ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Türkiye'de Tarımsal Arazi Kiracılığı Üzerine Bir Araştırma

Veysel IŞIK

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

ADANA-2023

ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ ONAYI

Türkiye'de Tarımsal Arazi Kiracılığı Üzerine Bir Araştırma

Veysel IŞIK

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Bu Yüksek Lisans Tezi 2021 Tarihinde Aşağıdaki Jüri Üyeleri Tarafından Değerlendirilmiş ve Oy Birliği / Oy Çokluğu ile Kabul Edilmiştir.

Jüri : Prof. Dr. Haydar ŞENGÜL I (Danışman) ……..

: Prof. Dr. Şinasi AKDEMİR ……..

: Prof. Dr. Turan BİNİCİ ……..

Bu Tez Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalında Hazırlanmıştır.

Tez No:

Prof. Dr. Sadık DİNÇER
Enstitü Müdürü

Not: Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

İÇINDEKILER

ÖZ I
ABSTRACT II
GENİŞLETİLMİŞ ÖZET III
TEŞEKKÜR VI
ÇİZELGELER DİZİNİ VII
KISALTMALAR VIII
1. GİRİŞ 1
2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR 7
3. MATERYAL VE YÖNTEM 11
3.1. Materyal 11
3.2. Yöntem 11
4. ARAŞTIRMA BULGULARI 13
4.1. Kiracılık ve Ortakçılığa İlişkin Genel Bilgiler 13
4.1.1. Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Kapsamı 15
4.1.2. Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Yöntemi 16
4.1.3. Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Süresi 17
4.1.4. Toprak Sahibinin Borçları ve Hakları ile İlgili Hükümler 18
4.1.5. Kiracı ve Ortakçının Borçları ve Hakları ile ilgili Yükümlükler 19
4.1.6. Ön Alım Hakkı 20
4.1.7. Sözleşmenin Sona Ermesi 22
4.2. Arazi Arzı ve Talebini Etkileyen Faktörler 23
4.3. Arazi Tasarruf Şekilleri ve Türkiye'deki Durumu 23
4.3.1. Arazi kiralama sistemi 25
4.3.2. Ortakçılık sistemi 26
4.4. Arazi Kaynaklarının Temel Özellikleri 27
4.4.1. Arazinin taşınamaz özelliği 27
4.4.2. Arazinin çoğaltılamaz özelliği 27
4.4.3. Arazi arzının esnek olmaması 27
4.4.4. Kira-Rant Kavramları ve Türleri 28
4.5. Hanehalkı Bireylerinin Özellikleri 32
5. SONUÇ VE ÖNERİLER 39
KAYNAKLAR 43
ÖZGEÇMİŞ 49
EKLER 50

ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Türkiye'de Tarımsal Arazi Kiracılığı Üzerine Bir Araştırma

Veysel IŞIK

Danışman: Prof. Dr. Haydar ŞENGÜL

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

ÖZ

Bilindiği üzere 2001 yılından itibaren ülkemizde yapılmış olan tarım sayımına dair verilere ulaşılamamaktadır. 2001 yılından sonraki dönemlerde ise TÜİK'ten alınan mikro veri setinden yararlanılabilmektedir. Ancak TÜİK'ten alınan mikro veri setininde getirmiş olduğu bazı kısıtlamaları bulunmaktadır. Bu kısıtlamalar çerçevesinde özellikle tarımsal arazisini kiraya verenlerin özellikleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu çalışmanın amacı, toprak tasarruf şekillerinden kiracılık ile Türkiye'de tarımsal arazilerini kiraya veren arazi sahiplerinin özelliklerini ortaya koymak, bu davranışlarını daha iyi anlayabilmek ve gruplandırmaktır. Çalışma kapsamında TÜİK tarafından toplanan Hanehalkı Bütçe Anket verileri kullanılmıştır. Odaklanılan zaman dönemi ise 2012-2019 yılları arası tarımsal arazi sahipleri baz alınmıştır. Toplam veri gözlem sayısı 88858'dir. Ancak analiz sırasında tarımsal arazi sahibi olan kişilerin alınmasıyla toplam veri gözlem sayısı 24036 'dır. Bu kapsamda değişkenler veriler incelenirken sadece tarımsal arazi sahibi olan bireyler baz alınarak SPSS'te tanımlayıcı istatistikler uygulanmıştır. Buna göre ülkemizde tarla sahibi olan bireylerin oranlarında azalmalar meydana gelirken bağ ve sera sahipliğinde artış yaşanmıştır. Ayrıca analiz sırasında tarımsal arazisini kiraya veren bireylerin sayısında da artışlar yaşanmıştır. Çalışmadan elde edilen bu sonuçların gelecek araştırmalar için önemli bir veri kaynağı oluşturacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Hanahalkı, arazi tasarruf şekilleri, kiracılık, Türkiye.

CUKUROVA UNIVERSITY242

INSTITUTE OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

MSc THESIS

A Research on Methods of Agricultural Land Saving in Turkey

Veysel IŞIK

Advisor: ***Prof. Dr. Haydar ŞENGÜL***

Department of Agrıcultural Economics

ABSTRACT

As it is known, data on the agricultural census conducted in our country since 2001 are not available. In the periods after 2001, the micro data set obtained from TUIK can be used. However, there are some limitations brought by the micro data set obtained from TURKSTAT. Within the framework of these restrictions, it has been tried to reveal the characteristics of those who lease their agricultural land. The aim of this study is to reveal the characteristics of land owners who rent their agricultural lands in Turkey with tenancy, which is one of the forms of land saving, to better understand and group these behaviors. Within the scope of the study, Household Budget Survey data collected by TURKSTAT were used. The focused time period is based on agricultural land owners between the years 2012-2019. The total number of data observations is 88858. However, the total number of data observations is 24036 by taking the people who own agricultural land during the analysis. In this context, while examining the variables and data, descriptive statistics were applied in SPSS based on only the individuals who own agricultural land. Accordingly, there has been a decrease in the proportion of individuals who own fields in our country, while there has been an increase in the ownership of vineyards and greenhouses. In addition, there was an increase in the number of individuals who leased their agricultural land during the analysis. It is thought that these results obtained from the study will constitute an important data source for future research.

Keywords: Household, land saving patterns, tenancy, Türkiye.

GENİŞLETİLMİŞ ÖZET

Kiracılık, Avrupa ve Akdeniz Havzası'nda bulunan ulusal toprak tasarruf şeklinin genellikle derebeylik işletmesinde kalan bir tasarruf şekli olduğu belirtilmektedir. Ancak Amerika Kıtası'nda ise siyasi gelişmelerin yaşanması sonucu arazilerde zor durumda kalmaları sonucu kiracılık ve ortakçılığın yaygınlaşmıştır. Ayrıca, bazı ülkelerde kiracılık ve ortakçılıkla ilgili zorluklarını gerçekleştirmek amacıyla özel kanunlar ve kurallar ortaya koyduğu belirtilmektedir.

Türkiye'de ise kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu (TBK) bünyesinde düzenlenmektedir. TBK'da yer alan ürün kirası ve adı kira sözleşmeleri hakkında bilgiler verilmektedir. Türkiye'de ayrı bir kanun veya kural olmayacağı, ancak bazı durumlarda kiracılık ve ortakçılık uygulamalarının belirleyici gösterebileceğini ifade edilmektedir. Ayrıca, ülkelerdeki tarım arazisi fiyatlarının uzantılarıyla birlikte kiracılığa olan talebin yaygınlaştırılması ve bu nedenle bazı ülkelerin arazi kiralaması ve satışına yönelik olarak geliştirdiği politikalar belirtilmektedir.

Tarımsal arazi sahipleri, arazilerini kiraya verme hakları vardır. Bu varlıkları oluşturan unsurlar arasında arazi değerindeki yaşanan artışlar, artan arazi sahipleri sayıları ve kırsal kesimde yaşayan insanlar yaşlı ve genç kesim arasındaki uzunlukları yer alır.

Tarımsal arazilerin kiraya verilmesinin getirmiş olduğu bazı avantajlar ve zararlar bulunmaktadır. Avantajlar arasında arazi yapılarının ek gelir elde etmesi, boş arazilerin kullanılmasını sağlamak ve ülke ekonomisine yatırım yapılması yer alır. Ancak kusurlar da bulunmaktadır. Çiftçilere ev sahipliği yapan arazi sahipleri tarafından alınır, kiracılar kurak dönemlerde zarar etme riskini taşır.

Bu araştırma, 2012-2019 yılları arasında Türkiye'de tarım arazisi olmayan, tarım arazisi olan ancak kiraya vermeyen ve tarım arazisi olan ve kiraya veren hanelerin özelliklerini ve işletme yapılarını incelemiştir. Aynı zamanda bu hanelerin kiracılık ve ortakçılık gibi uygulamaları tercih etmelerinin nedenlerini ve arazi sahiplerinin davranışlarını anlamak için istatistiksel analizler yapılmıştır. Odaklanılan zaman dönemi ise 2012-2019 yılları arası tarım arazisini tasarruf eden arazi sahipleri baz alınmıştır. Toplam veri gözlem sayısı 88858'dir. Ancak analiz sırasında sadece tarımsal arazi sahibi olan kişiler alınmış ve böylece analizlerde kullanılan toplam veri gözlem sayısı ise 24036 'dır.

Araştırma, Türkiye'de tarım arazilerini kiraya veren arazi sahiplerinin özelliklerini ortaya koymayı ve arazi sahiplerinin davranışlarını daha iyi anlamayı amaçlamıştır. Aynı zamanda hukuki düzenlemelerin ne düzeyde olduğunu ve son yıllarda tarımsal arazilerin tasarruf şekillerinde yaşanan gelişmeleri açıklamayı hedeflemiştir.

Toprak, kıt bir doğal kaynak olduğu için sadece arazi sahiplerinin değil, toplumun her bireyinin toprağı koruması gerekmektedir. Hızlı nüfus artışı ve kırdan kente yapılan göçler, tarımsal arazilerin azalmasına ve düzensiz yapılaşmanın artmasına neden olmaktadır. Bu durum,

kiracılık ve ortakçılık gibi toprak tasarruf şekillerinin ortaya çıkmasını ve tarım topraklarının kullanımını sağlamıştır.

Araştırmanın sonuçlarına göre, tarım arazisi sahiplerinin birçoğu 50 yaşın üzerinde olan çekirdek aile yapılarına sahiptir. Bu arazi sahipleri genellikle evli olup, ek gelir elde etmek ve ailelerinin geçimini sağlamak için kiracılık ve ortakçılık gibi yöntemlerle arazilerini genişletme ve üretimi artırma çabasındadır. Eğitim düzeyi genellikle düşük olmakla birlikte, okuryazarlık oranı yüksektir. Ancak düşük eğitim seviyesi ve alışkanlıkların öncelikli tutulması, arazi sahiplerinin yeni öğretilere direnç göstermesine neden olabilir. Bu nedenle, toprak verimliliğini artırmak için arazi sahiplerinin yeni öğretilere daha açık olmalarını sağlamak için düzenlemeler yapılması önerilebilir.

Türkiye'de tarımsal arazilerde mülkiyetin devri, parçalanması ve küçülmesi tarımsal üretimden verim alınmasını zorlaştırdığından ekonomik verimliliği düşürdüğü, su kaynaklarının yetersiz olması sonucunda arazi kiralama maliyetlerinin artmasına, tarımsal üretimde azalmaların yaşanmasına, sebep olmaktadır. Bu durum ise tarımsal ürünlerin maliyetlerinin artmasına ve hem arazi sahiplerini hem de ülkenin ekonomik durumunu zora sokmaktadır. Bu yüzden tarımsal üretimde artış ve verimliliğin sağlanması ile beraber hem ülke ekonomisi hem de mülkiyet sahibi üreticiler açısından yararlı olacağı düşünülmektedir. Bütün bu gelişmeler ışığında yeterli gelir elde edemeyen, borçlu, tarımsal üretimin azlığından dolayı köyde oturmak istemeyen ve diğer sektörlere yatırım yapmak isteyen bireyler, arazilerini satarak tarımı terk ederken, işletmesini genişletmek isteyen tarımda yeni üretim alanlarına yatırım yapmak isteyen, esas mesleği çiftçilik olmayan kişiler arazi satın almakta veya kiralamaktadır. Bütün bunlar ülke de tarım arazilerinin amaç dışı kullanmasına ve tarım alanları daha da azalmasına ve tarımsal faaliyet ile elde edilen gelirin farklılaşmasına neden olmaktadır. Dünya da olduğu gibi Türkiye'de de tarım alanlarında gençleri bulmak zorlaştı ve bu yüzden kırsal kesim de yaşlıların çoğunlukta olmaya başlaması, tarım arazilerini kiraya vermelerine sebebiyet vermekte ve tarım alanlarının azalmasına neden olmaktadır (Ekinci, 2010).

Araştırma ayrıca, tarım arazisini kiraya veren hanelerin çoğunlukla düşük gelirli bireylerden oluştuğunu göstermektedir. Bu hanelerin önemli bir kısmının yazlıkları, dükkânları, ikinci konutları veya arsaları bulunmamaktadır. Dolayısıyla, tarlalarını kiraya vererek ek gelir elde etmeye çalışmaktadırlar.

Net tarım geliri olan hanehalklarının oranı dönem başında %11,6 iken dönem sonunda %18,7'ye yükselmiştir. Bu artışın birkaç faktöre bağlı olduğu düşünülmektedir. Tarım sektöründeki verimlilik artışı, fiyat artışları, hükümet politikaları, iklim koşulları ve tarım politikaları gibi faktörler, tarım geliri olan hanehalklarının artmasına katkıda bulunabilir.

Araştırmanın bir diğer sonucu ise tarla, bağ ve sera sahibi olan hanehalklarının oranlarındaki değişimdir. Dönem başında tarla sahibi olan hanehalklarının oranı %88,8 iken dönem sonunda %85,6'ya düşmüştür. Bu düşüşün tarla satışlarından kaynaklanabileceği düşünülmektedir.

Bağ sahibi olan hanehalklarının oranı ise dönem başında %29,4 iken dönem sonunda %40,8'e yükselmiştir. Bu artışın bağ satın alımları veya mevcut bağların genişletilmesiyle ilgili olabileceği düşünülmektedir. Sera sahibi olan hanehalklarının oranı ise dönem başında %0,7 iken dönem sonunda %18,7'ye yükselmiştir. Yapılan analiz sonucunda, arazi tasarruf etmek isteyen hanelerin yer aldığı ve arasında bazı farkların ortaya çıktığı görülmüştür. Çalışmadan elde edilen sonuçların gelecek araştırmalar için önemli bir veri kaynağı oluşturduğu düşünülmektedir

TEŞEKKÜR

Tez çalışmamın her aşamasında, bilgi birikimiyle yetişmeme ve gelişmeme katkıda bulunan, her zaman bana yardımcı olan danışmanım Prof. Dr. Haydar ŞENGÜL'e

Bununla birlikte, diğer tez jürisi üyeleri sayın hocalarım Prof. Dr. Şinasi AKDEMİR ve Prof. Dr. Turana BİNİCİ'ye olumlu eleştirileri ve değerli katkılarından dolayı,

Tez sürecinin her aşamasında desteklerini esirgemeyen ve büyük emekleri olan abim olarak gördüğüm Burak ÖZTORNACI'ya annem Nuran IŞIK'a, babam Abdulhakim IŞIK'a, yakın arkadaşlarım olan Berfu BOĞA'ya ve Rumeysa KARAASLAN'a

En içten teşekkürlerimi sunarım.

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge1.1. Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı, Belde Belediyesi, Köy Sayısı ve Nüfus Yoğunluğu 2
Çizelge1.2. Toplam Tarım Alanları (1000 ha) 3
Çizelge 4.1. Yıllara göre istihdamın sektörel dağılımı 30
Çizelge 4.2. Tarım arazilerini kiraya verme oranları 32
Çizelge. 4.3. Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem Sonu (2017-2019) hanehalkı bireylerinin özellikleri 33
Çizelge. 4.4. Hanehalkı Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem Sonu (2017-2019) Net tarım geliri 36
Çizelge. 4.5. Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem sonu (2017-2019) Tarımsal Arazi Sahipliği 37
Çizelge. 4.6. Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem Sonu (2017-2019) Tarımsal arazisini kiraya verenler 37

KISALTMALAR

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

ÇKS : Çiftçi Kayıt Sistemi

SPSS : Statistical Package for the Social Sciences

Ha : Hektar

ABD : Amerika Birleşik Devletleri

TBK : Türkiye Borçlar Kanunu

AB : Avrupa Birliği

1. GİRİŞ

Tarım sektörü, ülke kalkınmasında ve insan beslenmesinde önemli bir sektördür. Ancak tarım arazilerinin küçük parselli ve dağınık olması gibi yapısal bazı sorunları bulunmaktadır (Küsek, 2014). Bu yapısal sorunlar; Verimsizlik, arazi parçalanması, pazarlama sorunları, Su kaynaklarının yönetimi, teknolojik eksiklikler, finansman eksikliği gibi sorunlar sıralanabilir. Bu sorunlar, tarım sektörünün sürdürülebilirliğini ve büyüme potansiyelini olumsuz etkileyebilir. Bu nedenle, tarım politikaları ve yatırımlarının bu sorunların üstesinden gelmeye yönelik çözümler üretilmesi önem arz etmektedir.

Nüfus artmakta ve buna karşılık tarım dışı yapılaşma faaliyetleri, kentleşme, miras nedeniyle arazi bölünmesi ve diğer sorunlar ve ağaçlandırma yapılmaması nedeniyle tarım arazileri azalmaktadır. Böylece 2000 yılında tarım arazisi miktarı 26 milyon hektar iken bu rakam 2017 yılında %12 azalarak 23 Milyon hektara gerilemiştir (TÜİK, 2018) Nüfus ile tarım arazisi miktarı arasındaki bu ters ilişki, kişi başına düşen tarım arazisi miktarını da azaltmaktadır. Nitekim 2000 yılında kişi başına düşen arazi miktarı 6 dönüm iken 2010 yılında bu miktar 5,2'ye, 2017 yılında ise 4,7'ye gerilemiştir (TÜİK, 2018). Son yıllarda artan gelir düzeyleri, kentleşme, tüketim kalıplarının değişmesi ve turizm sektöründeki gelişmeler nedeniyle tarım ürünlerine olan talep artmış ve bu durum hem tarım ürünlerine olan talebi artırmakta hem de tarımdaki artışa rağmen tarımsal istihdamda azalma olmamaktadır. Kentleşme, tarım ürünleri fiyatlarında enflasyon oranından daha fazla artışa neden olmuştur (TÜİKb, 2018) ÇKS kayıtlarına göre Türkiye'de 30 milyon parsel ve bu parseller üzrinde 40 milyon hisse sahibi bulunmaktadır. Bu işletme yapıları, ÇKS kayıtlarına göre incelendiğinde tarımsal yapı sorununun önemi daha iyi anlaşılmaktadır.

Tarımsal arazi tasarrufu, tarım faaliyetlerinin sürdürülmesi için mevcut arazi kaynaklarının verimli bir şekilde kullanılması anlamına gelir. Bu tasarruf, arazi verimliliğini artırarak daha fazla üretkenlik elde etmeyi, tarımsal ürün kaynaklarını sürdürülebilir şekilde kullanmayı ve tarım alanlarının korunmasını içerir. Tarımsal arazi tasarrufu, sadece gelecek nesillerin gıda güvencesini sağlamakla kalmaz, aynı zamanda biyolojik çeşitlilik, su kaynakları yönetimi ve iklim değişikliği gibi bir dizi ekolojik ve çevresel fayda da sunar.

Ancak, tarımsal arazi tasarrufu uygulamaları çeşitli zorluklarla karşı karşıyadır. Özellikle hızla artan nüfus ve kentleşme, tarım alanlarının azalmasına ve arazi kaynaklarının parçalanmasına yol açmaktadır. Aynı zamanda, modern tarım tekniklerinin yoğun kullanımı ve kimyasal gübrelerin yaygın kullanımı gibi faktörler, arazi verimliliğinin azalmasına ve toprak erozyonu gibi çevresel sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu sorunların çözümü için tarımsal arazi tasarrufu stratejileri geliştirilmeli ve yaygınlaştırılmalıdır.

Türkiye'nin tarımsal arazi yapısında ve tasarruf şekillerinde bu sorunlar yaşanırken bir taraftan da hızlı nüfus artışı yaşanmaktadır. Hızlı nüfus artışının olması ve Türkiye'de de yaklaşık 40 milyon hak sahibi olduğu göz önüne alınırsa, tarımsal arazi kullanımını ciddi ölçüde etkileyeceği ve kişi başına düşen ekilebilir tarım arazisi miktarının azalmasına yol açacağı tahmin edilmektedir (Gün, et al., 2012).

Çizelge1.1. Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı, Belde Belediyesi, Köy Sayısı ve Nüfus Yoğunluğu

Yıl	Nüfus	Yıllık nüfus artış hızı (‰)	Belde/ilk kademe belediyesi sayısı	Köy sayısı	Nüfus yoğunluğu
2007	70 586 256	-	2 294	34 438	92
2008	71 517 100	13,1	1 981	34 349	93
2009	72 561 312	14,5	1 978	34 367	94
2010	73 722 988	15,9	1 977	34 402	96
2011	74 724 269	13,5	1 977	34 425	97
2012	75 627 384	12,0	1 977	34 434	98
2013	76 667 864	13,7	394	18 214	100
2014	77 695 904	13,3	396	18 340	101
2015	78 741 053	13,4	397	18 362	102
2016	79 814 871	13,5	397	18 373	104
2017	80 810 525	12,4	396	18 380	105
2018	82 003 882	14,7	386	18 275	107
2019	83 154 997	13,9	386	18 280	108
2020	83 614 362	5,5	386	18 287	109
2021	84 680 273	12,7	387	18 288	110

(TÜİK, 2022)

Yukarıda 2007-2021 yılı toplam nüfus, nüfus artış hızı, belde sayısı, köy sayısı ve nüfus yoğunlukları verilmiştir. Çizelge 1'e bakıldığında 2007 yılında toplam nüfus 70 milyon iken 2021 yılında ise 84 milyona yükselmiştir. Yıllık nüfus artış hızı dalgalanmalar görülmekle beraber 2008 yılında ‰13,1 iken 2019 yılında ‰12,7 olarak görülmüştür. Köy sayısı 2007'den 2021 yılına göre azalma göstermiştir. 2007 yılında köy sayısı 34.438 iken 2021 yılında 18 288'e düşmüştür. Km^2 başına düşen nüfus miktarı ise nüfusun artmasıyla beraber artış göstermiştir. 2007 yılında km^2 başına düşen kişi sayısı 92 iken 2021 yılında 110 kişi olmuştur.

Çizelge1.2. Toplam Tarım Alanları (1000 ha)

Yıllar	Toplam tarım alanı	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı		Sebze Bahçeleri Alanı	Süs bitkileri alanı	Meyve içecek ve Baharat Bitkileri Alanı	Çayır mera arazisi
		Ekilen alan	Nadas				
2001	**40 967**	17 917	4 914	909	-	**2 610**	14 617
2002	**41 196**	17 935	5 040	930	-	**2 674**	14 617
2003	**40 644**	17 408	4 991	911	-	**2 717**	14 617
2004	**41 210**	17 962	4 956	895	-	**2 780**	14 617
2005	**41 223**	18 005	4 876	894	-	**2 831**	14 617
2006	**40 493**	17 440	4 691	850	-	**2 895**	14 617
2007	**39 504**	16 945	4 219	815	-	**2 909**	14 617
2008	**39 122**	16 460	4 259	836	-	**2 950**	14 617
2009	**38 912**	16 217	4 323	811	-	**2 943**	14 617
2010	**39 011**	16 333	4 249	802	-	**3 011**	14 617
2011	**38 231**	15 692	4 017	810	4	**3 091**	14 617
2012	**38 399**	15 463	4 286	827	5	**3 201**	14 617
2013	**38 423**	15 613	4 148	808	5	**3 232**	14 617
2014	**38 558**	15 782	4 108	804	5	**3 243**	14 617
2015	**38 551**	15 723	4 114	808	5	**3 284**	14 617
2016	**38 328**	15 575	3 998	804	5	**3 329**	14 617
2017	**37 964**	15 498	3 697	798	5	**3 348**	14 617
2018	**37 797**	15 421	3 513	784	5	**3 457**	14 617
2019	**37 716**	15 398	3 387	790	5	**3 519**	14 617
2020	**37 762**	15 628	3 173	779	5	**3 559**	14 617
2021	**38 089**	16 062	3 059	755	5	**3 591**	14 617

(TÜİK, 2022)

Yukarıda 2002-2021 yılı tarım alanlarını gösteren çizelge verilmiştir. Çizelgeye bakıldığında; toplam tarım alanları 2021 yılında 2001 yılına göre yaklaşık olarak %7,03 azalma göstermiştir. Ekilen alanlarda 2021 yılında 2001 yılına göre yaklaşık olarak %10,36 azalma göstererek 16 bin 062 ha alana gerilemiştir. . Meyve alanları yıldan yıla yükselme gösterirken sebze alanlarında 2002 yılında 930 bin ha iken 2021 yılında 755 ha gerilemiştir.

Tarım alanlarında ve ekilen alanlarda yaşanan azalmalar, tarım arazilerinin gereksinimlerinin çayır veya mera arazilerinden karşılanması, ekolojik çevrede yaşanan zararlar ve canlı çeşitliliğin bozulması gibi sorunlar gelecekte insanların açlık tehlikesi ile karşılaşmasına neden olmakta bu da tarım arazilerin korunmasının ve etkili kullanılmasının ne kadar önemli olduğunu göstermekte ve dolayısıyla tarımsal araziye olan talebi de arttırdığı için tarımsal arazi fiyatlarını yükseltmektedir. Böylelikle hak sahiplerinin tarımsal arazilerini satmalarına veya kiraya vermelerine neden olmaktadır (Topçu, 2012).

Tarım arazisi sahiplerinin, arazilerini satmaları veya kiraya vermeleri için birçok neden bulunmaktadır. Bu nedenlerin başlıcaları tarımsal üretimden yeteri kadar verim alamamaları, tarımsal üretim için borç altına girmeleri ve tarımsal araziler üzerinde haciz, intikal gibi sorunların bulunmaktadır. Bütün bunlara ek olarak Türkiye'de son yıllarda yaşanan nüfus artış hızı, kentleşme hızı ve insanların sektörel tercihleri de eklenince Türkiye' de tarımsal arazi sahiplerinin araziler üzerinde bazı tasarruflarda bulunmasına neden olmaktadır.

Tarımsal arazi varlığı ve kullanımında, arazi tasarruf şekillerine ve düzenlenmesine özellikle önem verilmektedir. Arazi tasarruf şekilleri; ülkelerin hukuksal düzenlerine, arazi sahipliği ve kullanım haklarına bağlı olarak değişmektedir. Arazi tasarruf şekilleri doğal kaynaklar, üretim, gelir, tüketim gibi kırsal ve hatta kentsel haneleri etkileyen birçok sonucu olduğu bilinmektedir. Bu sonuçlardan birinin değişmesi halinde tarımsal arazinin değerinin değişmesine neden olmaktadır.

Tarımsal arazilerin değerinde yaşanan artışlar ve tarımsal arazi sahipleri sayısındaki artışlar tarımsal arazi sahiplerinin arazilerini kiraya verme yatkınlıklarını arttırmaktadır. Ayrıca kırsal kesimde yaşayan insanların önemli bir kısmının yaşlılardan oluşması, genç kesimin sektörel değişikliklerden dolayı şehirlere göç ederek elinde bulunan arazilerini kiralamaya veya satmaya meyilli olmaları bu yatkınlıklarını hızlandırmaktadır (Dramstad, 2009).

Ülkelerin ekonomi politikaların sanayiye dayalı hale gelmesi, bazı tarım topraklarının amaç dışı kullanılması ve arazilerin küçük işletmeler halinde olması gibi faktörler arazi sahibini üretimden dolayısıyla topraktan uzaklaştırmış ve arazilerin boş kalmasına neden olmuştur. Bütün bu faktörler de arazilerin kiralanması veya ortağa verilmesinin bazı avantaj ve dezavantajların oluşmasına neden olmuştur. Avantajları:

- Arazi sahipleri Araziler üzerinde ek gelir elde etmelerini sağlamakta ve hem kendilerini, ailelerini geçindirmelerine hemde ülke ekonomisine katkıda bulunmaktadırlar (Dramstad, 2009).
- Kiracılık ve ortakçılık işlemlerinde arazilerin satın alınması, kiracı ve ortakçı için çok külfetli bir işlemdir. Ancak arazilerini kiralanması veya ortağa verilmesi işlemleri kiralayana veya ortağa verene daha az bir maliyet yüklemiştir.
- Arazi sahiplerinin topraklarını kiraya veya ortakçıya vermektedir. Böylece toprağın boş kalmasının önüne geçilmektedir.

  Dezavantajları:
- Çiftçiye ödenen destekleme alımlarını arazi sahibi almaktadır.
- Kiracının özellikle kurak geçen dönemlerde zarar etme riski yüksektir.
- Ortakçılar için sözleşmenin 1 yıl sürmesi gibi durumlardır.

Bu çalışmanın temel amacı, Türkiye de tarımsal arazilerini kiraya veren hanehalkı bireylerinin özelliklerini ortaya koymak ve bireylerin arazilerini kiraya vermelerine neden olan etkenleri tespit ederek bulunan değişkenler arasında anlamlı bir farkın olup olmadığını araştırmaktır. Böylece Türkiye'de tarımsal arazilerin tasarruf şekillerinde son yıllarda yaşanan gelişmeleri daha iyi anlamak ve açıklamak bu çalışmanın temel çıktısını oluşturacaktır. Ülkemizde en son tarım sayımı yapılmıştır. 2001 yılından itibaren bu tarım sayımı yapılamadığından dolayı ancak TÜİK'ten alınan "Hanehalkı bütçe anketi veri seti"nden alınmaktadır. Ancak bu hanehalkı bütçe anket veri setinin de bazı kısıtlamaları bulunmaktadır. bu nedenle TÜİK'ten "Hanehalkı bütçe anketi veri seti"nin özelliklerinden dolayı sadece tarımsal kira geliri elde edenlerin bir takım özelliklerini inceleyebilmekteyiz.

2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Gaffney (1965), tarafından yapılan çalışmada arazi kirasının toprak üzerindeki tasarruf şekilleri üzerindeki etkisini sorgulamaktadır. Arazi kirasının bir gelir olduğu ve arazi kirası "toprağın kendi verimliliğine eklenen yapay verimlilikle elde edilecek gelişmelerden, arazinin yıpranması ve eskimesinden geriye kalandır" şeklinde tanımlamaktadır. Gaffney'e göre arazilerden ekonomik olarak tükeniş jeolojik tükenişten önce olacaktır ve el değmediği için verimlilik arazi kirası nedeniyle eksilmez.

Hinman ve Young (1983) tarafından yapılan çalışmanın sonuçlarına göre kiracılıkla arazi işleyenlerin arazi sahibine oranla daha karlı hale geldiğini tespit etmiştir. Bunun temel nedeni; ortakçılık yapanların verimi azaltmaktansa, daha çok maliyeti düşürücü önlem alma eğiliminde olmaları olarak açıklanmıştır.

Çağlar Y. (1986), göre Boratav, tarım üreticilerini büyük toprak sahipleri, orta köylü, yoksul köylü, toprak işçisi şeklinde 4 sınıfa ayırmıştır. Bu sınıflandırmada, kiracı ve ortakçılar; toprak sahibi olmamaları, ailenin üretimi için toprak ve iş araçlarının yetersiz olması gibi nedenlerden dolayı yoksul köylü sınıfında yer almıştır. Toprağı, kiralama veya ortakçılık yoluyla işletmeleri bu sınıfı orta köylüden ayıran en önemli özelliktir. Ayrıca, tasarruf biçimlerinden biri olan ortakçılığın zamana ve yöreye göre birçok çeşidi vardır ancak, hepsinin en önemli ortak yanı topraktan elde edilen ürünün belli koşullara uyularak oransal olarak paylaşılmasıdır.

Nabi (1986), Pakistan'ın Punjab eyaleti Khanewal Bölgesi'nde kaynak kullanım etkinliğinin toprak sahipleri ve ortakçılar bakımından incelemiş, tarımsal işletmelerin ortakçılar veya arazi sahipleri tarafından işletilmesi durumunda tarımsal verimlilik açısından bir değişim yaşanmadığı tespit edilmiştir.

Aksoy ve diğerleri (1988), tarafından Adana ve Adıyaman bölgelerinde tarımsal yapı, ve tarımsal faaliyet unsurların araştırıldığı çalışmalarında, üreticilerin ürünün verimine, üretim tekniğine ve yöreye ait geleneklere göre şekillendiği ve arazilerin işletilmesinde arazi sahibinin ve ortakçı veya kiracının tarım makinasına sahip olmalarının önemli olduğu belirlenmiştir. Tarımsal verim ve verimi etkileyen tarımsal yatırım konusunda, gelir artışının başka alanlarda kullanıldığı, verimi yükselten tarımsal yayım faaliyetleri ve ziraat teknisyenleri yoluyla yardım alınmasının sadece entansif tarımın gerçekleştirildiği verimli topraklarda yaygın olduğu, doğal olanakları sınırlı alanlarda geniş arazilerde ekstansif tarım yapılarak verim düşüklüğü ve gelirin telafi edilmeye çalışıldığı ortaya konulmuştur.

(Featherstone ve Goodwin (1993)' göre 541 çiftçi üzerinde yaptıkları araştırmada koruma uygulamalarına yatırım kararının, arazi ve gelir büyüklüğü ile yetiştiricilik uygulamalarından etkilendiğini ortakçılıkla işletilen çiftliklerde arazi sahiplerine kıyasla daha büyük yatırım kararları aldıkları, büyük çiftlik sahipleri, hayvancılık yapılan çiftlikler ile yaşlı çiftçiler koruma

uygulamalarına daha az istekli olmaktadır. Ayrıca doğrudan çiftçi desteği alanlar almayanlarla kıyaslandığında daha istekli görülmektedir.

Soule, Tegene ve Wiebe (2000), tarafından arazi kiralamanın koruma uygulamalarının benimsenmesi üzerindeki olası etkisi, ABD'nin 1996 yılına ilişkin mısır üretim verileri kullanılarak incelenmiştir. Bu araştırmada daha önceki çalışmalardan farklı olarak arazi kiralaması yapan tarım işletmeleri kira ödeme şekillerine göre gruplara ayırılarak analiz yapılmıştır. Geliştirdikleri modelle ve yaptıkları analiz sonucunda kirayı nakit olarak ödeyenlerin arazi sahibi çiftçilere göre koruma uygulamalarında daha az istekli olduklarını, ortakçıların malik gibi davrandıklarını ancak hem nakit kira ödeyenler hem de ortakçıların koruma uygulamalarına isteklilik konusunda maliklere kıyasla daha az istekli olduklarını savunmakta ve kiracıların bu durumunu kira güvenilirliği ile açıklamaktadırlar. Şöyle ki; kiracının sözleşmesinde belirlemediği bir teknolojiyi seçmesinde kendi iradesini kullanmasında zorluklar yaşayabilmektedir. Ancak çiftçiler sözleşmeye bu tarz beklentilerini koymaktansa onlara ek maliyet getirecek olan yatırımlardan kaçınarak sözleşmeyi olduğu gibi kabul etmeyi tercih ettiklerini belirtmektedirler. Çünkü koruma uygulaması net gelirde bir azalmaya neden olmakta ve kısa vadede kayıpları içeriyorsa kiracı bundan kaçınmakta, uzun vadede geliri artıran uygulamalar ise ne malik ne de kiracının dikkate almadıklarını savunmaktadırlar.

Neef (2001), yaptığı çalışma ile arazi tasarruf şekillerinin toprak koruma ile kira güvenilirliğinin uzun ömürlü yatırımlara etkisini incelemiş ve Soule, Tegene ve Wiebe'nin (2000) aksine kira güvensizliğinin yatırımlarda azalma yapmadığını ve kira ile arazi koruma arasındaki ilişkinin tek yönlü olmadığını savunmuştur. Makalesinde arazi reformu programlarında kiracılar, orman köylüleri gibi dezavantajlı grupların mutlaka dikkate alınması gerekliliğini, kaynakların korunmasının bireylerle ve mülkiyet haklarıyla doğrudan ilişkilendirilmesinin yanlış olduğunu ve asıl incelenmesi gerekenin mülkiyet hakları yönetiminin ekolojik ve sosyal yapıyla uyumluluğu olduğunu vurgulamaktadır.

Yakar ve Yazıcı (2009), Afyonkarahisar'ın Emirdağ ilçesinde yaşanan göç sürecinin tarımsal araziye ve tarımsal istihdama etkilerini, göç sonucunda nüfusun azalmasıyla ilçede, mera ve orman alanlarının tarım alanına dönüştürülmesi eğiliminin ortadan kalktığı, tarım alanı olarak kullanılan bazı alanların kullanım dışı kaldığı ve çayır, mera alanlarına dönüştüğünü tespit etmektedir. Göç eden ailelerin topraklarını daha çok kiraya veya ortağa verme şeklinde işletme eğiliminde olup satmayı pek düşünmedikleri ve maddi olarak güç durumda kalındığı zaman başvurulan ek gelir kapısı olarak görülmektedir.

Fraser (2004), arazi koruma ve kullanıcı ilişkilerini ekilen ürünler üzerinden açıklayan araştırmasında, arazi sahiplerinin daha düşük gelir getirmesine karşın çok yıllık ürünleri ve ekim nöbetini daha çok tercih ettiklerini, kiracıların ise üst üste ekildikleri için toprağı yoran, tek yıllık ve yüksek gelir getiren ürünleri yetiştirmeyi tercih ettiklerini gözlemlemiştir. Bu çalışmada ürün seçiminde arazi sahibi olmanın etkili olduğu ve ürünlerin arazi korumadaki etkilerinin

birbirlerinden farklı olduğundan sürdürülebilirlik açısından "ürünlerin gruplandırılması gerekliliğini vurgulamıştır.

Baranyi, Dere ve Morales (2004), tarafından Latin Amerika'daki tarımsal arazi yapısı ile ilgili yapılan araştırmada; araştırmacılar, kadınların işlediği tarımsal arazilerin daha verimli olduğunu, tarımsal arazi üzerinde aktif rol oynamayan kadınlara göre karar almaya daha yatkın oldukları görülmüştür. Ayrıca aile içi şiddete daha az maruz kaldıklarını ve ileride arazi sahibi olmalarının onlar için daha güvenli bir yaşam sağladığını tespit etmişlerdir. Araştırmada, hanehalkı gelirini artırdığı ve böylece eve giren gıdanın artmasıyla çocuk sağlığının da olumlu etkilendiklerini düşündükleri için kadınların tarımsal arazi üzerindeki haklarının artması gerektiğinin önemini vurgulanmıştır.

Myyra ve Pietola (2005) arazi kiralamanın giderek arttığı Finlandiya'da kiracılık ve ortakçılık yöntemlerinin güvensizliğini uzun vadeli arazi gelişimine etkisini incelemiş ve arazi kirası güvensizliğinin arazi gelişimi için sorun oluşturmakta ve maliklerin kendi işledikleri arazilere kıyasla kiracıların işledikleri arazilerde toprak pH değerleri önemli derecede düşük olduğunu bulmuşlardır.

Benek (2006), Şanlıurfa ilinde az topraklı veya topraksız köylülerin varlığı nedeniyle ortakçılık şeklinde tarımsal arazi işletme durumunun ortaya çıktığı, ortakçı konumundaki çiftçi ailelerin toprağa ilişkin ileriye dönük yatırımlara girişmediği, yanlış ve yoğun kullanımdan dolayı belli bir süre sonra toprakta verimsizleşme görüldüğünü belirlemiştir.

Lichtenberg (2007)'in arazi sahiplerinin uzun süre kullanabildikleri koruma uygulamaları, yatırımlarına yaklaşımlarını, kiracılarla yaptıkları sözleşme tiplerine göre inceleyen çalışmasında, kiracıların aldıkları riskleri gözlemlemiştir. Araştırma sonuçlarına göre; kiracılar risk altında değilse; arazi sahipleri koruma programlarına ilgi duymakta ve verim ile arazi koruma konularında en iyi sonucu elde etmektedir. Kiracılar risk altındaysa; verim değerleri risk altında olmayanlara göre daha düşük olmaktadır.

Feng ve diğerleri (2010), Çin'de Jiangxi eyaletinde kira türündeki kiracılık-ortakçılık yöntemleri ve tarımsal işletmelerde tarım dışı işgücü varlığının bölgede yetişen ana ürün olan pirinç verimini ve verimi etkileyen faktörler üzerindeki etkisini araştırmıştır. Kiralık veya ortakçılık ile tarımsal faaliyet yürüten hanehalklarının, mülkiyeti kendisine sahip olan hanehalkları karşılaştırılmış ve kiracı veya ortakçıların mülkiyet sahibine göre, kimyasal gübreyi daha fazla kullandıkları, daha düşük düzeyde tarımsal işgücü kullandıkları ve tarımsal araziye az yatırım yaparak daha fazla verim aldıkları görülmüştür.

Laha ve Kuri (2012), Batı Bengal'in Burdwan bölgesinde ortakçılık yoluyla arazi işletilmesinin ürün çeşitliliğini nasıl etkilediğini araştırmıştır. Arazi işleten ortakçılar; getirisi az ve maliyeti yüksek tarımsal ürünler yerine gelir seviyesini ön planda tutan, üretimde dalgalanma riski taşımayan ürünlerin üretimini tercih ettikleri belirlenmiştir. Bu durumun sebebi ortakçıların, ürün

gelirini arazi sahibi ile paylaşılacak olmasından dolayı gelir seviyesinde ki dalgalanma riskini göze almaması şeklinde tespit edilmiştir.

Yılmazgil, (2016) **"**Arazi Kirası, Kullanımı ve Arazi Kaynaklarının Korunması İlişkilerinin Analizi: Düzce İli Örneği" adlı araştırmaya göre hanehalklarında tarımda çalışan sayısının yetersizliğinden dolayı tarımsal faaliyette yabancı işçilerden yardım alınmaktadır. Bölgeden göç ile birlikte tarımsal istihdamdan çekilme olgusu yaşanmakta, arazi kullanımı ve arazi tasarruf şeklinde değişim olmakta, özellikle belli büyüklüğün altındaki araziler tarım dışında kullanıldıkları ve toprak, ürün bakımı yetersiz kalmaktadır. Ortakçılık kullanımı yaygınlaşmakta, ortakçı ve tarım işçilerinin tamamına yakınının il dışından sağlandığı görülmektedir. Hanelerde tarımsal gelir yetersizliği kadar tarım dışı istihdam yoluyla daha yüksek ve düzenli gelir elde etme, kırsal alandakinden daha yüksek yaşam standartları sağlama isteğinin göçü teşvik ettiği belirlenmiştir.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Materyal

Bu çalışmanın ana materyalini TÜİK'in 2012-2019 yılları arasında tüm Türkiye'yi temsil eden 88858 sayıda hanehalkı ile görüşerek oluşturduğu "Hanehalkı bütçe anketi veri seti" oluşturmaktadır. Ayrıca bu çalışmada çeşitli yerli ve yabancı araştırmalardan, TÜİK ve ilgili kurum ve kuruluşlardan elde edilen ikincil verilerde kullanılmıştır. Çalışma veri seti Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından toplanan Hane halkı Bütçe Anket yatay kesit mikro verilerinden oluşmaktadır. Hane halkı Bütçe Anket hanelerin aylık tüketim harcamalarını belirleyerek özellikle tüketici fiyat endeksinin oluşturulmasında kullanılan kapsamlı bir veridir. Bir yıl boyunca ve her ay değişen hanelere ortalama sekiz adet gerçekleştirilen ziyaretler ile veri toplanmaktadır. Haneler Türkiye'yi temsil edecek şekilde seçilmektedir. Temsil olarak seçilen örnekleme birimi hane halkıdır. Yapılan ziyaretlerde hanelere uygulanan anketlerin yanı sıra harcama günlükler verilmekte ve hanelerin bu günlüklere harcamalarını kayıt etmesi istenmektedir. Veri seti başlıca üç ana bölümden oluşmaktadır; hane, fert ve tüketim. Hane verisi, hanenin konutu ile ilgili ve kullanılabilir gelir gibi değişkenler içermektedir. Fert verisi hane içerisinde bulunan fertlerin yaşları, cinsiyetleri, eğitim, istihdam durumu gibi sosyo-ekonomik değişkenler ve gelir ile bu gelirin kaynaklarını içermektedir. Tüketim verisi ise alt harcama gruplarını ve harcama değerlerini içermektedir.

3.2. Yöntem

Veriler 2012-2019 yılları arasında tarım arazisi tasarruf şeklinden birini kullanan hanehalkı bireylerinin ortalamaları ve standart sapmaları tanımlayıcı istatistik (Descriptive Statistics) ile belirlenmiştir. Tüm istatistiksel hesaplamalar, verilerin istatistiksel özelliklerini açıklamak ve analiz sonuçlarını anlamak için istatistiksel yazılım programı, SPSS kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

4. ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1. Kiracılık ve Ortakçılığa İlişkin Genel Bilgiler

Geçmişte varlığını her ülkede koruyan mülkiyet ve toprak tasarruf şekilleri kavramları günümüzde de hala devam ettirmektedir. (Çalgüner, 1970). Bu kavramlar yaşanan bazı sosyo-ekonomik gelişmeler sonucu son şeklini almıştır. Örneğin, Avrupa ve Akdeniz Havzası'nda bulunan ülkelerde toprak tasarruf şekilleri (ortakçılık ve kiracılık) genellikle derebeylik sisteminden kalan bir tasarruf şekli iken, aynı yüzyılda Amerika Kıtası'nda bulunan ülkelerde de siyasi gelişmeler etkisiyle ekonomik yönden zor durumda kalan tarımsal arazi sahiplerinin mecbur kılındığı bir tasarruf şekli haline gelmiştir. Eskiden Amerika Kıtası'ndaki ülkelerde derebeylik sistemi işgücü ihtiyaçlarını kölelerden karşılamışlardır. Ancak bu ülkelerdeki bazı siyasi değişimler ABD ve Brezilya gibi ülkelerin kölecilik sistemini kaldırmasına sebep olmuştur. Kölecilik sisteminin kaldırılmasıyla feodal beyler işgücünde yaşanan bu aksaklıkları kapatmak için kölelerle ortakçılık sözleşmesini imzalayarak bu eksikliği kapatma çalışmışlardır. ABD'nin Alabama Eyaleti'nde 19. yüzyıl'dan 1. Dünya savaşına kadar geçen süreçte ortakçılığı tek bir model olarak uygulamaya başlamıştır. Ancak sonraki süreçlerde yaşanan siyasi gelişmeler ortakçılığın ekonomik şartlarını kölelik sisteminden çok farklı hale getirmemiştir. Bütün bu durumlar ülkeleri başka önlemler almaya itmiştir. (Phillips, 2015).

Bazı ülkeler, önemli özel kural ve kanunlar oluşturarak kiracılık ve ortakçılık ile ilgili çıkabilecek sorunları çözmek istemişlerdir. Örneğin İsviçre' de Borçlar Kanunu tamamlayacak bazı özel kanunlar çıkarılmış, Hollanda ve Filipinler'de, geçmişten kalan hukuk kurallarını değiştirmiş yeni kural ve kanunlar oluşturmuşlardır (Aksoy, 1965). Fransa, 1945 yılından önceki kanuni düzenlemeler yerine ortakçılara ve kiracılara sürekli işletim hakkı tanıyan yeni kurallar çıkarmıştır. Çıkardıkları yeni kanunla kiracı ve ortakçılar için ortak kanunlar yerine hem kiracı hemde ortakçı için ayrı olacak şekilde kiranın süresi, kira sözleşmesini yenileme hakkı, kiraya verenin geri alma hakkı, kiracının önalım hakkı gibi özel kurallar hazırlanmıştır (Aksoy, 1961). İngiltere'de, eski kanunu yürürlükten kaldıran, toplumsal hayatta ve ekonomik açıdan yeni kanunlar oluşturulmuştur. Bu yüzden toprağın kiralanması veya ortakçıya verilmesi için özel bir kanun uygulanmıştır. Türkiye'de ise 1995 tarihinde çıkarılan Tarımsal Kiracılık Kanunu ile tarımda kiracılığı düzenleyen, toprak ıslahını teşvik eden, tarım sektörüne yeni girenler için fırsat oluşturan ve toprak verimliliğini arttırmayı hedef alan yeni düzenlemeler hazırlanmıştır (Maye, 2009).

Dünya genelinde mülkî toprak fiyatlarının yaşanan artışlar tarımda kiracılığa olan talebi arttırmıştır. Bu da Polonya'da Ulusal Tarım Destek Merkezi'nin kurulmasına, ülkelerin hazine topraklarını satmasına veya gerçek üreticilere kiralanması gibi uygulamalara ağırlık verilmesine neden olmuştur. Böylece alıcılarda ve kiracılarda koşulların sağlanmasıyla arazi kiralanması ve arazi satışında resmi izne önem verilmeye başlanmıştır (Suchon, 2017). Bu ülkelerde kiracılık ve ortakçılık ile ilgili uygulanan politikaların milli bir politika haline getirilmesi ve kalıcı olması bu

alanla ilgili yapılan düzenlemelerin veya yapılacak değişiklerin özel kanun ve kurallarla devam ettiğini göstermektedir.

Türk Hukuk Sisteminde ise kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri TBK (Türk Borçlar Kanunu) adı verilen kanun içerisinde düzenlenmiş ve kullandırma sözleşmeleri olarak tanımlanmaktadır. Bu sözleşmeler ile arazi mülkiyetinin kiraya verilmesi sadece arazi mülkiyeti üzerinde kullanım hakkının verilmesi anlamına gelmektedir (Tandoğan, 2008). Bu kapsamda kira sözleşmesi, bireylerin araziden yararlanması için bir bedel karşılığında yapılan sözleşmedir. Bu sözleşme, adi kira ve ürün kirası olarak 2'ye ayrılmaktadır. Adi kira sözleşmesi, bir malın kiracıya belirli bir zaman dilimi içinde bir bedel karşılığında kullanılmasıdır (Aral, 2015). Ürün kirası ise hasat sonrasında ürünlerin işletilmek üzere kiracıya bir bedel ödemesi yapılarak kiralama sözleşmesini gerçekleştiren ve bir borç ilişkisini doğuran tasarruf şekline "kira" denilmektedir (Tandoğan, 2008).

Türkiye' de arazi kiralanması ve ortakçılık sözleşmelerine yönelik ayrı bir kanun veya kural bulunmamaktadır. Sadece TBK'de ürün kirası adı altında 357-378. maddeler kiracılık ve ortakçılığa yönelik sözleşme kurallarını içermektedir (Anonim, 2011). Kanuna göre ürün kirası, arazi sahibinin kiracıya ürün veren bir mal veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin toplanmasını bir bedel karşılığında bıraktığı bir sözleşmedir. Ürün kirasını diğer kiralardan ayıran en önemli farkı sözleşmenin konusudur. Ürün kirasının konusu, ürün veren mallar ve bu mallardan dolayı ortaya çıkan haklardır başka bir ifadeyle ürün getirisi olmayan bir malın, ürün kirasının konusunu oluşturmadığı sözleşmedir. Sözleşmelerde herhangi bir oran kararlaştırılmamışsa, bu oran yöreye ait yerel adetlerin öngördüğü şekilde belirlenmektedir. TBK'nin 358. maddesi kira sözleşmesi ile ürün kirası kurallarına atıf maddesidir. Bu kurallara göre ürün kirasına yönelik kural bulundurmayan durumlarda ürün kirasına aykırılık söz konusu olmadığı sürece adi kira sözleşmeleri uygulanabilmektedir. Bu bağlamda, TBK'da yer alan adi kira sözleşmesine ilişkin genel kurallar tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerini de kapsamaktadır (Türel, 2015). Dolayısıyla bazı yörelerde kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerine yönelik uygulamalar bulunmamaktadır.

Kira sözleşmesi ve ortakçılık sözleşmesi Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda düzenlenmiştir (Yaltırık 1986). Ürün kirasında kiracıya kira konusu taşınır veya taşınmaz mallar üzerinde kullanma, yararlanma gibi sadece kişisel haklar tanımaktadır. Oysaki diğer kira sözleşmelerinde, böyle bir hak söz konusu değildir (Eren, 2017). Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda arazi sahipleri ile kiracıların yaptıkları sözleşmeleri içeren kanun ve kurallar düzenlenmektedir. Bu konuda Borçlar Kanunu haricinde özel bir kanun bulunmaktadır. Söz konusu kanunda; kira sözleşmesi, kiracının toprağı işledikten sonra toprak sahibine ödediği nakdi veya ayni ödeme şekli olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1973). Kanundaki düzenlemeler bu şekildedir ancak bu yapılan bu düzenlemeler, toprak sahipleri ile kiracı ve

ortakçıların kendi aralarında yapmış oldukları sözleşmelerin gerekliklerini tam olarak yerine getirememektedir (Yaltırık, 1986).

Ortakçılık, TBK'da ürüne katılabilir kira şeklinde bulunmaktadır. Söz konusu kanuna göre ortakçılık, toprak işlenip hasat edildikten sonra toprak sahibi ile toprağı işleyen arasında malın paylaşılmasını içeren sözleşmedir (Anonim, 1973). TBK'de kiracılık ve ortakçılık kavramları kanunda düzenlenmesine rağmen Türkiye'de kiracı ve ortakçılık uygulamaları bölgeden bölgeye hatta bölgeler içerinde bulunan bölümlerde de farklılıklar göstermektedir. Türkiye'de kanunun gösterdiği ortakçılık veya kiracılık sözleşmelerini yapanların oranı azalmış olsa da kişilerin bu uygulamaları yerine getirdiği yerler arasında ortakçı ile masrafları bölüşmesi, işletme idaresine toprak sahibinin katılması, ürünleri paylaşması gibi durumlar bölgelere ve kültürlere göre değişmektedir. (Aksoy, 1971).

Tarımsal ürün kirasında kiracı, kira bedelini sözleşme de kararlaştırılan miktar ile ödemek zorundadır. Kanunda kira bedelinin nakdi olarak ödenmesi gerektiği düzenlenmişse de bu emredici bir kural değildir. Çünkü arazi sahibi ile kiracı arasında yapılan anlaşma gereği kiracı bu bedeli ayni olarak da ödeyebilmektedir. Ancak ortakçılık sözleşmelerinde ise ortakçı kira bedelini ürettiği ürün miktarı ile ödemektedir (Çalgüner, 1970). Her ne kadar ortakçılık sözleşmelerinde ödeme şekli ve zamanı bakımından kiracılık sözleşmelerinden ayrılsa da, her ikisinde de amaç toprağın işletilmesi karşılığında bir bedel ödemektir. Ortakçılıkta kira bedeli elde edilecek ürüne ve dolayısıyla hava şartlarına bağlı olduğu için alınacak miktarın hasat sonrasında belli olacağı için ürünün azlığı veya çokluğu, kar ve zarar, her iki tarafı da ilgilendirmektedir (Çalgüner, 1970). Önemli olan bir diğer fark ise iki sözleşme arasındaki risk farkıdır. Kiracılık sözleşmelerin de işletmenin bütün risklerini kiracının kendisine yüklenirken ortakçılık sözleşmelerinde ise riskler arazi sahibi ile ortakçı arasında paylaştırılmaktadır. (Yaltırık, 1986).

4.1.1. Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Kapsamı

Doğal kaynaklardan üretilen ürünler doğal ürünler olup ayrıca tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin de esas unsurlarından birini oluşturmaktadır. Doğal ürünler, ürün veren maldan tarımsal işletme veya toprak olduğu anlaşılmaktadır. Bu ürünler insan emeğiyle oluşabileceği gibi doğada kendiliğinden de yetişebilmektedir. (Aydoğdu & Kahveci, 2014). Sözleşme konusu olan ürün kirası malın ürün vermemesi durumunda toprak da olsa ürün getiren mal sayılmamaktadır ve tarımsal ürün vermeyen bir toprak ise adi kiraya konu olmaktadır. Bu tarz bir sorunla karşılaşmamak için tarafların söz konusu sözleşmenin içeriği hakkında bilgi sahibi olması gerekmektedir (Eren & Başpınar, 2017).

Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri, tarafların rızası ve onayı sonucu kurulmaktadır. Sözleşmenin geçerli olması için tarafların belirli yaş sınırını (18 yaş) doldurmuş olması, fiil ve hak ehliyetlerine sahip olmaları gerekmektedir. Tarımsal kiracılık veya ortakçılık sözleşmeleri tarafların karşılıklı onaylamaları halinde sözleşmeye konu olan toprağın bir bedel

karşılığında devredilmesi ve alıcıda bir borç yaratması sonucu doğmuş olacaktır. Sözleşmenin oluşması sonucu toprak kiracıya veya ortakçıya teslim edilmektedir. Toprak sahibi böylece sözleşmeye konu olan toprağı kullanma ve yararlanma hakkını sözleşme bitimine kadar karşı tarafa teslim etmiş olur. Kiracı ve ortakçı da bunun karşılığında arazi sahibine bedelini ödemekle yükümlü olacaktır. Taraflar toprak bedelini açık ve net bir şekilde kararlaştırmalıdır. Tarımsal kiracılıkta sözleşmenin bedeli, çoğumlukla bir miktar paradan oluşurken ortakçılıkta ise bedel, genellikle tarımsal faaliyet sonunda elde edilen ürünün sözleşmede belirtilen oranından oluşmaktadır. Tarımsal üretim bitiminde kiracı ürettiği ürünlerden zarar da etse sözleşmede belirtildiği şekilde bedelini ödemek zorundadır. Ortakçılıkta ise hasat bitiminde ürün miktarı az olsa da toprak sahibi bu sonucu kabul etmek zorundadır (Özdemir, 2020).

4.1.2. Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Yöntemi

Modern hukuk sisteminde tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde uygulamada bir birlik sağlanamamıştır. Fransa'da yazılı olmayan sözleşmeler danışma kurullarınca yapılırken kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri yazılı yapılmaktadır (Yaltırık, 1986). Benzer şekilde Arjantin' de, Malezya' da, Peru' da, Filipinler'de, Danimarka'da, Uruguay'da tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin yazılı yapılması zorunluluğu getirilmiştir (Aksoy, 1965). İsviçre' de kira sözleşmelerine yönelik hazırlanmış özel bir kanun ve kural yoktur. Almanya ve İtalya gibi ülkelerde ortakçılık sözleşmeleri yasaklanırken kiracılık sözleşmelerinin yapılması zorunlu hale getirilmiştir (Yaltırık, 1986).

Türkiye'de tarımsal kira sözleşmesi ve ortakçılık sözleşmesinin geçerliliği TBK' de bir koşula bağlanmamıştır. Dolayısıyla malın konusu ister taşınır ister taşınmaz olsun taraflar sözleşmeyi yazılı, sözlü veya noter aracılığıyla yapabilmektedir. Ancak sözleşmelerin yapıldığının ispat edilmesi açısından kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri yazılı olarak gerçekleştirilmektedir (Akıntürk & Ateş, 2019). Ancak tarafların kanun tarafından biçim zorunluluğu konulmamış bu sözleşmeleri, tarafların anlaşmaları halinde kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinin geçerliliği tarafların anlaştıkları biçimde yapılmasına bağlı olmaktadır (Ruhi, 2017). Kiracılık sözleşmesinde tapu siciline şerh düşürülmesi mümkündür. Böylece arazinin hak sahibi tarafından başka birine satılması sonucu kiralanan toprağın diğer arazi sahibinden korumasına ve asıl toprak sahibinin ise kiracıyı topraktan men etmesine karşı korumaktadır (Ruhi, 2013).

Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda, kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri ilgili düzenleme bulunmaktadır (Anonim, 1973). Kanuna göre sözleşmelerin usule uygun bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Bu şekilde hazırlanan sözleşmeler yürürlüğe girdikten 30 gün içinde toprak sahibine bildirilmekte ve sözleşme ilk hasat mevsimi sonunda feshedilebilmektedir. Kiracı veya ortakçı herhangi bir fesih işleminde bulunmazsa kanunda yazılana göre toprak sahibi veya kiracı veya ortakçı bu bildirimde bulunmazsa, sözleşme iki yıl süreyle şartlarda kabul etmiş ve uzamış sayılacaktır (Anonim, 1974).

Türkiye' de Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda, kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri haricinde Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği'de bulunmaktadır. Bu yönetmelikte dikkat çeken kısım tanımlar bölümünde yer alan "Çiftçi" kavramıdır. Yönetmelikteki bu kavrama göre mal sahibi, kiracı, yarıcı veya ortakçı olarak en az bir üretim veya yetiştirme döneminde bulunan ve tarımsal üretim yapan gerçek veya tüzel kişiye çifçi denilmektedir. Dolayısıyla kiracı ve ortakçı kavramları çiftçi için yapılan tanım içerisinde bulunmaktadır (Anonim, 2014).

Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri yazılı olması zorunlu olduğu bilinmekle beraber üreticiler tarımsal desteklerden faydalanmak için Çiftçi Kayıt Sistemi yönetmeliği ekinde bulunan kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerini düzenleyip Tarım ve Orman Bakanlığına teslim etmek zorunlu olmaktadır. Yönetmeliğin ek'inde kiracının, ortakçının ve kiralayanın kimlik bilgileri, adresleri, söz konusu toprağa ait tapu kayıtları, kullanılacak alanın yüzölçümü, sözleşmenin süresi ve tarafların imzası yer almalıdır. Ayrıca söz konusu taşınmazın bulunduğu mekan önem arz etmektedir. Eğer ki taşınmazın yeri köy ise köy muhtarı ve azalar tarafından imzalanırken taşınmazın yeri belediye sınırları içerisinde bulunuyorsa belediye başkanı tarafından kamıu tüzel kişiliğine ait ise yönetmelik ekinde bulunan taslak doldurularak imzalanmaktadır (Özdemir, 2020).

TBK'ye göre sadece tarımsal işletme üzerinden kira sözleşmesi düzenlemesi yapılmaktadır (Anonim, 2011). Buna göre tarımsal işletme kira sözleşmesi; işletmeye ait araç ve gereçleri, hayvanları, devredilen eşyayı veya stoklanmış malları da içeriyorsa, taraflar bu malların değerlerini beraber değerlendirerek ikişer kopya hazırlayarak tutanağa geçirilip imzalanır ve karşılıklı olarak birbirlerine vermekle yükümlüdürler. Bu durumda kanun tarafları tutanak düzenleyerek tarafları yükümlü tutmuştur. Böylece kanun, toprağını kiralayana toprağı tam olarak teslim etmesini kiracının da toprağı geri vermesini sağlamakta ve kayıtları açısından ispat etme mükellefiyetinden kurtarmaktadır (Ruhi, 2011).

4.1.3. Kiracılık ve Ortakçılık Sözleşmelerinin Süresi

Kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde asgari bir süre bulunmaktadır. Bu sürenin temel nedeni tarımsal üretimde tarımsal verimliliği arttırarak süreklilik kazandırmak ve kiracı ile ortakçıya bir işletme sağlamaktır (Yaltırık, 1986). Ancak tarımsal işletme sahipleri toprağını kiraya verirken dikkat etmesi gereken bir takım husular bulunmaktadır. Bunlar; toprağı işleyecek olan kişinin toprağı tanıyan, seven ve iyileştirmekte fayda gören kişilerin seçilmesine dikkat etmelidir. Çünkü kısa süreli kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri ile yapılan tarımsal üretim toprak üzerinde yapılan değişikliklerden dolayı toprağa zarar verir ve bu da toplum yararını gözetmemektedir (Montgomery, 2010). Bu yüzden sözleşmelerin asgari bir süre getirme zorunluluğu getirmiş ve tarımsal üretim yapacak olan kişilerin toprağa daha iyi bakım yapmakta ve korumaktadır.

Avrupa ülkelerinde kira süresine ilişkin farklı uygulamalar yapılmaktadır. Fransa'da kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde 9 yıllık asgari süre koyarken İtalya ve İsviçre'de sözleşmelerine 6 yıllık asgari bir süre koymuş ancak taraflar sözleşmeyi feshetmemişse sözleşmeyi 3 yıla kadar uzatmıştır (Yaltırık, 1986)

Türkiye'de ise kiracılıkta 2 farklı şekilde oluşmaktadır. Eğer sözleşmede belirli bir süre var ise buna "belirli süreli sözleşme", belli bir süre belirtilmemiş ise "belirsiz süreli sözleşme" vardır. Kira süresinin ne kadar olacağı açıkça kararlaştırılmamış ise kural olarak belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğu kabul edilmektedir. Belirsiz süreli tarımsal kira sözleşmesi kanundaki ihbar sürelerine uyularak ortadan kaldırılabilmektedir bu yüzden tarımsal kiracılık sözleşmelerinin belirli bir süresi olmadığı için süresi serbestçe kararlaştırılmaktadır. Ortakçılık sözleşmelerinde ise bu durum hasat döneminin sonuna kadar devam etmektedir. Ayrıca TBK'da adi kira sözleşmesindeki süreye ilişkin konulan kurallarda ise tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri geçerlidir. (Ruhi, 2011). Taraflar, kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde sözleşme serbestliği ilkesinden faydalanarak süreyi istedikleri şekilde berlirleyebilmektedirler. Ancak sözleşmeler genellikle bir ürün yılı şeklinde belirlenmektedir. Bu tarz durumlarda toprak sahibi kira bedelini yüksek tutarken kira süresini kısa tutmak isteyecektir fakat kiracı ise kira bedelini az kira süresini uzatmak isteme eğiliminde olabilmektedir. Ancak sözleşme süresinin kısa olması kiracı veya ortakçının bir an önce bedelini ödeyip fazla gelir elde edebilmek için toprakla ilgili gerekli bakımlarını azaltmaktadır. Bu yüzden kanunun kiracılık veya ortakçılık için asgari bir süre getirilmesinin uygun olduğu anlaşılmıştır. Örneğin, Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda kiracılık için asgari süre 4 yıl, ortakçılık için asgari süre 1 yıl olarak belirlenmiştir (Anonim, 1973) Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği' nde ise herhangi bir süre sınırı konulmamıştır. Yönetmelikte süreye ilişkin olarak sadece bir madde yer almaktadır (Anonim, 2014). Bu maddeye göre eğer kiracılık ve ortakçılık sözleşmesi belirli bir süre için yapıldıysa sözleşmede belirtilen sürenin sonuna kadar devam edeceği, eğer sözleşmede bir süre belirtilmemiş ise sözleşmenin feshine kadar devam edeceği şeklinde kural bulunmaktadır. Süre ise toprağın toprak sahibi tarafından kiracı veya ortakçıya teslim edildiği tarihte başlamaktadır.

4.1.4. Toprak Sahibinin Borçları ve Hakları ile İlgili Hükümler

Toprak sahibinin kiraladığı veya ortağa vermiş olduğu tarımsal araziyi sözleşmede kararlaştırıldığı biçimde toprağı kullanmaya, işlemeye elverişli bir şekilde toprak sahibine teslim etme zorunluluğu bulunmaktadır. Başka bir ifadeyle kiracılık ve ortakçılıkla işletilen tarımsal araziyi ürününü aldıktan sonra toprağı kullanmaya veya işlemeye elverişli bir durumda toprak sahibine teslim etmekle yükümlüdürler. Bir işletmenin kiraya verilmesi halinde kiracının işletmeden tam olarak faydalanabilmesi için taşınır veya taşınmazların teslim edilmesi gerekmektedir (Remzi & Sezer, 2014). Toprak sahibi tarafından kiralanmış olan taşınır mallar var ise bunlar sözleşmeye ve amacına uygun bir şekilde kullanmaya elverişli bir şekilde kiracının

teslim etmesi gerekmektedir. Ancak toprak sahibi, sözleşme süresi içinde toprağı veya işletmeyi önemli ölçüde etkileyen bir sorun ve hasar söz konusu ise bunu kiracı veya ortakçıya bildirmeli ve bu sorunu veya hasarı çözümlemeyi yapmakla yükümlüdür (Anonim, 2011). Bu sözleşme gereğince toprak vergisi gibi yükümlülükler de toprak sahibinin sorunluluğundadır.

4.1.5. Kiracı ve Ortakçının Borçları ve Hakları ile ilgili Yükümlükler

Kiracı, sözleşmede olağanüstü bir durum gerçekleşmedikçe kiralama bedelini ve giderlerini her kira yılında veya kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür. Kiracı bu bedeli ödemediği takdirde arazi sahibi kiracıyı uyarıda bulunabilir ve süre vererek ödenmesini o vakitte tekrar talep etme hakkı bulunmaktadır. Kanuna göre toprak sahibi tarafından kiracıya veya ortakçıya en az 60 günlük bir süre verilip ve bu süre içerisinde borcun ödenmemesi durumunda sözleşmeyi tek taraflı feshedebilmektedir (Anonim, 2011).

Kanunda kiracıya tarımsal bir taşınmazın verimi doğa olayları yüzünden azalması halinde kiraya veren tarafından kiranın indirilmesini talep etme hakkı verilmiştir. Ayrıca sözleşme kurulduktan sonra değişen şartlara uygun bir biçimde uyarlanması istenebilir (Aydemir, 2014). Kiracıya bu hakkın verilmesiyle kiracının zararıyla orantılı olarak kira bedelinden düşürülmesi kiraya veren toprak sahibinden istenebilmektedir (Anonim, 2011). Buradaki amaç, taraflar arasında öngürülemeyen eşitsizliği gidermektir. (Çınar, 2014). Dolayısıyla, kanunun kira bedelinin uyarlanması ilkesi tarımsal ürün kirası açısından özel bir madde olarak kabul edilmektedir. Bu haktan başlangıçta vazgeçmek yasaktır. Ancak uygun koşulların sağlanması halinde vazgeçebilmektedir. Kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelme olasılığından dolayı oluşan zarar sigorta tarafından karşılanmışsa kirada indirim talep etme hakkından vazgeçebilmektedir (Anonim, 2011). Kira bedelinden yapılacak indirim, her somut olayın koşullarına bağlı olarak doğa olaylarının niteliğine göre ve tarafların bu olayın meydana gelmesine katkıları ve nedensellik bağına göre hakim tarafından belirlenmektedir. Eğer ürün tamamen bitmişse hakim o yıl için kira bedelinin ödenmemesine karar verebilmektedir (Yavuz, 2014).

Ortakçılıkta ise ortakçı topraktan alacağı ürünün ortakçılık sözleşmesi ile kararlaştırılan oranını hasat sonrasında toprak sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Ortakçı toprak üzerinde özgürce hareket eder hatta toprak sahibi de toprağı denetleyebilmektedir (Eren & Başpınar, 2017). Kiracılık sözleşmesinde olduğu gibi ortakçılık sözleşmesinde de olağanüstü durumlarda kira bedelinin indirilmesine ilişkin kurallar bulunmaktadır. Ancak bu kuralların uygulanmasına ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Çınar' ın (2014) aktardığına göre bir görüşte ortakçılık sözleşmelerinde meydana gelen felaket ya da doğal olaylar nedeniyle ürünün azalması sonucu ortakçının sözleşmeden beklediği menfaati azalacağı için ortakçının indirim hakkını kullanmasının gerektiği, diğer görüşte ise ürünün azalmasından hem ortakçı hem de toprak sahibi etkileneceğinden dolayı ortakçının indirim hakkını kullanamayacağı ileri sürülmektedir.

Kanunda kiracı veya ortakçıların toprağı kullanımlarına ilişkin kurallar da bulunmaktadır. Buna göre kiracı veya ortakçı sözleşmeye uygun olacak şekilde toprağı işlemekle, ürün vermeye elverişli halde bırakmakla, toprağı işlerken toprağa özen göstermekle ve toprağın biçim ve özelliklerini değiştirmemeye yönelik bir biçimde işletmelidir. Örneğin, toprak sahibinin izni olmadan meyve bahçesi vasfında olan bir bahçeyi keserek tarlaya dönüştüremez iken tarla vasfında olan bir tarım arazisini meyve bahçesine dönüştürememektedir. Kiracı, eğer tarımsal işletme kiralamışsa yerel adete uygun olarak işletmede küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmış araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorundadır. Yapacağı bu küçük onarımlardan dolayı işletme sahiplerinden bir ücret talep edememektedir.

Kiracı ve ortakçı, toprak sahibinin rızası olmaksızın toprağı başkasına kiraya ve ortağa devredemediği gibi kira ve ortakçılık haklarını da devredememektedir. Kanunların böyle bir yasağı, ürün kirası sözleşmesi yapılırken kiracının kişisel özelliklerinin kiraya veren tarafından göz önünde tutulması ihtimalidir (Yavuz, 2014). Ancak kiracı, bir tarımsal işletme kiralamışsa işletmede bulunan bazı yerleri, kiraya veren kişiyi zarara sokmayacak şekilde kiraya verebilmektedir (Anonim, 2011). Kiracının, başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmelerine, kanunun alt kiraya ilişkin kuralları, kıyas yoluyla uygulanabilmektedir. Dolayısıyla tarımsal kiracılıkta toprak sahibinin rızası olması halinde alt kiracılığa hukuken bir engel yoktur. Kiracılıkta, ortakçılıktan farklı olarak kiracı kiraladığı toprağı kullanıp kullanmamakta serbesttir ancak kullanmama sonucunda toprak değerinin ya da veriminin azalacağı durumlarda, kiracının kullanma yükümlülüğünün olduğu kabul edilmektedir (Aral & Ayrancı, 2015).

Kiracı ve ortakçıya kiradan fazla ödemeler yükümlülüğü getirilerek sözleşmelerdeki zararları arttırılabilmektedir. Kiradan fazla ödeme ile kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde görülmeyen ödemeler kastedilmektedir (Yaltırık, 1986). TBK' da kiradan fazla ödemeler ile ilgili herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Feodal düzen kalıntısı olan bu yükümlülüklerin kanunda açık bir düzenleme yapılarak yasaklanması ideal olandır. Örneğin, Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nda kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerinde toprak sahibinin kiracı ve ortakçıdan isteyemeyeceği kiradan fazla ödemelerin neler olduğu tek tek belirtilmiştir (Anonim, 1973). Fransa ve İtalya'da kiradan fazla ödemeler açıkça yasaklanmıştır (Aksoy, 1965)

4.1.6. Ön Alım Hakkı

Kiracı ve ortakçılar işlemiş oldukları toprağın mülkiyetini kazanabilme haklarının olması boş toprağın değerlendirilmesine, verimine ve dolayısıyla ülke ekonomisine katkı sağlayacaktır. Ayrıca kiracı veya ortakçının toprak mülkiyetini kazanabilmesi, kendileri içinde katkısı bulunmaktadır. Mülkiyeti elinde bulunduran kiracı veya ortakçı kendini güvende hissetmiş olacak ve motivasyonları artacaktır. Bütün bu işlemlerin gerçekleşmesi kiracı ve ortakçılara kanuni bir takım haklar tanımakta ve kişilere ekonomik açıdan kolaylıklar tanımaktadır. Bu da toprağın verimliliğini düşürmeyip aksine üretimde verimliliğin artmasını sağlayacaktır.

Ön alım hakları modern hukuk sistemlerinin uygulandığı ülkelerde kanun olarak Kabul edilmiştir. Örneğin ön alım hakkı Fransa'da 3 yıl boyunca kiracı veya ortakçıya verilirken İtalya'da ise 2 yıl olarak verilmektedir (Yaltırık, 1986). Türkiye'de ise TBK'nin 237-242. maddelerinde ön alım hakkı ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır (Anonim, 2011).

Önalım hakkı, satış veya satış sözleşmesini ortaya çıkaran haklardandır. Önalım hakkı kanunlar ve sözleşmeden doğan haklar olmak üzere 2'ye ayrılmaktadır. TBK'de ki kurallara göre kanuni önalım hakkı, paylı bir mülkiyetin ortakçı veya kiracının taşınmaz mal üzerinde ki payını kısmen veya tamamen üçüncü kişilere satması halinde diğer ortaklara satın alma hakkı veren ifade olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla, kiralanan bir toprak paylı bir mülkiyet ise satılma amaçlanan mal için satın alma önceliği vardır, öncelik diğer paydaş veya ortaklara verilmektedir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı ise satıcının satışa konu olan mülkiyetin karşı tarafça öncelikle alınması hakkını veren sözleşmedir. Taraflar arasında önalım hakkı belirli bir süre üzernde karar kılınabilinmektedir. Kanunda önalım sözleşmeleri 10 yıldan fazla olmamaktadır ve tarafların 10 yıl süreyle anlaştıkları tapu siciline şerh edilmektedir. Tapu siciline şerh düşmesiyle beraber kiracı veya ortakçılar önalım hakkını düğer bütün üçüncü şahıslara karşı ileri sürebilmektedir (Anonim, 2011).

Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanmaktadır. Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi bu hak şerh edilmişse ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya karşı kullanabilmektedir. Aksi takdirde satıcıya karşı satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır (Anonim, 2011).

Önalım sözleşmesinin geçerliliği yazılı biçimde yapılmış olmasına bağlıdır. TBK' da tarımsal kiracılık ve ortakçılığı düzenleyen maddelerde kiracıların ve ortakçıların önalım hakkı olduğuna dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle kiracı ve ortakçılar ancak toprak sahibi ile yaptıkları yazılı sözleşmelerinde önalım haklarının olduğuna dair bir düzenleme olması ya da sadece önalım hakkını kapsayan ayrı bir sözleşme yapmaları durumunda bu hakkı kullanabileceklerdir. Başka bir anlatımla kiracı ve ortakçılar ancak sözleşmeden doğan önalım hakları var ise bunu satıcı ve alıcıya karşı ileri sürebilmektedirler. Oysa Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu' nda kiracı ve ortakçılara önalım hakkı tanınmıştır (Anonim, 1974).

Türkiye'de önceki kanuni düzenlemelere göre kiracı ve ortakçılar kanundan kaynaklanan önalım hakkı sahibiyken, yürürlükteki TBK'ya göre toprak sahibi ile anlaşmaları durumunda ancak sözleşmeden dolayı önalım hakkı sahibi olabilmektedirler. Bu nedenle, toprak sahibi ile kanundaki düzenlemelere uygun bir önalım sözleşmesi yaptıkları takdirde, bu haktan yararlanabilmektedirler.

4.1.7. Sözleşmenin Sona Ermesi

Tarımsal kiracılık ve ortakçılık sözleşmesinde süre belirtilmişse süre bittikten sonra sözleşmede geçerliliğini yitirmektedir. Ancak sözleşmede belirlenen süre devam ettirilmesi halinde sözleşme 1 yıl için tekrar yenilenmiş sayılmaktadır. Yenilenen sözleşmeler en az 6 ay ihbar süresi olup uzayan her yıl bitiminde; eğer ki sözleşmede süre belirtilmemişse en az 6 aylık ihbar süresi olup sözleşme tek taraflı da feshedebilmektedir. Fakat taraflar arasında bir anlaşma yapılmamış ise tarımsal ürün kiraları yöreye ait olan yerel adetlerin öngürdüğü şekilde gerçekleştirilirken diğer ürün kiralarında ise zaman belirtmeksizin feshedilebilir. Bu süreçte fesih işlemleri ise dürüstlük kuralları çerçevesinde gerçekleştirilmelidir. Aksine bir anlaşma yoksa tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel adetlerin öngördüğü şekilde düzenlemeler yapılırken, diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimi yapılabilmektedir. Ancak fesih işlemi dürüstlük kurallarına uygun olarak gerçekleştirilmelidir (Özdemir, 2020).

TBK'daki kurallara göre kiraya verilen tarımsal arazinin süre belirtilmiş ve süre bitmişse kiracı tutanağa geçirilmiş bütün eşyaları eksiksiz teslim etmekle mükelleftir. Ancak kiracı eşyaları aynı şekilde teslim edemezse sözleşme gereği eksik eşyaları belirleyip yerine koyma ve arazi sahibine teslim etmelidir fakat bunu yapamazsa eksik eşyaların değer eksikliklerini gidermekle yükümlüdür. Kiracı, arazi sahibinin herhangi bir kusurunu ispat etmesi halinde hem tazminat ödemekten hemde geri vermekten kurtulmuş olacaktır. Ayrıca kiracı kendi şahsi borcu haricinde araziye yapmış olduğu masraflardan ve emeğinden dolayı eşyalar üzerinde doğan değer artışı için arazi sahibinden tazminat isteyebilmektedir. Kiracı veya ortakçı toprağı işletemediği için toprakta değer kaybı yaşanmasına sebebiyet vermişse arazi sahibi değer eksiklilerini kiracıdan ve ortakçıdan tazmin edebilmektedir. Ayrıca kiracı ve ortakçı eğer toprağı işletmediği için toprakta değer eksikliğinin oluşmasına neden olmuşsa, kiralayan bu değer eksikliğini kiracı ve ortakçıda tazmin edebilmektedir.

Kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri herhangi birinin ölümü veya iflası sonucunda da kendiliğinden sona ermektedir. Kiracı veya ortakçının iflası söz konusu ise arazi sahibi kiraya vermiş olduğu eşya için yeteri kadar güvence almış olursa sözleşme kira süresinin bitimine kadar devam edecektir. Ancak kiracı veya ortakçının ölümü sonucu onların mirasçıları ile arazi sahibi arasında 6 aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymaları halinde karşılıklı olarak sözleşmeyi feshedilmektedir.

Kiracı veya ortakçı sözleşmenin bitmesiyle henüz toplanmamış ürünler üzerinde hak iddia edememektedir. Ancak kiracınını veya ortakçının topraktan verimli bir şekilde faydalanması için yapmış oldukları tarım giderlerini sözleşmenin sona ermesiyle tazminat yoluyla isteyebilir ya da indirim uygulatabilir. Tarımsal arazilerin kiralanmasında kiracı, kiralamış olduğu toprak üzerinde son yılın samanlarını, kuru ot ve gübreleri bırakmakla yükümlüdür. Ancak kiracı bunların fazlasını toprakta bırakmışsa fazla bıraktığı kadar ücret tazmin edebilmektedir. Aksi halde bir durum söz

konusu ise kiracı bırakmış olduğu esksiklikleri tamamladıktan sonra teslim etmekle yükümlü olacaktır (Özdemir, 2020).

4.2. Arazi Arzı ve Talebini Etkileyen Faktörler

Türkiye'de tarım işletmelerinin yaklaşık % 80'i küçük işletmelerden oluşmaktadır. Bu küçük işletmeler ekonomik ve modernize olması açısından çiftçilerin zamanla tarımsal üretimden uzaklaşmalarına neden olmaktadır. Bu sorunun çözümlenmesi için arazi toplulaştırılması uygulaması gerçekleştirilmelidir. Arazilerin küçük işletmelerden oluşmasının yanında başka bir sorun ise arazilerin tasarruf edilme şekilleridir. Bu tarz araziler kiracılara veya ortakçılara verilerek değerlendirmek istenmektedir. Mevcut tasarruf şeklinin gerçekleşmesi için bazı yasal prosedörler bulunmaktadır. Böylece kiracı, ortakçı ve arazi sahibi arasında yasal bir düzeneleme olacak ve oluşabilecek sorunların önüne geçilmiş olacaktır.

Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı yaklaşık olarak ‰ 1,25 iken kırsal kesimde nüfus artış hızı % 0,42 olup göçlerinde yaşanmasıyla kırsal nüfusta azalamalar devam etmektedir. Buna istinaden ülkelerde nüfus artış hızı artarken kişi başına düşen arazi varlığı ise azalma göstermekte ve arazinin arz esnekliği sıfır olduğu için bu arz esnekliğini diğer koşulların değiştirilmesiyle mümkün olacaktır. Örnek olarak eğer orman arazileri tarım arazisi olarak kullanıma açılması sonucu arazi arzında artışlara neden olurken tersi durumda tarım arazileri amaç dışı kullanılması sonucu arazi arzında azalma olacaktır.

Tarım arazilerinin terk edilip diğer sektörlere yönelmesinde bir takım nedenler bulunmaktadır. Bunlar; tarımda yaşanan yapısal sorunlar, toprak veriminin düşmesi, diğer sektörlerin getirisinin çok daha fazla olması gibi faktörlerdir. Tarım topraklarının terk edilmesinin sebebi ise tarımsal arazilerde yaşanan değer kayıplarının olmasındandır (Demirci, et al., 2007) Bu anlamda tarımda yaşanan sorunların belirlenmesi ve belirlenen sorunların çözümlenmesi oldukça önemlidir.

4.3. Arazi Tasarruf Şekilleri ve Türkiye'deki Durumu

Tarımın olduğu yerlerde arazilerin tasarruf şekilleri çok önemli bir yer tutmaktadır. Tasarruf şekilleri mevcut kaynaklara etkili ve süreklilik kazandırmak için üreticilere ekonomik kalkınma sağlayacaktır. Bu yüzden üreticilerin en önemli kaynaklarından biri olan toprak, diğer kaynaklardan farklı olarak yeniden üretilmesi imkansız olan bir kaynak olup toprakta yaşanan herhangi bir verim azalması veya eksikliği arazi-insan ilişkisini ve tarımsal üretimin gerçekleşmesini olumsuz etkilemektedir. Türkiye'de arazi, kırsal nüfus için ekonomik ve sosyal güvence unsurudur. Ancak tarım arazilerinin parçalanması üretimde maliyeti arttırırken işlenebilir arazi oranını ise küçültmektedir. Bu anlamda Türkiye'de arazi mülkiyetini düzenlemek için yasalar çıkarılmış ancak yasaların uygulanması konusunda sorunlar ortaya çıktığı için uygulanamamıştır (Gün & Eraktan, 2005).

Çelebican (1970) yayımlamış olduğu eserinde işletilen arazilerin arazi sahibi aileleri tarafından uygun bir dağılım göstermediği takdirde tarımsal üretim ve verimde azalmalar, tarımdan elde edilen gelirlerin adaletsiz dağıtıldığını ve gizli bir işsizliğin yaşandığını vurgulamıştır. Ayrıca tarım kesiminde istihdamın, üretimin etkinliğinden, geçimlerini tarımdan sağlayan kişiler üzerinde yasal, toplumsal ilişkilerini büyük ölçüde etkilemektedir. Tasarruf biçimi, tarımsal arazilerin işletilme şekillerinde ve verimliliğinde etkili olmaktadır. Örneğin, arazi sahipleri tarafından işletilen toprakların kiracı tarafından işletilen topraklar arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Buna göre kiracılar tarafından işletilen topraklarda erozyona yönelik önlemlerin alınmasında yeteri kadar önlem alınamamakta ve toprakta bulunan mikroorganizmaların toprak yüzeyinden süpürülmesine ve toprakta verimin azalmasına neden olmaktadır. Aksi halde arazi sahibi tarafından işletilen topraklarda ise verim düşüklüğüne neden olan önlemler alınmamaktadır. Bu da arazi sahibi olan üreticilerin toprağa daha değer verdiği ve toprakla daha fazla ilgilendiğini göstermektedir (Ervin, 1982).

Hangi tür işletmelerin daha korumacı olduğunu anlamak için arazi piyasasının yönetimi konusunda uygulanacak tedbirlerin alınması ve bu tedbirlerin planlı bir şekilde hazırlandığını belirlemek gerekmektedir. Bu yüzden Türkiye'de tarımsal toprak mülkiyetinin dağılış biçimi hakkında tarım arazilerinin toplulaştırılması gibi önlemler alınmaya çalışılmıştır ancak başarıya ulaşamamıştır. Arazi toplululaştırılması yapılamayınca araziler küçük işletmeler halinde kalır ve bu tarz bir tarım arazisi tek bir kişiye veya bir aileye ait olabildiği gibi kiracıya ve ortakçıya verilerek tarımsal işletmeler kurulabilmektedir. Bazı durumlarda kiracılar, mülkiyeti farklı insanlara ait olan toprakları kiralayarak tek bir işletme haline getirmektedir. Ayrıca bazı üreticiler kendi arazilerine ek olarak toprak kiralayarak tarımsal üretim yapmaktadır. Hatta bazı arazi sahipleri mülkiyetinde bulunmayan toprakları bir şekilde tasarruf ederken kendisine ait olan toprakları ise kiracıya veya ortakçıya verdikleri düşünülebilmektedir (Çelebican, 1970).

(Yalçın, 2009)' a göre; arazi sahipliğini; çok geniş bir ifade ile "arazinin mülkiyetini elinde bulunduran kişi" olarak tanımlamıştır. Arazinin mükiyetine sahip olmak arazi üzerinde hak sahibi olmayı tanımlarken, diğer yandan da bazı kısıtlamaları ve sınırlanmaları ve kişi üzerine mesuliyet de yükleyen bir kavramdır. Arazi sahibi kendi arazisini başkasına kiralama, satma, ortakçıya vermek gibi haklarını ancak bir yasal süreçten geçirdikten sonra kullabilmektedir.

İnsanlara tarım arazisi üzerinde mülkiyet hakkının verilmesi bütün ülkelerde yaygın olarak kullanılan yöntemlerdendir. Arazi ve mülkiyet kavramları ise insanın toprakla ve diğer insanlarla olan ilişkisini düzenleyen ve bireylerin hakkını yasalar aracılığıyla güvence altına alan kavramlardır. Bu yasalar toprak sahiplerini, kiracıları ve ortakçıları karşılıklı olarak korumaktadır.

Mülkiyet hakkıyla ortaya çıkan gelir elde etme hakkı kiracılık kavramını ortaya çıkarmaktadır. Tarımsal kiracılık ise herhangi bir arazi olmayan veya elinde yeteri kadar arazisi olmayan çiftçiye hem gelir etmesini hemde çiftçilik yapmasını sağlayarak toprağın boş kalması engellenebilmekte ve çiftçiye geçimini sağlaması için önemli bir tasarruf aracıdır (Eren, 1991).

Kiracılık, uzun süredir devam eden tasarruf şekillerinden biridir. Kiralama yoluyla arazi sahibi toprağı kullanma hakkını kiracıya vermekte ve bunun karşılığında ücret talep etmektedir. Kiracılıkla işletilen arazilerde kira bedeli ayni veya nakdi olarak ödenmektedir. (Kaygısız, 2002).

Toprak tasarruf şekillerinden bir diğeri ortakçılıktır. Bu kavram kiracılıktan farklı olup TBK'de toprağa katılmalı kira olarak geçmekte ve bedeli oran üzerinden kararlaştırılmaktadır. Sözleşme kararlaştırılmışsa o bölge veya yöreye ait gelenekleri ön planda tutularak belirlenir. Ortakçılığın kiracılıktan farkı ortakçılıkta hasat sonunda ürünlerin oranı belirlenir. Böylece arazi sahipleri toprağın kullanılması noktasında hala etkili olmaktadır. Ancak kiracılıkta nakdi bedel ödenir ve arazi sahibi toprak üzerinde denetim hakkı bulunmamaktadır. O halde arazi sahipleri ortakçı ile emeklerini birleştirip aralarında paylaştırılmaktadır. Böylece üretim dönemi boyunca oluşabilecek zararları paylaşmaktadır (Kaygısız, 2002).

Türkiye'de kiracılık ya da ortakçılıkla yürütülen tarımsal araziler bulunmaktadır. Ancak özellikle ortakçılık ile ilgili durumlarda genellikle arazi sahibi ile ortakçı arasında hasat sonuna doğru bazı sorunlar ortaya çıkmakta ve bu sorunların kaynağı değişmemektedir. Özellikle hasatın bol olduğu zamanlarda arazi sahipleri ortakçıdan talepleri artar ve imzalanmış sözleşmeden daha fazla bedel istmektedir. Tersi durumda ise ürünün az olduğu yıllarda ortakçı arazi sahibinden masraflar açısından ödün vermesini istemektedir.

Kiracı ve orakçı kiralamış oldukları arazilerin verimli olmasını sağlamak ve yüksek gelir elde etmek için arazi üzerinde bir takım değişiklikler yapmaktadır. Özellikle günümüzde enflasyonun yüksek olması toprak tasarruf şekillerinde de bazı olumsuzluklar yaratmaktadır. Özellikle tarımsal ürünlerin girdi fiyatlarının yüksek olması, ekonomik koşullardaki belirsizlikler ve bazı hukuki sorunlar kiracı ile ortakçıyı zor bir duruma sokmaktadır. Hukuki nedenler, TBK'de sözleşmelerin serbest bir şekilde tarafların karşılıklı onayıyla düzenlenmesi gerekirken Toprak kirası hukukunda ise hukukun kendi kural ve kanunlarıyla düzenlenmektedir (Gün & Eraktan, 2005).

4.3.1. Arazi kiralama sistemi

Bir tarımsal araziyi işletmek için bedel ödenerek alınan toprak tasarruf şekline kiracılık denilmektedir. Kiracılıkla ilgili yasal düzenlemeler TBK'nin 357-378. maddeler arasında yer alıp ürün kirası başlığı altında bulunmaktadır (Yücer, 2008). Ancak kanunda ürün kirası bir kurala bağlanmamıştır. 364. madde de "kiracı kiralamış olduğu araziyi amaca en uygun olacak şekilde ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür" düzenlemesi getirilerek kiracının araziyi koruması sağlanmıştır. Bu yükümlülük kiracının araziyi verimli kullanmasına ve kaynakların amaca uygun kullanılması hususunda önemli bir düzenleme olmuştur. Ayrıca 363. madde ise kiracı kiralamış olduğu arazide olağanüstü bir olayın yaşanması(sel,afet,deprem… vs) halinde arazi sahibinden kiranın düşürülmesi hususunda bir hak tanımıştır.

Kiracılık sözleşmeleri gerçek hayatta uygulanmamakta sadece yörenin adet ve gelenekleri göz önüne alınarak sorunlar çözümlenmektedir. Bu nedenle arazi sahipleri ile kiracılar arasında imzalanan sözleşmlerin her iki tarafıda koruyan kiranın bedelini, süresini, sözleşmenin şekli, toprakta iyileştirme yapılmışsa ödeme hakkı gibi yeni kurallar oluşturulmalıdır (Gün ve Eraktan 2005).

4.3.2. Ortakçılık sistemi

Bir arazide hasat döneminin sonunda taraflar arasında belli bir oranın paylaştırılması sonucu oluşan toprak tasarruf şekline ortakçılık denilmektedir. Ortakçılık kanunda yer almasına rağmen hasat sonunda ürünlerin paylaştırılması nedeniyle kiracılık sisteminden ayrılmaktadır. Ortakçılık Türkiye'de farklı şekillerde isimlendirilirken arazinin bulunduğu yerin sulu veya kuru olması da ortakçılığın koşullarını değiştirmektedir (Aksoy 1984). Ayrıca ortakçılık bölgelere göre de farklı isimlendirilmektedir. Orta Anadolu'da ortakçılık ve yevracılık, Doğu Anadolu'da marabacılık, Trakya ve Marmara Bölgesi'nde yarıcılık, Karadeniz'de icarcılık adı verilmektedir. Yörenin adet ve gelenekleri ile devam eden bazı bölgelerin ortak z-özellikleri şöyledir: (Eren, 1962)

- Her bölgenin veya yörenin ortakçılık uygulamaları farklıdır.
- Sulu tarımda ortakçılık işlemleri kuru tarıma göre daha zordur. Çünkü sulu tarımda iş emeği çok yoğun (sulamak, çapalamak ve sürekli ürünü korumak gibi) ve hasat sonrası paylaşım zorlaşmaktadır. Bu nedenle sulu tarım yapılan arazilerde arazi sahibi ortakçıya vermektem çok kiracıya vermektedir.
- Bir yörede uygulanan adetlerin değişmesiyle ortakçılık ve kiracılık uygulamaları da değişmektedir.
- Makineleşmenin artmasıyla ortakçılık işlemleri azalırken kiracılık uygulamaları artmaktadır. Çünkü kiracı araziyi makine ile daha az işgücü kullanır ve daha az zahmetle satmaktadır.
- Miras yoluyla arazilerin parçalanması arazilerin ortakçıya verilmesini azaltmaktadır. Çünkü küçülen arazi hem ortakçıyı hemde arazi sahibini tatmin etmemektedir.
- Artan işçi ücretleri ortakçılık sisteminin uygulanmasını zorlaştırmaktadır. Böylece ortakçı arazi için işçi bulamaz ve büyükşehirlerde işçiye duyulan ihtiyacın olmasından dolayı ortakçı toprak işçiliğinden sanayi işçiliğine geçiş yapmaktadır.

Ortakçılık, kiracılık sistemine göre daha ağır koşullarda çalışmayı gerektirmektedir. Ortakçılık işlemleri daha çok gelenekçi yapının hüküm sürdüğü yerlerde desteklenmiş ama yasalarca düzenlenmişse de oluşturulan bu kanun ve kurallar yeterli olmamakta ve yeni kanun ve kurallara ihtiyaç duyulmaktadır.

4.4. Arazi Kaynaklarının Temel Özellikleri

Sermaye ve işgücü yanında üretim faktörleri içinde yer alan arazi, bazı özellikleri sonucu diğer üretim faktörlerinden ayrılmaktadır. Farklı dönemlerde birçok iktisatçının da görüşleri vardır. Bunlar;

4.4.1. Arazinin taşınamaz özelliği

Toprak, bir yerden başka bir yere taşınamadığı için diğer üretim faktörleri onun etrafında toplanmakta ve bu yüzden piyasa koşullarından ayrı düşünülemez. Arazi, bir taşınmaz mülk olarak ekonomik değer taşır ve bu değer piyasada belirlenir (Arslan, 1997).

4.4.2. Arazinin çoğaltılamaz özelliği

Araziler herhangi bir şekilde çoğaltılamaz. Sadece bataklık alanların kurutulması ve denizlerin doldurulması gibi faktörler sonucu alanı arttırılabilmektedir. Ayrıca araziler zamanla mineral kaybetmesi sonucu yıpranır ve yeni bir maliyet unsuru olarak değerlendirilmektedir (Arslan, 1997)

4.4.3. Arazi arzının esnek olmaması

Araziler çoğaltılamadığı için arazinin arzı sabittir çıkarımına ulaşmak mümkündür. Arz ve talep dengesinde arazinin fiyatta oluşacak değişikliklere karşı duyarsız bir üretim faktörüdür. Ancak arazilerin arzını; arazinin mülkiyetinin kimde olduğu, ekonomik nitelikleri ve kira-rant ilişkisi etkilemektedir. Bu yüzden arazilerin mülkiyetine ait sorunlarda yasal düzenlemeler Afrika ülkeleri yerlerde kısıtlanma yaşarken Fransa gibi gelişmiş ülkelerin kiralama sisteminde yasal işlemler düzenli ve kısıtlanmamaktadır.

Arazinin arzının kısıtlı olması çoğu ülkeleri arazilerini koruma önlemlerin alınmasını ve verimli bir şekilde kullanılmasını zorunlu kılan mevzuatların düzenlenemesini sağlamıştır. Özellikle AB ülkelerinde hem araziyi hem de arazi sahibini koruyacak bazı teşvikler verilmiştir. Bunları yaparken yüksek dağlık sahalarda farklı düz ovalık bölgelerde farklı olacak şekilde önlemler alınmıştır. Ülkelere yönelik olarak oluşturulan Kırsal Kalkınma Programları (IPARD gibi) ülkenin özellikleri göz önünde bulundurularak ülke kalkınmasına yönelik teşvikler vermişlerdir (Özdemir, 2020).

4.4.4. Kira-Rant Kavramları ve Türleri

Arazi, yüzyıllardan süre gelen mülkiyeti, kullanımı ve kira bedeli gibi yönleriyle tartışma konusu olmuştur. Üretim faktörleri içerisinde bulunan arazi, sadece üretim yapanları değil ürünleri tüketen ve sağlamış olduğu istihdam yönleri herkesi ilgilendirmektedir. Rant kavramı, "Rantiye" olarak tanımlanmakta ve ekonomi biliminin en önemli konularından biri haline gelmiştir. Başka bir ifadeyle arazinin bir süre kullanılması sonucu karşılığında ödenen bedel rant veya kira ve Latince de "Rendita" kelimesinin türemesiyle ortaya çıkmıştır. Günümüzde ingilizcede "rent" kavramı arazi veya konutlarda bedel ödenerek oluşan kira parası olarak tanımlanmaktadır. Ekonomi teriminde rant, kıt üretim faktörlerinin kiralanması veya toprağı belirli bir süre boyunca kullanılması için ödenen bedel olarak tanımlanmaktadır (Açıl, 1983).

Rantı anlamak için arazi piyasası koşullarında fiyatın nasıl oluştuğunu açıklamak gerekir. Bu anlamda bazı iktisat kuramcıları bazı tanımlamlar yapmıştır. Tarihsel süreçte kira ve kiracılık kavramlarına ilişkin tanımlar bir grup İngiliz ekonomistin Napolyon Savaşları sonunda yazılarının yayınlanması ile başlamıştır. Bu dönemde ingiliz parlementerleri Mısır Kanunu üzerine bazı çalışmalar yapmakta ve rant ile ilgili yayınlar çıkarmıştır. 1814-1815 döneminde Thomas Malthus, John Rooke, Edward West, David Ricardo ve Robert Torrens gibi iktisat kuramcıları konuyla ilgili bazı yazılar yayınlamışlardır. Bu yayınlardan önce de bazı çalışmalar yapılmıştır. Sir William Petty (1662), Turgot (1776), Adam Smith (1776) ve James Anderson (1777)'ın rantla veya kiracılıkla ilgili yapmış oldukları çalışmalar, Ricardo ve diğerlerince kullanılmıştır (Barlowe, 1958). Bu konuda rant kavramını en geniş kapsamda açıklayan Ricardo olması dolayısıyla Ricardo' nun çalışmaları detaylıca incelenmektedir.

Arazi piyasasında değişmeyen bir arzın karşısında, değişen talep sonucunda üretim faktörü, arazi sahibine gelir (rant) getirmektedir. Arazi arzı, belirli bir dönemde sabit olduğundan uzun vadede çok az artmaktadır. Üretim faktörüne olan talep ise tarımsal ürünlere olan taleple ilgili olup değişkenlik göstermektedir. Hızlı nüfus artışının etkisiyle tüketim nüfusu da artacak ve tarımsal arazilere olan talep artar ve böylelikle mevcut tarımsal arazilerin yanında yeni araziler tarıma açılacaktır (Arslan, 1997). Bütün bunların yanında arazilerin bazı özellikleri de arazi talebini arttırmaktadır.

- Arazinin sulu veya kuru olması verimi değiştireceğinden araziye olan talebi de etkileyebilir. Çoğunlukla sulu araziler tercih edilmektedir.
- Toprak içerisinde bulunan minerallerin az veya çok olması verimi etkilediği için talebi de etkileyecektir.
- Arazinin topoğrafik yapısı (arazinin eğiminin çok veya az olması gibi) işletme maliyetlerini değiştireceğinden dolayı toprağa olan talebi de etkileyecektir.
- Ulaşım yerlerine ve pazara yakın olması maliyetleri değiştireceği için talebi etkileyecektir.

Kırsal kesimde nüfusun artmasıyla beraber boş bırakılan tarım arazilerinin kullanılmasını ve tarımsal üretim yapılmasına olanak sağlamıştır. Böylece tarım arazileri değerlenmekte, kiralar yükselmekte, araziye gereken önem verilerek verimin artmasına ve toprakların kiralanmasına verilen önem artmaktadır.

Arazi sahibinin neden rant elde ettiğini açıklamak isteyen klasik iktisat kuramcıları rantı, tarımsal arazinin ve tarımsal üretimin doğa tarafından sunulduğuna bağlamışlardır. Bu kuramcıları göre tarımsal arazi aldığından fazla veren bir özelliğe sahiptir. Sir William Petty (1623- 1687), rant kavramını "bir tarımsal araziden elde edilen gelirden bütün masrafların çıkarılması sonucu geriye kalan gelir" olarak tanımlamaktadır. Petty'den sonar Fransız iktisatçısı Turgot, "tarımsal üretimden üretim masrafları ve tarımsal üretimin yeniden sağlanması için gerekli masrafların çıkarılması sonucu üreticiye kalan gelir" tanımlamasını yapmıştır. Adam Smith (1723-1790) ise rantı, emek verilen ürün üzerinden önceden alınan bir pay olarak açıklamıştır. Ona göre henüz oluşmamış olan üründen alınan payı arazi mülkiyetinin tekelinin bir sonucu olarak görmek mümkündür (Arslan, 1997). Klasik iktisatçılardan Thomas Robert Malthus'a (1766- 1834) göre rant "tüm üretimden geriye kalan değer artığıdır veya bütün üretimden işgücü ücretleri ve arazi işlemede kullanılan sermaye karının ödenmesi sonrasında kalan bir artık fiyattır". Ürünün değeri ile arzı ya da üretim maliyeti arasındaki fark yani bir ürün artığı veya iktisadi artık şeklindeki böyle bir rant kavramını içeren bu teori "modern rant teorisi" olarak kabul görmektedir. İktisadi rant hakkındaki bu yaklaşım üretim süreci boyunca artan marjinal maliyet ve gelir arasındaki ilişkiyle, yani marjinal verimlilik analiziyle açıklanmaktadır.

Rant türleri:

Doğal Rant: Doğal kaynakların kullanımından elde edilen ranttır. Örneğin, bir petrol sahasının işletilmesi sonucu elde edilen kazanç doğal ranta örnektir.

Yer Rantı: Toprak veya gayrimenkullerin değerinin artmasıyla oluşan ranttır. Özellikle şehir merkezlerindeki ticari gayrimenkuller, ulaşım ağlarına yakın konumlanan araziler gibi faktörler yer rantının artmasına neden olabilir.

Monopol Rantı: Bir şirketin belirli bir pazarda tek başına hâkimiyet sağlaması sonucu elde ettiği ekstra kazançtır. Monopol şirketler, fiyatları kontrol edebildikleri için pazarda rekabet olmadığı için monopol rantı elde edebilirler.

Kira Türleri:

Brüt Kira: Kiracının sadece kira bedelini ödediği temel kira türüdür. Kiracı, genellikle kira bedeli dışında herhangi bir masrafı üstlenmez. İşletme giderleri, vergiler ve sigorta gibi masraflar mal sahibi tarafından karşılanır

Net Kira: Kiracının kira bedelinin yanı sıra işletme giderlerini de ödediği kira türüdür. Kiracı, kira bedeli üzerine işletme giderleri (temizlik, güvenlik, ortak alan bakımı, elektrik, su, ısıtma vb.) için ayrıca bir miktar öder.

Endeksli Kira: Kira bedelinin, belirli bir endeksleme mekanizması ile yıllık olarak ayarlandığı kira türüdür. Genellikle tüketici fiyat endeksi veya perakende fiyat endeksi gibi ekonomik göstergelere dayanarak kira artışları belirlenir.

Kademeli Kira: Kira bedelinin belirli bir süre veya belirli bir dönemde arttığı kira türüdür. Örneğin, sözleşmenin her yıl yüzde 5 artışla kira bedeli de yüzde 5 artar.

Kira-rant, tarımsal arazi tasarrufunun yaygın bir yöntemidir. Bu uygulama, arazi sahiplerinin tarımsal arazilerini kiraya vererek gelir elde etmelerini sağlar. Kira-rant modelinde, arazi sahibi araziyi kullanacak olan çiftçiye belirli bir süre için kiralar ve karşılığında bir kira bedeli alır. Bu şekilde arazi sahibi, kendi işletme faaliyetlerine katılmadan pasif bir gelir elde edebilirken, çiftçi de tarım faaliyetlerini sürdürmek için araziye erişebilir. Kira-rant, tarımsal arazi kullanımını optimize etmeye yardımcı olabilir ve arazi kaynaklarının daha etkin bir şekilde değerlendirilmesini sağlar. Ayrıca, çiftçilerin mülkiyet maliyetlerinden kaçınmalarına ve sermaye yatırımı gerektirmeyen bir işletme modeli benimsemelerine olanak tanır. Ancak, kira-rant modelinde her iki taraf için de bazı riskler bulunabilir. Arazinin kullanımı sırasında ortaya çıkabilecek zararlar veya anlaşmazlıklar gibi durumlar, taraflar arasında sorunlara yol açabilir. Bu nedenle, sözleşmelerin iyi düzenlenmesi ve her iki tarafın haklarının ve sorumluluklarının açıkça belirlenmesi önemlidir

Tarımsal kiracılık, tarım sektöründe önemli bir role sahiptir. Bu sektördeki istihdamın sektörel dağılımına gelince, tarımsal kiracılık hem doğrudan hem de dolaylı olarak istihdam yaratmaktadır.

Çizelge 4.1. Yıllara göre istihdamın sektörel dağılımı

	Tarım	**Sanayi**	**İnşaat**	**Hizmetler**
Yüzde	**%**	**%**	**%**	**%**
2012	21,7	20,6	7,2	50,5
2013	20,6	21,0	7,3	51,2
2014	20,3	20,7	7,4	51,6
2015	20,2	20,2	7,2	52,4
2016	19,5	19,5	7,3	53,6
2017	19,2	19,2	7,5	54,0
2018	18,4	19,8	7,0	54,8
2019	18,2	19,9	5,6	56,4
2020	17,7	20,5	5,8	55,9
2021	17,2	21,3	6,2	55,3
2022	15,8	21,7	6,0	56,5

(TÜİK, 2022)

Çizelge 4.1 de Türkiye’de 2012- 2022 yıllarında arasında sektörel dağılım gösterilmiştir.

Buna göre;

1. Tarım sektörü, 2012'den 2022'ye kadar sürekli bir düşüş gösterdi. Yüzde 21.7'den başlayarak, yüzde 15.8'e geriledi. Bu, tarım sektöründeki istikrarsızlığı ve değişimi göstermektedir.
2. Sanayi sektörü, genel olarak istikrarlı bir seyir izlemiştir. 2012'de yüzde 20.6 ile başlayıp 2022'de yüzde 21.7'ye yükselmiştir. Bu, sanayi sektöründeki sürekli büyümeyi göstermektedir.
3. İnşaat sektörü, genel olarak sabit bir yüzdeyle (yaklaşık %7) seyretmiştir. Diğer sektörlere göre daha az dalgalanma göstermektedir.
4. Hizmetler sektörü, sürekli olarak artış göstermiştir. 2012'de yüzde 50.5 ile başlayıp 2022'de yüzde 56.5'e yükselmiştir. Bu, ekonominin büyük ölçüde hizmet sektörüne dayandığını göstermektedir.

Genel olarak, tarım sektöründeki düşüşe rağmen, sanayi ve hizmetler sektörlerinde büyüme gözlenmektedir. Bu, ekonominin dönüşüm sürecinde olduğunu ve daha fazla odaklanmanın sanayi ve hizmetler sektörlerine kaydığını göstermektedir. Bunun temel sebepleri arasında günümüzde hızla gelişen reknoloji sonucu insan gücüne duyulan gereksinimi azaltması, tarımsal arazilerden alınan verimin düşmesi ve arazi sahiplerinin bulunduğu topraklardan göç ederek arazilerin kiracıya ve ortakçıya vermeleri gibi faktörler sayılabilmektedir. Bütün bu sorunlar ise kentte gecekondulaşmaların artmasına, yatırımların artmasına, kentlerde işsizliğin ve suç işlemeleri gibi yapısal sorunların artmasına neden olmaktadır.

Tablodaki sektörel dağılım verileri incelendiğinde, tarım sektöründeki düşüş eğilimi ve diğer sektörlerdeki büyüme trendi göze çarpıyor. Bu durum, tarım sektöründeki faaliyetlerin azalmasıyla birlikte tarımsal kiracılığa geçişin teşvik edilebileceğini düşündürüyor. TÜİK'in 2012-2019 yılları arasında tüm Türkiye'yi temsil eden 88858 sayıda hanehalkı ile görüşerek oluşturduğu Hanehalkı bütçe anketi veri setinden yararlanılarak tarla, bağ ve sera arazilerini kiraya veren hak sahiplerinin oranları gösterilmektedir.

Çizelge 4.2. Tarım arazilerini kiraya verme oranları

Yıllar	Tarlasını Kiraya Verenlerin Oranı (%)	Bağını Kiraya Verenlerin Oranı (%)	Serasını Kiraya Verenlerin Oranı (%)	Arazisini Kiraya Verenlerin Toplamı %)
2012	9,4	1,4	0	7,02
2013	9,74	1,97	2,22	7,18
2014	9,96	1,57	1,90	7,08
2015	9,26	1,97	3,13	6,65
2016	11,94	0,88	2,33	8,14
2017	12,51	1,36	7,41	8,50
2018	11,51	1,79	2,47	7,86
2019	11,67	2,00	4,04	8,15

(TÜİK, 2020)

Çizelge 4.2.'de Türkiye'nin 2012-2019 yılları arasında tarım arazilerini kiraya verenlerin oranları gösterilmiştir. Tarlasını kiraya veren kişilerin daha fazla olduğu görülmektedir. Tarlasını kiraya verenlerin toplam tarla sahiplerine oranı 2012 %9,4 iken 2019 yılında %11,67' e yükselmiştir. Bağını kiraya verenlerin toplam bağ sahiplerine oranı 2012 yılında %1,40 iken 2019 yılında %2'ye yükselmiş. Aynı şekilde serasını kiraya verenlerin toplam sera sahiplerine oranı 2012 yılında serasını kiraya verenler olmaz iken 2019 yılında %4,04 çıkmıştır. Genel bir açıklama ile Türkiye'de tarım arazisini kiraya veren hanelerin sayısı artmıştır. Ayrıca arazisini kiraya veren ile tarlasını, bağını ve serasını kiraya verenler arasında farklılıklar bulunmaktadır. Arazisini kiraya veren arazi sahibidir ve mülkiyet hakkını elinde tutar, sadece kullanım hakkını kiracıya devreder. Tarlasını, bağını ve serasını kiraya veren ise, tarla, bağ veya sera sahibi olan çiftçidir ve aynı zamanda kiracıdır. Tarlasını kiraya vererek, tarlanın kullanım hakkını kiracıya sağlar.

4.5. Hanehalkı Bireylerinin Özellikleri

Aşağıda verilen çizelge 4.3'te Dönem başı (2012-2014) ve Dönem sonu (2017-2019) hanehalkı bireylerinin özellikleri verilmiştir.

Çizelge. 4.3 Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem Sonu (2017-2019) hanehalkı bireylerinin özellikleri

Dönem Başı (2012-2014)				Dönem Sonu (2017-2019)			
		N	**%**			**N**	**%**
Hanehalkı büyüklüğü	Tek Ebeveynli Aile	104	3,8	Hanehalkı Büyüklüğü	Tek Ebeveynli Aile	129	3,8
	Çekirdek Aile	2224	80,6		Çekirdek Aile	2924	86,2
	Geniş Aile	433	15,7		Geniş Aile	340	10,0
Mülkiyet	Kiracı	61	2,2	Mülkiyet	Kiracı	55	1,6
	Ev sahibi	2700	97,8		Ev sahibi	3338	98,4
İkinci konut varlığı	Hayır	2586	93,7	İkinci Konutun Varlığı	Hayır	3113	91,7
	Evet	175	6,3		Evet	280	8,3
Yazlık Varlığı	Yok	2747	99,5	Yazlık Varlığı	Yok	3299	97,2
	Var	14	,5		Var	94	2,8
Arsa Varlığı	Yok	2716	98,4	Arsa Varlığı	Yok	3335	98,3
	Var	45	1,6		Var	58	1,7
Dükkân Varlığı	Yok	2714	98,3	Dükkân Varlığı	Yok	3318	97,8
	Var	47	1,7		Var	75	2,2
Yıllık Kullanılabilir Gelir	3250-34589	2085	75,5	Yıllık Kullanılabilir Gelir	3000-50490	2130	62,8
	34590-100000	646	23,4		50490-100000	1073	31,6
	100000+	30	1,1		100000+	190	5,6
Cinsiyet	Kadın	117	4,2	Cinsiyet	Kadın	223	6,6
	Erkek	2644	95,8		Erkek	3170	93,4
Yaş	18-50 Yaş aralığında olanlar	1057	38,3	Yaş	18-50 Yaş aralığında olanlar	588	17,3
	51-64 Yaş aralığında olanlar	1704	61,7		51-64 Yaş aralığında olanlar	1850	54,5
	65+	0	0,0		65+	955	28,1
Eğitim Durumu	Okuryazar-İlkokul	1435	52,0	Eğitim Durumu	Okuryazar-İlkokul	970	28,6
	Ortaokul	1101	39,9		Ortaokul	1569	46,2
	Lise	217	7,9		Lise	724	21,3
	Üniversite ve üstü	8	,3		Üniversite ve üstü	130	3,8
İstihdam	İşsiz	919	33,3	İstihdam	İşsiz	977	28,8
	Çalışan	1842	66,7		Çalışan	2416	71,2
Medeni Durum	Evli	2547	92,2	Medeni Durum	Evli	3023	89,1
	Bekâr	214	7,8		Bekâr	370	10,9

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde hanehalkı büyüklüğüne göre yapılan sınıflandırmada, %3, 8 oranında tek ebeveynli aileler bulunmaktadır. Çekirdek aileler ise hanehalkı büyüklüğünün %80, 6'sını oluşturmaktadır, geniş aileler ise %15,7 oranındadır. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise hanehalkı büyüklüğüne göre yapılan sınıflandırmada, tek

ebeveynli aileler hala %3, 8 oranında devam etmektedir. Ancak çekirdek ailelerin oranı %86, 2'ye yükselmiştir. Geniş ailelerin oranı ise %10, 0'a düşmüştür. Bu verilere dayanarak, dönemler arasında çekirdek ailelerin oranının arttığı ve geniş ailelerin oranının azaldığı görülmektedir. Tek ebeveynli ailelerin oranı ise her iki dönemde de sabit kalmış gibi görünmektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde mülkiyet durumuna göre yapılan sınıflandırmada, %2, 2 oranında hanehalkının kiracı olduğu görülmektedir. Ev sahibi olan hanehalklarının oranı ise %97, 8'dir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise kiracı hanehalklarının oranı hafifçe düşerek %1, 6'ya gerilemiştir. Ev sahibi olan hanehalklarının oranı ise %98, 4'e yükselmiştir. Bu verilere dayanarak, dönemler arasında ev sahibi olan hanehalklarının oranının arttığı ve kiracı hanehalklarının oranının azaldığı görülmektedir. Ev sahipliği oranının yüksek olması, mülkiyet durumunda istikrarlı bir artış olduğunu göstermektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde ikinci konut varlığına göre yapılan sınıflandırmada, hanehalklarının %93, 7'sinin ikinci konuta sahip olmadığı görülmektedir. Sadece %6, 3'lük bir oran ikinci konut sahibidir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise ikinci konut varlığına sahip olmayan hanehalklarının oranı %91, 7'ye düşmüştür. İkinci konuta sahip olan hanehalklarının oranı ise %8, 3'e yükselmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında ikinci konut sahibi olan hanehalklarının oranının arttığı ve ikinci konut sahibi olmayan hanehalklarının oranının azaldığı görülmektedir. Bu, genel olarak daha fazla insanın ikinci bir konuta sahip olduğunu veya ikinci konut ediniminin arttığını göstermektedir

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde yazlık varlığına göre yapılan sınıflandırmada, hanehalklarının %99, 5'inin yazlığa sahip olmadığı görülmektedir. Sadece %0, 5'lik bir oran yazlığa sahiptir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise yazlık varlığına sahip olmayan hanehalklarının oranı %97, 2'ye düşmüştür. Yazlığa sahip olan hanehalklarının oranı ise %2, 8'e yükselmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında yazlık sahibi olan hanehalklarının oranının arttığı ve yazlık sahibi olmayan hanehalklarının oranının azaldığı görülmektedir. Bu, genel olarak daha fazla insanın yazlık bir mülk edindiğini veya yazlık varlığının arttığını göstermektedir

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde arsa varlığına göre yapılan sınıflandırmada, hanehalklarının %98, 4'ünün arsaya sahip olmadığı görülmektedir. Sadece %1, 6'lık bir oran arsaya sahiptir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise arsa varlığına sahip olmayan hanehalklarının oranı %98, 3'e düşmüştür. Arsa sahibi olan hanehalklarının oranı ise %1, 7'ye yükselmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında arsa sahibi olan hanehalklarının oranının hafifçe arttığı ve arsaya sahip olmayan hanehalklarının oranının hemen hemen sabit kaldığı görülmektedir. Ardışık dönemler arasında büyük bir değişim olmamış gibi görünmektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde dükkân varlığına göre yapılan sınıflandırmada, hanehalklarının %98, 3'ünün dükkânı olmadığı görülmektedir. Sadece %1, 7'lik bir oran dükkân sahibidir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise dükkân varlığına sahip olmayan hanehalklarının oranı %97, 8'e düşmüştür. Dükkân sahibi olan hanehalklarının oranı

ise %2, 2'ye yükselmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında dükkân sahibi olan hanehalklarının oranının arttığı ve dükkân varlığına sahip olmayan hanehalklarının oranının azaldığı görülmektedir. Ancak bu değişimler küçük ölçekli olduğu için büyük bir değişimden bahsetmek doğru olmayabilir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde yıllık kullanılabilir gelir aralığına göre yapılan sınıflandırmada, hanehalklarının %75, 5'inin 3250-34589 aralığında gelire sahip olduğu görülmektedir. 34590-100000 aralığındaki gelire sahip hanehalklarının oranı %23, 4'tür ve %1, 1'lik bir oran ise 100000 TL'den daha yüksek gelire sahiptir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise yıllık kullanılabilir gelir aralığına göre yapılan sınıflandırmada, 3000-50490 aralığındaki gelire sahip hanehalklarının oranı %62, 78'dir. 50490-100000 aralığındaki gelire sahip hanehalklarının oranı ise %31, 62'dir ve %5, 60'lık bir oran ise 100000 TL'den daha yüksek gelire sahiptir. Bu verilere göre, dönemler arasında yıllık kullanılabilir gelir aralıklarında bazı değişimler görülmektedir. Özellikle 3250-34589 aralığındaki gelire sahip hanehalklarının oranı düşerken, daha yüksek gelir aralıklarındaki hanehalklarının oranı artmıştır. Bu, gelir dağılımında bir değişiklik olduğunu göstermektedir

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde cinsiyete göre yapılan sınıflandırmada, hanehalkının %4, 2'sinin kadın olduğu görülmektedir. Erkekler ise hanehalkının %95, 8'ini oluşturmaktadır. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise kadınların hanehalkının oranı %6, 6'ya yükselmiştir. Erkekler ise hanehalkının %93, 4'ünü oluşturmaktadır. Bu verilere göre, dönemler arasında kadınların hanehalkı içindeki oranının arttığı ve erkeklerin oranının azaldığı görülmektedir. Bu, toplumdaki cinsiyet dağılımında bir değişiklik olduğunu göstermektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde yaş aralığına göre yapılan sınıflandırmada, hanehalkının %38, 3'ü 18-50 yaş aralığında yer almaktadır. %61, 7'lik bir oran ise 51-64 yaş aralığındadır. 65 yaş ve üstü hanehalkının ise bu dönemde bulunmadığı görülmektedir. Dönem sonu verilerine göre, 2017-2019 döneminde ise 18-50 yaş aralığındaki hanehalklarının oranı %17, 3'e düşmüştür. 51-64 yaş aralığındaki hanehalklarının oranı ise %54, 5'e yükselmiştir. 65 yaş ve üstü hanehalklarının oranı ise %28, 1'e yükselmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında yaş aralıklarında değişiklikler olduğu görülmektedir. 18-50 yaş aralığındaki hanehalklarının oranı azalırken, 51-64 yaş aralığındaki hanehalklarının oranı artmıştır. Ayrıca, 65 yaş ve üstü hanehalklarının oranı da artmıştır. Bu, toplumun yaş yapısında bir değişimin olduğunu göstermektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde eğitim karşılaştırmalarına göre yapılanmada, hanehalkının %52, 0'sinin okuryazar-ilkokul seviyesinde eğitim aldığı görülüyor. %39, 9'luk bir oran ortaokul mezunu hanehalklarını temsil ederken, %7,9'luk bir oran lise mezunu hanehalklarını göstermektedir. Sadece %0,3'lük bir oran üniversite ve üstü eğitim almış hanehalklarına işaret etmektedir. Dönem sonu önlemlerine göre, 2017-2019 döneminde ise okuryazar-ilkokul düzeyinde

eğitim almış hanehalklarının oranı %28,6'ya düşmüştür. Ortaokul mezunu hanehalklarının oranı %46,2'ye yükselmiştir. Lise mezunu hanehalklarının oranı %21,3'e gerilemiştir. Üniversite ve üstü eğitim almış hanehalklarının oranı ise %3,8'e gelmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında eğitim durumunda bazı değişiklikler gözlemlenmektedir. Okuryazar-ilkokul düzeyinde eğitim almış hanehalklarının oranı azalırken, ortaokul mezunu ve lise mezunu hanehalklarının oranını kaydedin. Ayrıca, üniversite ve üstü eğitim almış hanehalklarının oranlarını da kaydetti. Bu, toplumun genel eğitim düzeyinin bir yükseliş olduğunu göstermektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde istihdama göre yapılanmada, hanehalkının %33, 3'ünün işsiz olduğu görülüyor. %66, 7'lik bir oran ise çalışan hanehalklarını temsil etmektedir. Dönem sonu tedbirleri göre, 2017-2019 döneminde ise işsiz hanehalklarının oranı %28, 8'e düşmüştür. Çalışan hanelerin yükselme oranı ise %71, 2'ye çıkmıştır. Bu verilere göre, dönemler arasında istihdam durumunda değişiklikler gözlemlenmektedir. İşsizlik oranı düşmüş ve çalışan hanehalklarının oranlarından ayrılıyor. Bu, ekonomik koşulların iyileştiğini ve istihdam olanaklarının genişlediğini göstermektedir.

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde medeni duruma göre yapılan kurguda, hanehalkının %92, 2'sinin evli olduğu görülüyor. %7, 8'lik bir oran ise bekâr hanehalklarını temsil etmektedir. Dönem sonu tedbirleri göre, 2017-2019 döneminde ise evli hanehalklarının oranı %89, 1'e düşmüştür. Bekâr hanehalklarının oranı ise %10, 9'a yükselmiştir. Bu verilere göre, dönemler arasında medeni durumda bazı değişiklikler gözlemleniyor. Evli hanehalklarının oranı azalırken, bekâr hanehalklarının oranından uzaklaşıyor. Bu, yükümsüz durumda olduğunu gösteriyor.

Çizelge. 4.4 Hanehalkı Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem Sonu (2017-2019) Net tarım geliri

Dönem Başı (2012-2014)				Dönem Sonu (2017-2019)			
		N	%			N	%
Net tarım geliri	Yok	2440	88,4	Net tarım geliri	Yok	2759	81,3
	Var	321	11,6		Var	634	18,7

Verilen tabloya göre, 2012-2014 döneminde net tarım geliri açısından yapılan görüşlerde, hanehalklarının %88, 4'ünün net tarım geliri olmadığı görülüyor. %11, 6'lık bir oran ise net tarım geliri olan hanehalklarını temsil etmektedir. Dönem sonu tablosuna göre, 2017-2019 döneminde ise net tarım geliri olmayan hanehalklarının oranı %81, 3'e düşmüştür. Net tarım geliri olan hanehalklarının oranı ise %18, 7'ye yükselmiştir. Buna göre, dönemler arasında net tarım geliri durumunda bazı değişiklikler gözlemleniyor. Net tarım geliri olmayan hanehalklarının oranı azalırken, net tarım geliri olan hanehalklarının oranı düşüyor. Bu, tarım sektöründeki değişikliklerin ve gelir dağılımındaki farklılıkların bir göstergesi olabilir.

Çizelge. 4. 5 Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem sonu (2017-2019) Tarımsal Arazi Sahipliği

2012-2014 Dönem Başı Tarımsal Arazi Sahipliği

		N	%			N	%			N	%
Dönem Sonu Tarla Sahipliği	Yok	309	11,2	Dönem Sonu Bağ Sahipliği	Yok	1948	70,6	Dönem Sonu Sera Sahipliği	Yok	2741	99,3
	Var	2452	88,8		Var	813	29,4		Var	20	,7

2017-2019 Dönem Sonu Tarımsal arazi sahipliği

		N	%			N	%			N	%
Dönem Sonu Tarla Sahipliği	Yok	488	14,4	Dönem Sonu Bağ Sahipliği	Yok	2008	59,2	Dönem Sonu Sera Sahipliği	Yok	3377	99,5
	Var	2905	85,6		Var	1385	40,8		Var	16	,5

Verilen tablolara göre 2012-2014 yılları arasında sırasında arazi sahipliğine göre yapılan tabloda, tarla sahibi olan hanehalklarının oranı %88,8, bağ sahibi olan hanehalklarının oranı %29,4 ve sera sahibi olan hanehalklarının oranı %0,7 olarak gösterilmektedir. Aynı tarla döneminde sahibi olmayan hanehalklarının oranı %11,2, bağ sahibi olmayan hanehalklarının oranı %70,6 ve sera sahibi olmayan hanehalklarının oranı %99,3 olarak görülmektedir. 2017-2019 ise döneminde geçirilen arazi ev sahibi olan hanehalklarının oranı %85,6, tarla sahibi olan hanehalklarının oranı %40,8 ve sera sahibi olan hanehalklarının oranı %0,5 olarak görülmektedir. Diğer yandan, dönem sonunda tarla sahibi olmayan hanehalklarının oranı %14,4, bağ sahibi olmayan hanehalklarının oranı %59,2 ve sera sahibi olmayan hanehalklarının oranı %99,5 olarak alınmıştır. Bu alanlara göre, dönemler arasında arazi sahipliği açısından değişiklikler gözlemlenmektedir. 2012-2014 dönemine göre 2017-2019 döneminde tarla sahibi olan hanehalklarının oranı düşmüş, bağ sahibi olan hanehalklarının oranı azalmış ve sera sahibi olan hanehalklarının oranı ise neredeyse değişmemiştir.

Çizelge. 4.6 Dönem Başı (2012-2014) ve Dönem Sonu (2017-2019) Tarımsal arazisini kiraya verenler

Dönem Başı (2012-2014)

		N	%
Tarımsal arazisini kiraya verenler	Tarımsal arazisi var ama Kiralamıyor	2678	97,0
	Tarımsal arazisi var ve Kiralıyor	83	3,0

Dönem Sonu (2017-2019)

		N	%
Tarımsal arazisini kiraya verenler	Tarımsal arazisi var ama Kiralamıyor	3213	94,7
	Tarımsal arazisi var ve Kiralıyor	180	5,3

Verilen verilere göre, 2012-2014 döneminde arazisini kiraya veren hanehalklarının oranı %97,0 iken, kiraya veren hanehalklarının oranı %3,0 olarak belirlenmiştir. Dönem sonu özelliklerine göre, 2017-2019 döneminde arazisini kiraya verenin hanehalklarının oranı %94,7'ye düşmüştür. Tarımsal arazisi olan ve kiraya veren hanehalklarının oranı ise %5,3 olarak görülmektedir.

Buna göre, dönemler arasında araziyi kiraya veren hanehalklarının 2017-2019 döneminde arazisini kiraya veren hanehalklarının oranı yoğun, arazisini kiraya veren hanehalklarının oranı ise azalmıştır. Bu değişiklikler, arazi kullanımı ve gelir elde etme tercihlerindeki değişiklikler yansıtılabilir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu araştırma ile Türkiye'de 2012-2019 yılları arasında tarım arazisi olmayan, tarım arazisi olup kiraya vermeyen, tarım arazisi olup ve kiraya veren hanelerin özellikleri ve işletme yapıları incelenmiştir. Bu hanelerin kiracılık ve ortakçılık gibi uygulamaları ve tercih etmelerinin nedenleri irdelenmiştir. Bunun yanı sıra bu araştırma ile Türkiye' de tarım arazilerini kiraya veren arazi sahiplerinin özelliklerini ortaya koymak ve arazi sahiplerinin bu davranışlarını daha iyi anlayabilmek için çeşitli istatistiksel analizler uygulanmıştır. İstatistiksel olarak aralarında bulunan farklar ortaya konulmuştur. Hukuki düzenlemelerin ne düzeyde olduğunu ve Türkiye'de tarımsal arazilerin tasarruf şekillerinde son yıllarda yaşanan gelişmelerini daha iyi anlamak ve açıklamak bu çalışmanın temel çıktısı olmuştur.

Toprak kıt bir doğal kaynak olduğu için sadece arazi sahipleri değil toplumda bulunan her bireyin toprağı koruması gerekmektedir. Özellikle hızlı nüfus artışları ile kırdan kente yapılan göçler kent yaşayışını etkilerken bu nüfus hareketinden dolayı kentlerde düzensiz yapıların ortaya çıkmasına ve tarımda kullanılması gereken toprakların hızla azalmaya başlmasına neden olmaktadır. Bütün bu gelişmeler gelişmeler beraberinde tarımdan uzaklaşan nüfusu, tarım toprakları üzerindeki mülkiyet haklarını korumaya yöneltmektedir. Bu da geçmişten süregelen kiracılık ve ortakçılık sözleşmelerini devam edilmesini sağlamış ve özellikle kentlerde yaşayan mülk sahipleri üçüncü kişilere kiracılık ve ortakçılık yolu ile toprağı kullanma ve işletme hakkını tanımıştır.

Toprak tasarruf şekilleri ve mülk edinme yolları hukuki açıdan önemli olduğu için toprak tasarruf şekillerinin hukuksal olarak düzenlenmesini zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle birçok ülke, ilgili sorunlarını kendi oluşturmuş oldukları özel kanunlar ile düzenlemeye çalışmışlardır. Türkiye' de TBK' daki kurallarına ek olarak özel bir kanun olan Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu' nda kiracılık ve ortakçılık ilişkileri düzenlenmiştir. Sadece TBK'da yer alan ürün kirasına yönelik kurallar ve düzenlemler bulunmaktadır. Bu da, Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği' nde yazılı olarak yapılan kiracılık ve ortakçılık sözleşmeleri ile üretim yapanlar sisteme kayıt edilmekte ve yönetmelik gereği yapılması gereken kurallara uyması gereklidir. Ancak yürürlükteki mevzuatta tarımsal arazi tasarruf şekillerine yönelik özel bir kanun yoktur. Tarıma dair tüm mevzuatın tek bir kanun başlığı altında toplanması oluşabilecek karışıklıkların ortaya çıkmasını engelleyecektir.

İşgücü yetersizliği nedeniyle arazilerin kiracıya veya ortağa verildiği tarım arazilerinde yabancı işgücünün kullanıldığına sık rastlanmaktadır. Kiracılık ve ortakçılık uygulamaları toprağın boş kalmasının önüne geçmesi ve arazi sahibine ek bir gelir sağlaması açısında önem arz etmektedir. Bu nedenle kiracılık ve ortakçılık gibi arazi tasarruf şekillerinin artması tarımın devamlılığını da etkileyeceği öngörülebilir.

Araştırma kapsamında gerçekleştirilen istatistiksel analiz sonuçları ile Türkiye'de tarım arazisi tasarruf şekillerine göre gruplanıdırılıp özelliklere göre hangi davranışları sergiledikleri istatistiksel olarak analiz edilmiştir.

Araştırma sonucunda elde edilen verilere göre arazisini kiraya veren hanehalkı bireylerinin yaş ortalaması 50 yaşın üzerinde bulunmaktadır. Hanehalkı bireyleri çoğunlukla çekirdek aile yapısına sahiptir. Hanehalkı bireyleri yüksek oranda evli olup, kiracılık ve ortakçılık usulleri ile işletmelerini genişleterek ve üretimi arttırarak ailelerinin geçimi için ek gelir elde etmeye çalışmaktadırlar. Bireyler ağırlıklı olarak okuryazar veya ilkokul mezunudur. Bu nedenle eğitim düzeyi düşük olmakla beraber okuryazar olmayan bulunmamaktadır. Ayrıca eğitim seviyesinin düşük olması, arazilerin korunma yetersizliği ve yıllardan beri uygulanan adetlerin ön planda tutulması arazi sahiplerinin yeni öğretilere karşı çıkmasına neden olmaktadır. Bundan dolayı kişilerin toprağın verimliliğini yükseltmek için bireylerin yeni öğretilere açık olmasını sağlayacak bazı düzenlemeler yapılabilir. Verilen bütün yıllarda hanelerin elinde tarımsal arazilerin olduğu saptanmıştır. Hanehalkı bireylerinin önemli bir kısmını yazlıkları, dükkânları, ikinci konutu ve arsaları bulunmayan kirada oturan bireylerden oluşmaktadır. Bundan dolayı verilen bütün yıllarda hane reislerinin önemli bir kısmının düşük gelire sahip olan bireylerden oluştuğu söylenebilir.

Net tarım geliri olan hanehalklarının oranı ise dönem başında %11,6 iken dönem sonunda %18,7'ye yükselmiştir bu yükselmesinde çeşitli faktörlere bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bunlar:

- Tarım sektöründeki verimlilik artışı: Tarım sektöründe teknolojik gelişmeler, modern tarım uygulamaları ve tarımsal üretim süreçlerindeki iyileştirmeler, verimliliği artırabilir. Daha verimli tarım uygulamaları, daha fazla ürün elde edilmesine ve dolayısıyla tarım geliri olan hanehalklarının oranının yükselmesine katkıda bulunabilir.
- Fiyat artışları: Tarımsal ürünlerin fiyatlarında dönem boyunca yaşanan artışlar, tarım geliri olan hanehalklarının kazançlarını olumlu yönde etkileyebilir. Talep ve arz dengesi, piyasalardaki fiyat dalgalanmalarını etkileyebilir.
- Hükümet politikaları: Hükümetler, tarım sektörünü desteklemek için çeşitli politikalar uygulayabilir. Tarım sektörüne sağlanan teşvikler, sübvansiyonlar, tarım kredileri veya destek programları, tarım geliri olan hanehalklarının artmasına katkıda bulunabilir.
- İklim koşulları: İklim koşullarının tarımsal üretim üzerinde önemli bir etkisi vardır. Olumlu iklim koşulları, hasat verimini artırabilir ve tarım gelirini olumlu yönde etkileyebilir. Dönem boyunca elverişli hava koşullarının yaşanması, tarım geliri olan hanehalklarının oranının yükselmesine katkıda bulunabilir.

- Tarım politikaları: Bazı ülkeler, tarım sektörünü desteklemek veya geliştirmek için politikalar uygular. Örneğin, tarımsal üretimi artırmaya yönelik teşvikler veya pazarlama altyapısının iyileştirilmesine yönelik programlar, tarım geliri olan hanehalklarının oranını artırabilir.

Bu faktörlerin yanı sıra, yerel ekonomik koşullar, ticaret politikaları, pazar talebi gibi diğer birçok etmen de tarım geliri olan hanehalklarının oranını etkileyebilmektedir.

Dönem başında tarla sahibi olan hanehalklarının oranı ise %88,8 iken dönem sonunda %85,6'ya düşmüştür. Bu düşüşün nedenlerini arasında tarla sahibi olan bazı hanehalklarının tarlalarını satmış olabileceği, bazılarının ise tarla sahibi olmamalarına rağmen tarla satın almış olabileceği gibi faktörler bu durumu etkileyebilir. Dönem başında sahibi olan hanehalklarının oranı bağ ise %29,4 iken dönem sonunda %40,8'e yükselmiştir. Bu artışın nedenleri arasında dönem içinde bazı hanehalklarının yeni bağ satın almış olabileceği, mevcut bağlarını genişletmiş olabileceği veya bazı hanehalklarının bağ sahibi olmamalarına rağmen dönem içinde bağ satın almış olabileceği gibi faktörler söylenebilir. Dönem başında sera sahibi olan hanehalklarının oranı ise %0,7 iken dönem sonunda %18,7'ye yükselmiştir. Bu artışın arkasında sera tarımı son yıllarda giderek daha popüler hale gelmesi, gıda güvencesinin sağlanması, mevsim dışında ürün yetiştirme imkanı ve ticari potansiyel gibi performanstan dolayı olabileceği düşünülmektedir.

Dönem başındaki arazilerini kiralayan hanehalklarının oranı %3,0 iken dönem sonunda %5,3'e yükselmiştir. Tarımsal arazi kiracılığının yükselmesine birkaç faktör etki edebilir. Bunlar;

- Artan talep: Nüfusun sürekli olarak artmasıyla gıda talebinde de artışlar yaşanmaktadır. Bu da tarımsal araziye olan talebi yükseltir. Artan talep, arazi sahiplerinin kiracıları için daha yüksek kira ücretleri talep etmesine yol açmaktadır.
- Tarım sektöründeki kârlılık: Tarım sektöründe yaşanan kârlılık, arazi sahiplerinin kira ücretlerini yükseltmelerine teşvik edebilir. Eğer bir tarım arazisi verimli ise ve iyi bir gelir elde edilebiliyorsa, arazi sahipleri daha yüksek kira ücretleri talep edebilir.
- Azalan tarımsal arazi miktarı: Tarımsal arazinin azalması, mevcut arazilerin daha değerli hale gelmesine neden olabilir. Özellikle şehirleşme, sanayileşme ve tarım dışı alanlara olan talep, tarımsal arazi miktarını azaltabilir. Azalan arazi miktarı, kiralamak isteyenler için rekabeti artırabilir ve kira fiyatlarını yükseltebilir.
- Yatırım fırsatları: Bazı yatırımcılar, tarımsal araziyi uzun vadeli bir yatırım olarak görmekte ve arazi kiralayarak gelir elde etmektedir. Bu durumda, yatırımcıların artan talebi kira ücretlerini yükseltebilir.

- Hukuki düzenlemeler: Bazı ülkelerde tarımsal arazi sahiplerinin mülkiyet haklarına ve kiracı haklarına ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemeler, arazi sahiplerinin kira ücretlerini belirleme yetkisini artırabilir ve kiraların yükselmesine neden olabilir.

Sonuç olarak tarım arazisi tasarruf şekilleriyle gelir seviyesi arasında ilişki olduğu görülmektedir. Bu durumda hanehalkı reisinin geliri arttıkça tarım arazilerini tasarruf şekillerinden birine yönlenmektedir. Özellikle geçimini tarım arazisi ile geçiren çiftçilerin başka gelirlerinin olmaması nedeni ile toprağa bağımlı hale gelmekte ve bireyleri arazi kiralamaya itmektedir. Arazi kiralayan bireyler böylece toprağın boş kalmasını önlemekte ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Bireyler toprağa bağımlı oldukları için bazı sezonlarda gelir maliyetini karşılarken bazı sezonlar da ise gelir maliyeti karşılayamamaktadır. Bu tür durumlarda arazi kiralayan veya ortakçıya veren bireylere yapılacak düzenli bir destek ödemesinin verilmesi ve maliyetlerin azaltılması çiftçileri üretime yakınlaştıracaktır. Böylece bu azalan maliyetle beraber gençler tarımdan uzaklaşmamış olacak hem arazi bakımının daha iyi yapılmasını hem de arazinin korunmasını kolaylaştırmış olacaktır. Ayrıca, yeni teknoloji kullanımı daha çok yörede gelir durumu yüksek olan büyük arazi sahipleri tarafından kullanıldığı için istenilirse kiraya vermektedir. Çiftçi ise her koşulda gelirine odaklanmakta ve kıt arazi varlığına ek bir maliyet getirecek teknolojiyi satın almaktan kaçınmaktadır. Bu yüzden yaygın olan küçük işletmelerin desteklenmesi ve verim kayıplarının önüne geçilebilir. Devletin bu alanı müdahale edilmeyecek bir alan olarak görmeyi bırakıp, güçsüz olanı koruması gerektiği ilkesinden hareketle, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından kiracı ve ortakçıların toprak sahibi olabilmesini destekleyecek ekonomik politikalar uygulamaya konulmalıdır. Toprakların boş kalmaması ve üretimde sürekliliği sağlamak amacıyla, toprak rantının çok yüksek olduğu Türkiye' de toprağı olmayan ya da az topraklı olup ancak kiralama ya da ortakçılık yaparak işletmesini büyütüp, üretimi arttırmaya çalışan üreticilerin desteklenmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

Açıl, A., 1983. *Ekonomi 1.* Ankara: Ankara Üniversitesi ZİIraat Fakültesi.

Akıntürk, T. & Ateş, D., 2019. *Borçlar Hukuku.* İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş.

Aksoy, S., 1961. Fransa'da Tarım Kirası ve Ortakçılık Hukuku. *Forum Dergisi,* pp. sayı:177,sayfa: 14-15.

Aksoy, S., 1965. *Tarımda Ortakçılık ve Kiracılık.* Ankara: Ziraat Mühendisleri Odası Yayınları Mars Marbaası s.11.

Aksoy, S., 1971. *100 Soruda Türkiye'de Toprak Meselesi.* İstanbul: Gerçek Yayınevi s.119-121.

Aksoy, S., 1984. *Tarım Hukuku.* Ankara: Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi.

Aksoy, S. ve diğerleri, 1988. *Türkiye'de İnsan ve Toprak İlişkileri Gelişme Sürecinde Tarımsal Yapı: Adana-Adıyaman Örneği.* Ankara: Alkar Matbaacılık .

Almus, S., 1999. *Tokat-Zile-Güzelbeyli Kasabasında Uygulanan Arazi Toplulaştırmasında Benimsemeyi Etkileyen Faktörlerin Ve Çiftçi Eğilimlerinin Belirlemesi Üzerine Bir Araştırma.* Tekirdağ: GOP Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Anon., tarih yok *Arazi Kirasi, Kullanimi Ve Arazi Kaynaklarinin Korunmasi.*

Anonim, 1973. *1757 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu, 19.07.1973 Tarihli ve 14599 Sayılı Resmi gazete.* Ankara:

Anonim, 1974. *Toprak ve Tarım Reformu Kiracılık ve Ortakçılık ve Ortakçılığın Yönetmeliği.* Ankara: 08.12.1974 Tarihli ve 1508614599 Sayılı Resmi Gazete.

Anonim, 2011. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 04.02.2011 Tarihli ve 27836 Sayılı Resmi Gazete.* Ankara:

Anonim, 2014. *Çiftçi Kayıt Sistemi Yönetmeliği.* Ankara: 27.05.2014 tarihli ve 29012 sayılı Resmi Gazete.

Aral, F. A. H., 2015. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Yetkin Yayınları.

Aral, F. & Ayrancı, H., 2015. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Yetkin Yayınları.

Arslan, R., 1997. *Arazi Kullanış Ekonomisi.* İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayım Merkezi Matbaası.

Aydemir, E., 2014. *Kira Hukuku s.266.* Ankara: Seçkin Yayıncılık.A.Ş..

Aydoğdu, M. & Kahveci, N., 2014. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Adalet Yayınevi.

Aytaç, M. Ö. B., 2012. *Doğrulayıcı Faktör Analizi İle Yeni Çevresel Paradigma Ölçeğinin Yapı Geçerliliğinin İncelenmesi.*

Baranyi, S., Dere, C. & Morales, M., 2004. *Land& Development in Latin America.* International Development Research Centre (Canada): North-South Institute .

Barlowe, R., 1958. *Land resource economics- the political economy of rural and urban.*:Prentice-Hall ınc. 150-178.

Benek, S., 2006. Şanlıurfs İlinin Tarımsal Yapısı, Sorunları ve Çözüm Önerileri. *Coğrafi Bilimler Dergisi,* pp. 67-91.

Berkhin, P., 2002. *'Survey of Clustering Data Mining Techniques,* San Jose, California, USA,: Technical Report, Accrue Software Inc., .

Çağlar, Y., 1986. *Köylülük Ve Türkiye'de Köy Kalkınması Sorunu.*

Çakmak, Z. U. N. v. K. G., 2005. *Kümeleme Analizi Teknikleri İle İllerin Kültürel Yapılarına Göre Sınıflandırılması Ve Değişimlerin İncelenmesi.*

Çalgüner, C., 1970. *Arazi Mülkiyet Rejimi ve Türkiye'deki Durumö.* Ankara: Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları.

Çankaya, S., 2005. *Kanonik Korelasyon Analizi Ve Hayvancılıkta Kullanımı.* Adana: Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Zootekni Anabilim Dalı.

Çelebican, G., 1970. *Türkiye'nin Toprak Düzeni.* [Çevrimiçi] Available at: http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/315/3069.pdf [Erişildi: 06 11 2018].

Çınar, N., 2014. *Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları s.185-187.* Ankara: Oniki Levha Yayıncılık.

Dağdelen, P. M. D. N., 2016. *Aydın'da Arazi Toplulaştırılmasının Arazi Varlığı Üzerine Etkisi.*

Deininger, K. B. D., 2011. *Rising Global Interest in Farmland: Can İt Yield Sustainable and Equitable Benefit?.* Washington, D.C.: World Bank.

Demirci, R., Tanrıvermiş, H. & Aliefendioğlu, Y., 2007. *Türkiye'de arazi yönetimi ve piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkisi s.38-63,* Ankara: Türk Kooperatifçilik Kurumu,Üçüncü Sektör Kooperatifçilik.

Doğan, N. S. S. K. H., 2017. *Aynı Örnekleme Açımlayıcı Ve Doğrulayıcı Faktör Analizi Uygulanabilir Mi.* Ankara: Pegem Akademi.

Dramstad, W. a. S. N., 2009. *Tenancy in Norwegian Agricalture.* [Çevrimiçi] Available at: https://www.cabdirect.org/cabdirect/abstract/201003132544 [Erişildi: 05 10 2020].

Ekinci, K. S. M., 2010. *Tarım Arazilerinin Parçlanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine Bir İnceleme.*

Ekinci, K. S. M., 2010. Tarım Arazilerinin Parçlanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine Bir İnceleme. *Gaziosmanpaşa Ziraat Fakültesi Dergisi,* pp. 121-129.

Eren, F., 1962. Marmara Bölgesinde Gayrımenkul Hasılat Kirasına İlişkin Yarıcılık Müessesinde Örf ve Adetler. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi,* pp. cilt 19 sayı 1-4, 496-98.

Eren, F., 1991. *Toprak Hukuku.* Ankara: Sevinç Matbaası s.167-203.

Eren, F., 2017. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Ankara: Yetkin Yayınları sayfa:428-29.

Eren, F. & Başpınar, V., 2017. *Toprak Hukuku.* Ankara: Yetkin Yayınları s.206-208.

Ertek, T., 1996. *Ekonometriye Giriş.* İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş..

Ervin, D., 1982. *Soil erosion control on owner-operated and rented cropland 37(5), 285–288.* basım yeri bilinmiyor:journal of soil and water conservation.

Featherstone, H. & Goodwin, B., 1993. Factors influencing a farmer's decision to İnvest in Long-term Conservation İmprovemments. *Land Economic,* pp. 67-81.

Feng, S., Heerink, N., Ruben, R. & Qu, F., 2010. *Land Rental Market, Off-Farm Employment and Agricalture Production in Southeast China: A plot-Level case study.* [Çevrimiçi] Available at: https://econpapers.repec.org/article/eeechieco/v_3a21_3ay_3a2010_3ai_3a4_3ap_3a598-606.htm[Erişildi: 30 Ekim 2021].

Fraser, E., 2004. *Land tenure and agricultural management: soil conservation on rented and owned fields in southwest British Columbia.* basım yeri bilinmiyor:Agriçulture and Human Values.

Gaffney, M., 1965. Soil Depletion and Land Rent. *Natural Resources Journal,* pp. 537-557.

Gülçubuk, B., Albayrak, M. & Güneş, E., 2003. *Türkiye'de Çay Üretim-İşletme Ekonomisi ve Çay Politikalarının Üretici Davranışlarına Etkisi s.154.* Ankara: TEK Gıda İş Sendikası Yayını.

Gülersoy, A. G. M., 2017. Toprak Sömürüsünün Değişen Yüzü: Azgelişmiş Ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Arazi Kapatmaları(Arazi Satın Alımı/Kiralaması). *Doğu Coğrafya Dergisi,* Issue 37, pp. 147-158.

Gülgönül, A. E. A., 2020. *Sınır Ötesi Tarım Yatırımlarının Geleceği Ve Ülkelerin Sınır Ötesi Tarım Yatırımı İhtiyacının Tespiti İçin Bir Yaklaşımı.*

Gümüş, C., 1996. *Orman Köyleri Kalkınma Planlarında Çok Boyutlu Yöntemlerden Yararlanma Olanakları (Gümüşhane İli Orman Köyleri Örneği).* Trabzon: Exspress Ofset.

Gün, S., 2001. *Türkiye'de Tarım Topraklarının Mülkiyet Durumu ve Uygulanan Politikaları,* Ankara: 100. Yılında Türk Tarımının Hedefleri Sempozyomu 30 Nisan-1 Mayıs 2001.

Gün, S., Dellal, İ. & Ünüvar, F., 2012. *Türkiye'de Toprak Politikası Ve Kırsal Yoksulluk.* [Çevrimiçi] Available at: https://www.researchgate.net/publication/280385669_ [Erişildi: 02 10 2020].

Gün, S. & Eraktan, S., 2005. *Tarımsal Mülkiyet Rejimi ve Vergilendirme s.1197-207,* Ankara: Türkiye Ziraat Mühendisliği Teknik Kongresi.

Hair, F. A. E. T. L. B. C., 1998. *Multiveriate Date Analysis Prentice-Hall International, New Jersey.*

Hinman, H. & Young, D., 1983. Impact of Tenure Status on Economic İncentives for Conservation Tillage. *Journal of Soil and Water Conservation,* pp. 90-287.

Karagöz Y. Kongır, S. M. M. A. Z., 2010. *Zamanın Etki Kullanımını Sağlayan Faktörlerin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma.*

Kaygısız, C., 2002. *Çankırı'nın Merkez, Kızılırmak ve Yapraklı ilçelerinde kiracılık ve Ortakçılık İlişkileri.* Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.

K. B., 2018. *Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı Çalışma Raporu,* basım yeri bilinmiyor: Kalkınma Bakanlığı.

Kılıç, S., 1996. *Eskişehir ili Mihalıççık ilçesi tarımında kiracılık ve ortakçılık Uygulamaları.* Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.

Küsek, G., 2014. *Türkiye'de Arazi Toplulaştırılmasının Yasal Sorunu Ve Tarihsel Gelişimi.*

Laha, A. & Kuri, P., 2012. *Differeces in Resource Allocation Under Alternative Tenurial Contracts and its Explanations: Evidence From Rural West Bengal India.* basım yeri bilinmiyor:Agricalture Economics 5 (1);13-22.

Lichtenberg, E., 2007. Tenants, Landlords and Soil Conservation. *American Journal of Agricultural Economics.*

Maye, D. İ. B. W. D., 2009. *Farm Diversification, Tenancy and Cap Reform: Results.* [Çevrimiçi] Available at: https://www.researchgate.net/publication/223791414_Farm_diversification_tenancy_and_CAP_reform_Results_from_a_survey_of_tenant_farmers_in_England [Erişildi: 05 09 2019].

Montgomery, D., 2010. *Toprak Uygarlıkların Erozyonu.* İstanbul: Türkiye İş Bankası.

Myyra, S. & Pietola, K., 2005. *Land improvements under land tenure insecurity the case of liming in Finland.* UK Ahshord, yazarı bilinmiyor

Nabi, I., 1986. Contracts, Resource Use and Productivity in Sharecropping. *Jurnal of Development Studies* , pp. 22 (2); 429-442.

Neef, A., 2001. *Land tenure and soil conservation practices- evidence from West Africa and Souteast Asia.* USA: Perdue Universty.

Oğuz, C. V. B. Z., 2014. Tarım Ekonomisi. *Nobel Yayınları,* p. 20.

Okursoy, A. T. A., 2014. Açımlayıcı Faktör Analizi Ve Üniversite Yemekhanesinde Müşteri Memnuniyeti Üzerinde Etkili Olan Boyutların Belirlenmesi Üzerine Bir Uygulama. *Doğuş Dergisi,* 15(1), pp. 15(1): 65-71.

Özdamar, K., 2004. *Paket Programları İle İstatistiksel Veri Analizi (Çok Değişkenli Analizler).* Eskişehir: Kaan Kitabevi.

Özdemir, T., 2020. *Konya İli Tarımında Kiracılık ve Ortakçılık Uygulamaları.* Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi.

Özen, H., 2013. *Okul Müdürlerine Yönelik Motivasyonel Dil Ölçeği: Uyarlama,Dil Geçerliği Ve Faktör Yapısının İncelenmesi,*

Phillips, K., 2015. *Scharecropping and Tenant Farming in Alabama.* [Çevrimiçi] Available at: http://www.encyclopediaofalabama.org/article/h-1613 [Erişildi: 12 09 2019].

Remzi, M. & Sezer, A., 2014. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler s.213.* İstanbul: İkinci Sayfa Dizisi.

Rencher, A., 2002. *Methods Of Multiveriate Analysis, John Wilwy and Sons.* USA:

Ruhi, A., 2011. *Kira Hukuku.* Ankara: Seçkin Yayınevi s. 1506.

Ruhi, A., 2013. *Sözleşmeler Hukuku.* Ankara: Seçkin Yayınevi s.1420-1421.

Ruhi, C., 2017. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku.

Sankar, K. & Pal ve Rebita, M., 2004. *Veri Madenciliği için Örüntü Tanıma Algoritmaları, ,* Washington: A CRC Press Company,.

Seçkin, A., Doğan, Z. & Berkman, N., 2015. *Türkiye'de Tarım Sektörünün İktisadi Gelişimi Ve Sorunları: Tarihsel Bir Bakış.*

Soule, M., Tegene, A. & Wiebe, K., 2000. Land tenure and the adoption of Conservation Pratctices. *American Journal of Agricalture Economic,* pp. 993-1005.

Srıvastava, M., 2002. *Methods Of Multiveraite Statistics ,John Wiley and Sons.* USA: INC publication.

Suchon, A., 2017. *The Lease and Sale of Agricultural Real Estate in Poland Legal and Economic.* [Çevrimiçi] Available at: https://www.researchgate.net/publication/322162161_

Tandoğan, H., 2008. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüdü.

Tatlıdil, H., 2002. *Uygulamalı Çok Değişkenli Analiz.* Ankara: Ziraat Matbaacılık.

Topçu, P., 2012. *Tarım Arazilerinin Korunması ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar.* Ankara: Uzmanlık Tezi Kalkınma Bakanlığı İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü Yayınları 145s.

TÜİK, (. İ. K., 2016. *İşletme büyüklüğüne göre arazi kullanımı dağılımı.* basım yeri bilinmiyor:yazarı bilinmiyor

TÜİK, 2018. [Çevrimiçi] Available at: http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=kategorist[Erişildi: Temmuz 2018].

TÜİK, 2022. *Türkiye İstatistik Verisi,*

TÜİKb, 2018. [Çevrimiçi] Available at: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1004[Erişildi: Temmuz 2018].

Türel, E., 2015. *Açıklamalı-İçtihatlı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri.* İstanbul: Legal Yayıncılık Cilt.1, s.9.

Uyumaz, A. İ. O., 2018. *Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri.*

Yakar, M. & Yazıcı, H., 2009. Emirdağ İlçesinde Göçlerin Tarım Alanlarına Etkileri. *Dergipark,* pp. 163-176.

Yalçın, G., 2009. *Türkiye'de Kırsal Alanda Kadastro ve Sürdürülebilir Gelişme.* Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi.

Yaltırık, A., 1986. *Ankara İlinde Ortakçılık-Kiracılık İlişkileri.* Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Yavuz, C., 2014. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler s. 712-714.* İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş..

Yılmazgil, Y. A., 2016. *Arazi Kirasi, Kullanimi Ve Arazi Kaynaklarinin Korunmasi İlişkilerinin Analizi: Düzce İli Örneği.* Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Yücer, İ., 2008. Alt Kira. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* pp. 57(3), 791-829s..

Yüksel, A. A. R., 2011. *Web Sitesi Kalitesi, Risk Ve Güven: Bilişsel Çelişki Ve Tüketim Sonrası Davranışlar Üzerine Etkileri*

ÖZGEÇMİŞ

Veysel IŞIK, 2013 yılında Ağrı Öğretmenler Andolu Lisesi'den ve 2019 yılında Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü'nden mezun oldu. 2019 yılında Çukurova Üniversitesi Tarım Ekonomisi Bölümü'nde Yüksek Lisans eğitimine başladı.

EKLER

EK-1

TARIM ARAZİSİ KİRALAMA TALEP FORMU

..... VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü / Milli Emlak Müdürlüğü)

…….KAYMAKAMLIĞINA
(Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği)

Tarımsal amaçla kullanılmak üzere ilan edilen ve ikamet ettiğim/nüfusa kayıtlı olduğum ……..….. Köyünde/Mahallesinde bulunan Hazine taşınmazını tarımsal üretim yapmak amacıyla kiralamak istiyorum.

Bu formda beyan ettiğim bilgilerin doğruluğunu, bu bilgilerin gerçeğe aykırı olduğunun anlaşılması halinde; tarafıma kiralama yapılmamasını, sözleşme yapılmış ise feshedilmesini ve herhangi bir talepte bulunmayacağımı taahhüt ediyorum.

Gereğini arz ederim.

…/…../20…

İmza

BAŞVURANIN

Adı ve Soyadı	
T.C. Kimlik No	
Nüfusa kayıtlı olduğu İl/İlçe/Mahalle/Köy	
Medeni durumu	
Çocuk sayısı	
Köy/Mahalle Oturma Süresi	
Kendisi ve eşinin sahip olduğu toplam arazi miktarı	
Telefon Numarası	
İkametgah Adresi	

EK-2

BAŞVURULARIN ÖNCELİK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLME FORMU

Başvuru Sahibi : .....
T.C. Kimlik Numarası : .....

Kriterler	En Yüksek Puan	Referans Puan	Aldığı Puan
1- BAŞVURU SAHİBİNİN KAYITLILIK DURUMU			
Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet eden	20	20	
Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olmayan ve 3 yıl süreyle o köyde/mahallede ikamet eden		10	
Taşınmazın bulunduğu köy/mahalle nüfusuna kayıtlı olan ve o köyde/mahallede ikamet etmeyen		5	
2- ARAZİ VARLIĞI (KENDİSİNİN VE EŞİNİN)			
Toprağı olmayanlar	60	60	
10 dönümden daha az olanlar (10 dönüm dahil)		40	
10-20 dönüm arası olanlar (20 dönüm dahil)		30	
20-30 dönüm arası olanlar (30 dönüm dahil)		20	
30-40 dönüm arası olanlar (40 dönüm dahil)		10	
3- BAŞVURU SAHİBİNİN MEDENİ DURUMU			
Evli ve çocuğu olanlar (reşit olmayan 3 ve üzeri)	20	20	
Evli ve çocuğu olanlar (reşit olmayan 2 çocuk dahil)		15	
Evli olanlar		10	
Evli olmayanlar		5	
TOPLAM PUAN	**100**		

HAZIRLAYAN EDEN **KONTROL**

ONAYLAYAN
(Emlak Müdürü / Milli Emlak Müdürü)
Tarih, İmza

EK-3

BAŞVURU SIRALAMA FORMU

Öncelik Sıra No	Başvuru Sahibi Adı ve Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Değerlendirmeye Esas Puan

HAZIRLAYAN EDEN **KONTROL**

ONAYLAYAN
(Emlak Müdürü / Milli Emlak Müdürü)
Tarih, İmza

EK-4

TARIM ARAZİSİ KİRALAMA TALEP FORMU

..... VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü / Milli Emlak Müdürlüğü)

…….KAYMAKAMLIĞINA
(Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği)

Tarımsal amaçla kullanılmak üzere ilan edilen ve aşağıda nitelikleri belirtilen Hazine taşınmazını tarımsal üretim yapmak amacıyla kiralamak istiyorum.

Bu formda beyan ettiğim bilgilerin doğruluğunu, bu bilgilerin gerçeğe aykırı olduğunun anlaşılması halinde; tarafıma kiralama yapılmamasını, sözleşme yapılmış ise feshedilmesini ve herhangi bir talepte bulunmayacağımı taahhüt ediyorum.

Gereğini arz ederim.

…/…../20…

İmza

Başvuru Sahibinin

Adı ve Soyadı / Unvanı	
T.C. Kimlik No / Vergi Kimlik No.	
Telefon Numarası	
İkametgah Adresi	

Kiralama Talebinde Bulunulan Hazine Taşınmazına İlişkin Bilgiler

İli:…… **İlçesi:**……..…….

Mah/Köy:……

Ada:…….……....

Parsel:……..……

Yüzölçümü:…… m^2

Taşınmazda Planlanan Tarımsal Faaliyetler

Yetiştirilecek Bitki(ler):

……...……..……

Su Kullanım Durumu : ☐Kuru Tarım ☐Sulu Tarım

Sulama Yöntemi : ☐Salma Sulama ☐Damlama ☐Yağmurlama

Üretim Sistemi : ☐İTU ☐Organik Tarım ☐Anıza akim ☐Klasik Üretim Sistemi

Üretim Yöntemi İle İlgili Kısa Açıklama: ……..

…….

…….

…….

…….

(Üretim materyalinin (fide/fidan vb) temin durumu, münavebe, hasat yöntemi vb. kısa açıklama yapılacaktır)

Diğer Bilgiler

(Aşağıdaki hususların işaretlenmesi durumunda buna ilişkin bilgiler ayrıca ekte sunulacaktır)

☐ÇKS'de kayıtlı olarak faaliyette bulunma durumu (Varsa ÇKS/Üretici Belgesi)

☐Sözleşmeli üretim (Varsa ilgililerle karşılıklı düzenlenmiş sözleşmenin bir örneği eklenecektir)

☐Tarımsal eğitim durumu (Varsa tarımsal alanda lise, ön lisans veya lisans mezuniyet belgesi örneği)

☐Üretim konusunda resmi kurumlarca düzenlenen kurslara katılım durumu(Varsa sertifika/katılım belgesi)

EK-5

BAŞVURULARIN ÖNCELİK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLME FORMU

Başvuru Sahibi : .....
T.C. Kimlik No./Vergi Kimlik No. : .....

Kiralama Talebinde bulunulan Hazine Taşınmazına İlişkin Bilgiler
İli:…… **İlçesi:**……..
Mah/Köy:……..…
Ada:…….…….... **Parsel:**……
DHTA:……..……

Kriterler	En Yüksek Puan	Referans Puan	Aldığı Puan
1- Başvuru sahibinin			
Ziraat mühendisi/ ziraat teknikeri/ziraat teknisyeni olması	20	15	
Genç çiftçi (18-40 yaş) veya Kadın çiftçi		5	
Resmi kurumlardan ilgili ürün yetiştiriciliği konusunda eğitim almış olması		5	
2- Başvuru sahibinin ikametgâhı			
Taşınmazın bulunduğu köyün/mahallenin nüfusuna kayıtlı olan	15	15	
Taşınmazın bulunduğu köyde/mahallede ikamet eden veya faaliyette bulunan		5	
3- Kayıtlılık durumu ve arazi varlığı			
ÇKS'ye kayıtlı olan çiftçiler	35	10	
Yeter büyüklüğün altında arazisi olanlar		15	
Talep edilen araziye sınır araziye sahip olma		10	
4-Yetiştitecek Ürünler			
Hububat, baklagiller veya yağlı tohumlu bitkiler yetiştirecekler	10	10	
Yem bitkisi yetiştirecekler		5	
Diğer bitkiler		0	
5-Planlanan üretim sistemi			
Organik tarım ve iyi tarım uygulamaları	20	15	
Sözleşmeli üretim yapan veya DİTAP'a (Dijital Tarım Pazarı) kayıtlı olan		10	
Anıza ekim yapanlar		5	
TOPLAM PUAN	100		

Teknik Personel
Tarih, İmza

Teknik Personel
Tarih, İmza

ONAYLAYAN
(İl / İlçe Müdürü)
Tarih, İmza

EK-6

BAŞVURU SIRALAMA FORMU

Kiralama Talebinde Bulunulan Hazine Taşınmazına İlişkin Bilgiler
İli:…… **İlçesi:**……..…….
Mah/Köy:……
Ada:…….…….... **Parsel:**……**DHTA:**……
Yüzölçümü:……

Öncelik Sıra No	Başvuru Sahibi Adı Soyadı/Unvanı	T.C. Kimlik No. / Vergi No	Değerlendirmeye Esas Puan

Teknik Personel
Tarih, İmza

Teknik Personel
Tarih, İmza

ONAYLAYAN
(İl / İlçe Müdürü)
Tarih, İmza

EK-7

T.C.
..... VALİLİĞİ
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü / Milli Emlak Müdürlüğü)

……KAYMAKAMLIĞI
(Milli Emlak Müdürlüğü / Milli Emlak Şefliği)

Sayı :
Konu :

Sayın ……..……..

Kiraya verilmek üzere ilan edilen İlimiz/İlçemiz ……..…… Köyünde/Mahallesinde bulunan …….. ada, ……..… parsel numaralı, ……..…… m^2 yüzölçümlü Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan / Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazın 400 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre kiralama talebiniz uygun görülmüştür.

Söz konusu Hazineye ait tarım arazisinin kira süresi 10 yıldır.

İlk yıl kira bedeli …… TL'dir. Bu bedel peşin veya faiz uygulanmaksızın taksitle ödenebilir. İlk yıl kira bedelinin taksitle ödenmesi halinde dörtte biri peşin, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, peşin veya üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenebilir. Ancak, talep edilmesi halinde, peşinatın dışında kalan kira bedelleri aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla tek seferde de ödenebilir.

Bu tebligattan itibaren onbeş gün içinde kira sözleşmesi düzenlenmesi gerektiğinden bu süre içinde;

-Kira bedelinin; peşin ödenmek istenmesi durumunda tamamının, taksitle ödenmek istenmesi durumunda ise dörtte birine isabet eden ……..……. TL peşinat bedelinin İdareye ödenerek,

- Sözleşmeden doğan giderlerin (vergi, resim, harçlar ve diğer giderler) ödenerek,

İdareye başvurulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

İmza

EK-8

ÖZEL ŞARTLAR

Şartname ve Sözleşmenin özel şartlar bölümüne, aşağıdaki şartlar ile duruma göre belirlenecek diğer şartlar ilave edilir:

a) Kiracı, ekim ile birlikte bağ ve bahçe gibi dikim işleri de yapabilir.

b) Aşağıdaki hususların tespiti halinde sözleşme, hasat dönemi sonundan geçerli olmak üzere İdarece tazminat alınmaksızın feshedilerek, durum kiracıya bildirilir.

-Kiracının, toprağın verimli şekilde işletilmesini tehlikeye sokması veya kiracının ihmali yüzünden topraktan faydalanma imkânının önemli ölçüde azalması,

-Kiracının, Devlet tarafından yapılacak tarımsal geliştirme çalışmalarını engellemesi veya yeni duruma uymaması,

-Sözleşme süresi içinde kiracının ölümü üzerine, kendisi ile birlikte çalışan eşinin veya ergin çocuklarının, yazılı uyarıya rağmen bir ay içinde sözleşmenin devamını istememeleri,

-Kiracının gerçek dışı beyanda bulunduğunun tespiti,

-Kiraya verilen taşınmaza, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce, kamu kurum ve kuruluşları tarafından; kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için zorunlu olarak ihtiyaç duyulması veya taşınmazın özel kanunlar gereğince değerlendirilmesinin, tahsis veya devrinin talep edilmesi.

c) Kiracı, kiralama amacına uygun olarak en fazla altı ay içerisinde tarımsal faaliyete başlamak zorundadır.

ç) Kiracı tarafından faaliyetlerin kiralama amacına ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak yürütülmesi esastır.

d) Faaliyetlere ilişkin gerekli inceleme, tespit veya yılda bir defa yapılan kontroller Kontrol ekibi, Tarım İdaresi veya İdarece yürütülür, doksan günü geçmemek kaydıyla aykırılıkların giderilebileceğinin değerlendirilmesi halinde, İdare, Kontrol ekibi raporunda belirtilen sürede aykırılıkların giderilmesi gerektiğini kiracıya bildirir. Kontrol ekibince verilen süre içerisinde aykırılıkların giderilmemesi hallerinde, sözleşme feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır. Kiracı tarafından Kontrol ekibi ve İdareye gerekli kolaylık sağlanır.

e) Ayrıca, Şartnameye ilave edilmesi gerekli görülen "Özel Şartlar" İdarece önceden tespit edilerek müteakip maddeler halinde ilave edilecektir.