddeti zarfında kiralanan hayvanların bütün hasılatı kiracıya ait olur. Kiracı kiralanan hayvanları beslemeğe ve onlara iyi bakmağa mecbur ve kiralayana nakit veya hasılat hissesi olarak bir bedel tediye etmekle mükelleftir”.²²⁰

Bu maddeye göre, hayvan kirasında, aksi kararlaştırılmadıkça veya yerel adetler başka türlü düzenlenmedikçe, kiralama süresince hayvanların elde ettiği tüm hasılat kiracıya aittir. Kiracı, hayvanları beslemek ve iyi bakmak zorundadır ve kiralayana nakit veya hasılat hissesi olarak bir bedel ödemekle yükümlüdür.

Hayvan kirasının konusunu genellikle çift hayvanları (örneğin, inekler, koyunlar, atlar) oluşturur ve kümes hayvanları genellikle hayvan kirasına konu olmaz. Hayvan kirasında kiracı, kiralanan hayvanın sütünden, yavrusundan, yününden ve benzeri ürünlerinden yararlanır.²²¹

Bir işletmenin kiralınması durumunda, işletmeye dahil olan hayvanların kiraya verilmesi hayvan kirası olarak değil, hak kirası kapsamında değerlendirilir. Bu durumda, Türk Borçlar Kanunu'nun 296-298. maddeleri uygulanmaz. İşletmenin bir unsuru olarak kiraya verilen hayvanlar, hak kirası hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.²²²

Türk Borçlar Kanunu'nun 296. maddesinin 1. fıkrasında geçen “mevâşi” terimi, geviş getiren hayvanlar kapsamında koyun, keçi, eşek, sığır, manda, katır ve deve gibi hayvanları kapsar. Bu hayvanlar, öldürülmeksizin tüyü, sütü, gübresi ve üremesinden faydalanan hayvanlardır. Hayvan kirasında, kiralayan hayvanın veriminden faydalanmayı kiracıya bırakma borcunu üstlenir. Ancak, bir atın çift sürme ya da yük taşıma amacıyla kiraya verilmesi durumunda, bu işlem ürün kirası (hasılat kirası) olarak değil, adi kira olarak değerlendirilir.²²³

Hayvan kirasında kiracının sorumluluğu, Türk Borçlar Kanunu'nun 96. maddesinde belirtilen kusursuzluğun ispatı ilkesine dayanır. Bu ilkeye göre kiracı, hayvanların zarar görmesinde kusurlu olmadığını ispat ederse, hayvanlar için yapmış olduğu koruma masraflarını kiralayandan talep edebilir. Ayrıca, kiracı bu tür durumlarda kiralayanı derhal haberdar etmekle yükümlüdür.²²⁴

Kiralayan, hayvanı kusursuz bir halde kiracıya teslim etmeli ve kira süresince hayvanı kiracıya tahsis etmelidir. Hayvanın sözleşme süresince semeresi kiracıya ait olduğundan, kira

²²⁰ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 154.

²²¹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 46.

²²² Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 46.

²²³ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 155.

²²⁴ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 46-47.

bedeli olarak ya hayvanın semerelerinden bir kısmını ya da önceden belirlenmiş bir parayı kiralayana vermesi gerekmektedir.²²⁵

Hayvan kirası sözleşmesinin sona ermesi, hasılat sözleşmesi ile aynıdır. BK madde 292 hükmünde “kiranın hitamında kiracı, kiralananı defterdeki bütün eşya ile bulundukları hal üzere iadeye mecburdur” denilerek kiralananın aynısını iade etmek gerektiği belirtilmiştir. Akit yapıldıktan sonra teslim edilen muayyen hayvanlar, normal istifade ile bir miktar yıpransalar bile iade zamanında bulundukları hal üzere iade edilebilirler.²²⁶

3.5.6.6. Şirket Kirası

Türk hukuk düzeninde, yasal veya akademik araştırmalar açısından şirket kirası tanımı yapılmamıştır. Şirket kirasına ait özel bir hüküm bulunmadığından, şirket kirasının gelişimi daha çok mahkeme içtihatları ile olmuştur. Ancak, hasılat kirası hükümlerinin şirket kirasına da uygulanabileceği görüşü benimsenmiş olup, BK madde 270 ve devamında yer alan hasılat kirası tanımının şirket kirası tanımına da uyarlanabileceği kabul edilmiştir. “Şirket kirası, kiralayanın kiracıya bir bedel karşılığında şirketinin faydalanmasını ve yönetimini terk etmeyi üstlendiği ve şirketi devralan kişinin bu şirketi kendi adına ve hesabına işlettiği kiradır.” şeklinde tanım yapılmıştır.²²⁷

Şirket kirasında, şirketin bir bütün olarak kiraya verilmesi söz konusudur. Ancak, unsurlarının bazıları ayrılarak da kiraya verilebilir. Örneğin, araziler, binalar, makineler, alet ve edevatlar, hisseler, gelir amacı gütmeyen değerli kağıtlar gibi unsurlar da ayrıca kira konusu olabilmektedir.²²⁸ Şirketin sahip olduğu işletmelerden sadece birinin veya birkaçının kiraya verildiği durumlarda, şirket kirasından bahsetmek mümkün değildir. Bu durumda, işletmenin kirası söz konusu olmaktadır.²²⁹

Şirketler, ayrı bir tüzel kişilik çatısı altında sürekli gelir elde etmek amacıyla emek ve sermayenin bir araya geldiği ekonomik birlikteliklerdir. Şirket, ekonomik açıdan iki veya daha fazla kişi, yatırımlar, alacak ve borçlar, bilgi ve tecrübe birikimi, teçhizat, birikim, ilişkiler, ticari itibar ve sermayeden oluşan bir birlikteliktir.²³⁰

²²⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 155.

²²⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 92; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 47.

²²⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 141.

²²⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 145.

²²⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 142.

²³⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 143.

Şirket kirasında kira bedeli, aynı veya nakdi olarak taraflar arasında anlaşmaya göre belirlenmektedir. Bir şirket kirasında kira bedeli, bazen şirketin işletilmesi sonucu elde edilen gelirin belli bir oranı olabilir.²³¹

Şirket kirası sözleşmesinde, şekil şartı bakımından sözleşmenin kurulması için şekil serbestisi ilkesi geçerlidir. Ancak, kiracının yönetim fonksiyonuna sahip olması için şirket karar organının kararı ve ticaret sicilinde ilan gereklidir. Bu, ispat yönünden önemli olduğundan, sözleşmenin nasıl yapılacağına belirlenmesi gerekir.²³²

Şirket kirası sözleşmeleri, her iki tarafın karşılıklı hak ve yükümlülükleri olduğu iki taraflı sözleşmelerdir. Kiraya veren taraf, malın kullanım hakkını kiracıya devretme yükümlülüğü altına girerken, kiracı da kira bedelini ödeme yükümlülüğündedir. Bu durum, sözleşmenin her iki taraf için de borç doğurduğu anlamına gelir. Aynı zamanda, bu sözleşme karşılıklı olup, taraflar arasında bir değişim söz konusudur; kiraya veren kullanma hakkı sağlarken, kiracı bedel öder. Sözleşmenin ivazlı olması, her iki tarafın da edimleri karşılıklı bir değere dayanır; kiralanan malın kullanımı için bir bedel ödenir. Ayrıca, bu sözleşme bir rızâi sözleşme olup, tarafların iradeleriyle kurulmuş ve geçerli hale gelmiştir. Yani tarafların karşılıklı olarak sözleşme koşullarını kabul etmeleriyle yürürlüğe girer.²³³

Türk hukukunda çeşitli şirket türleri bulunmakta ve her biri farklı özelliklere sahip olmaktadır. İşte belirtilen şirket türleri hakkında kısa bilgiler:

a. Adi Şirket: İki veya daha fazla gerçek veya tüzel kişinin ortak amaçlarına erişmek için emek veya sermayelerini bir araya getirdikleri, tüzel kişiliği bulunmayan şirket türüdür. Ortaklar şirket borçlarından sınırsız (şirketin borcu şirketin varlıklarıyla sınırlı değildir; borç ödenmediğinde ortakların kişisel mallarına da başvurulabilir) ve müteselsilen (alacaklılar, borcun tamamını tek bir ortaktan talep edebilirler. Daha sonra o ortak, diğer ortaklardan paylarına düşen kısmı geri isteyebilir) sorumludur. Tüzel kişiliği olmadığı için kendisine ait hak ve fiil ehliyeti bulunmaz.

b. Miras Şirketi: Mirasçıların miras bırakanın mallarını işletmek üzere kurdukları bir şirket türüdür. Mirasçılar arasındaki anlaşmalar ve mirasın paylaşımı ile ilgilidir.

c. Kollektif Şirket: İki veya daha fazla kişinin bir ticari işletmeyi ortak bir ad altında işletmek üzere bir araya geldikleri, ortakların şirket borçlarından dolayı sınırsız sorumlu oldukları ve tüzel kişiliği bulunan bir şirket türüdür.

²³¹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 153.

²³² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 153.

²³³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 154,155.

d. Komandit Şirket: Ortaklardan bir kısmının (komandite ortaklar) şirket borçlarından dolayı sınırsız, diğer kısmının (komanditer ortaklar) ise koydukları sermaye miktarı ile sınırlı olarak sorumlu oldukları ve tüzel kişiliği bulunan bir şirket türüdür.

e. Limited Şirket: Bir veya daha fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından kurulan, sermayesi belirli ve ortaklarının şirket borçlarından dolayı koydukları sermaye payları ile sınırlı olarak sorumlu oldukları, tüzel kişiliği bulunan bir şirket türüdür. Limited şirketler genellikle küçük ve orta ölçekli işletmeler için tercih edilir.

f. Anonim Şirket: Sermayesi belirli paylara bölünmüş olan ve ortaklarının sorumlulukları taahhüt ettikleri sermaye ile sınırlı olan bir şirket türüdür. Anonim şirketler genellikle büyük ölçekli işletmelerde tercih edilir ve halka açık olma imkânı bulunmaktadır.

Bu şirket türleri, farklı yapılar ve sorumluluklar gerektirir ve her birinin kendine özgü avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır.²³⁴

3.5.7. Hasılat Kirası Akdinde Tarafların Hak ve Sorumlulukları

Türk Borçlar Kanunu'nun (BK) 272-285. maddeleri, kira sözleşmesinin taraflarının hak ve borçlarına ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Bu maddeler, genellikle adi kira sözleşmesinin hükümlerine atıfta bulunur ve tarafların birbirlerine karşı sahip oldukları edim yükümlülüklerini belirler.²³⁵

Bu maddeler, kira sözleşmesinin genel hükümlerine ilişkin düzenlemeleri içerir ve tarafların yükümlülüklerini, haklarını, kira bedelinin ödenmesi, kiralanan taşınmazın kullanımı, bakım ve onarım gibi konularla ilgili düzenlemeleri kapsar.

3.5.7.1. Kiralayanın Borçları

Kiralayanın yükümlülükleri, kiraya verilen şeyi sözleşmeye uygun biçimde kiracıya teslim etmek, sözleşme süresince işletilmeye hazır bulundurmak, kusur ve zapta karşı sorumlu olmak ve diğer kanuni sorumluluklarla birlikte kiralanan şeyin vergi ve masraflarını ödemek ve tapu siciline şerh vermekten oluşur. Bu yükümlülükler, kiralanan şeyin sorunsuz ve amacına uygun şekilde kullanılmasını sağlamayı amaçlar.²³⁶

3.5.7.1.1. Teslim ve İşletilmeye Uygun Halde Bulundurma Borcu

²³⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 146,147,148,149.

²³⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 169.

²³⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 169; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 169.

BK. m. 272'ye göre, kiralayan, kiralananı ve birlikte kirallanmış taşınabilir şeyleri amacına uygun halde teslim etmekle ve akit süresince işletmeye hazır bulundurmakla sorumludur. Bu yükümlülük yerine getirilmezse, adi icar hükümleri uygulanır.²³⁷

“akitten kastedilen kullanmağa ve işletmeğe uygun bir halde” tabiri, hasılat kirasında kiralayanın, kiralananı işletmeye elverişli şekilde ve gerekli malzeme, bina, imtiyaz ve ruhsatlarla eksiksiz teslim etmesini ifade eder.²³⁸

“İşletmeye elverişli teslimden amaç” kiralanan şeyin işletilmesi için gerekli alet, edevat, malzeme ve ruhsatın teslim edilmesidir. Kiracı, teslim sırasında kiralananı inceleyebilir; bu inceleme sırasında gizli veya açık ayıplar bulunabilir. Kiralayan, kiralananı ayıpsız teslim etmekle sorumludur. Kiracı, ayıpları görüp kabul ederse, kiralananın kullanılamayacak durumda olmaması dışında akitten vazgeçemez. Eğer ayıpların giderilmesi mümkün değilse, kiracı bu ayıpların düzeltilmesini kiralayandan talep edemez. Örneğin, bir işletmenin su basan bir yerde bulunması gibi giderilmesi imkânsız durumlarda, kiralayanın bu tür sorunları çözmesi beklenemez.²³⁹

Sözleşmede teslim zamanı belirlenmelidir. Belirlenmemişse, taraflar anlaşmamışsa akit geçersizdir; susma durumunda ise örf ve adete göre uygun zaman belirlenir. Teslim yeri, kiralanan yerin bulunduğu mahaldir.²⁴⁰

Kiralayan, sözleşme gereği kiralanan şeyi teslim etmezse temerrüde düşer. Bu durumda, BK m. 106-108'deki borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır.²⁴¹

3.5.7.1.2. Kiralanan Şeyin Kullanılmaya Elverişli Halde Bulundurması

Kiralayanın sorumluluğu sadece kiralananı işletilmeye elverişli durumda teslim etmekle sınırlı değildir; ayrıca kiralanan şeyin elverişliliğini ve işletmeye uygunluğunu korumakla da yükümlüdür. Bu sorumluluğun yerine getirilmemesi durumunda, adi kiradaki ayıba karşı hükümler uygulanır. BK m. 273'e göre, kira süresi boyunca esaslı tamiratları yapmak ve kiralananı işletmeye hazır bulundurmak kiralayana aittir.²⁴²

²³⁷ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 57.

²³⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 169-170; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 57.

²³⁹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 57,58.

²⁴⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 59; Mehmet Kılıç, *Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi* (Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, 2000), 64.

²⁴¹ Kılıç, *Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi*, 64.

²⁴² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 102.

Kiralayanın yükümlülükleri arasında, üçüncü kişilerin saldırıları, hak iddiaları veya nitelik eksikliklerinin giderilmesi de yer alır. Örneğin, hasılat sağlamak için kiralanan araç filosunda, kullanım dışı arızalar haricindeki arızaların giderilmesi ve araçların çalışabilir durumda tutulması kiralayanın sorumluluğundadır.²⁴³

3.5.7.1.3. Ayıba Karşı Tekellüf Borcu

Ayıp, kiralanan şeyin mevcut vasıflarında veya kiraya veren tarafından belirtilen vasıflarında bulunan eksiklik, aksaklık veya bozuklukları ifade eder. Ayıp, maddi, ekonomik ve hukuki olarak üçe ayrılabilir. Hasılat kirasında, kiralayanın ayıba karşı sorumluluğu için BK'da doğrudan bir hüküm bulunmadığından, adi kiradaki ayıba karşı hükümler uygulanır. Kiracı, ayıp durumunda kiralayandan ayıbın giderilmesini, kira bedelinde indirim yapılmasını, sözleşmeden dönme veya tazminat talep etme hakkına sahiptir. Hasılat kirasında ayıp, mal veya hakkın kullanımını ve elde edilecek hasılatın türünü ve miktarını etkileyen her şey olarak değerlendirilebilir. Örneğin, kiralanan şeyin kullanım amacına uygun teslim edilmemesi, kullanıma uygun bulundurulmaması, gürültü kirliliği gibi durumlar ayıp olarak nitelendirilir.²⁴⁴

3.5.7.1.4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu

Hasılat kirasında, üçüncü kişilerin kiralanan şey üzerinde hak iddia etmesine zapt denir. Zapt, iki şekilde ortaya çıkabilir: Sözleşmenin kurulması anında, kiralanan şeyin hak iddiasına açık olması durumunda ve sözleşmeden sonra, yani sözleşme kurulduktan sonra üçüncü kişilerin hak iddialarının ortaya çıkması durumunda.²⁴⁵

BK m. 275, üçüncü şahısların hak iddialarında adi kiraya ilişkin hükümleri uygulamayı öngörür. BK m. 253 ise, üçüncü şahısların kiralanan şey üzerinde müstecirin haklarıyla çelişen bir iddiada bulunması durumunda, kiraya vereni (mucir) müstecirin (kiracının) ihbarı üzerine yasal yükümlülükleri yerine getirmeye ve müstecirin kiralanan şeyden yararlanmasını engelleyen durumlarda tazminat ödemeye mecbur kılar. Bu düzenleme, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirler.²⁴⁶

Üçüncü kişi hak iddiasında bulunursa, kiracı kiralayana ihbar etmeli ve kiralayan sorumluluğu üstlenmelidir. Kiracı ihbarda bulunmazsa, zararı kiracı tazmin eder. Kiracının,

²⁴³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 102.

²⁴⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 103.

²⁴⁵ Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 26; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 105; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 180.

²⁴⁶ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 180; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 105.

başkalarının hak iddialarını zamanında kiralayana bildirmesi, olumlu sonuç elde etmesi ve sorumluluktan kurtulması için kritik öneme sahiptir.²⁴⁷

Üçüncü kişi, sözleşme yapılmadan önce mevcut olan aynı veya tapu siciline şerh edilmiş şahsi bir hak nedeniyle kiracının haklarına engel olabilir. Kiralayan, kiracının ihbarı üzerine bu sorunu çözmeli ve dava sonucunda kiracı kiralanan şeyden gerektiği gibi yararlanamadıysa tazminat ödemelidir.²⁴⁸

Zapta karşı tekellüf borcu, üçüncü kişilerin kiracının haklarıyla çelişen iddialarda bulunmasına bağlıdır. Kiralayan, üçüncü kişinin iddiasını kiracıya ihbar etmeli, mahkeme veya noter yoluyla bildirimde bulunmalıdır. Kiracı, ihbar üzerine davaya katılıp üçüncü kişinin iddiasının geçersiz olduğunu kanıtlayabilir. Üçüncü şahıs fiili müdahalede bulunur ve kiracıya dava açmazsa, kiracı doğrudan üçüncü şahsa dava açmalıdır. Engellemeyi kaldıramazsa veya ihbara rağmen işlem yapılmazsa, kiralayan, kiralanan şeyin uygun şekilde kullanılmaması ve sözleşmenin gereğinin yerine getirilmemesi nedeniyle kiracının zararını tazmin eder.²⁴⁹

Gerçek olmayan zapt, bir sözleşme kurulduktan sonra üçüncü kişilerin, sözleşme konusu mal veya hak üzerinde bir hak iddia etmesi durumunu ifade eder. Bu durumda, alıcının o malı ya da hakkı tam anlamıyla kullanması mümkün olmayabilir. Örneğin, satın alınan bir taşınmaz üzerinde üçüncü bir kişinin eski bir kira sözleşmesine dayanan hakkı çıkarsa, bu alıcının mülkiyet hakkını etkileyebilir. Bu tür durumlar, satıcının garanti sorumluluğu kapsamında değerlendirilir ve satıcı, alıcıya karşı sorumlu tutulabilir. Bu nedenle, satıcı sözleşme konusu üzerinde üçüncü kişilerin hak iddialarının olmadığını taahhüt eder..²⁵⁰

BK m. 276'ya göre, kiralanan şeyin kira akdinin ardından başkasına temliki, sözleşmenin devamını malikin kabulüne bağlamıştır. Bu hükmün dışında, kiralayandan sözleşmenin gereğini yerine getirmesi veya tazminat talep edilebileceği de düzenlenmiştir.²⁵¹

YTBK m. 311'de, "Sözleşme akdedildikten sonra üçüncü bir kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın malikin değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır" düzenlemesi yer alır. Bu durumda, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olması halinde, YTBK m. 310'un "Sözleşmenin kurulmasından

²⁴⁷ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 181; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 61,62.

²⁴⁸ Gülay Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası* (Seçkin Yayıncılık, 2010), 180; Altaş Doç.Dr. Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası* (Ankara: Yetkin Basm Yayın ve Dağıtım A.Ş., 2009), 106.

²⁴⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 105; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 181.

²⁵⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 106.

²⁵¹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 183; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 106.

sonra kiralanın herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır” hükmü uygulanır.²⁵²

Modern uygulamalarda, tarla ve ürünlerin sigortalanması, zapt durumunda tarafların zararlarının tazmin edilmesi için etkili bir yol olabilir.²⁵³

3.5.7.1.5. Kiraladığı Şeyin Vergi ve Mükellefiyetlerini Ödeme Borcu

BK m. 283'te, mükellefiyet ve vergilerin yüklenme borcu kiralayana bırakılmıştır. Yani, kiralananın tüm vergi yükümlölükleri, bina sigortası taksitleri ve arazi vergileri gibi ödemeler kiralayana aittir. Kiracının sorumluluğunda olan ödemeler ise kullanıma bağlı olarak yapılan aydınlatma ve çevre temizlik vergileri gibidir. Kiracı ile kiralaan arasındaki bu yükümlölükler belirtilmemişse, vergi ve diğer ödemelerle ilgili yasalara başvurulmalıdır. Ayrıca, kiraya verilen yerlerdeki tesislerin vergilerinin kiracı tarafından ödenmesini öngören şartlar geçersizdir.²⁵⁴

3.5.7.1.6. Kiralaanın Esaslı Tamiratları Yapma Sorumluluğu

BK m. 273'e göre, kiralaanın kira süresi içinde yapılması zorunlu olan esaslı tamiratları kiracı tarafından ihbar edildiğinde kendi masraflarıyla yaptırması gerekmektedir. Kiralanın şeyde büyük tamirat gerektiren eksiklikler varsa bunlar kiralayana aittir. Ufak tefek tamiratlar ise kiracı tarafından yaptırılmalıdır.²⁵⁵

818 sayılı Borçlar Kanunu m. 273'te geçen “esaslı tamirat” terimi, kiralanın şeyin sözleşmeden beklenen amaca uygun kullanılması ve işletilmeye elverişli durumda tutulması için gerekli büyük onarımları ifade eder.²⁵⁶

Hasılat kirasında, kiralanın şeyin onarımı için esaslı ve ufak tefek tamirat gerekkip gerekmediğinde mahalli örf dikkate alınır. Esaslı tamiratları kiralaan, ufak tefek tamiratları ise kiracı yaptırmak zorundadır. Örneğin, hasılat getirisi sağlayan bir benzin istasyonunun çatısı rüzgâr nedeniyle zarar gördüğünde ufak tamirat kiracı tarafından yapılmalıdır. Ancak, esaslı tamirat kiracıdan kaynaklanıyorsa, bu onarımlar kiracı tarafından yapılmalıdır.²⁵⁷

²⁵² Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 29,30.

²⁵³ F.Eymen Yazgı - Emine Olhan, “Gelişmiş Ülkeler ve Türkiye’de Tarım Sigortası Sistemlerinin Karşılaştırılması”, *Tarım Ekonomisi Dergisi* 23/2 (Ekim 2017), 236.

²⁵⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 107; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 187; Karahacıoğlu, *İçtihatlı-Açıklamalı Tapulama ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu*, 510.

²⁵⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 173; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 109.

²⁵⁶ Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 31.

²⁵⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 110; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 64.

Akit yapılırken mevcut ayıpların kiracı tarafından kabul edilmesi durumunda, kiracı bu onarımları yapmak zorundadır. Bu ayıpların ufak tefek veya esaslı olup olmamasına bakılmaksızın, kiracı onarımları üstlenir.²⁵⁸

Kiracı esaslı onarım gerektiren durumun akdin kurulduğu esnasında ve gizli olarak meydana geldiğini ispatlayıp bunların giderilmesini kiralayandan isteyebilir. Esaslı tamirat, büyük denebilecek, yapılması zorunlu olan yani işletme için büyük öneme sahip olan onarımlardır.²⁵⁹

Hasılat kirasında, kiraya konu olan şeyde akdin ifası sırasında meydana gelen esaslı onarımların kiralayana bildirilmesi gerekmektedir. Kiracı, kiralayana bu onarımları bildirdiğinde, kiralayanın onarım borç yükümlülüğü doğar. Ancak, kiracının kendi gidermesi gereken onarımları bildirmemesi durumunda oluşan zarardan kiracı sorumludur.²⁶⁰

Kiracı, kiraya konu olan şeyin onarımı için kiralayandan eski hale getirilmesini talep edebilir ve bu işlem için bir süre belirleyebilir. Eğer bu süre içerisinde onarım yapılmazsa, kiralayan temerrüde düşmüş sayılır ve kiracı, Türk Borçlar Kanunu'nun 106. maddesinde belirtilen haklarını kullanma hakkına sahip olur.²⁶¹

Daha anlaşılır bir ifadeyle özetlemek gerekirse BK m. 273'e göre, kiralayanın kira süresi içinde yapılması gereken esaslı tamiratları kendi masraflarıyla yaptırması gerekirken, ufak tefek tamiratlar kiracıya aittir. Esaslı tamiratlar kiralanan şeyin kullanımını etkileyen büyük onarımlardır. Kiracı, esaslı onarımları zamanında bildirirse, kiralayan onarımı yapmak zorundadır. Kiralayan süre içinde onarımı yapmazsa, kiracı BK m. 106'daki haklarını (kullanım hakkı, kiralananın ayıplı olması durumundaki hakkı, kira bedelinin indirilmesi veya ödenmemesi hakkı, kiraya verenin kusurlu davranışından dolayı tazminat talep etme hakkı, kiralananın devrine veya alt kiraya verme hakkı, sözleşmenin feshi hakkı) kullanabilir. Kiracı, kendi sorumluluğundaki onarımları bildirmezse zararı karşılamakla yükümlüdür.

3.5.7.2. Kiracının Borçları

Hasılat kirasında kiracının yükümlülükleri şunlardır: kiraya konu olan şeyi iyi bir şekilde işletmek ve muhafaza etmek, kira bedelini ödemek ve kira süresi sonunda kiralananı iade etmektir.²⁶²

²⁵⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 110.

²⁵⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 110,111.

²⁶⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 111.

²⁶¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 112.

²⁶² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 113.

3.5.7.2.1. Kiralananı İyi İşletme Borcu

Türk Borçlar Kanunu'nun 278. maddesinde kiracının borcu şu şekilde düzenlenmiştir: “Kiracı, kiralanan şeyi tahsis edildiği amaca uygun olarak iyi bir şekilde işletmek ve özellikle hasılat getirecek durumda bulundurmak zorundadır. Kiracı, kiralayanın onayı olmadan kira süresinin bitiminden sonra kiralanan üzerinde etkisi görülebilecek şekilde işletmenin tarzını değiştiremez.”²⁶³

Bu düzenleme, kiracının kiralananı amacına uygun olarak iyi bir şekilde işletme ve hasılat elde etme kapasitesini koruma yükümlülüğünü ortaya koymaktadır. Ayrıca, kiracı, kira süresinin bitiminden sonra kiralanan üzerinde kalıcı değişiklikler yapabilmek için kiralayanın iznini almak zorundadır.

Adi kirada kiracının özenle kullanma yükümlülüğü varken, hasılat kirasında kiralanan şeyin amacına uygun ve iyi bir şekilde işletilmesi zorunludur. Kiralanan şey, belirlenen amacın dışında kullanılamaz. Örneğin tarlayı bağa çeviremez. Ancak, kiralanan zarar vermediği sürece ek faaliyetler yapılabilir. Kiracı, kiralanan şeyin hasılatı elverişli özelliğinin tükenmemesini de sağlamalıdır.²⁶⁴

3.5.7.2.2. Kiralanan Şeyin İyi Halde Koruma Borcu

Türk Borçlar Kanunu'nun 279. maddesi şu hükmü içermektedir:

“Kiralayan, kiralanan şeyi iyi bir halde muhafazası için gereken yükümlülüğü yerine getirmek ile mükelleftir. Kiracı, ufak tefek onarımı zirai olarak kiralanan şeylerde bilhassa yol, geçit, hendek, set, çit, çatı, su yolları vs. muhafazasını mahalli adete göre deruhte etmek ve bundan başka eskilikten yahut kullanmaktan dolayı telef olan ehemmiyetsiz kıymetteki âlât ve edevatın yerine başkalarını koymakla mükelleftir.”

Bu maddeye göre, kiralayanın, kiralanan mülkü iyi bir halde tutma sorumluluğu vardır. Kiralayan, mülkün bakımını sağlamak ve kiracının kullanımı için uygun koşullarda olmasını temin etmekle yükümlüdür. Diğer yandan, kiracının, ufak tefek onarımlar ve özellikle tarımsal amaçla kiralanan mülklerde, yol, geçit, hendek, set, çit, çatı ve su yolları gibi yerlerin bakımını yapma yükümlülüğü vardır. Bu yükümlülük, yerel adete göre belirlenir. Ayrıca, kiracı,

²⁶³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 113; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 195.

²⁶⁴ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 96; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 114,115,116.

eskilikten veya kullanımdan dolayı hasar gören önemsiz değerdeki alet ve edevatın yerine yenilerini koymakla da sorumludur.²⁶⁵

Bu düzenleme, kiralayan ve kiracı arasındaki sorumlulukları netleştirerek, mülkün bakımı ve muhafazası konusunda dengeli bir yükümlülük dağılımı sağlar. Kiralayan, mülkün genel bakımını üstlenirken, kiracı da günlük ve küçük çaplı bakım işlerinden sorumlu olur. Bu sayede, kiralanan mülkün sürekli olarak iyi durumda tutulması ve her iki tarafın da haklarının korunması amaçlanır.

Hasılat kirasında, kiracının kiraya konu olan şeyi işletmesi suretiyle semeresini artırma veya muhafaza etme sorumluluğu bulunmaktadır. Bu durum, kiralayanın kiralanan şeyi kullanıma ve işletilmeye hazır bulundurma sorumluluğunun yanı sıra kiracının da kiralanan şeyden faydalanma hakkını doğurmaktadır.²⁶⁶

Kiralayan için önemli olan, kiralanan şeyin kiracıya devredilmesidir, çünkü kiracının kullanma şekli kiralayana etkide bulunur. Kiralananın iyi işletilmemesi, ürün verme kabiliyetini düşüreceğinden, kiracının kiralananı iyi bir şekilde işletmesi gerekmektedir. Kiracı kiralanan şeyi iyi kullandığında ve işlettiğinde, kiralayanın geliri artar. Bu nedenle kiralayan, kira getiren şeyden gelir elde edebilmek için kiracıya işletme zorunluluğu koymuştur.²⁶⁷

3.5.7.2.3. Kiralayana Bildirme Borcu

BK. m. 280'e göre: "Esaslı tamirata zaruret hasıl olduğu yahut bir üçüncü şahıs kiralanan şey üzerinde hak iddia ettiği takdirde kiracı durumu derhal kiralayana bildirmekle mükelleftir. Bu durumu bildirmezse zarardan mesul olur." Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, kiracı büyük tamirat gerektiren durumları veya üçüncü kişilerin kiralanan şey üzerindeki hak iddialarını kiralayana bildirmek zorundadır. İhbar borcu yazılı veya sözlü olabilir, ancak yazılı olması ispat kolaylığı sağlar.²⁶⁸

3.5.7.2.4. Kira Bedeli Ödeme Sorumluluğu

Kira bedeli, hasılat kirası sözleşmesinin esaslı unsurlarından biridir ve bu bedel üzerinde tarafların karşılıklı rızayla anlaşmaları gerekir. Kira bedeli üzerinde anlaşma olmazsa, sözleşme kurulmuş sayılmaz.²⁶⁹

²⁶⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 119.

²⁶⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 80,81.

²⁶⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 81; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 81.

²⁶⁸ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 199; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 121; Karabidek, *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*, 38.

²⁶⁹ Kılıç, *Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi*, 95.

Hasılat kirasında kira bedeli, semere verme kabiliyetine göre belirlenir ve aynı veya nakdi olabilir. Aynı bedel tarımsal işletmelerde görülürken, nakdi bedel para olarak ödenir.²⁷⁰

Türk Borçlar Kanunu'nun 281. maddesinde şu hükümler yer almaktadır: “Kiracı kirayı, akit ile yahut mahalli âdet ile belirlenen zamanda vermekle mükelleftir. Böyle bir zaman belirlenmemiş ise, kira beher senenin mürurundan sonra ve nihayet kira müddetinin hitamında verilmek lazımdır. Kiralayan, işlemiş ve işleyecek olan bir kira için adi kirada olduğu gibi hapis hakkına sahiptir.”²⁷¹

Bu maddeye göre, kiracının kirayı ödeme zamanı, taraflar arasında yapılan sözleşme veya yerel adetlere göre belirlenir. Eğer böyle bir belirleme yoksa, kiracı kirayı her yılın sonunda veya kira süresinin bitiminde ödemelidir. Kiralayan ise, kiracının ödemediği kiralara için hapis hakkına sahiptir. Bu hak, adi kirada olduğu gibi, kiralanan mal üzerinde kiracının borcunu ödeyene kadar kiralayanın elinde tutma hakkını ifade eder.

Kira bedeli, BK. mad. 73/1-b fıkrası gereği götürülecek borçlar²⁷² arasında yer aldığı için alacaklının ikametgahında ödenmelidir.²⁷³

3.5.7.2.5. Kiralanan Şeyin Temlik Yasağına Uyma Borcu

Temlik, bir mal üzerindeki mülkiyet hakkını (milk) veya mali bir hakkı başka bir kişiye devretme işlemi ifade eder. Bu devir, taşınır veya taşınmaz mallar için geçerli olabilir ve genellikle bir sözleşme ya da hukuki işlemle gerçekleştirilir. Temlik işlemi sonucunda, mülkiyet ya da hak sahibi olan kişi, bu hakkı yeni bir kişiye bırakır ve o kişi artık söz konusu mal veya hak üzerinde tam yetkiye sahip olur..²⁷⁴

BK'nın 284. maddesinde, “Kiracı, kiralayanın muvafakati olmaksızın kiralananı başkasına veremez. Bununla beraber, kiralanan taşınmazın bir kısmını veya ona dahil olan bazı mahalleri kiralayana zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak şartıyla alt kiraya verebilir. Böyle bir kiraya ve kiralayan tarafından müsaade edilen ikinci kiraya alelade ikinci kiraya dair kaideler kıyasen tatbik olunur.” hükmü ile kiralananın kiracı tarafından başkasına kiraya

²⁷⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 107; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 122.

²⁷¹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 199.

²⁷² Alacaklının yerleşim yerine veya ödenecek yeri olarak belirlenen yere borçlu tarafından götürülecek veya masrafı ve hasarı borçlu üzerinde kalacak şekilde nakledilecek borçlardır. Mehmet Emin Yıkar, “Çekten Doğan Borcun Götürülecek Borçtan Aranılacak Borca Dönüşmesi Sorunu” XVIII/2 (2021), 1248.

²⁷³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 68.

²⁷⁴ Bilal Aybakan, “TEMLİK”, *TDV İslâm Ansiklopedisi*, ts., 40/428.

verilmesi düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kiracı, kiralayanın onayı olmadan kiralananı başkasına devredemez.²⁷⁵

Hasılat kirasında kiralanan şeyin kiracı tarafından başkasına kiraya verilmesi için kiralayanın onayının aranmasının nedeni, alt kira yasağının hasılat kiracısının özel durumundan kaynaklanmasıdır. Çünkü hasılat kirasında, semere veren mal veya hakkın kullanılması ve işletilmesi uzmanlık, bilgi ve yetenek gerektiren bir iştir. Hasılat kiracısı, kiraya konu olan şeyin tüm fayda, itibar ve verimini gözetmekle sorumludur.

Hasılat kirasında kiralayanın onayı ile kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda adi kira hükümleri uygulanır. Hasılat kirasında alt kiradan söz edilebilir, ancak kira sözleşmesinden doğan hakların temlik mümkün değildir.²⁷⁶

Türk Borçlar Kanunu madde 259'da kiracının kiralananı zarar verecek değişiklik gerektirmemek şartıyla kiralananı tamamen veya kısmen üçüncü kişiye kiraya verebileceği veya temlik edebileceği hükmü ile alt kiranın uygulanabileceği belirtilmiştir.²⁷⁷ Bu hüküm, kiracının belirli koşullar altında kiralananı başkasına devretme veya kiralama yetkisini tanır.

3.5.7.2.6. Alt Kira Yasağına Uyma Borcu

Kiracı, kiralanan malı bir üçüncü kişiye alt kiraya verdiğinde, bu üçüncü kişi (alt kiracı) ile bir kira sözleşmesi yapar. Bu durumda kiracı, alt kiracının üzerinde kiraya veren konumuna geçer.²⁷⁸ Alt kira sözleşmesi yapabilmek için kiraya verenin izni gereklidir.²⁷⁹

Sözleşmenin geçerlilik kazanması için şekil şartı aranmaz. Kiralayanın alt kiracının menkul eşyası üzerinde hapis hakkı vardır. İlk kiracı ikinci kiracıya karşı kiralayan gibi kiralananın uygun teslimi ve sözleşme süresince bu halde bulundurma gibi sorumlulukları vardır.²⁸⁰

Özetle, kiraya verenin yükümlülükleri şunlardır: Kiralanan taşınmazın kullanımını kiracıya sağlamak, taşınmazın bakımını yapmak ve kiracının mülke zarar vermemesi için gerekli tedbirleri almak. Kiracı ise kira bedelini ödemek, kiralanan taşınmazı amacına uygun kullanmak ve kiraya verenin belirlediği diğer yükümlülüklerle uymak zorundadır. Bu maddeler, adi kira sözleşmesinin temel kurallarını belirleyerek, taraflar arasında adil ve dengeli bir ilişki

²⁷⁵ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 202.

²⁷⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 131; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 202.

²⁷⁷ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 202.

²⁷⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 132.

²⁷⁹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 123.

²⁸⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 124,125.

kurulmasına katkı sağlar. Ayrıca, tarafların hak ve yükümlülüklerinin net şekilde belirlenmesi, olası uyuşmazlıkların çözümünde önemli rol oynar.

3.5.7.2.7. Alt Kira ve Temlikin Mukayesesi

Alt kirada, başlangıçta hasılat veren bir şeyden faydalanan kiracı, kiralayan vasfını alır ve birinci kira akdinden farklı olarak, kiralayana zarar vermemek koşuluyla farklı hükümler taşıyabilir. Hakların temlikinde ise kiracı, kiracılıktan doğan hak ve borçlarını üçüncü şahsa nakleder. Akdin temliki ivazlı (karşılıklı) ise bir satış; ivazsız ise bir hibe niteliğindedir.²⁸¹ İlk kiracı ile alt kiracı arasında, alt kiracı üçüncü kişi konumunda olur. Temlikte ise temlik alan, yani hak ve borçları devralan kişi, malı mülk olarak alandır. Bu durumda, temlik alan kişi, kiracılıktan doğan hak ve borçları üstlenir.²⁸²

Kira akdi, kanundaki kira hükümlerine tabi iken, temlik yöntemi alacağın temliki hükümlerine tabi olur. Bu, kiracı ile kiralayan arasındaki kira sözleşmesinin kira hükümlerine göre yönetildiği, ancak hak ve borçların devri (temlik) durumunda, alacağın temliki hükümlerinin uygulandığı anlamına gelir.²⁸³

Alt kirada, kira sözleşmesi söz konusu olduğundan geçerlilik kazanabilmesi için şekil şartı aranmaz. Ancak, sözleşmeden doğan hakların temliki, bir temlik ilişkisi olduğundan ve alacağın temliki hükümlerine tabi olduğundan, devir yazılı şekilde yapılır. Bu, temlik işleminin geçerli olabilmesi için yazılı bir belgenin düzenlenmesi gerektiği anlamına gelir.²⁸⁴

İkinci bir kiralama olan alt kirada, ilk kiracı, kira bedeline karşılık ikinci kiracının menkul eşyası üzerinde hapis hakkına sahiptir. Ancak, kiranın temlikinde, kiralayan kişinin devralanın eşyası üzerinde hapis hakkı yoktur. Kiranın devrinde genel hapis hakkına ilişkin kurallar uygulanır. Bu, kiracının kira bedelini ödememesi durumunda, kiralayanın yalnızca belirli koşullar altında hapis hakkını kullanabileceği anlamına gelir.²⁸⁵

İkinci bir kiralamada, kiralayan BK.249, 250, 251, 254, 272 vs. maddeler gereği kiralanan şeyin kullanım amacına uygun olarak teslim edilmesi ve sözleşme süresince bu halde bulundurulmasından ikinci kiracıya karşı sorumludur. Ancak, kiralananın üçüncü bir kişiye

²⁸¹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 124.

²⁸² Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 203.

²⁸³ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 124.

²⁸⁴ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 204; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 135.

²⁸⁵ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 124; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 135.

devrinde ivaz (karşılık) varsa kiralayan, sözleşmenin sorumluluğundan sorumludur; yoksa bu sorumluluktan dahi muaf olur.²⁸⁶

Alt kiracı, kira bedelini ilk kiracıya öder. Temlikte ise kiracı, kira bedelini malın veya hakkın sahibine öder. Kiracının kiracısı, kira konusunun akde uygun teslimi ve bu şekilde bulundurulmaması durumunda malike (ilk kiralayana) karşı doğrudan dava hakkına sahip değildir. Temlikte ise, temlik edilen kimse (kirayı devralan) bu dava hakkına sahiptir.²⁸⁷ İlk kiracı, kiralayanın (kiralananın asıl sahibinin) onayına gerek kalmadan işletmedeki bazı yerleri kiraya verebilir.²⁸⁸

Bu farklar, kiralama işlemlerinde tarafların hak ve yükümlülüklerini belirler ve hukuki süreçlerde önemli rol oynar.

3.5.7.3. Sona Ermesi ve Sona Ermesinin Sonuçları

Hasılat kirası, belirli bir sürenin dolması, tarafların fesih iradesi veya sözleşmede belirlenen şartların gerçekleşmesi gibi nedenlerle sona erebilir. Sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kiracı, kiralananı eski hale getirme ve kiralayanın malvarlığını iade etme yükümlülüğü altına girer. Kiralayan ise, kiracının ödediği bedelleri iade etmekle sorumlu değildir, ancak hasılat paylaşımı varsa bu sonlandırılır. Sona erme sonrasında, taraflar arasındaki hak ve yükümlülükler de netleşir. Özellikle, kiracıya hasılatla ilgili kazanç elde etme olanağının sona ermesi dikkate alınmalıdır.

3.5.7.3.1. Sona Ermesi

Hasılat kirası akdinin sona ermesi, taraflarca önemli sebeplerin varlığı, fesih ihbarı ve kiracının ölümü gibi durumlarla gerçekleşebilir. Kiracının temerrüdü veya akde aykırılık hallerinde, kiralayan tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebilir. Ayrıca, kiracının iflası durumunda yasa gereği hasılat kirası akdi sona erer.²⁸⁹

Hasılat kira sözleşmesinin sona erme durumları, sözleşmenin süreli olup olmamasına göre değişir. Hasılat kira türünde de süreli ve süresiz olarak iki ayrıma tabi tutulmuştur. Süreli sözleşme, taraflar arasında sözleşmenin akdi sırasında açık veya zımni bir irade beyanıyla

²⁸⁶ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 124; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 135.

²⁸⁷ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 125; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 204.

²⁸⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 125.

²⁸⁹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 291.

akdin yerine getirilmesi için bir zaman belirlenmesine dayanır. Süreli sayılan bir hasılat kirası sözleşmesi, süre bitiminde açık olarak yenilenmemişse sona erer.²⁹⁰

3.5.7.3.1.1. Süreli Hasılat Kirası Akdinin Sona Ermesi

Süreli bir hasılat kirası akdi, sürenin hitamında zımni (kapalı) irade beyanıyla yenilenmemişse son bulur.²⁹¹

3.5.7.3.1.1.1. Süresi Öncesi Sona Ermesi

Süreli bir hasılat kirası akdi mevcutsa, akit süresinden önce sona erdirilemez. Hasılat kirası akdi belli bir süreliğine yapılmışsa, kural gereği bu süre bitmeden akit sonlandırılmaz.²⁹²

Hasılat kirası akdinin önemli sebeplerden dolayı feshedilmesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumun iki istisnası vardır. BK. mad. 286'ya göre, "Kira birden fazla yıllar için sözleşilmiş ise, kiralayan sözleşmenin ifasını tahammül edilemez bir hale getiren sebeplerin meydana gelmesi durumunda iki taraftan her biri, diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni sürelerle uymak şartıyla, sözleşmeyi süre bitmeden bozamaz. Bu durumda kiralayana veya kiracıya verilecek tazminat bir senelik kiradan aşağı olamaz. Kiracı, kendisine tazminat verilmedikçe kiralananı ayrılmaya zorlanamaz." Bu hükümle, kira akdinin süresinden önce sona erdirilme nedenleri hükme bağlanmıştır. Hasılat kirası akdinin süresi bitmeden sona erdirilmesindeki sebep, kiracının hasılatı beklediği faydayı sağlayamaması veya kiralayanın kiracıdan beklediği faydayı sağlayamaması olarak karşımıza çıkmaktadır.²⁹³

3.5.7.3.1.1.2. Feshi İhbar ile Sona Ermesi

Hasılat kirası akdinin katlanılmaz bir hal alması nedeniyle süresinden önce son bulması için kanuni fesih ihbar süresine uyulması gereklidir. BK. madde 285'e göre, akdin süresi belirlenmediği durumda, taraflardan her biri altı aylık ihbar süresine uyarak akdi feshedebilir.²⁹⁴

²⁹⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 128; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 251,252.

²⁹¹ Altaş Doç.Dr. Hüseyin, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 252.

²⁹² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 253; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 135.

²⁹³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 253,254.

²⁹⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 257.

BK. 285. maddenin ikinci fıkrasında “Hilafına bir mukavele yok ise, zirâi gayr-i menkullerde mahalli adetçe cari ilk ve sonbahar mevsimleri için, diğer bütün kiralarda herhangi bir zaman için fesih ihbarı caizdir.” şeklindeki hüküm mucibince, zirâi bir işletmenin hasılat kirasına konu olması durumunda fesih ihbarının mahalli adetçe geçerli ilk veya sonbahar mevsimleri gözetilerek yapılacağı anlaşılmaktadır. Zirâi gayr i menkullerde her dönem için fesih bildirim süresi altı aydır.²⁹⁵

Fesih bildirimini yapılmasına rağmen karşı taraf kiralanan şeyi tahliye etmezse, bu ihbarın ulaşmasından sonra altı ay beklenir ve bu süre geçince dava açılır. Hayvan kirasında her iki taraf da diledikleri zaman fesih bildiriminde bulunabilirler. Hasılat kirasına konu bir tarlanın belli bir hissesini satın almış olan taraf, kiralanan şeyin tamamını kazanmadığından tek başına sözleşmeyi fesih hakkına sahip değildir.²⁹⁶

Hasılat kirası, katlanılmaz hale geldiğinde kanuni fesih ihbar süresine uyularak süresinden önce sona erdirilebilir. Zirâi gayr-i menkuller için fesih ihbarı, mahalli adete göre ilkbahar veya sonbaharda yapılmalıdır ve bildirim süresi altı aydır. Hayvan kirasında taraflar istedikleri zaman fesih bildiriminde bulunabilirler. Bir tarlanın hissesini satın alan kişi, tek başına sözleşmeyi feshedemez.

3.5.7.3.1.1.3. Kiralayanın Fesih Hakkı

BK. madde 289'a göre, kiralayan, kiracının işletme veya muhafaza borçlarına önemli ölçüde muhalefet etmesi ve kiralayanın ihtarına rağmen uygun bir ek süre içinde bu borçlarını yerine getirmemesi durumunda, başka bir yönetme gerek kalmadan sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.²⁹⁷ Bu fesih hakkı, kiralayanın kiracıya ihtar çekip belirli bir süre tanıdıktan sonra borçlar yerine getirilmediğinde doğar

Kiralayana ihbar sorumluluğunu yerine getirmemesi, kiracının şahsında meydana gelen arızı sebepten dolayı işletmeyi işletmemesi ve işletmeye dahil olan maddi faaliyetini eksik yapması, yani kiralanan işletmeyi amacına uygun kullanmaması ve kiralayanın izni olmadan işletmenin tarzını değiştirmesi, kiracının işletme borcuna muhalefet ettiği davranışlardır.²⁹⁸ Burada kiracının işletme borcuna muhalefet ettiği davranışlar belirtilmiştir.

²⁹⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 257; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 294.

²⁹⁶ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 295.

²⁹⁷ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 139; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 258.

²⁹⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 139.

Kiralayan, akdi sona erdirmek istiyorsa kiracıya durumu ihtar etmeli ve ihtarda kiracıya ihlali düzeltmek için bir süre vermelidir. İhlali ortadan kaldırırsa kiralayanın fesih hakkı da ortadan kalkar. Akdin feshedilmesi eski borçları ortadan kaldırmaz. Kiracı kira bedelini ödememişse, kiralayan bu borçları talep edebilir.” hükmüyle kiralayanın fesih süreci ve kiracının borçları ile ilgili açıklamalar yer almaktadır.²⁹⁹

Sözleşmenin BK. mad. 289’a göre sona erdirilmesi durumunda kiracının zilyetliği son bulur. Bu andan itibaren kiracı işletmeden çıkmamakta direnirse, kiralayan sebepsiz zenginleşme hükümlerine binaen kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesinden kaynaklı elde ettiği fazlalığı isteyebilir.³⁰⁰ Bu maddede sözleşmenin sona erdirilmesi durumunda kiracının zilyetliğinin son bulması ve kiralayanın hakları açıklanmıştır

3.5.7.3.1.2. Süresiz Hasılat Kirasının Sona Ermesi

Hasılat kirasında, süresiz yapılacak olan sözleşmenin geçerli olabilmesi için akit yapılırken süresiz olduğunun belirtilmesi gerekir. Süresiz yapılan akit, belirli kurallar çerçevesinde sona erdirilebilir.³⁰¹

3.5.7.3.1.2.1. Süresiz Akdin Olağan ve Olağanüstü Sebeplerle Sona Ermesi

Süresiz hasılat kiralalarında, taraflar akit veya mahalli örfe göre tersine bir hüküm mevcut değilse, altı aylık süreyi gözeterek akdi feshedebilirler. Yani, akdi sona erdirmeyi bildirme süresi, akitle veya mahalli örfe göre yoksa, BK. mad. 287’ye göre bir yıllık süre bitimi öncesindeki altı aylık süredir. Zirai kiralamalarda ilk ve sonbahar mevsimleri gözetilerek akit feshedilirken, diğer kiralamalarda taraflar diledikleri zaman akdin fesih bildiriminde bulunabilirler.³⁰²

Olağanüstü sona erdirme hali, hasılat kirasının fesih bildirme sürelerinden önce sona erdirilmesidir. BK. madde 286’ya göre, sözleşmenin devamı çekilmez hale gelmişse, karşı tarafa tam tazminat vermek şartıyla, taraflar akdi feshedebilirler. Tazminat bir senelik kiradan az olamaz ve kiracı tazminatı almadıkça terk etmeye zorlanamaz. Süresiz hasılat kirasının

²⁹⁹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 141; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 259.

³⁰⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 141; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 260.

³⁰¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 261.

³⁰² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 262; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 148.

olağanüstü sona erdirilebilmesi için kiracı veya kiralayanın sorumluluklarını önemli ölçüde ihlal etmeleri gerekir.³⁰³

3.5.7.3.1.2.2. Diğer Sebepler

Hasılat kirası akdinde, belirtilen sebeplerin dışında akdin sonlanmasına neden olan bazı diğer sebepler de vardır. Bu sebepler arasında kiracının iflası, kiracının kira bedelini ödememesi, kiracının vefatı ve akdin feshinin bildirimi gibi sebeplerin ortaya çıkması ile sona erebilir.³⁰⁴

3.5.7.3.1.2.3. Akde Taraf Olanların İflas Etmesi

BK. madde 290'a göre, kiracının iflası durumunda kira, iflasın açılmasıyla beraber yani "Türk Ticaret Hukuku ve İcra İflas Hukuku'nda iflas sürecinin resmen başlamasını ve bu sürecin hukuki sonuçları" sona erer. Ancak, işletilmekte olan kira ve defterin kapsadığı eşya için yeterli güvence verildiğinde, kiralayan kira senesinin bitimine kadar sözleşmeyi sürdürmekle yükümlüdür. Kiracı, kira bedelleri için güvence gösterirse kiralayan, bu güvence nedeniyle akdin devamına uyma sorumluluğuna sahip olsa da kira yılı bitiminde akit yine sona erer.³⁰⁵

İflas eden kiracıdan, kira akdinin normal kira süresinin sonuna kadar borcun yerine getirilmemesinden dolayı sözleşmeye aykırı davranış olmadığından tazminat istenemez. BK. madde 290'a göre kiracının iflası ile ilgili düzenleme mevcutken, kiralayanın iflasıyla ilgili bir düzenleme mevcut değildir. Kiralayanın iflası, akdi sona erdiren nedenler arasında sayılmamıştır.³⁰⁶

3.5.7.3.1.2.4. Tarafların Ölümü

BK. 291'inci maddesinde, "Kiracı vefat ederse gerek mirasçıları gerek kiralayan, altı aylık kanuni sürelerle uymak şartıyla kiranın feshini bildirebilirler." hükmü gereği, hasılat kirasında kiracı ölürse akit feshedilebilir.³⁰⁷

³⁰³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 262,263.

³⁰⁴ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 142.

³⁰⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 264.

³⁰⁶ Kılıç, *Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi*, 130; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 265; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 308.

³⁰⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 309.

Kiracının vefatı üzerine kira akdinin feshedilebileceği; ilk olarak, kiracının şahsi becerisi dikkate alınarak yapılan akitte, vefatı üzerine şahsi niteliği kaybetmesi ve ikinci olarak, kiracının mirasçılarını aynı akitle sorumlu tutmanın onları maddi olarak sıkıntıya sokması sebeplerine dayanır.³⁰⁸

Kiracının ölümü ile hasılat kirası akdi kendiliğinden son bulmaz. Zira miras hukukunda geçerli olan külli halefiyet ilkesi gereği, ölenin tüm hak ve borçları gibi sözleşmeden doğan hak ve borçlar mirasçılara geçer. Yani, kiracının ölümü üzerine mirasçılar kiracı sıfatını kazanır ve akde devam edebilirler.³⁰⁹

Kiracının mirasçılar, akde konu şeyi işletmeye ehil olmadıkları takdirde kanuni şartlara uyarak akdi feshedebilirler. Mirasçılar bu nedenle fesih yapmışlarsa kiralayana tazminat ödemezler. Ancak, BK. madde 291’de belirtilen altı aylık fesih bildirim süresinden önce kiracının mirasçılar akdi sona erdirmek isterlerse, kiralayanın bu sebeple uğradığı zararları tazmin ederler.³¹⁰

Akdin feshini isteyen mirasçılar birden fazla iseler, hepsinin birlikte fesih bildiriminde bulunmaları gerekir. Zira terekeye dahil olan kira hakkı da diğer mallar gibi ortak mülkiyet konusunu oluşturur.³¹¹

Kiralayanın ölümü durumunda, kira akdinin sona ereceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, BK. madde 291’e kıyas yapılarak hem kiracı hem de ölen kiralayanın mirasçılar sözleşmeyi sona erdirebilirler. Kira sözleşmesinde kiralayanın şahsi özellikleri önemli olmadığı için, hasılat kirasında kiralayanın ölmesiyle mirasçılar külli halefiyet ilkesi gereği onun yerine geçer ve kiracıya karşı yükümlü olurlar, bu nedenle sözleşme devam eder.³¹²

3.5.7.3.1.2.5. Tarafların Temerrüde Düşmesi Nedeniyle Sona Ermesi

Temerrütten maksat, tarafların üzerine düşen görevleri zamanında yapmaması anlamına gelmektedir.³¹³

³⁰⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 146.

³⁰⁹ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 309; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 146.

³¹⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 266; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 147.

³¹¹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 146.

³¹² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 266,267.

³¹³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 267.

BK. madde 274/III'e göre, "Mucib akdin icrasını tahammül edilemez bir hale getiren sebepler ortaya çıkmasında her iki tarafın akdi feshetme hakları saklıdır." hükmü ile her iki taraf da karşılıklı olarak borçların ifa edilmemesi halinde akdi sona erdirme hakkına sahiptir. BK. madde 288'e göre, "Kiracı, kirayı vadesi hülulünde tediye etmezse kiralayan altmış günlük bir süre belirleyerek birikmiş olan kira bu süre içerisinde verilmediğinde, sürenin sonunda akdi sonlandıracağı kiracıya hatırlatabilir. Bu uyarı kiracıya bildirildiği günden başlar. Bu sürenin eksiltmesine veya kiranın ödenmemesi durumunda akdin hemen sonlandırılacağına dair yapılan akitler geçersizdir." hükmü gereği, kira bedelini ödeme sorumluluğunu yerine getirmeyen kiracıya karşı kanun koyucu, kiralayana sözleşmeyi süresinden önce ve tazminat vermeden feshetme hakkı tanımıştır.³¹⁴

Hasılat kirasında temerrüde düşmenin sebebi, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi ya da sürekli geç ödemesidir. Kiracının temerrüde düşmesi için ihtar ile altmış günlük bir mehil süresi verilmelidir. İhtar, kiranın ödenmesini gerektiren günden sonra gönderilir. Kiracı, hatasını telafi etmek amacıyla verilen altmış günlük veya daha fazla süre içinde kira bedelini ödemezse temerrüde düşmüş olur ve akit sona erer.³¹⁵

Kiralayanın, hasılat kirasında kiralananı kullanıma uygun halde teslim etmesi ve sözleşme süresince bu halde bulundurması, ayrıca esaslı onarımları yapması gerekir. Kiralayanın bu borcu ihlal etmesi durumunda, kiracı ihtar ve mehil vererek kiralayanı temerrüde düşürüp akdi sonlandırabilir.³¹⁶

Hasılat kira sözleşmesinin sona erme durumları şu şekilde özetlemek mümkündür. Sözleşmenin süreli olup olmamasına göre değişmektedir. Hasılat kira türü de süreli ve süresiz olarak ikiye ayrılmıştır. Süreli sözleşme, taraflar arasında sözleşmenin akdi sırasında açık veya zımnen bir irade beyanıyla akdin yerine getirilmesi için belirlenen bir zaman dilimini ifade eder. Süreli sayılan bir hasılat kirası sözleşmesi, sürenin bitiminde açık olarak yenilenmemişse kendiliğinden sona erer. Bu durumda, tarafların sürenin bitiminden önce yenileme konusunda anlaşmaya varmaması, sözleşmenin otomatik olarak sona ermesine yol açar. Süresiz sözleşmelerde ise, taraflar önemli sebepler, fesih ihbarı, kiracının ölümü, temerrüdü veya akde aykırılık hallerinde fesih hakkını kullanabilirler. Kiracının iflası durumunda ise, yasa gereği

³¹⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 267.

³¹⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 268,269,270; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 144.

³¹⁶ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 63; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 270.

sözleşme sona erer. Bu ayrım, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemekte ve sözleşmenin sona erme süreçlerini düzenlemekte önemli bir rol oynar.

3.5.7.3.2. Sona Ermesinin Sonuçları

3.5.7.3.2.1. Kiracının İade Borcu

BK. madde 292'ye göre, “Kiranın bitmesi ile kiracı, kiralananı defterdeki bütün eşya ile bulundukları hal üzere iadeye mecburdur.” Bu hükme göre, hasılat kirası akdinde belirlenen sürenin sona ermesi veya süresiz akitlerde ihbar ile akit feshedilirse, kiracı kiralananı iade etmekle mükelleftir.³¹⁷

Kiraya konu olan şeyin, iade anında bulundukları halde iade edilmesi gerekmektedir. Bu iade borcu sadece kiralanan şeyi değil, kiralananla birlikte verilen tüm eşyaları da kapsar. Örneğin, bir tarım arazisinin kiralınmasında, arazinin iadesi sırasında onunla birlikte kiracıya verilmiş tarım makineleri de iade edilmelidir.³¹⁸

BK madde 294'e göre, “Zirâi bir gayrimenkulün kiracısı akdin feshi zamanında henüz devşirilmemiş semereler üzerinde bir hak iddia edemez.” hükmü gereği, akit sona erdiğinde mahsul toplanmamışsa, kiracı bunun üzerinde hiçbir hak iddia edemez.³¹⁹

Kiracı, ziraat harcamalarını hâkimin belirlediği miktarda kiralayana tazmin ettirebilir. Kiracının isteyeceği tazminatın kapsamı, yapmış olduğu ziraat masraflarına göre belirlenir. Bu miktar, anlaşmayla da belirlenebilir. Bu tazminat, işlemekte olan kira bedelini geçemez.³²⁰ “Bu tazminat, işlemekte olan kira bedelini geçemez.” ifadesi, kiracının yapmış olduğu ziraat harcamalarının tazmin edilmesi için belirlenen miktarın, mevcut kira sözleşmesinde belirtilen kira bedelinden daha fazla olamayacağı anlamına gelir.

BK madde 295'e göre, “Kiralananı iade ve teslim eden kiracı, muntazam bir işletmenin icap ettiği nispette son senenin samanlarını, hayvan yataklıklarını, kuru ot ve gübrelerini kiralanda bırakmaya mecburdur. Kiracı, aldığından fazla bırakıyorsa ziyadesi için tazminat istemeğe hakkı vardır ve aldığından az bırakıyorsa eksikleri tamamlamak yahut kıymet

³¹⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 272; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 150.

³¹⁸ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 150-151; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 272.

³¹⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 273; Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 153.

³²⁰ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 154.

noksanını tazmin etmekle mükelleftir.” Zirai işletmeler için uygulanan bu hüküm, diğer hasılat kirası sözleşmelerinde de kıyasen uygulanması gerektiği belirtilmiştir.³²¹

3.5.7.3.2.2. Kiralayanın İade Alma Borcu

Hasılat kirası sözleşmesi sona erince kiralayanın, kiracının iade borcuna karşılık iadeyi alma borcu ortaya çıkmaktadır. Usulüne uygun bir biçimde iadeye arz edilen kira konusunu almayan kiralayan, alacaklının temerrüdüne düşecektir. Kiralayana iade edilecek kira konusunun sözleşmeye uygunluğunu, yani sözleşmeyle kiracıya teslim edilen şey olup olmadığını kontrol eder; eksik veya farklılık oluşmuşsa kiralayan bunları kiracıya bildirir.³²²

Kiralayanın kira konusunu iade alma borcunun yanında, kiracının kira konusunun varlığını devam ettirmek için yaptığı harcamalarını karşılama borcu da vardır. Kiralayan, sözleşmeyi süresinden önce veya feshi ihbar sürelerine uymadan sona erdirmişse kiracının zararlarını tazmin etmekle sorumludur. Ayrıca, kira süresi boyunca kiracıdan alınan teminatlar, örneğin nakit teminat (güvence) veya ipotek, akdin sona ermesiyle geri verilmelidir.³²³

³²¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 275.

³²² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 280.

³²³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 282.

IV. BÖLÜM

4. MÜZÂRAA İLE HASILAT KİRASİ AKDİNİN MUKAYESESİ

Müzâraa akdi ile hasılat kirası akdinin mukayeseşi şu başlıklar altında yapılabilir:

4.1. Tanımlar ve Temel Kavramlar Yönünden

Müzâraa akdi, İslam hukuku kapsamında, tarım arazisinin işlenmesi ve elde edilen ürünlerin paylaşılması esasına dayanan bir ortaklık türüdür. Arazi sahibi (rabbü'l-ard) araziyi çalıştırana (muzâri) verir, hasat edilen ürün belirli oranlarda paylaşılır. Arazi sahibinin katkısı araziyi sağlamak, muzâri'nin katkısı ise emeğini ve bazı durumlarda araç-gereçlerini koymaktır.³²⁴

Hasılat kirası akdi, modern hukukta, tarım arazisi veya başka bir mülkün belirli bir süre için kiralanması ve elde edilen gelir üzerinden kira bedeli ödenmesi esasına dayanır. Kiracı (müstecir), mülk sahibine (mülk sahibi) kira öder. Kiracı, mülkü kullanarak gelir elde eder ve bunun karşılığında belirli bir bedel öder.³²⁵

Müzâraa akdi ile hasılat kirası akdi, İslami hukukta (fıkıh) yer alan iki farklı ortaklık sözleşmesi türüdür ve her ikisi de tarımsal faaliyetlerle ilgili olup, arazi sahipleri ile araziyi işleyen çiftçiler arasında yapılan anlaşmaları ifade eder. Müzâraa akdi, çiftçi ile toprak sahibi arasında yapılan bir anlaşma olup, toprak sahibi, toprağını ekilmek üzere çiftçiye verir ve hasattan elde edilecek ürün belirli oranlarda paylaşılır. Bu sözleşmede, çiftçi emeğini ve yeteneklerini ortaya koyarken, toprak sahibi ise araziyi sağlamaktadır. Öte yandan, hasılat kirası akdi, genellikle bir mülk veya işletmenin gelir getiren unsurlarının kiralanmasıdır. Bu akitte, kiracı, mülkün veya işletmenin getirdiği gelirin belirli bir yüzdesini kira bedeli olarak öder. Her iki akit de ortaklık ve gelir paylaşımı esasına dayanmakla birlikte, müzâraa akdi doğrudan tarımsal üretim ve ürün paylaşımını, hasılat kirası akdi ise daha geniş bir çerçevede gelir paylaşımını kapsar. Müzâraa akdinde emeğin ve toprağın birleşimi önem arz ederken, hasılat kirası akdinde mülk veya işletmenin getirdiği gelirin paylaşımı ön plandadır.

³²⁴ Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istılâhâtü Fıkhiyye Kâmusu*, 7/123.

³²⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 73.

4.2. Hukuki Yapısı, Rüknu ve Şekli Yönünden

Müzâraa akdi ve hasılat kirası akdinin hukuki yapısının anlaşılması için rükünler, yani temel unsurlar, önemlidir. Her iki akitte de icâb ve kabul, yani tarafların irade beyanları esastır. Müzâraa akdi, tohumu veren açısından gayr-i lazım olduğundan, tohum veren taraf akitten sonra, tohum ekilmeden önce, tek taraflı olarak akdi sonlandırabilir. Hukuken akdi sürdürmeye mecbur değildir.³²⁶ Tohumu vermeyecek taraf için ise, lazım akittir. Bu durumda ortaklığın devamına engel mesela işçinin hastalanması gibi engel çıkması durumu müstesna ortağının rızası olmadıkça akdi feshedemez.³²⁷ Müzâraa akdinin hukuki niteliği, ortaklık ve iş birliği temeline dayanır. Bu akit, taraflar arasında karşılıklı güven ve paylaşım esasına dayanır ve İslam hukukunun ortaklıkla ilgili hükümlerine tabidir.

Rüknu ise, icâb ve kabuldür. İcâb, toprak sahibinin toprağını ekmesi için çiftçiye teklif etmesi, kabul ise çiftçinin bu teklifi kabul etmesidir. Taraflar icâb ve kabulü sözlü olarak gerçekleştirebilecekleri gibi, fiilen de gerçekleştirebilirler. Örneğin, çiftçi toprağı işlemeye başladığında, bu fiili durum icâb ve kabulün gerçekleştiğini gösterir ve akit tamamlanmış olur. Bu durumda, çiftçi toprağı işleyerek fiilen akdi gerçekleştirmiş sayılır.³²⁸

Akdin yapılış şekli ise, arazi sahibinin çalışana “Bu yeri sana ekim için verdim.” demesi ve çalışanın da “Kabul ettim” veya “Razı oldum” demesidir.³²⁹ İcâb ve kabulü her iki âkit tarafından yapılabilir. Yani icâbı yer sahibi de işçi de yapabilir. Kabul de böyledir.³³⁰

İslam hukuku literatüründe müzâraa akdi ile hasılat kirası akdi arasında önemli farklar bulunmaktadır. Hasılat kirasında şekil serbestisi bulunurken, müzâraa akdinde akdin kurulması konusunda farklı görüşler ve tartışmalar vardır. Hüseyin Kayapınar’ın “İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi” isimli tezinde, müzâraa akdinin herhangi bir lafızla kurulabileceği görüşü ifade edilmektedir.³³¹

Kayapınar’a göre, önemli olan tarafların niyetleri ve anlaşmanın özü olduğundan, belirli bir lafzın kullanılmasının şart olmadığı görüşünü savunur. Bu görüş, İslam hukukunun bazı mezheplerindeki daha esnek yorumlarla uyumludur. Burayı şöyle ifade etmek mümkündür. İslam hukukunun bazı mezheplerinin sözleşme ve anlaşmalara dair daha esnek bir yaklaşım sergilemesini ifade ediyor. Bu tür esnek yorumlar şunları içerebilir: Hanefi

³²⁶ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 167.

³²⁷ Çeker, *Fıkıh Dersleri I*, 207.

³²⁸ İslam, *Hanefî Fıkhi*, 3/77.

³²⁹ Yılmaz, *İslam Hukukunda Muzaraa*, 119.

³³⁰ Ali Haydar Hoca Emin Efendi, *Dürrü’l-Hükkam Şerhu Mecelleti’l-Ahkam*, 3/466,67.

³³¹ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 116.

mezhebinde, sözleşmelerin geçerliliği için tarafların iradelerinin açıkça ifade edilmesi yeterli görülür. Yani, belirli bir kelime veya formülün kullanılması gerekmez; tarafların sözleşmenin esasına dair anlaşmış olmaları yeterlidir. Diğer mezheplerde de benzer esneklikler bulunsada, Şafii mezhebi gibi bazı mezhepler, özellikle bazı akitlerde (evlilik gibi) belirli lafızların kullanılmasını tavsiye edebilir. Ancak bu durum genelde sözleşmelerin geneli için değil, daha özel akitler içindir. “daha özel akitler” ifadesiyle, hukuki veya dini açıdan belirli bir önemi olan, daha fazla dikkat ve titizlik gerektiren sözleşmeler kastedilmektedir. Bu sözleşmeler, örneğin evlilik, boşanma, köle azadı veya vasiyet gibi, kişinin hayatında büyük etkiler yaratan ve dini kuralların daha fazla vurgulandığı anlaşmalar olabilir. Bu tür akitlerde, belirli lafızların veya ifadelerin kullanılması, işlem sırasında yanlış anlaşılmalara önlenmesi ve dini gerekliliklere uygun hareket edilmesi açısından önem arz edebilir. Diğer günlük ticari sözleşmeler veya akitler ise bu kadar sıkı kurallara bağlı olmayabilir.

Kayapınar’ın yaklaşımı, daha esnek ve niyetlere dayalı bir yorum sunmaktadır. İslam hukukunun esnekliği ve akitlerin özünde tarafların niyetlerine dayalı olduğu anlayışını yansıtır. Akitlerin icab ve kabulle kurulması, tarafların açık veya zımnî ifadelerle anlaşmalarını mümkün kılar. Önemli olan, tarafların anlaşmaya varmış olmaları ve bu anlaşmanın niyetlerinin net bir şekilde ortaya konmasıdır. Bu bakış açısıyla, müzâraa akdinin de bu esneklik içinde değerlendirilebileceği ve belirli lafızların şart olmadığı kabul edilmesi, pratikte daha kolay ve uygulanabilir bir yaklaşım sunar. Bu, akitlerin ruhunu ve tarafların niyetlerini ön plana çıkaran bir yaklaşımdır.

Hasılat kirasının hukuki niteliği şu şekildedir: Taraflara borç yükleyen, rızâi bir sözleşmedir; yani, sözleşmenin kurulması için kiralananın teslimi şart olmayıp, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarında bulunmaları yeterlidir. Sürekli borç doğurabilen ve belirli ya da belirsiz süreli yapılabilen sözleşmeler arasında yer alır.³³²

İşletme kirası, kiracıya kiraya konu olan işletmenin kullanımının yanında, işletimini ve semerelerinden yararlanma haklarını da verir. Kiracının bu hakları kullanabilmesi için, kira konusu olan malı ürün vermeye elverişli halde bulundurması gerekmektedir. Bu da kiracıya bazı sorumluluklar yükler.³³³

Müzâraa akdi, tarımsal üretim ve ürün paylaşımı ile ilgili olup, tohum veren taraf için gayr-i lazım (bağlayıcı olmayan), tohum vermeyen taraf için lazım (bağlayıcı) bir akitir. Hasılat kirası akdi ise, gelir paylaşımı esasına dayanır ve genellikle mülk veya işletmenin

³³² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 75.

³³³ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun’u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 7,8.

getirdiği gelirin paylaşılmasını kapsar. BK madde 11'e göre, “Akdin sıhhati kanunda açıklık olmadıkça hiçbir şekle tabi değildir.” Yani, akdin geçerliliği şekil şartına bağlanmadığından şekil serbestisi bulunmaktadır.³³⁴

Bu hükme göre hasılat kirası akdinde de rükünler îcâb ve kabulden oluşabilir. Kiraya veren taraf, mülk veya işletmeyi belirli bir süre için kiralamayı teklif ederken, kiracı bu teklifi kabul eder. Taraflar bu irade beyanlarını sözlü olarak ifade edebilecekleri gibi, kiracı mülkü kullanmaya başladığında da fiilen akit gerçekleşmiş sayılır. Örneğin, kiracı mülkü kullanarak gelir elde etmeye başladığında, bu durum îcâb ve kabulün fiilen gerçekleştiğini gösterir.

4.3. Unsurları Yönünden

Hasılat kirası akdi, İslam hukukunda bir mülk veya işletmenin gelir getiren unsurlarının kiralınması esasına dayanır. Bu akdin geçerli olabilmesi için belirli unsurların bulunması gerekmektedir. Hasılat kirası akdinin temel unsurları, kiralanan, kira bedeli ve karşılıklı anlaşma (rıza) olarak öne çıkar. İlk olarak, kiralanan, kiracının belirli bir süre boyunca kullanma ve işletme hakkına sahip olacağı mülk, işletme ya da haktır. Kiracı, bu varlığı kullanarak gelir elde eder ve sözleşmenin temelini oluşturan bu unsur, hasılat kirasında önemli bir rol oynar. İkinci unsur olan kira bedeli, kiracının, kiralananı kullanma ve işletme karşılığında kiralayan tarafa düzenli olarak ödediği bedeldir. Bu bedel, genellikle taraflar arasında önceden belirlenir ve hasılat kirasının ekonomik temelini oluşturur. Son olarak, karşılıklı anlaşma ya da rıza, tarafların kiralananın teslimi ve kira bedelinin ödenmesi konusunda karşılıklı mutabakata varmalarıdır. Tarafların iradelerinin uyumlu bir şekilde birleşmesi, sözleşmenin geçerliliği açısından kritik önemdedir. Bu unsurlar bir araya gelerek hasılat kirası sözleşmesinin geçerliliğini sağlar.³³⁵

Bu unsurlar, hasılat kirası akdinin hukuki çerçevesini oluşturur ve tarafların akit süresince uyacakları kuralları ve sorumlulukları belirler. Tarafların irade beyanlarının uyuşması ve kira bedeli konusunda anlaşmaları, sözleşmenin geçerliliği için temel şartlardır.

Müzâraa akdi, İslam hukukunda tarımsal ortaklık anlamına gelen bir sözleşmedir ve belirli unsurlara dayanır. Müzâraa akdinin unsurları, toprak sahibi ve çiftçi (taraflar), ekilecek toprak (konu), îcâb ve kabul (irade beyanı), çiftçinin emeği ve ürün paylaşımıdır. Bu unsurlar, akdin geçerliliği için gereklidir ve tarafların hak ve yükümlülüklerini belirler. Müzâraa akdinde

³³⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 75,76.

³³⁵ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 41; Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 76.

kira bedeli, genellikle para yerine ürünün belirli bir oranı olarak belirlenir ve bu oran taraflar arasında karşılıklı anlaşma ile tespit edilir.³³⁶

Her iki akdin kurulabilmesi için kendine has unsurları bulunmaktadır. Hasılat kirasındaki kiralan şeyin müzâraadaki karşılığı hasadın yapılacağı, ekinin ekileceği arazi olmaktadır. Hasılat kirası akdindeki kira bedeli açısından ise, müzâraa akdinde işçinin kiralananın kullanım bedeli olarak işletme sonunda elde edilen ürünün belli bir kısmı veya nakdi olarak verilmesidir.

4.4. Kira Konusu Yönünden

Hasılat kirası sözleşmesinde kiraya konu olan menkul, gayr-i menkul, işletme (Ticari, Zirâi) ve hak olabilir. Bu durumda işletmenin konusu sadece medeni gayr-i menkul semere denilen otel, alış-veriş merkezleri, benzin istasyonları vb. değil, aynı zamanda doğal semere getiren menkul işletmelerde dahildir.³³⁷

Hasılat kirası sözleşmesinin çeşitliliği, geniş bir uygulama alanına sahip olduğunu ve farklı gelir getiren varlıkların kiralanaileceğini ortaya koyar. Bu sayede hasılat kirası, ticari işletmelerden zirâi işletmelere kadar uzanan çeşitli alanlarda uygulanabilir. Ticari işletmelerde kiracı, işletmeyi çalıştırarak gelir elde ederken, zirâi işletmelerde kiralanan varlık genellikle tarımsal faaliyetlere uygun arazilerdir. Bu noktada, müzâraa akdi öne çıkar. Müzâraa akdinde kiralanan şey, ziraata elverişli ve kiracının işletme hakkını kullanacağı, doğal olarak semere (ürün) getiren gayrimenkul arazidir. Bu tür sözleşmelerde kiracı, toprağı ekip biçerek gelir elde eder, kiralayan ise bu gelirden belirlenen payı alır. Hasılat kirası ve müzâraa gibi sözleşme türleri, farklı gelir kaynaklarına yönelik geniş bir kiralama ve işletme fırsatı sunar.³³⁸

Müzâraa sözleşmesinde, tarımsal faaliyetlere uygun bir arazi kiracıya devredilir. Arazi, verimli toprak, su kaynaklarına erişim ve uygun iklim koşullarına sahip olmalıdır. Kiracı, sözleşme süresince araziye ekim, dikim ve hasat yaparak işletme hakkına sahiptir ve araziye verimli kullanmayı amaçlar. Arazinin doğal olarak ürün verebilmesi esastır, yani ek bir yatırım veya dönüşüm gerektirmeden, arazinin doğasından kaynaklanan ürünler elde edilir. Müzâraa sözleşmesinin sadece tarımsal üretim için elverişli araziler üzerinde yapılabileceğini, kiracının bu arazilerde tarımsal faaliyetlerde bulunma hakkına sahip olduğunu ve arazinin doğal olarak ürün verebilecek kapasitede olması gerektiğini vurgular. Bu tür bir anlaşma, tarımsal üretimin

³³⁶ el-Halebî, *Mecma' u'l- 'enhur fi şerhi Multeka'l- 'ebhur*, 38.

³³⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 75,76.

³³⁸ Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istılâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/125,126.

sürdürülebilirliğini sağlamak ve hem arazi sahibine hem de kiracıya adil bir kazanç sağlamak amacıyla yapılır.

4.5. Bir Malın veya Hakkın Devri Yönünden

Hasılat kirası sözleşmesinde kiralanan menkul, gayr-i menkul veya hakkın tamamen mülkiyetinin kiracıya devri değil, işletilmesi ve kullanılması sonucunda elde edilen semereden faydalanması ve belirlenen süre sonunda kiralananın iade edilmesi borcu ile sorumlu tutulmuştur. Türk Borçlar Kanunu'nun 272. maddesine göre, “Kiralayan, birlikte kiralanan menkul şeyler varsa, bunlar da dahil olduğu halde, kiralananı akitten maksut olan kullanmaya ve işletmeye uygun bir halde kiracıya teslim ile yükümlüdür.”³³⁹

Müzâraa akdinde, zirâate verilen tarlanın sözleşme esnasında belirtilen süre boyunca, tarlada ziraat yapacak kişiye verilmesi ve işletmesi, tarladaki üründen belli bir hisse alması öngörülür. Tarla, zirâate elverişli bir halde alınır ve sözleşme süresi dolunca yine bu şekilde mülk sahibine teslim edilmesi gereklidir. Akitten sonra başkası tarafından tarla zapt edilirse ve tarlada da ürün bulunursa, işçi tarladaki ürünün kıymetini alır.³⁴⁰

Özetle, hasılat kirası akdinde, kiralanan mal veya hakkın mülkiyeti kiracıya devredilmez. Kiracı, kiralanan şeyi işletir ve kullanır, elde edilen semereden faydalanır. Belirlenen süre sonunda ise kiralananı iade etmekle yükümlüdür. Müzâraa akdinde ise zirâate elverişli bir tarla, ziraat yapacak kişiye verilir. Kiracı tarlayı işletir ve ürünün belli bir hissesini alır. Sözleşme süresi sonunda tarlayı yine zirâate elverişli bir halde mülk sahibine teslim eder. Akitten sonra tarla zapt edilirse ve tarlada ürün varsa, işçi ürünün kıymetini alır. Bu şekilde, her iki akitte de mülkiyet devri yerine, malın veya hakkın işletilmesi ve kullanımından elde edilen faydalar öne çıkar.

4.6. Kira Bedeli Yönünden

Müzâraa akdinde, kira bedeli olarak arazide çalışacak kişinin, araziden çıkan hasılatın arazi sahibine belli bir oranda pay vermesi, arazinin menfaati karşılığı verilen bir bedeldir. Hasat sonunda ne kadar ürün elde edileceği belli olmadığından, kira bedelinin nakdi olarak verilmesinin altın ve gümüş karşılığı olabileceği Hz. Muhammed (sav)’in söylediği rivayet edilmiştir. Bunun delili olarak, Hanzale b. Kays’ın rivayetiyle Rafi’ b. Hadic’e toprak kirası sorulduğunda, Peygamberimizin bunu yasakladığı fakat altın ve gümüş karşılığı olmasında bir

³³⁹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 99.

³⁴⁰ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 167.

mahzur bulunmadığını söylediği rivayet edilmiştir. Bu da gösteriyor ki, kira bedelinin bir kısmı aynî olarak, bir kısmı nakdi veya tamamen aynî ya da tamamen nakdi olarak verilebileceği anlaşılmaktadır.³⁴¹

Hasılat kirası akdinde kira bedeli, nakit para olabileceği gibi, kiraya konu olan şeyin doğal, hukuki ve ekonomik hasılatının belli bir oranı da olabilir.³⁴²

Hasılat kirası akdi, ivazlı ve karşılıklı borç doğuran akitlerden olduğundan, kira bedeli nakdi (belli miktar para) olabileceği gibi, semere veya hasılatın bir kısmı da olabilir.³⁴³

Hasılat kirası akdinde ve müzâraa akdinde kira bedeli farklı şekillerde ödenebilir. Hasılat kirası akdinde, kira bedeli nakit para olabileceği gibi, kiraya konu olan şeyin doğal, hukuki ve ekonomik hasılatının belli bir oranı da olabilir. Müzâraa akdinde ise, kira bedeli olarak arazide çalışacak kişi, araziden çıkan hasılatın arazi sahibine belli bir oranda pay verir. Bu bedel hem aynî hem de nakdi olarak ödenebilir, altın ve gümüş karşılığı olması da mümkündür. Her iki akitte de kira bedeli esnek bir şekilde belirlenebilir ve tarafların anlaşmasına göre şekillenebilir.

4.7. Taraflara Sağladığı Haklar Yönünden

Hasılat kirası akdinde kiracı, belirli bir süre için kiraladığı mal veya hakkı işletir ve ticari faaliyetlerde bulunur. Bu faaliyetlerden elde edilen semerelerden faydalanma yetkisi bulunur. Nakit kira bedeli yerine hasılatın bir kısmını ödeyerek esnek bir ödeme imkânı bulur.³⁴⁴

Mülk sahibi, kiraya verdiği mal veya haktan düzenli bir kira geliri elde eder. Kira bedeli nakit para veya hasılatın bir kısmı şeklinde olabilir, bu da mülk sahibinin gelir elde etme yöntemini esnek kılar.

Kiracı (çiftçi), mülkiyeti kendisine ait olmayan bir araziye kullanarak tarım yapma imkânı bulur. Elde edilen mahsulün bir kısmını alarak gelir elde eder ve tarım faaliyetlerini sürdürebilir.³⁴⁵

Tarla sahibi, tarlasını işletecek birine ihtiyaç duymaz ve tarım faaliyetlerinden elde edilen mahsulün bir kısmını kira bedeli olarak alır. Böylece arazi atıl kalmaz ve arazi sahibi

³⁴¹ Serahsî, *el-Mebsût*, 23/12.

³⁴² Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 239.

³⁴³ Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 82.

³⁴⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 237.

³⁴⁵ el-Halebî, *Mecma' u'l- 'enhur fî şerhi Multeķa'l- 'ebhur*, 36.

düzenli bir gelir elde eder. Bu iki akit türü hem kiracı hem de mülk sahibi için çeşitli faydalar sağlayarak, karşılıklı menfaatler doğrultusunda ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesini sağlar.

4.8. Taraflara Yüklenen Sorumluluklar Yönünden

Hasılat kirası akdinde, Türk Borçlar Kanunu'nun 272. maddesine göre, “Kiralayan, birlikte kiralınmış taşınabilir şeyler varsa bunlar dahi dahil olduğu halde, kiralanan şeyi akitten maksut kullanmaya ve işletmeye uygun bir halde kiracıya teslim ile mükelleftir. Bu borcun yerine getirilmemesi durumunda, adi icar hakkındaki hükümler uygulanır.”³⁴⁶

Bu maddeye göre, kiralayan, kiralanan şeyin amaca uygun bir şekilde kullanılmasını ve işletilmesini sağlamak için gerekli koşulları sağlamalıdır. Eğer bu borç yerine getirilmezse, adi kira (adi icar) sözleşmesiyle ilgili hükümler devreye girer. Bu, kiracının korunmasını ve kiralayanın sorumluluklarını belirler.

Hasılat kirasında, kiralayanın, hasılat kirasının konusu olan mal ya da hakkın kullanımı ve işletimi ile elde edilecek hasılatın türü ve miktarına engel olan her şey ayıp olarak nitelendirilir. Bu ayıp ve kusurların giderilmesi, kiralayana aittir. Eğer bu ayıplar giderilemezse, kiracının kira bedelinde indirim hakkı veya akitten dönme hakkı gibi hakları bulunur. Dolayısıyla, kiralayan, kiracının bu haklarını korumak amacıyla, kiralanan mal veya hakkın ayıpsız ve eksiksiz bir şekilde teslim edilmesinden ve sözleşme süresince bu durumda tutulmasından sorumludur.³⁴⁷

Müzâraa akdinde kiralayan, tarlayı akdin amacına uygun olarak kullanabilecek şekilde teslim etmek, kiralanan tarlada ortaya çıkan ayıba karşı tekellüf borcu, zapta karşı tekellüf borcu ve kiralanan şeyde tasarruf hakkını kiracıya devretme görevleri arasında yer almaktadır. Yine tarla sahibi tarlayı ekime veya semere vermeye elverişli bir durumda işçi teslim etmesi gerekir. Teslim etmemesi durumunda hâkim eliyle tarlayı akdin gerektirdiği amaca uygun bir şekilde kiralayan teslim zorlanır. Kısaca müzâraa akdinde, tarlada yapılacak işler çalışan tarafından yapılacağından arazinin teslimi, arazinin ürün vermeye uygun bulundurma ve araziden ürün alınabilmesi için gerekli çalışmaların yapılması arazi sahibinin görevleri arasında yer almaktadır.³⁴⁸

Ürün paylaşıldıktan sonra, ortaklık sona erdiği için ürüne dair sonraki işlemler, yani taşınması veya işlenmesi gibi sorumluluklar artık ürün sahibine aittir. Bu durum, mülkiyetin

³⁴⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 99.

³⁴⁷ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 103.

³⁴⁸ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 169.

tamamen sahibine geçtiğini ve diğer tarafların herhangi bir sorumluluğu kalmadığını gösterir.³⁴⁹

Hasılat kirasında kiracı, kiraya verilen malı işletme ve muhafaza etme yükümlülüğüne sahiptir. Bu, kiralananın amacına uygun şekilde kullanılması ve korunması gerektiği anlamına gelir. Ayrıca kiracı, kararlaştırılan kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiralananın iadesi borcu ise, kira süresi sona erdiğinde malın sahibine, genellikle sözleşmede belirtilen durumda geri verilmesini gerektirir. Bu sorumluluklar, kiracının hem ekonomik çıkar sağlama hem de malın korunması konusundaki yükümlülüklerini dengeler.³⁵⁰

Müzâraa akdinde ekin olgunlaşmadan önce ürünün semere getirmesine yönelik çalışmaları yapmak çalışana aittir. Örneğin, araziyi koruma, sulama ve tohum masrafları gibi ürünün semere getirmeye yönelik yapılan tüm çalışmalar bu kapsamdadır.³⁵¹

Müzâraa akdinde işçi tarafından tohum ekilmeden önce, tohum ekildikten sonra, hasat vakti geldikten sonra ürün samandan ayrılincaya kadar işler ve mahsul samandan ayrıldıktan sonra yapması gereken işler olmak üzere sorumlulukları bulunmaktadır.

Tohum ekilmeden önce çalışanın arazinin nadas edilmesi, su kanallarının temizlenmesi, arazinin etrafının çevrilmesi gibi işleri vardır. Tohum ekildikten sonra hasat öncesi ürünün alınabilmesi için sulanması, çapalanması, zararlı otların ayıklanması, tarlaya ilaç ve gübre atmak, hırsızdan ve zarar veren hayvanlardan ürünü korumak vb. işler. Tohum ekildikten sonra hasat vakti sonrası işler ise, tohumu ekmek ve ürün hasat edilecek hale geliciye kadar ki gerekli olan işleri yapmaktır. Çalışan, görevlerinin ihmalden veya kusurdan dolayı ortaya çıkan zararları tazmin etmekle mükelleftir. Kiralayanın menfaatinin engelleyen her türlü zarar söz konusu olan görevleri yapmamak. Mesela, tarlanın tümünü sürmesi gerekirken bir kısmını boş bırakmak gibi.³⁵²

Her iki akitte taraflara sağladığı faydaları özetlemek gerekirse şu şekilde ifade etmek mümkündür. Müzâraa akdinde, kiracı (çiftçi), araziye sözleşme koşullarına uygun şekilde zirâate elverişli hale getirip işletmek, belirlenen süre boyunca tarım faaliyetlerini sürdürmek, elde edilen mahsulün sözleşmede belirtilen oranını arazi sahibine vermek ve sözleşme süresi sonunda araziye belirtilen koşullara uygun şekilde arazi sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Arazi sahibi ise, arazinin zirâate elverişli durumda kiracıya teslim edilmesi, kiracının tarım

³⁴⁹ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 175-187.

³⁵⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 113.

³⁵¹ İslam, *Haneî Fıkhi*, 3/84.

³⁵² Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 175-187.

faaliyetlerini sürdürmesine engel olmayacak şekilde davranmak ve sözleşme süresi sonunda mahsulün payına düşen kısmını almakla sorumludur.

Hasılat kirası akdinde, kiracı kiralanan mal veya hakkı sözleşme koşullarına uygun şekilde işletmek ve kullanmak, işletme faaliyetleri sonucunda elde edilen semerelerin belirlenen oranını kira bedeli olarak mülk sahibine vermek ve belirlenen kira süresi sonunda kiralanan mal veya hakkı mülk sahibine iade etmekle yükümlüdür. Mülk sahibi ise, kiralanan mal veya hakkın sözleşme koşullarına uygun şekilde kiracıya teslim edilmesi, kiracının mal veya hakkı işletme ve kullanma faaliyetlerini engellemek ve sözleşme süresi boyunca kiralanan mal veya hakkın mülkiyetinin korunmasıyla sorumludur. Bu sorumluluklar, her iki akitte de tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyerek karşılıklı güven ve iş birliği içinde ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesini sağlar.

4.9. Süresi Yönünden

Hasılat kirası akdinde, kira süresi taraflar arasında yapılan sözleşmede belirlenir ve genellikle belirli bir ticari faaliyet dönemi veya işletme süresi boyunca devam eder. Bu süre, kiralanan mal veya hakkın türüne ve ticari faaliyetlerin gerekliliklerine bağlı olarak değişebilir. Kira süresi sonunda, kiracı, kiralanan mal veya hakkı sözleşme koşullarına uygun şekilde mülk sahibine iade etmekle yükümlüdür.³⁵³

Müzâraa akdinde, en az veya en fazla süre gibi bir ayırım yoktur. Taraflar, kendi iradeleriyle diledikleri şekilde ve çıkarlarına hizmet edebilecek şekilde, süreli veya süresiz olarak anlaşabilirler. Ürünün toplanmasına imkân sağlayacak bir süre belirleme konusunda taraflar serbesttir. Ancak, akdin geçerliliği için belirli bir sürenin tayin edilmesi gerekir. Ürün olgunlaşmadan önce süre dolarsa, ürün olgunlaşıp hasat edilinceye kadar tarla, kendi hissesi için çiftçiye bırakılır.³⁵⁴

Her iki akitte de süre, tarafların karşılıklı anlaşmasıyla belirlenir ve bu süre zarfında taraflar, sözleşme koşullarına uygun şekilde hareket etmekle yükümlüdür. Süre sonunda, kiralanan mal veya arazi, belirtilen koşullara uygun şekilde sahibine geri teslim edilir.

4.10. Vergi Yükümlülüğü Yönünden

Hasılat kirasında, kiraya konu olan şeyin vergi ve yükümlülükleri Türk Borçlar Kanunu'nun 283. maddesine göre, “Kiralananın mükellefiyet ve vergileri kiralayana aittir”

³⁵³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 93,94.

³⁵⁴ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 167.

hükmü gereğince kiralayana aittir. Bu kapsamda, bina sigortası taksitleri, arazi vergileri gibi ödemeler kiralayana aittir.³⁵⁵

Bu düzenleme, kiralanan mal veya hakkın kullanımıyla ilgili mali yükümlülüklerin adil bir şekilde paylaşılmasını sağlar.

Müzâraa akdinde ise, öşür arazisi kiraya verildiğinde, Ebu Hanife'ye (r.a.) göre öşür verme sorumluluğu, arazinin menfaatine sahip olan ya da bu menfaatin bedelini alan kişiye, yani mülk sahibine aittir.³⁵⁶

Müzâraa akdinde çiftçi ürün üzerinden pay alır ve bu payı üzerinden öşür (zekât) öder. Hasılat kirası akdinde arazi sahibi kira bedeli alır ve bu bedel üzerinden öşür öder. Eğer arazi haraç arazisi ise, haraç vergisini arazi sahibi öder. Çiftçi kira bedeli öder ve mahsul üzerinde vergi yükümlülüğü bulunmaz. Her iki akitte de vergi yükümlülüğü, tarafların elde ettikleri gelirler ve ürünler üzerinden belirlenir. Müzâraa akdinde ürün paylaşımı esas alınırken, hasılat kirası akdinde kira bedeli ve elde edilen hasılat üzerinden vergi ödenir.

4.11. Alt Kira Yönünden

Müzâraa akdinde, amilin (çiftçinin) tarlayı ikinci bir şahsa ziraat için vermesi durumunda, söz konusu eylemin tohumu veren tarafa ve tarla sahibine danışılıp danışılmaması, hukuki sonuçları etkiler. Bu durum şu şekillerde değerlendirilebilir:

Eğer amil, tarlayı ikinci bir şahsa vermeden önce hem tohumu veren tarafa hem de tarla sahibine danışmış ve onların iznini almışsa, bu işlem geçerli sayılır. Bu durumda, ikinci şahısla yapılan anlaşma geçerli olacak ve elde edilen ürünler, başlangıçta belirlenen şartlara göre paylaşılacaktır. Amil, izni alarak hareket ettiğinden dolayı, hukuki sorumluluklarını yerine getirmiş sayılır ve herhangi bir hukuki ihtilaf doğması durumunda daha güçlü bir konumda olur. Amil, tarlayı ikinci bir şahsa izinsiz olarak devretmişse, bu işlem genellikle geçersiz sayılır. Bu durumda, tarla sahibi ve tohumu veren taraf, amilin bu eylemine itiraz edebilir ve sözleşmeyi feshedebilirler. Amil, izinsiz hareket ederek sözleşmenin şartlarını ihlal etmiş olur ve bu durum hukuki sorumluluk doğurur. Tarla sahibi ve tohumu veren taraf, amilden tazminat talep edebilirler.³⁵⁷

³⁵⁵ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 107; Öztürk, *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*, 187.

³⁵⁶ Serahsî, *el-Mebsût*, 23/33.

³⁵⁷ Yılmaz, *İslam Hukukunda Muzaraa*, 191,192.

Özetle, müzâraa akdinde amilin tarlayı ikinci bir şahsa vermesi, iznin olup olmamasına göre farklı hukuki sonuçlar doğurur. İzin alınmadan yapılan işlemler genellikle geçersiz sayılır ve hukuki sorunlara yol açar.

Hasılat kirasında, kiralanan şeyi bir üçüncü şahsa kiraya verme konusunda BK. mad. 284'e göre, "Kiracı, kiralayanın rızası olmadan kiralanan şeyi bir başkasına veremez." hükmü uygulanır. BK. mad. 284/II'ye göre, "Bununla beraber kiracı, kiralayana zarar vermemek şartıyla kiralanda dahil olan bazı yerleri kiraya verebilir."³⁵⁸

Hasılat getirmeyen bir mal veya hakkın üçüncü bir şahsa devri, akdin diğer bütün unsurları tam olsa da hasılat kirası akdi sayılmaz. Hasılat getiren her bir mal veya hakkın üçüncü bir şahsa devri de hasılat kirası değildir. Çünkü böyle bir durumun hasılat kirası sayılması için, hasılatın bir semere olması ve bizzat kiracı tarafından elde edilmesi gerekir.³⁵⁹

Özetle, müzâraa akdinde işçinin tarlayı üçüncü bir kişiye kiraya vermesi, tarlayı kiraya veren kişinin (tohumu veren taraf) iznine bağlı olarak değişir. Hasılat kirasında ise kiracının alt kiralama yapabilmesi için kiraya verenin izni gereklidir. Müzâraa akdinde işçi, belirli şartlarda doğrudan kiralayan vasfını alabilirken, hasılat kirasında kiracı, kiraya verenin izni olmadan bu işlemi gerçekleştiremez. Müzâraa akdinde, hasılat getiren veya getirmeyen diye bir ayrım yoktur. Ancak, hasılat kirasında hasılat getirmeyen malların alt kiraya verilmesi, hasılat kirası akdi sayılmaz.

4.12. Çeşitleri Yönünden

Hasılat kirası akdi konusu ve süresi açısından ikiye ayrılmaktadır. Konusu açısından ilk çeşitleri şunlardır: Kiracının genelde belli büyüklükteki bir araziye ya ürün ya da sabit bir ücret karşılığında kiraladığı zirai hasılat kirası, semerelerin kiracı ile kiralayan arasında paylaşılması söz konusu olan iştirakli hasılat kirası, bir hakkın işletilmek üzere bedel karşılığında kiracıya bırakılması olan hak kirası ve kiracının kira konusu olan çift hayvanlarının sütü, yavrusu gibi semerelerinden yararlanmasını konu edinen hayvan kirası.³⁶⁰

Süreler açısından çeşitleri ise; tarafların iradesinin yansıması sonucu oluşan ve sürenin uzunluğunun taraflar arasında belirlendiği ya da tarafların süreye ilişkin bir düzenleme koymadıkları, süreli veya süresiz hasılat kirası ve BK mad. 287'ye göre, kira belirli bir süre için sözleşme yapılmışsa, bu sürenin bitiminde kiralayanın bilgisiyle ve muhalefeti olmaksızın

³⁵⁸ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 133.

³⁵⁹ Cansel, *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*, 4.

³⁶⁰ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 86-92.

kiralanan şeyin kullanımına devam edildiği zımni tecdit şeklinde hasılat kirası akdinin çeşitlerinden bahsedilmiştir.³⁶¹

Müzâraa akdi, çeşitleri bakımından sahih ve fâsid olmak üzere iki kısma ayrılır.

Sahiğ çeşitleri şu şekildedir: Bir tarafta tarla ve tohum, diğér tarafta çalışma ve traktör olduğunda ortaklık câizdir; aynı şekilde, bir tarafta tarla, traktör ve tohum, diğér tarafta çalışma bulunduğunda da geçerlidir. Ayrıca, bir tarafta tarla, diğér tarafta çalışma, traktör ve tohum olduğunda bu durum da câizdir. Bu üç durumda ortaklık hukuken geçerli kabul edilir.

Fâsid şekilleri ise: Tarla ve ziraat aletleri bir tarafta, tohum ve iş gücü diğér tarafta olduğunda bu ziraat ortaklığı câiz değildir, fâsiddir. Aynı şekilde, tarla ile iş gücü bir tarafta, tohum ile traktör diğér tarafta olduğunda da bu ortaklık fâsiddir. Tarla, tohum ve iş gücü bir tarafta, traktör diğér tarafta olduğunda da bu durum geçersizdir.

Yapılan müzâraalar da bu mahaller ayrı ayrı taraflardan mesela tarla bir taraftan amel diğér taraftan olursa o müzâraaların bütün şekilleri sahihtir. Ama her ikisi tek taraftan olursa o müzâraaların hepsi fâsiddir.³⁶²

“Her ikisi tek taraftan olursa o müzâraaların hepsi fâsiddir.” ifadesi, müzâraa akdinde gerekli olan unsurların (tarla, tohum, çalışma, traktör vb.) hepsinin aynı tarafça sağlanması durumunda, bu akdin geçersiz (fâsid) olacağını belirtir. Yani, müzâraa akdinin sahih olabilmesi için taraflar arasında bu unsurların paylaşılması gerekir. Eğer bu unsurların tamamı tek bir tarafça sağlanıyorsa, akit geçersiz kabul edilir.

4.13. Sona Ermesi Yönünden

Hasılat kirasında, sözleşme belli bir süre için yapıldığı durumda, sürenin dolması halinde, önemli sebeplerden dolayı sözleşmeye devam etmenin katlanılmaz hale gelmesi, kiracının yükümlülüklerini ihlal etmesi, tarafların iflası, tarafların ölümü ve tarafların temerrüdü nedeniyle yani tarafların üzerine düşen edimleri zamanında yerine getirmemesi gibi sebeplerden dolayı sona erebilir.³⁶³

Taraflar, akde açık bir şekilde “Kiracı dilediği zaman akdi sonlandırabilir” ya da “Taraflar diledikleri zaman akdi sonlandırabilir” hükmünü koyarlarsa, bu, süre açısından maksimum bir sürenin olmadığını göstermektedir.³⁶⁴

³⁶¹ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 93,94,95.

³⁶² Bilmen, *Hukuku İslamiyye ve Istılâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*, 7/123,124.

³⁶³ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 251-270.

³⁶⁴ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 94.

Müzâraa akdinde iki taraflı irade ile sözleşmeyi sona erdirmeye mümkündür. Kendisi için muhayyerlik şart koşulan taraf, muhayyerlik süresi içerisinde isterse akdi sona erdirmeye yetkisine sahip olduğundan, tek taraflı irade ile sona erdirmeye de mümkündür. Müzâraa, tohum ekilmedikçe tohumu verecek olan açısından gayr-ı lazım olduğundan, tohumu verecek olan ister çalışan olsun ister arazi sahibi olsun, tohum ekilmeden önce akdi sona erdirebilir. Sözleşme ayrıca işçinin hastalanması veya acze düşmesi, çalışanın yolculuğa çıkması, çalışanın çiftçiliği bırakıp başka bir mesleğe geçmesi, arazi sahibinin borçlu olması, çalışanın ihaneti, çalışanın çalışmaktan kaçınması gibi sebeplerle sona erebilir. Bazen de taraflardan birinin iradesine dayanmadan kendiliğinden sona erebilir. Bu haller, ölüm, sözleşme süresinin sona ermesi, sözleşme yapanların haklarını kullanma ehliyetini kaybetmeleri ve başka birinin araziyi hak iddia etmesi durumlarında akit sona erebilir.³⁶⁵

Özet bir şekilde ifade etmek gerekirse müzâraa akdinin sona ermesi, taraflardan birinin ölümü, tarafların anlaşması, ya da belirlenen şartların gerçekleşmemesi durumunda sona erer. Sözleşme sona erdiğinde, elde edilen ürün taraflar arasında paylaşılır. Eğer mahsul henüz toplanmamışsa, taraflar arasında anlaşmazlık olabilir.

4.14. Zapt (istihkak) Yönünden

Zapt, üçüncü kişilerin, kiracının haklarıyla uyuşmayan ve mülk sahibinin sözleşmeyi sürdürememesi veya kötüye kullanması durumudur. Hasılat kirasında, sözleşme kurulduğunda üçüncü kişilerin kiralayan üzerinde hak iddiasında bulunması durumunda, kiracı bu durumu kiralayana haber vermeli, kiralayan da üçüncü kişilerin hak talebi ile ilgili kiracının bildirim sorumluluğunu üzerine almalıdır. Kiracı bu sırada zarara uğramışsa, kiralayan tazmin eder. Kiracının bildirmemesi durumunda zarar söz konusuysa, kiracı tazmin etmek zorundadır.³⁶⁶

Müzâraa akdinde sözleşme kurulduktan sonra üçüncü kişinin hak iddia etmesi durumunda, tarlada ürün bulunuyorsa işçi, ürünün o hale gelene kadar yaptığı emeğinin karşılığını değil, tarladaki ekinin değerini alır. Ziraat ortaklığında, işletmeci işlem yaptıktan sonra ve tohumu ekmeden önce toprak başkasının mülkiyetine geçerse, işletmeci için toprakta yaptığı işlem karşılığında bir şey yoktur. Birisi diğerine müzâraa yoluyla bir toprak verse, tohum da toprağı verenden olsa ve işçi onu ekse, tohum yeşerse, hasattan önce toprak başka

³⁶⁵ Kayapınar, *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*, 217-238.

³⁶⁶ Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, 62.

birisinin mülkiyetine geçse ve işletmeci kaldırılmış ekini reddetmeyi seçse, amelinin ecri mislini (işçilik ücretini) toprağı veren kişiden alır.³⁶⁷

O yıl ekmesi için tohum ve emek yarıcından olmak ve ürün yarı yarıya olmak koşuluyla tarlasını yarıcıya verip tarlayı sürse, arklarını kazdıktan sonra biri çıkıp söz konusu tarlada hak iddia edip tarlayı alsa, yarıcının tarlayı kendisine veren kimseden masraflarına ve emeğine karşılık araziye emekten başka bir şey katmadığından bir şey talep etme hakkı bulunmaz.³⁶⁸

Kısaca müzâraa akdinde üçüncü bir kişinin hak iddiasını şöyle özetlemek mümkündür: Üçüncü bir kişi hak iddia ederse ve tarlada ürün bulunuyorsa, işçi emeğinin karşılığı olarak tarladaki ekinin değerini alır. Eğer tohum ekilmeden önce toprak başkasına ait olduğu ortaya çıkarsa, işçinin toprakta yaptığı işlem için herhangi bir talebi olamaz. Tohumu eken işçi, toprak başka birisinin hakkı çıkarsa, yaptığı emeğin karşılığını alır. Ürün yarı yarıya paylaşılacak şekilde yapılan anlaşmada, tohum ve emek yarıcından olup, üçüncü bir kişi tarlayı alırsa, yarıcı masraflarını ve emeğini tarlayı verenden talep edemez.

³⁶⁷ İbn 'Âbidîn, *Reddu'l-muhtâr 'alâ'd-Durri'l-muhtâr*, 6/286.

³⁶⁸ Serahsî, *el-Mebsût*, 23/54.

V. BÖLÜM

5. SONUÇ

“İslam Hukukunda Müzâraa Akdi ve Modern Hukuktaki Ürün Kirası Sözleşmesi ile Mukayesesi” adlı çalışmamızda ulaştığımız neticeleri şu şekilde açıklamak mümkündür:

Hasılat kirası ve müzâraa akdi, tarımsal üretim ve ürün paylaşımı üzerine kurulu iki farklı sözleşme türüdür. Her iki sözleşme türü de tarımsal faaliyetlerde gelir elde etme amacı taşır; ancak tarafların rollerinde, sorumluluklarında ve risk paylaşımında farklılıklar vardır. Bu farklar, tarafların hangi sözleşmeyi tercih edeceklerini belirlemelerinde önemli bir rol oynar.

Hasılat kirasında, kiracı bağımsız olarak çalışır ve tüm riskleri üstlenir. Toprak sahibi, aktif bir rol almak istemez ve kiracıdan düzenli bir kira geliri elde eder. Kiracı, üretimin sonuçlarından doğrudan sorumlu olur ve elde ettiği ürün ya da gelir üzerinden kira öder. Bu model, belirsizlik ve risklerin azaltılması amacıyla gelir ya da kira miktarının baştan belirlenmesine olanak tanır.

Buna karşılık, müzâraa akdi bir ortaklık sözleşmesidir. Bu akitte, toprak sahibi ve çiftçi birlikte çalışır ve elde edilen mahsulü paylaşırlar. Müzâraa akdinde, taraflar ortak risk üstlenir ve kazanç, mahsul üzerinden paylaşılır. Bu durum, üretimden elde edilecek ürün miktarının belirsizliği nedeniyle zaman zaman anlaşmazlıklara yol açabilir. Ayrıca, bu sözleşme modelinde tarla sahibinin daha aktif bir rolü vardır.

Müzâraa akdi, tarımsal kooperatifler tarafından yaygın olarak kullanılır ve sürdürülebilir tarım yöntemlerinin teşvik edilmesine katkıda bulunur. Bununla birlikte, kazancın adil paylaşımı ve taraflar arasında yaşanabilecek belirsizlikler, bu akdin esnek olmayan yönlerini ortaya çıkarabilir.

Sonuç olarak, hasılat kirası ve müzâraa akdi farklı amaçlara hizmet eden iki sözleşme türüdür. Hasılat kirası, toprak sahibinin aktif rol almadığı, düzenli gelir elde etmeyi tercih ettiği ve risklerin kiracıya bırakıldığı bir modeldir. Müzâraa akdi ise, tarımsal üretimde tarafların iş birliği yaparak risk ve kazancı paylaştıkları bir ortaklık modelidir.

Her iki sözleşme de tarafların ihtiyaçlarına göre tercih edilebilir ve farklı alanlarda kullanılabilir. Eğer taraflar arasında adil ve dengeli bir sözleşme yapılırsa, bu sözleşmeler İslam hukuku ve adalet prensiplerine de uygun olur. Hasılat kirası akdinin varlığı, müzâraa akdine bir alternatif veya tamamlayıcı olabilir. Haksızlık olması, sözleşmelerin uygulanma şekline bağlıdır. Eğer her iki tarafın rızasına dayanan, adaletli ve dengeli bir sözleşme yapılıyorsa, bu haksızlık oluşturmaz. Ancak müzâraa akdi ile doğrudan aynı alanı kapsayan ve bir tarafın

ıkarını zedeleyen bir sözleşme yapılırsa, İslam hukukunun adalet prensipleri çerçevesinde bu durum kabul edilemez.



KAYNAKÇA

- Abidin, Muhammed Emin b Ömer b Abdülazîz Dımaşki İbn. *Reddû'l-muhtar ale'd-Dürri'l-muhtar şerhi Tenviri'l-ebsar = Haşiyetu Reddû'l-muhtar ale'd-Dürri'l-muhtar*. İstanbul: Şirket-i Sahafiye-i Osmaniye, 1307.
<http://ktp.isam.org.tr/detayzt.php?navdil=tr&idno=201594&wKitaplar=envar>
- Ahmed b. Hanbel, Ebû 'Abdullâh Ahmed b. Muhammed b. Hanbel eş-Şeybânî. *Müsnedü'l-İmâm Ahmed b. Hanbel*. thk. Şu'ayb el-'Arna'ût - 'Âdil Murşid v.dğr. 50 Cilt. Beyrut: Mu'essesetu'r-Risâle, 1421/2001.
- Ak, Ayhan. *İslam Borçlar Hukuku*. Samsun: Üniversite Yayınevi, 2018.
- Ali Haydar Hoca Emin Efendi. *Düreru'l-Hükkam Şerhu Mecelleti'l-Ahkam*. 4 Cilt. Dârü'l-Ceyl, 1. Basım, 1411.
- Altaş, Hüseyin. *Hasılat ve Şirket Kirası*. Ankara: Yetkin Basım Yayım ve Dağıtım A.Ş, 2009.
- Apaydın, H.Yunus. "Hacir". C. 14. TDV İslam Araştırmalar Merkezi, ts.
- Armağan, Servet. *Ana Hatlarıyla İslam Hukuku (Temel Kaynaklar)*. İzmir: Işık Akademi Yayınları, 2009.
- Aybakan, Bilal. "TEMLİK". *TDV İslâm Ansiklopedisi*. 40/428, ts.
<https://islamansiklopedisi.org.tr/temlik>
- Bâbertî, Ekmelüddîn Muhammed b. Mahmûd. *el-'Înâye Şerh'l-Hidâye*. Dâr'ül-Fikr Lübnân, 1389.
- Bilmen, Ömer Nasuhi. *Fıkıh İlmi ile İslam Hukuku Terimleri Sözlüğü*. İstanbul: Elma Basım, 1. Basım, 2016.
- Bilmen, Ömer Nasuhi. *Hukuku İslamiyye ve Istilâhâtı Fıkhiyye Kâmusu*. Çağaloğlu-İstanbul: Bilmen Yayınevi, 1986.
- Burhanpurlu, Şeyh Nizam. *Fetâva'l-'Âlemgiriyye/el-Fetâva'l-Hindiyye*. 6 Cilt. Bulak: Matba'atu'l-Kubra'l-Emîriyye, 2. Basım, 1310.
- Cansel, Erol. *İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanun'u ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası*. Ankara: Ankara Üniversitesi, Doktora Tezi, 1953.
- Cezîrî, Abdurrahman. *Dört Mezhebe Göre İslâm Fıkhi*. İstanbul: Çağrı Yayınları, 3. Basım, 1991.
- Cezîri, Abdurrahman. *el-Fıkhu alâ Mezâhibi Erbea*, ts.

- Cihan, A.Hulki. “Ürün Kirası Sözleşmelerinde Tarafların Asli Edimleri ve Bunların İfasının Kusursuz Olarak İmkansızlaşmasına İlişkin Sonuçlar”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* XXI/4 (2017).
- Çeker, Orhan. *Fıkıh Dersleri 1*. Konya: Ensar yayıncılık, 5. Basım, 2011.
- Darcan, Şeyhmus. *Ürün Kirası Sözleşmesi*. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Programı, 2020.
- Erdoğan, Mehmet. *Fıkıh ve Hukuk Terimleri*. İstanbul: Ensar yayıncılık, 8. Basım, 2022.
- Gözübenli, Beşir. “İslâm hukuku”. *İslam Hukuku el kitabı*. 876. Ankara: Grafiker yayınlar, 5. Basım, 2017.
- Gözübenli, Beşir. *İslam Hukuku El Kitabı*. ed. Talip Türcan. Ankara: Grafiker Yayınları, 1. Basım, 2013.
- Halebî, İbrâhîm b. Muhammed b. İbrâhîm el-. *Mecma‘u‘l-‘enhur fî şerhi Multeka‘l-‘ebhur*. Lübnan/Beyrut: ,Dâru‘l-Kutubi‘l-‘İlmiyye, 1419.
- Hattâbî, Ebû Suleymân Hamd b. Muhammed b. İbrâhîm b. el-Hattâb el-Bustî el-. *Me‘âlimu‘s-Sünen*. Halep: el-Matba‘atu‘l-‘İlmiyye, 1351/1932.
- İbn ‘Âbidîn, Muhammed Emîn b. ‘Omer b. ‘Abdil‘azîz el-Huseynî ed-Dımeşkî. *Reddu‘l-muhtâr ‘alâ‘d-Durri‘l-muhtâr*. 6 Cilt. Beyrut: Dâru‘l-Fikr, 2. Basım, 1412/1992.
- İbnu‘l-Humâm, Kemâluddîn Muhammed b. ‘Abdulvahid b. ‘Abdilhamîd b. es-Sîvâsî. *Fethu‘l-kadîr*. 10 Cilt. Lübnan: Dâru‘l-Fikr, 1389/1970.
- İslam, Vehbe. *Hanefî Fıkhi*. 4 Cilt. İstanbul: Saadet Yayınevi, Lord Matbaası., 2014.
- Kaan, Enver Osman. *İslam Hukukunda Şirket Yapısı ve Sürekliliği Sorunu*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.
- Karabidek, Yasemin. *Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler*. Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2011.
- Karahacıoğlu, Ali Haydar. *İçtihatlı-Açıklamalı Tapulama ve Toprak-Tarım Reformu Kanunu*. Ankara, 1977.
- Karaman, Hayrettin vd. *Kuran Yolu Meali Küçük Boy*. 1 Cilt. Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, Özgün.Mat.San.ve.Tic.A.Ş., 2017.
- Kâsânî, ‘Alâ‘uddîn Ebûbekir b. Mes‘ûd b. Ahmed el-Hanefî el-. *Bedâ‘i‘u‘s-şanâ‘i‘ fî tertibi‘ş-şerâ‘i‘*. 7 Cilt. Beyrut: Dâru‘l-Kutubi‘l-‘İlmiyye ve Gayriha, 1. Basım, 1406/1986.
- Kayapınar, Hüseyin. *İslam Hukukunda Ortaklık ve Kira Yoluyla Arazinin İşletilmesi*. İstanbul, 1993.

- Kelebek, Mustafa. *İslâm Borçlar Hukuku ve Ebû Yusuf'un Öncelikleri*. İstanbul: Ensar yayıncılık, 1. Basım, 2014.
- Kılıç, Mehmet. *Türk Hukukunda Tarımsal Kira Sözleşmesi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, 2000.
- Koca, Mustafa. *Türk Hukukunda Ürün Kirası*. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, 2016.
- Kudûrî, Ebû'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed el-. *Muhtasaru'l-Kudûri fî'l-fikhi'l-Hanefiyye*. Dâru'l-Kutubu'l-İlmiyye, 1997.
- Mergînânî, Ebu'l-Hasen 'Alî b. Ebûbekr el-Ferğânî el-. *el-Hidâye fî şerhi Bidâyeti'l-mubtedî*. thk. Tâllâl Yûsuf. 4 Cilt. Beyrut: Dâru İhyâi't-Turâşi'l-'Arabî, ts.
- Mevşilî, Ebu'l-Faḍl 'Abdullâh b. Maḥmûd el-Ḥanefî el-. *el-İhtiyâr li ta'lîl'l-Muhtâr*. 5 Cilt. Kahire: Maṭba'atu'l-Ḥalebî, 1356/1937.
- Öztürk, Gülay. *Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası*. Seçkin Yayıncılık, 2010.
- Seraḥsî, Muhammed b. Ahmed b. Ebî Sehl Şemsü'l-'Eimme es-. *el-Mebsûṭ*. thk. Ḥalîl Muḥyiddîn el-Meyyis. 30 Cilt. Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, 1414/1993.
- Sırataş, Burcu. *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Ankara: Türkiye Cumhuriyeti Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2019.
- Şafak, Ali. *İslâm Arazi Hukuku ve Tatbikatı (İlk Devirler)*. Türday, 1977.
- Tabakoğlu, Ahmet. *İslam ve Ekonomik Hayat*. Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Dini Yayınlar Dairesi Başkanlığı, 3. Basım, 2003.
- Tirmizî, Ebû 'Îsâ Muhammed b. 'Îsâ et-. *Sunenu't-Tirmizî*. thk. Ahmed Muhammed Şâkir - Fu'âd 'Abdulbâkî. 5 Cilt. Mısır: Şirketu Muştafâ'l-Bâbî'l-Ḥalebî, 1395/1975.
- Topal, Şevket. "İslam Hukuku El Kitabı Şirketler Hukuku". Ankara: Grafiker Yayınları, 7. Basım, 2018.
- Topal, Şevket. "Şirketler Hukuku". *İslam Hukuku el kitabı*. 876. Ankara: Grafiker Yayınları, 7. Basım, 2018.
- Yazgı, F.Eymen - Olhan, Emine. "Gelişmiş Ülkeler ve Türkiye'de Tarım Sigortası Sistemlerinin Karşılaştırılması". *Tarım Ekonomisi Dergisi* 23/2 (Ekim 2017), 231-236.
- Yıkar, Mehmet Emin. "Çekten Doğan Borcun Götürülecek Borçtan Aranılacak Borca Dönüşmesi Sorunu" XVIII/2 (2021), 1248.
- Yılmaz, Ahmet. *İslam Hukukunda Muzaraa*. Şanlıurfa: Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1996.

- Zeyle‘î ‘Cemâl ed-Dîn, Ebû Muhammed Cemâl ed-Dîn ‘Abdullâh b. Yûsuf b. Muhammed ez-Zeyle‘î ez-. *Naşbu’r-Râye li’Ehâdîsi’l-Hidâyeti me‘a Hâşiyetihî Buğyeti’l-Elme‘î fî Tahrici’z-Zeyle‘î*. thk. Muhammed ‘Avvâme. 4 Cilt. Beyrut; Cidde: Muessesetu’r-Reyyân li’t-Tabâ‘ati ve’n-Neşri; Dâru’l-Kible li’s-Şekâfeti’l-İslâmiyyeti, 1418/1997.
- Zuhaylî, Vehbe. *İslam Fıkhi Ansiklopedisi*. Risaale Basın Yayın Ltd, 1994.
- ‘Abdurrahmân Şeyhîzâde, ‘Abdurrahmân b. Muhammed b. Suleymân Dâmâd Efendî. *Mecma‘u’l-’enhur fî şerhi Multeka’l-’ebhur*. thk. Halîl ‘İmrân el-Manşûr. 4 Cilt. Beyrut: Dâru’l-Kutubi’l-‘İlmiyye, 1419/1998.
- “Müzzemmil Suresi 20. Ayet Tefsiri - Diyanet İşleri Başkanlığı”. Erişim 15 Mayıs 2024. <https://kuran.diyaret.gov.tr/tefsir/M%C3%BCzzemmil-suresi/5495/20-ayet-tefsiri>

